

1. Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het ontwerpwijzigingsplan Hogeweg 96a Burgh-Haamstede voorgelegd aan de wettelijk vereiste overleginstanties en zijn daarnaast enkele andere organisaties en verenigingen voor een vooroverlegreactie benaderd. Verder is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpwijzigingsplan.

Deze notitie beschrijft de resultaten van de vooroverleg- en zienswijzeprocedure van dit ontwerpwijzigingsplan. De binnengekomen reacties zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. Bij de beantwoording is de complete zienswijze betrokken. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het wijzigingsplan is aangepast. Tenslotte is een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die in het wijzigingsplan zijn verwerkt.

Daarnaast zijn eerst twee onderwerpen in algemene zin behandeld, deze komen namelijk in veel zienswijzen terug. Dit betreffen:

- De betrokkenheid van de huurders en eigenaren.
- De bestaande planologische mogelijkheden en de relatie met Duinrand Oost.

2. Vooroverleg

VO-1 Provincie Zeeland

Samenvatting

Er is al in een vroeg stadium (2018) contact is geweest met de gemeente over de ontwikkeling. Het is ook duidelijk dat bij de planuitwerking rekening is gehouden met de randvoorwaarden die destijds zijn meegegeven. Ook voor de inpassing aan de noordzijde lijkt de intentie er te zijn om het park op een natuurlijke manier in te passen in het duinlandschap. De uitwerking ervan in het ontwerp-plan maakt echter onvoldoende duidelijk dat er daadwerkelijk sprake zal zijn van een groene zone van voldoende omvang en kwaliteit en waarvan realisatie en instandhouding zijn geborgd.

De inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van landschappelijke inpassing waarop bovenstaande conclusie is gebaseerd:

In tegenstelling tot de landschappelijke inpassing aan de overige zijden, is deze aan de noordzijde niet duidelijk uitgewerkt. Bij toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden wordt gesteld dat het vakantiepark volledig landschappelijk is ingepast doordat het aangrenzend natuurgebied bestaat uit bos. Maar juist omdat het vakantiepark hier grenst aan natuurgebied, is een groene rand op het terrein zelf nodig om het in te passen in de omgeving. In de bijlage landschappelijke inpassing bij de regels wordt aangegeven: "...een zone met een breedte van circa 30 meter. In deze zone is 1/6 van het terrein voorzien van opgaande beplanting, dus een totale gemiddelde breedte van 5 meter. De beplanting betreft diverse inheemse grassen en struiken (eenstijlige meidoorn, duindoorn, wegedoorn)....". Deze omschrijving, noch de kaart garanderen dat er voor dit deel sprake is van een adequate landschappelijke inpassing. Aan de noordzijde zou in ieder geval een strook van 10 meter breed (zoals ook het bestemmingsplan voorschrijft) uit inheemse beplanting (struweel en enkele bomen) moeten bestaan. Middels een dergelijke boszoom sluit het park met een geleidelijke overgang aan op het bos in het natuurgebied en wordt tevens voorzien in een groene buffer. Het bestaande pad dat de verbinding vormt tussen het vakantiepark en de paden in het natuurgebied, kan overigens behouden blijven. Evenals de overige onderdelen van de landschappelijke inpassing, zou ook de inrichting voor de noordzijde nader uitgewerkt moeten worden en de bestemming Groen-landschappelijk moeten krijgen, met de bijbehorende borging in de regels.

Beantwoording

Langs de noordzijde van Duinrand West, langs de rand met het Natura 2000-gebied, wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing die voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsregels. De nieuwe bebouwing wordt hier goed ingepast door middel van een strook van 5 meter breed met een aarden wal met een hoogte van 2 m. Op de wal zal beplanting met een afschermdende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten worden gerealiseerd. Deze wal met beplanting voldoet aan het bepaalde in artikel 15.7.4 aanhef en onder g van het bestemmingsplan "Kop van Schouwen". De tekst van het inrichtingsplan zal op dat punt worden verduidelijkt. Deze landschappelijke inpassing wordt in het wijzigingsplan voorzien van de bestemming "Groen-Landschappelijk". Bijlage 1 bij het wijzigingsplan zal dienovereenkomstig worden aangepast.

De in het wijzigingsplan opgenomen gebruiksregel met betrekking tot realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform bijlage 1 bij het wijzigingsplan zal worden omgezet in een voorwaardelijke verplichting, inhoudende dat de beoogde kampeershuisjes niet eerder in gebruik mogen worden genomen dan nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd conform bijlage 1 bij het wijzigingsplan en dat de kampeershuisjes slechts mogen worden gebruikt indien en voor zover de landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden.

Conclusie

De reactie leidt tot gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan, waarbij aan een zone aan de noordrand van het terrein, grenzend aan Natura 2000 de bestemming "Groen – Landschappelijk" wordt toegekend. In de regels bij het wijzigingsplan wordt de opgenomen gebruiksregel waarmee wordt bepaald dat de landschappelijke inpassing wordt aangelegd conform het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1 vervangen door de volgende voorwaardelijke verplichting:

- het gebruik van kampeerhuisjes op een permanente standplaats binnen de begrenzing van dit plan is uitsluitend toegestaan indien:
 - a. de landschappelijke inpassing van het kampeerterrein is aangelegd conform bijlage 1 Landschappelijke inpassing en vervolgens aldus in stand wordt gehouden;

3. Zienswijzen

3.1 Algemeen

Betrokkenheid huurders en eigenaren

In veel zienswijzen komt de betrokkenheid van huurders en eigenaren bij het huidige Duinrand en de omgeving duidelijk naar voren. Een verblijf van vaak vele jaren in een vakantieverblijf waar familie en vrienden bij elkaar komen.

De betrokkenheid blijkt ook uit de werkzaamheden die, soms nog recent uitgevoerd, worden beschreven.

Al deze verhalen laten de impact van de herontwikkeling zien voor de huidige gebruikers.

Daarnaast wordt in de zienswijzen een beeld geschetst over de communicatie en handelswijze van initiatiefnemer in de afgelopen jaren.

Beide aspecten, de betrokkenheid van gebruikers en de communicatie en handelswijze van initiatiefnemer, kunnen echter slechts een beperkte rol spelen in de planologische procedure van het wijzigingsplan. Initiatiefnemer heeft de mogelijkheid het recreatiepark, binnen de kaders die het bestemmingsplan stelt, te herontwikkelen. Het college kan alleen toetsen of bij de ontwikkeling van deze kampeerhuisjes wordt voldaan aan de wijzigingsregels en aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het gevoel van de huidige huurders en eigenaren bij de beoogde ontwikkeling en de communicatie daarover door de ontwikkelaars kan daarin niet doorslaggevend zijn. Voor het contact en overleg met de huidige gebruikers is overigens door de gemeenteraad herhaaldelijk aandacht gevraagd.

Welke keuzes initiatiefnemer hier uiteindelijk in maakt, is geen afweging binnen deze procedure. Of, en in hoeverre, de RECRON-voorwaarden van toepassing zijn, is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen initiatiefnemer en gebruiker. Ook hierin heeft het college geen rol.

De beantwoording van de zienswijzen is dan ook ingestoken vanuit het afwegingskader van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit het planologisch spoor belang wordt daarbij ingegaan op een goede belangenafweging. Privaatrechtelijke aspecten kunnen in het publiekrechtelijke planologische spoor echter niet van doorslaggevend belang zijn. Het college begrijpt dat dit misschien geen recht doet aan de impact van de herontwikkeling op de huidige gebruikers, maar moet de juridisch correcte weg volgen.

Bestaande planologische mogelijkheden en de relatie met Duinrand Oost

Uit de ingediende zienswijzen blijkt tevens dat er onduidelijkheid bestaat over de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt, de voorliggende wijzigingsprocedure voor Duinrand West en de relatie met de toekomstige ontwikkeling van Duinrand Oost.

Huidige bestemmingsplan

Het terrein van camping Duinrand is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Kop van Schouwen" (vastgesteld in 2013, inclusief de "1^e herziening Kop van Schouwen"; vastgesteld in 2019). Het bestemmingsplan, inclusief 1^e herziening, is inmiddels al geruime tijd onherroepelijk. Met de vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief herziening, is onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en zijn de relevante onderdelen van het beleid meegenomen. In die onderbouwing zijn ook de opgenomen wijzigingsbevoegdheden meegenomen. De gemeenteraad heeft aan het college de bevoegdheid toegekend om het bestemmingsplan te wijzigen, mist aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan.

Wijzigingsplan Duinrand West

Eén van de wijzigingsbevoegdheden biedt de mogelijkheid om het toegestane aantal kampeerhuisjes te vergroten. Beleidsmatig is deze ontwikkelingsmogelijkheid in de Nota Kamperen, die in 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het bestemmingsplan is dit beleid dus vertaald in een wijzigingsbevoegdheid met een aantal voorwaarden.

Recent is ook de Kustvisie vastgesteld en verwerkt in het Omgevingsplan van de Provincie. Hierin is opgenomen dat nieuwvestiging van recreatiebedrijven niet meer kan, tenzij gelegen in een aandachtsgebied. Er is opgenomen dat ingezet moet worden op kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiebedrijven. Dat sluit aan bij het gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in de Agenda Toerisme, waarbij Voortduwend vernieuwen een belangrijk thema is. De vaststelling van dit beleid heeft als gevolg dat bestaande recreatiebedrijven gaan herstructureren. Duinrand is daar een concreet voorbeeld van, zoals er de afgelopen jaren meerdere recreatiebedrijven zijn geweest.

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In de genoemde bestemmingsplannen is opgenomen wat de mogelijkheden voor camping Duinrand zijn. Voor Duinrand West is opgenomen dat er 404 permanente standplaatsen zijn toegestaan. Met de wijzigingsbevoegdheid mag 30% van het aantal permanente standplaatsen omgezet worden naar kampeerhuisjes, met een maximum van 100. Dit betekent voor dit plan het maximum aantal permanente standplaatsen wordt verkleind van 404 naar 100 en dat op deze 100 permanente standplaatsen kampeerhuisjes worden geplaatst. De overige permanente standplaatsen vervallen dus.

Rechtstreeks toegestaan

Het huidige bestemmingsplan biedt ook rechtstreeks mogelijkheden. Zo zijn er 69 recreatiewoningen toegestaan op het terrein van Duinrand West. Verder biedt het huidige bestemmingsplan een bouwvlak waarbinnen centrale voorzieningen, zoals horeca, detailhandel, sport en spel enzovoort mogelijk zijn. Ontwikkelingen die passen binnen het huidige bestemmingsplan, zoals de recreatiewoningen, de centrale voorzieningen en de fysieke herinrichting van het terrein maken dan ook geen onderdeel uit van dit wijzigingsplan. De initiatiefnemer mag dit binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan uitvoeren, zonder dat daarover planologische besluitvorming door de gemeente nodig is. Er is wel een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen. Daarin wordt getoetst aan bouwtechnische eisen, maar die procedure staat los van deze wijzigingsprocedure.

Relatie Duinrand Oost

Het voorliggende wijzigingsplan ziet dus alleen op het realiseren van 100 kampeerhuisjes op het terrein van Duinrand West, zoals deze mogelijk zijn gemaakt in het gemeentelijk beleid en in het bestemmingsplan. Initiatiefnemer is voornemens naast Duinrand West ook Duinrand Oost te herstructureren. Omdat er wel een relatie is tussen beide delen, zijn in de noodzakelijke vormvrije mer-beoordeling (die als bijlage bij het wijzigingsplan is gevoegd) conform de m.e.r.-methodiek de milieu-effecten van de gezamenlijke ontwikkeling van de deelgebieden West en Oost beschreven en getoetst. Mede door de substantiële afname van het aantal eenheden is overigens voor verschillende milieu-aspecten sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Voor de ontwikkeling van Duinrand Oost moet een zelfstandige bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Beide ontwikkelingen zijn ook los van elkaar haalbaar. De gemeenteraad neemt uiteindelijk het besluit over het bestemmingsplan voor Duinrand Oost.

3.2 Behandeling van de individuele zienswijzen

ZI-1 reclamant 1

Zaaknr: 357810

Samenvatting

1. Naar mening van de reclamant kunnen de bestaande recreatiewoningen goed worden ingepast in de herstructureringsplannen. Van strijdigheid met het moederplan is geen sprake omdat deze bestaande woningen in het bestemmingsplan passen. Ook het kwaliteitsniveau van de bestaande woningen sluit daar goed bij aan. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is amovering van de bestaande recreatiewoningen niet aan de orde; inpassing behoort tot de mogelijkheden. Wij verzoeken uw college de bestaande vakantiewoningen in te passen in het wijzigingsplan.

Beantwoording

1. Het wijzigingsplan heeft geen invloed op de planologische regeling voor de recreatiewoningen. Het wijzigingsplan ziet op het mogelijk maken van 100 kampeerhuisjes. Dat de bestaande recreatiewoningen passen binnen het bestemmingsplan wil overigens niet zeggen dat deze ook gehandhaafd moeten worden. Het is de keuze van de initiatiefnemer om over te gaan tot een integrale herinrichting en om het terrein ook voor de toekomst uit recreatief oogpunt aantrekkelijk te houden en een goede exploitatie te verzekeren. Bovendien wordt hiermee ook een aanmerkelijk verduurzaming van de recreatieverblijven gerealiseerd, die voldoet aan de hedendaagse eisen. De bestaande recreatiewoningen passen niet in het plan de initiatiefnemer.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-2 Reclamant 2

Zaaknr: 353566

Samenvatting

1. Initiatiefnemer wil het huidige terrein herstructureren om het toekomstbestendig te maken. De huidige recreatiewoning is toekomstbestendig gelet op de voorzieningen zoals isolatie en centrale verwarming ie getroffen zijn. De reden waarom dit plan ingediend is, is zodat de initiatiefnemer geld kan verdienen ten koste van individuele recreanten en het algemeen belang.
2. De bestaande recreatiewoningen kunnen ingepast worden in het nieuwe plan, de uitstoot van stikstof is dan geen probleem meer. Het voorkomt jaren procederen. Verzoekt het college om de bestaande recreatiewoningen in te passen in het wijzigingsplan.

Beantwoording

1. Het planvoornemen leidt tot herontwikkeling van het volledige park, waarbij alle bestaande opstallen moeten wijken. Dat de woning van reclamant goed geïsoleerd is en van centrale verwarming voorzien, betekent niet dat de recreatiewoning past in de visie op het terrein. De visie van de initiatiefnemer is gericht op het realiseren van een integrale en qua ontwerp en ruimtelijke uitstraling eenduidige nieuwe inrichting van het terrein. Behoud van de bestaande recreatiewoningen past daar niet in.
2. Onderzoek naar de stikstofemissies van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is opgenomen in de natuurtoets. Mede doordat de nieuwe recreatieverblijven, anders dan de huidige, elektrisch worden verwarmd en de verkeersgeneratie afneemt is sprake van afname van de stikstofdepositie op het aangrenzende Natura 2000-gebied. De ontwikkeling zorgt zodoende voor een positieve bijdrage op het Natura 2000-gebied. Van een probleem vanwege de uitstoot van stikstof, waardoor een noodzaak zou bestaan tot het inpassen van de bestaande recreatiewoningen, is dan ook geen sprake.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-3 Reclamant 3

Zaaknr: 353261

Samenvatting

1. Reclamant doet een voorstel om het plan structureel aan te passen door meer waarde te hechten aan het culturele erfgoed. Rekening te houden en inpassing van waardevol cultureel erfgoed leidt tot verbetering van de plannen en op de langere duur tot waarde verhoging.
2. Het blijkt de moeite om met andere ogen te kijken naar wat we nu hebben en het bestaande niet alleen te beschouwen als verouderd en daarmee lelijk. Het volledig slopen van parken zoals Duinrand is de makkelijkste manier om op korte termijn kwaliteitsverbetering te realiseren.
3. Het voorstel is om een herwaardering van het cultureel erfgoed uit te voeren en de mogelijkheid open te laten om waardevolle elementen in te passen in de nieuwe plannen. Concreet zou dit kunnen betekenen dat een gedeelte van het park wordt bewaard en geïntegreerd in de nieuwe planopzet.

Beantwoording

1. Niet duidelijk is op welke cultuurhistorische waarden worden gedoeld. Uit de toets van het aspect cultuurhistorie blijkt dat het wijzigingsplan geen negatieve invloed heeft op het culturele erfgoed. Binnen het plangebied zijn geen cultureel waardevolle bebouwing of structuren aanwezig. Voor zover daarmee de aanwezige geschenkoningen worden bedoeld, deze hebben geen beschermde status. Zoals aangegeven onder ZI-1 sub 1 kunnen op basis van gewijzigde planologische inzichten nieuwe ontwikkelingen planologisch worden toegepast.
2. De recreatieve kwaliteit van het bestaande park sluit niet meer aan op de toekomstige wensen van recreanten. Om die reden is een structurele kwaliteitsverbetering noodzakelijk, zodat in de nieuwe situatie een samenhangende en qua ontwerp en ruimtelijke uitstraling eenduidige, nieuwe ontwikkeling ontstaat met recreatieve toekomstwaarde, aansluitend op de actuele vraag uit de markt.
3. Onduidelijk is op welk waardevol cultureel erfgoed reclamant doelt. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is niet gebleken dat sprake is van cultureel erfgoed dat bewaard zou moeten worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-4 Reclamant 4 namens bewoner Hoge Hilleweg Zaaknr:358667

Samenvatting

1. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat het bevoegd gezag het plan kan wijzigen voor kampeerhuisjes indien rondom het terrein wordt voorzien in een afschermd landschappelijke inpassing met een breedte van gemiddeld 10 meter breed of 5 meter breed met een beplante aarden wal van tenminste 2 meter hoog. Andere vormen zijn volgens het bestemmingsplan niet toegestaan.
2. In conclusie 6.3 staat dat de gronden met een groenbestemming zijn voorzien van een 5 meter brede beplantingsstrook "met een wal". Die wal behoort 2 meter hoog te zijn met als alternatief een 10 meter brede beplantingsstrook. Een vermelding van die hoogte van 2 meter, ontbreekt echter in de tekst en die toevoeging is beslist nodig naar zal blijken. In bovenstaand citaat staat namelijk onder het kopje "Afschermd groene randen" dat aan de zijde van de weg een grondwal moet komen. Ook zonder vermelding van de hoogte. Ons belangrijkste bezwaar in het citaat betreft echter de beschrijving van de afscherming van het terrein aan de zuidwest zijde met de bewoordingen "een struiklaag met enige bomen" zonder enige nadere precisering. Die zuidwest zijde grenst aan onze woonpercelen Hoge Hilleweg 51 t/m 57. In het inrichtingsplan staat dus dat slechts "een struiklaag met enige bomen" als afscherming wordt aangebracht. De verplichting van het aanleggen van een wal of het aanleggen van een 10 meter brede beplantingsstrook is weggelaten.
3. Er wordt gesteld dat met de landschappelijke inpassing uit het inrichtingsplan sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Er is geen strook met een breedte van 10 meter of een strook van 5 meter met een wal van 2 meter hoog. Het plan voldoet niet aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan.
4. "Op een aantal plaatsen is in het inrichtingsplan een vijf meter brede groenstrook met wal opgenomen", aldus de toetsing en conclusie van het wijzigingsplan, die vervolgt dat dat ook geldt langs de Hogeweg. Dat is de enige rand waar het terrein grenst aan het openbaar gebied. Maar dat is niet in overeenstemming met het gestelde in bijlage 4 (inrichtingsplan), hoofdstuk 6 (beplantingsplan) waar expliciet staat dat daar een grondwal van 1 meter hoog komt. Volgens bovenstaande toetsing en conclusie wordt voor het overgrote deel van de plangrens - voor zover niet grenzend aan andere verblijfsrecreatieterreinen - voorzien in een landschappelijke inpassing conform het gemeentelijk beleid. "Voor het overgrote deel", welk deel dan niet? Is dat de afscherming naar het aangrenzend terrein aan de zuidwestzijde langs onze percelen? Die zou komen te bestaan, als betoogd, uit slechts "een gevarieerde beplanting van een struiklaag met enige bomen" volgens bijlage 4 van de toelichting.
5. bijlage kent 7 fotografische sfeerimpressies gevolgd door een terreinschets waarop onder andere aan de westzijde van het terrein een afscheidingsstrook met de Hoge Hilleweg staat getekend. Bij die afscheidingsstrook staat expliciet vermeld: "BEPLANTING 5 M + WAL". Een hoogte van de wal ontbreekt, wat merkwaardig is want de breedte van de beplanting wordt wel aangegeven. Wordt ook hier een grondwal van 1 meter hoogte aangeduid, zoals in bijlage 4 omschreven? Dat is, als betoogd, strijdig met de wijzigingsvoorwaarden. Hoe dan ook: de handmatige intekening van "BEPLANTING 5M + WAL" wordt op een andere wijze geformuleerd in bijlage 4 : "een struiklaag met enige bomen". Dat moet opmerkelijk worden genoemd daar waar de gehele toelichting getuigt van alleszins zorgvuldige formuleringen. Het vormt daarom alle reden om te staan op aanpassing van de tekst onder dat kopje, zodat niet onderuit gekomen kan worden aan de aanleg van verplichte beplantingsstroken en wallen.
6. Samenvattend is het wijzigingsplan onduidelijk, tegenstrijdig en voor meerdere uitleggen vatbaar. Wij verzoeken om duidelijke omschrijvingen van de afscherming conform de wijzigingsvoorwaarden.

Beantwoording

1. Ter plaatse van de bestemming "Groen" en "Groen – Landschappelijk" wordt voorzien in een landschappelijke inpassing met een breedte van 5 m, in combinatie met een grondwal met een hoogte van 2 m. Op grond van het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Nota Kamperen is een dergelijke afscherming niet nodig ten opzichte van andere, aangrenzende (verblijfs)recreatieve functies, waar de bestemming "Groen" en "Groen – Landschappelijk" ontbreken. De landschappelijke inpassing zal worden gerealiseerd zoals hiervoor, in de vorm van een strook met een breedte van 5 meter, met een wal van 2 meter hoog. Op de wal zal beplanting met een afschermd struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten worden gerealiseerd. Deze

- wal met beplanting voldoet aan het bepaalde in artikel 15.7.4 aanhef en onder g van het bestemmingsplan "Kop van Schouwen". De tekst van het inrichtingsplan zal op dat punt worden verduidelijkt.
2. Zoals beschreven onder 1. zal ter plaatse van de bestemmingen "Groen" en "Groen – Landschappelijk" een groenstrook worden gerealiseerd met een breedte van 5 meter met een aarden wal met een hoogte van 2 m. Op de wal zal beplanting met een afschermdende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten worden gerealiseerd. Deze wal met beplanting voldoet aan het bepaalde in artikel 15.7.4 aanhef en onder g van het bestemmingsplan "Kop van Schouwen".
 3. Ter plaatse van de bestemmingen "Groen" en "Groen – Landschappelijk" wordt een beplantingsstrook van 5 meter breed met een aarden wal van 2 meter hoog wordt aangelegd. De toekomstige landschappelijke inpassing voldoet daarmee aan de wijzigingsvoorwaarden. De zinsnede 'voor het overgrote deel' heeft betrekking op het de situaties waar Duinrand West grenst aan andere verblijfsrecreatieve functies. Conform het gemeentelijk beleid hoeft daar niet te worden voorzien in een afschermdende landschappelijke inpassing.
 4. De uitleg wordt verduidelijkt. Langs de Hogeweg en de perceelsgrenzen met de percelen aan de Hoge Hilleweg wordt een 5 meter brede beplantingsstrook met een 2 meter hoge grondwal gerealiseerd, met uitzondering van het strookje waar Duinrand West grenst aan de verblijfsrecreatieve functies aan het Paardenbos.
 5. Zowel het wijzigingsplan als het inrichtingsplan worden op het punt van de landschappelijke inpassing verduidelijkt en aangepast zoals hiervoor beschreven. Aanvullend zal de gebruiksregel in het wijzigingsplan met betrekking tot de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform bijlage 1 bij het wijzigingsplan worden omgezet in een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen:

- In de toelichting bij het wijzigingsplan en in bijlage 4 bij de toelichting (het Inrichtingsplan) wordt verduidelijkt dat langs de Hogeweg en aan de achterzijde van de percelen aan de Hoge Hilleweg ter plekke van de bestemmingen "Groen" en "Groen – Landschappelijk" een beplantingsstrook van 5 meter breed met een aarden wal met een hoogte van 2 m wordt gerealiseerd. Op de wal zal beplanting met een afschermdende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten worden gerealiseerd. Deze wal met beplanting voldoet aan het bepaalde in artikel 15.7.4 aanhef en onder g van het bestemmingsplan "Kop van Schouwen".
- In de regels bij het wijzigingsplan wordt de opgenomen gebruiksregel waarmee wordt bepaald dat de landschappelijke inpassing wordt aangelegd conform het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1 vervangen door de volgende voorwaardelijke verplichting:

het gebruik van kampeershuisjes op een permanente standplaats binnen de begrenzing van dit plan is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de landschappelijke inpassing van het kampeerterrein is aangelegd conform bijlage 1 Landschappelijke inpassing en vervolgens aldus in stand wordt gehouden;

ZI-5 Reclamant 5

Zaaknr: 359219

De zienswijze wordt behandeld in paragraaf 3.1 van deze antwoordnotitie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-6 Reclamant 6

Zaaknr:359300

Samenvatting

1. Reclamant kan zich niet vinden in de ontwikkeling van Duinrand. Met deze ontwikkeling ontstaat er een eenzijdig aanbod van het toeristisch aanbod op Schouwen-Duiveland. Er zijn al vele ontwikkelingen voor het duurdere segment ontwikkeld. Er moeten ook caravans en chalets blijven. Uit de cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme blijkt ook dat de vraag naar caravans en chalets nog steeds groeiende is.
2. Door deze ontwikkeling moet reclamant zijn plaats verlaten. Op andere terreinen is geen plek of men moet een nieuw chalet kopen.

Beantwoording

1. In het behoefteonderzoek zijn onder meer de cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeershuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar meer luxe voorzieningen toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse en de toekomstige toerist. Deze heeft een voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, bij de verrichte onderzoeken, in een behoefte.
2. In dit wijzigingsplan wordt een ruimtelijke afweging gemaakt over de realisatie van 100 kampeershuisjes op Duinrand West. De gemeente is geen partij in privaatrechtelijke overeenkomsten tussen eigenaren en huurders. De gemeente is geen partij in het vinden van een alternatieve locatie voor mensen die de standplaats moeten verlaten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-7 Reclamant 7

Zaaknr:359362

Samenvatting

1. Reclamant heeft een recreatiewoning op camping Duinrand. Deze recreatiewoning past binnen de afmetingen, aantal personen, tuin en parkeerplaats in de omschrijving van de te ontwikkelen nieuwe kampeerhuisjes. Het verbaast reclamant dat de initiatiefnemer de eigenaren van vergelijkbare huisjes niet heeft benaderd met een voorstel tot verduurzaming.
2. Er bevinden zich verschillende inheemse diersoorten op het terrein. De nieuwe plannen zullen tot een verstoring van de natuur leiden.
3. Cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme tonen aan dat het aantal overnachtingen in caravans en chalets nog steeds groeiende is.
4. Reclamant is van mening dat de initiatiefnemer de gasten en eigenaren eerder had moeten informeren. De termijn om te vertrekken is nu erg kort. 5 jaar lijkt reclamant fatsoenlijk.
5. In 2017 heeft reclamant geen toestemming gekregen om het huis te verkopen, hierdoor heeft men financiële schade opgelopen.
6. De sfeer op Duinrand West is uiterst prettig en uniek, met een nieuw park en andere gasten verdwijnt dit. Dit zal ook voelbaar zijn in de winkels, horeca en op het strand.

Beantwoording

1. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein. Het verduurzamen van de bestaande voorzieningen is slechts één aspect van de daarmee beoogde kwaliteitsverbetering van het totale terrein en daarmee onvoldoende om de beoogde verbetering te realiseren.
2. Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermende soorten. Dat onderzoek wordt voor een aantal soorten in 2021 voortgezet. Uit het onderzoek blijkt, dat met het nemen van de juiste maatregelen tijdens de aanlegfase van het nieuwe terrein, de ontwikkeling geen belemmering vormt voor beschermde soorten. Daarbij speelt mee dat er in de toekomstige situatie juist meer ruimte is voor natuurontwikkeling omdat het totale aantal recreatieverblijven op het terrein (flink) afneemt ten opzichte van de huidige situatie.
3. In het behoefteonderzoek zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeerhuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken, in een behoefte.
4. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op planologisch-ruimtelijke aspecten. Het opzeggen van de contracten en afspraken over een overgangstermijn zijn onderwerpen waarop de gemeente geen invloed heeft. Dit is een kwestie tussen gebruikers en initiatiefnemer.
5. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op planologisch-ruimtelijke aspecten. De mogelijke verkoop (in het verleden) van een recreatiewoning is een privaatrechtelijke kwestie tussen gebruikers en initiatiefnemer.
6. De ontwikkeling boort een andere behoefte aan. Het park is jaarrond geopend, waardoor in luxere huisjes ook in de winter kan worden verbleven. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeerhuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Het aangehaalde aspect sfeer laat zich niet goed vertalen in planologische regels. Het is heel goed mogelijk dat ook in de toekomst een goede en plezierige sfeer wordt gerealiseerd, ook al is dat een andere sfeer dan in de huidige situatie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-8 Reclamant 8

Zaaknr: 353373

Samenvatting

1. Reclamant is de opsplitsing van Duinrand Oost en West niet duidelijk. Reclamant staat achter de uitgangspunten van Duinrand Samen Sterk.
2. Als Duinrand West niet meer te redden is dan wil reclamant Duinrand Oost behouden. Verstening en natuurverstoring moeten worden voorkomen.
3. Vraagt of het een optie is om samen met de bewoners van Duinrand Oost het deel achter de grote schuur gezamenlijk te kopen of langere tijd te pachten.

Beantwoording

1. Vanwege het tussen gelegen park Wielewaal Recreatie is sprake van een fysieke scheiding tussen Duinrand Oost en West. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van Duinrand West

mogelijk binnen het geldende planologische regiem, op het realiseren van 100 kampeerhuisjes na. De ontwikkeling van Duinrand Oost past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat gekozen is voor twee planologische procedures.

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk onder ZI-92.
3. De ontwikkeling van zowel Duinrand West als Duinrand Oost zorgt juist voor een afname van verstening ten behoeve van een natuurlijke landschappelijke inrichting. Het totaal aantal verblijfseenheden neemt (fors) af in de toekomstige situatie. Dat zijn er in de huidige situatie 473 en worden er in de toekomstige situatie 247. Dat geldt ook voor het bebouwde oppervlak. Dat is in de huidige situatie circa 40.000 m² en wordt in de toekomstige situatie 16.000 m². Met de ontwikkeling is dan ook geen sprake van een verstoring van de natuur, zoals ook blijkt uit de uitgevoerde natuurtoets.
4. Dit wijzigingsplan ziet expliciet op het mogelijk maken van kampeerhuisjes op Duinrand West. Voor de ontwikkeling op Duinrand Oost wordt een separate procedure gevolgd. De exploitatiewijze is – binnen de grenzen van het gemeentelijk beleid – aan de ondernemer. De gemeente kan niet treden in de koop of pacht van gronden binnen bestaande verblijfsrecreatieterreinen. Dit is een kwestie tussen gebruikers en de initiatiefnemer. Een concreet initiatiefvoorstel waarmee rekening zou moeten worden gehouden bij de vaststelling van het wijzigingsplan is ons niet gebleken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-9 Reclamant 9

Zaaknr: 359414

Samenvatting

1. Reclamant kan zich niet vinden in het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid moeten de bestaande opstallen worden verwijderd. De bestaande recreatiewoningen zijn goed in te passen in de herstructureringsplannen. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is amovering van de bestaande opstallen niet aan de orde.
2. De bestaande 48 recreatiewoningen vertegenwoordigen een waarde van circa 2 miljoen euro. Hiertegenover staat nauwelijks compensatie van camping Duinrand.
3. Als de recreatiewoningen mogen blijven staan dan zal reclamant er zorg voor dragen de woning totaal verduurzaamd wordt.

Beantwoording

1. De herontwikkeling van Duinrand West draagt bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling van de verblijfsrecreatie op Schouwen-Duiveland, afgestemd op de toekomstige vraag. Hiervoor is een structurele kwaliteitsverbetering noodzakelijk, die zich heeft vertaald in een samenhangende en qua ontwerp en ruimtelijke uitstraling eenduidige, nieuwe ontwikkeling. De bestaande verblijfsfuncties passen daar niet in. De wijze waarop daaraan invulling wordt gegeven is primair aan de ondernemer. Het wijzigingsplan ziet alleen op het mogelijk maken van 100 kampeerhuisjes op het terrein van Duinrand West. Daarin was reeds voorzien in het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan "Kop van Schouwen". Tegen deze wijzigingsbevoegdheid is reclamant destijds ook niet opgekomen. Gelet op het gemeentelijk beleid en de wijzigingsregels is het college voornemens medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan.
2. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op planologisch-ruimtelijke aspecten. De waarde van de bestaande opstallen en de contracten van de huidige gebruikers kunnen niet bepalend zijn voor de besluitvorming over het wijzigingsplan. Dit is een kwestie tussen gebruikers en de initiatiefnemer.
3. Het handhaven van de bestaande opstallen past niet in de visie van de initiatiefnemer op het toekomstbestendig maken van het recreatieve product van Duinrand.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-10 Reclamant 10

Zaaknr: 359425

Samenvatting

1. Duinrand Recreatie heeft mensen misleid bij de aankoop van hun vakantiewoning/caravan na juni 2016. Zij hebben bij de aankoop van hun woning/caravan op papier staan dat Duinrand Recreatie financieel meedeelt in het totale aankoop/verkoop plaatje. Wat dus tevens inhoudt dat initiatiefnemer hier ook financieel voordeel van heeft gehad. Alle eigenaren die na juni 2016 een aankoop hebben gedaan zijn dus door Duinrand Recreatie misleid, wellicht is hier zelfs sprake van oplichting. Medio 2016 was al bij de gemeente bekend (zie opgenomen raadsverslagen 2016) dat initiatiefnemer plannen had voor een nieuw park waarvan hij niets heeft medegedeeld aan de nieuwe eigenaren (zodat ze hadden kunnen afzien van de aankoop) waardoor hij financieel kon meedelen in de aankoop/ verkoop van woningen en caravans.
2. Reclamant wil graag een duidelijk antwoord van het college op de manier van zaken doen van de initiatiefnemer.

Beantwoording

1. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op planologisch-ruimtelijke aspecten. De privaatrechtelijke afspraken tussen exploitant en huurders zijn niet van invloed op de planologische procedure van het wijzigingsplan.
2. Het college heeft geen invloed op en ook geen oordeel over de privaatrechtelijke afspraken tussen exploitant en huurders.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-11 Reclamant 11

Zaaknr: 359431

Samenvatting

1. Reclamant is tegen de herstructurering van de camping. Sinds de ontwikkeling van de plannen wordt de communicatie en informatie steeds slechter en vager. Er wordt geen alternatief geboden en kunnen nergens anders heen.
2. De ontwikkeling gaat ten koste van mensen die Zeeland hebben gemaakt en op de toeristische kaart hebben gezet. De ontwikkeling gaat ten koste van de natuur, de rust en de ruimte. Het bouwen is slecht voor het milieu gelet op de stikstof uitstoot.
3. De onderzoeken die zijn aangeleverd zijn onjuist of onvolledig. Er zijn al genoeg luxe vakantiewoningen en parken in Zeeland. Er is groeiende vraag naar stacaravan en kampeerplaatsen.

Beantwoording

1. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op planologisch-ruimtelijke aspecten. De privaatrechtelijke afspraken tussen exploitant en huurders zijn niet van invloed op de planologische procedure van het wijzigingsplan.
2. Met de totale ontwikkeling is sprake van een afname in eenheden en verharding. Het totaal aantal verblijfseenheden neemt (fors) af in de toekomstige situatie. Dat zijn er in de huidige situatie 473 en worden er in de toekomstige situatie 247. Het bebouwde oppervlakte is in de huidige situatie circa 40.000 m² en wordt in de toekomstige situatie 16.000 m². Concreet gaat het om een afname van 24.000 m². Als gevolg daarvan nemen de ruimtelijke effecten op de omgeving in de nieuwe situatie in het algemeen af, zoals ook blijkt uit de diverse uitgevoerde onderzoeken. Er is dus sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase neemt de stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige habitats af.
3. Het onderzoek naar de marktvraag is door een deskundig bureau uitgevoerd volgens de wettelijke regels en bepalingen. De gemeente heeft de onderzoeksresultaten beoordeeld en akkoord bevonden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-12 Reclamant 12

Zaaknr: 361009

Samenvatting

1. De door initiatiefnemer voorgenomen recreatieverblijven voldoen niet aan de voor het begrip kampeerhuisje essentiële voorwaarde "eenvoudig". De initiatiefnemer heeft recreatiewoningen voor ogen en geen kampeerhuisjes. De voorgenomen recreatiewoningen voldoen aan de definitie van recreatiewoning. Dit blijkt ook uit de intentieovereenkomst en het principeverzoek waarin wordt gesproken over recreatiewoningen en niet over kampeerhuisjes.
2. Het college mag slechts via een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan goedkeuring verlenen aan de uitvoering van de plannen. Als het college het ontwerp-wijzigingsplan vaststelt gaat zij haar bevoegdheden te buiten.
3. Er wordt niet voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden:
 - a. In de gewenste planologische situatie is het aantal permanente standplaatsen voor Duinrand West op 100 gesteld. Het aantal toe te voegen kampeerhuisjes is ook 100. Dit is een 100% toevoeging en daarmee in strijd met artikel 15.7.4 van het bestemmingsplan waarin staat dat op ten hoogste 30% van het aantal permanente standplaatsen kampeerhuisjes mogen worden gebouwd.
 - b. In tabel 2.1 wordt onder a uitgegaan van 404 permanente standplaatsen. Onder I wordt voor het bepalen van de parkeerbehoefte uitgegaan van 100 permanente standplaatsen. Ten onrechte wordt uitgegaan van twee verschillende en willekeurig gehanteerde aantallen.
 - c. In tabel 2.1 onder I staat dat 120 parkeerplaatsen benodigd zijn. Dat is niet juist. Uitgaande van 404 permanente standplaatsen zijn 485 parkeerplaatsen vereist. Daarnaast moeten er ook nog 97 parkeerplaatsen bij de ingang worden gerealiseerd.
 - d. Het college toetst op basis van argumentatieve willekeur en inconsistenties.
 - e. Er moet aan de 30% norm worden voldaan na verlaging van het aantal standplaatsen.
 - f. De toetsing voor het verlagen van het aantal permanente standplaatsen vindt in het geheel niet plaats. Er is geen sprake van noodzakelijkheid zoals genoemd in artikel 15.7.1c en derhalve is een wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing. Productdifferentiatie en veiligheid vereisen niet dat het aantal permanente standplaatsen wordt verlaagd tot 100. Er is geen motivatie waarom er naar 100 wordt verlaagd.

- g. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van landschappelijk inpassen artikel 15.7.4 aanhef g en h sub 1 en 2. Het gehele terrein dient omzoomd te zijn met een landschappelijke inpassing. In het ontwerp wordt er aan de noordrand, oostrand, gedeeltelijke zuid en westrand niet landschappelijk ingepast.
 - h. Rondom het hele terrein dient ene bestemming "Groen-landschappelijk" te worden gelegd. Dit zal betekenen dat er geschoven moet worden met kampeerhuisjes en recreatiewoningen. De kans bestaat dat de voorgesteld indeling en situering dan niet meer mogelijk is.
 - i. Parkeervoorzieningen zijn onderdeel van het recreatieterrein en horen achter de landschappelijke inpassing te liggen. Aan zowel de oost- als de zuidrand liggen deze binnen de 5 meter zone.
 - j. De gemeten heer bijlage 1 bij de regels toegevoegd voor de noordrand en daarbij een motivering gezet die niet voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid.
4. Er is geen sprake van een uitvoerbaar en haalbaar plan als de onderzoeken naar de bodemgesteldheid en niet gesprongen explosieven pas zal plaatsvinden als het terrein leeg is. De mogelijke financiële gevolgen kunnen het plan frustreren. Door de onderzoeken nu niet uit te voeren is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. De onderzoeken moeten plaatsvinden voordat het college een besluit kan nemen.
5. De recreatie woningen en kampeerhuisjes worden gebouwd op kunstmatig glooiend terrein. Als niet de juiste fundering wordt gekozen kan dit zetting in de grondgesteldheid geven. Nu in het plan geen details worden gegeven, is het voorbarig om te stellen dat er niet getoetst hoeft te worden.
6. Er wordt ten onrechte geen melding gemaakt van de volgende beschermde diersoorten die in het plangebied op Duinrand West voorkomen: boomkikker, levendbarende hagedis en de egel. Met uitzondering van de levend barende hagedis, is foto en filmmateriaal beschikbaar inclusief locatievoorziening.
7. Er is geen relevant behoefteonderzoek uitgevoerd.
8. In het kader van de Wet natuurbescherming dient bij de provincie een aanvraag te worden ingediend en te worden vergund. Het is onduidelijk of deze al is aangevraagd en zo ja wat de status van de aanvraag is.
9. Geluidhinder dient te worden getoetst op basis van vaste standaarden en niet gerelateerd aan de huidige (gedoogde) geluidssituatie.
10. Het terrein aan aangrenzend aan een waterwingebied. Het voorzichtigheidsbeginsel gebiedt dan ook naar PFAS onderzoek wordt gedaan. Onderzoek naar PFAS is verplicht op basis van het Handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie. Het onderzoek is ten onrechte niet verricht en hierdoor is de haalbaarheid van het plan niet gegarandeerd.
11. De huidige huurders/recreanten zijn belanghebbenden in termen van de WRO. Deze belanghebbenden nog hun belangen worden genoemd in het plan. De belangen worden niet gewaarborgd in het plan. Er wordt in het ontwerp-wijzigingsplan niet gerept, toegelicht of onderbouwd waarom die belangen zich niet verzetten tegen de voorgenomen wijzigingen. Er is geen sprake van behoorlijk bestuur.
12. Er heeft geen toetsing plaatsgevonden t.a.v. de privaatrechtelijke verhouding tussen ondernemer en huurders. Deze verhouding is mede van invloed op de economische haalbaarheid van de plannen. Het college lijkt er ten onrechte vanuit te gaan dat iedere huurder voor de periode van een jaar huurt conform de Recron-voorwaarden.
13. De gemeente schaaft de belangen van huurders. Uit het besprekingsverslag van 12 oktober 2018 lijkt de gemeente op voorhand stelling te nemen ten faveure van initiatiefnemer.
14. Er wordt in het ontwerp-wijzigingsplan niet gerept over een archeologisch onderzoek. De onderzoeksresultaten moeten worden afgewacht alvorens in te stemmen met het ontwerp-wijzigingsplan. Er ontbreekt ook een archeologisch bureauonderzoek. Door de onderzoeken uit te stellen naar de uitvoeringsfase is de haalbaarheid van het plan niet gegarandeerd en is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
15. Er is geen inzage nog informatie bekend over de financiële haalbaarheid van het plan.
16. Dat de gemeente een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer heeft gesloten, is volgens vaste jurisprudentie een omstandigheid die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient te betrekken; van de gemeenteraad mag worden gevergd dat inzichtelijk wordt gemaakt hoe de belangen die zijn gemoeid met de nakoming van die overeenkomst zijn betrokken.
17. Op Duinrand staat geschenkwoningen. Deze staan op de nominatie om als beschermd betiteld te gaan worden. Vanwege de te verwachten toekomstige beschermde status van deze huisjes dient de gemeente te anticiperen op het in stand houden van deze huisjes.
18. In onderzoeken wordt de ontwikkeling van Duinrand Oost en West samengevoegd. De procedure ziet alleen op de ontwikkeling van Duinrand West. Dit zorgt voor onduidelijkheid. Het lijkt erop dat initiatiefnemer volkomen willekeurig de twee recreatieterreinen samenvoegt dan wel apart benadert, afhankelijk van in welk straatje de argumenten en beweringen, onderzoeken, toelichtingen en onderbouwingen (voor zover al aanwezig) passen.
19. Het aangehaalde behoefte onderzoek te gedateerd en niet relevant. Er dient onderzoek naar de behoefte aan kampeerhuisjes anno nu te worden gedaan.
20. Op grond van de Nota Recreatiewoningen is omvorming van een bestaand kampeerterrein mogelijk bij bedrijven die alleen permanente standplaatsen hebben. Duinrand recreatie bestaande uit Oost en West kent zowel permanente als niet permanente standplaatsen. De voorgenomen herstructurering voldoet niet aan criteria Nota Recreatiewoningen.
21. De volkomen uniformiteit van de te bouwen huisjes voldoet niet aan de differentiatie zoals deze in de Kustvisie wordt gehanteerd.
22. Stikstof: In de notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt uitgegaan van een samenvoeging van 2 recreatieterreinen. In totaal worden er 147 recreatiewoningen gebouwd en 100 kampeerhuisjes. Echter er is geen sprake van het samenvoegen van twee recreatieterreinen. Er wordt een wijzigingsprocedure gevoerd voor het westelijke gelegen Camping Duinrand aan de Hogeweg 96a. Omdat er twee afzonderlijke

- procedures voor West en Oost worden gevoerd moet duidelijk zijn wat in welke procedure zit. Nu heeft initiatiefnemer de twee samengevoegd in één onderzoek terwijl er helemaal niets bekend is over het oostelijk deel van hoe dat eruit gaat zien etc. De onderbouwing en AERIUS-berekening dient in ieder geval duidelijk inzicht te geven welke werkzaamheden op welk terrein plaatsvinden. Dit is nu niet te zien. Daarnaast wordt er in de berekening een saldering van Oost verdisconteerd in het geheel. Ook dit is zeer merkwaardig en klopt hierdoor niet omdat de nieuwe plannen van Oost helemaal niet in deze procedure wordt meegenomen.
23. Bij het definitieve besluit moet een berekening met de actuele AERIUS versie, van na 15 oktober 2020, worden gevoegd.
24. Het is onduidelijk welke aspecten in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zijn opgenomen.

Beantwoording

1. Het onderscheid tussen de kampeerhuisjes en de recreatiewoningen is breder dan alleen het criterium 'eenvoudig' gelegen in verschillende aspecten:
 - a. Kampeerhuisjes worden als kampeermiddel gezien;
 - b. Een kampeerhuisje moet op een standplaats staan, een recreatiewoning niet;
 - c. Een kampeerhuisje is een eenvoudig gebouw, die voorwaarde geldt niet voor een recreatiewoning;
 - d. Voor kampeerhuisjes en voor recreatiewoningen geldt een maximale oppervlakte van 75 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 5,50 m;
 - e. Voor kampeerhuisjes geldt aanvullend een maximale inhoudsmaat van 250 m³;
 - f. Kampeerhuisjes zijn eenvoudige gebouwen, die voorwaarde geldt niet voor recreatiewoningen;

De kampeerhuisjes betreffen kleine recreatieverblijven, met een beperkte oppervlakte, te weten 51 m². Dit is substantieel kleiner dan de oppervlakte van 75 m², die in het bestemmingsplan voor kampeerhuisjes is toegestaan. Bovendien moeten de kampeerhuisjes voldoen aan de inhoudsmaat van 250 m³. De maximale inhoudsmaat van de nieuwe kampeerhuisjes bedraagt 250 m³, die van de recreatiewoningen 400 m³. In kampeerhuisjes is ruimte voor maximaal 6 slaapplekken. Vanwege de grotere omvang van recreatiewoningen zijn hier meer slaapplekken aanwezig, namelijk maximaal 8 slaapplekken. Daarnaast is sprake van een eenvoudige indeling van de kampeerhuisjes met kleine kamers, een open slaapplek verbonden met woonkamer en keuken, en op de begane grond een kleine (kinder)slaapkamer en badkamer. De kampeerhuisjes worden gefundeerd op een simpele plaat met vorstrand en zijn opgebouwd uit geprefabriceerde houtskeletbouw wanden afgewerkt met een houten gevelbekleding. De opbouw, materialisatie en indeling zijn eenvoudig van aard maar passend binnen het afwerkings- en verzorgingsniveau van het park met een nadruk op verbinding tussen binnen- en buitenruimte. De kampeerhuisjes passen dan ook in de begripsbepaling 'kampeerhuisje' en onderscheiden zich nadrukkelijk van de recreatiewoningen, die in de eerste plaats groter zijn, ruimer zijn ingedeeld. Overigens kunnen de regels van een bestemmingsplan of wijzigingsplan geen betrekking hebben op de inrichting van de kampeerhuisjes – het interieur – waaraan reclamant met name zijn standpunt lijkt te ontleen dat de kampeerhuisjes niet "eenvoudig" zouden zijn. Dit aspect is geen onderdeel van een goede ruimtelijke ordening.
2. Niet duidelijk is waarom het college haar bevoegdheden te buiten gaat als zij het ontwerp-wijzigingsplan vaststelt. Op basis van het bestemmingsplan is deze bevoegdheid immers nadrukkelijk aan het college toegekend. Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden (zie hierna), beleid en wetgeving. Voor de vaststelling van dit wijzigingsplan wordt de daarvoor in de Wro voorgeschreven procedure doorlopen. Die procedure is (officieel) gestart met de terinzagelegging van een ontwerp-wijzigingsplan. Het is niet duidelijk wat hieraan volgens reclamant niet juist zou zijn.
3. Uit hoofdstuk 2 van de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden:
 - a. In de voorwaarden in artikel 15.7.4. onder a. is bepaald: 'op ten hoogste 30 procent van het aantal permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, zoals weergegeven met de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen', mag een kampeerhuisje worden gebouwd, met een maximum van 100 kampeerhuisjes per kampeerterrein. Het aantal permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, zoals weergegeven met de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen' zoals vastgelegd in het bestemmingsplan bedraagt 404. Op ten hoogste 30% daarvan mag een kampeerhuisje worden geplaatst, met een maximum van 100 kampeerhuisjes. Ten onrechte neemt reclamant aan dat bij de invulling van de 30%-norm uitgegaan moet worden van de nieuwe (gewenste) planologische situatie. Dat staat niet in artikel 15.7.4. onder a. Daarin staat – zoals hiervoor al beschreven, dat moet worden uitgegaan van het aantal permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, zoals weergegeven – op de planverbeelding – met de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen'. Dat aantal bedraagt 404. Er is daarmee op correcte wijze gerekend.
 - b. Het wijzigingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van de 100 kampeerhuisjes. In tabel 2.1 sub I. wordt dan ook de parkeerbehoefte van de 100 kampeerhuisjes berekend. Dat neemt niet weg dat voor de totale ontwikkeling van Duinrand West ook wordt voldaan aan de parkeerbehoefte, conform de gemeentelijke kengetallen.
 - c. In het wijzigingsplan kan uitsluitend de door het wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling getoetst worden. 120% van de met dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte 100 kampeerhuisjes betekent 120 parkeerplaatsen. Zo vallen de recreatiewoningen buiten het wijzigingsplan, omdat deze reeds rechtstreeks op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan.

- d. Het wijzigingsplan ziet op het mogelijk maken van 100 kampeerhuisjes op Duinrand West. Vanuit de planologische procedure is getoetst aan de wijzigingsregels en aan aanvullend beleid en wetgeving. Daarnaast is beoordeeld of de Wet natuurbescherming zich verzet tegen de totale herontwikkeling (plantoets Wet Natuurbescherming). Naast en mede ten behoeve van het wijzigingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. In dat kader zijn de milieueffecten van de gecombineerde ontwikkeling van Duinrand West en Duinrand Oost getoetst en beoordeeld. Deze drie verschillende kaders, zijn vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid systematisch toegepast.
 - e. Zie hiervoor de beantwoording onder a. Artikel 15.7.4 onder a. bepaalt niet dat moet worden uitgegaan van het toekomstig aantal standplaatsen, maar van het aantal permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, zoals weergegeven met de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen'. Dat aantal bedraagt 404.
 - f. Artikel 15.7.1 ziet op het verlagen van het aantal standplaatsen ten behoeve van de bestemming "Groen-Landschappelijk". Deze wijzigingsbevoegdheid is niet toegepast bij de onderhavige ontwikkeling van Duinrand West. Voor deze ontwikkeling wordt uitsluitend gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 15.7.4.
 - g. Op de noordelijke rand wordt het plangebied nader landschappelijk ingepast met een gemiddelde breedte van 5 meter met een aarden wal van 2 meter en wordt de bestemming "Groen-Landschappelijk" opgenomen. Ter plaatse van de bestemmingen "Groen" en "Groen – Landschappelijk" aan de oost-, zuid- en westzijde wordt voorzien in een landschappelijke inpassing met een breedte van 5 m, in combinatie met een grondwal met een hoogte van 2 m. Op grond van het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Nota Kamperen 2013 is een dergelijke afscherming niet nodig ten opzichte van andere, aangrenzende (verblijfs)recreatieve functies.
 - h. Met de landschappelijke inpassing van het terrein wordt aangesloten bij de wijzigingsregels en het gemeentelijk beleid. Dat betekent dat langs de noordzijde van het terrein en ter plaatse van de bestemmingen "Groen" en "Groen-Landschappelijk" wordt voldaan aan de wijzigingsregels. Daar waar het terrein grenst aan andere (verblijfs)recreatieve functies, is op basis van de Nota Kamperen 2013 geen landschappelijke inpassing vereist.
 - i. In het bestemmingsplan Kop van Schouwen is ter plekke van de parkeerplaatsen niet voorzien in een bestemming "Groen" of "Groen-Landschappelijk". Bovendien grenzen de parkeerplaatsen gedeeltelijk aan andere verblijfsrecreatieve terreinen. Om die reden wordt hier niet voorzien in een landschappelijke inpassing met een breedte van 10 meter of van 5 meter met aarden wal.
 - j. Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie Zeeland is de landschappelijke inpassing aan de noordzijde van het terrein, grenzend aan het natuurgebied van de Kop van Schouwen, uitgewerkt. Daarbij wordt voorzien in een strook met landschappelijke inpassing met een gemiddelde breedte van 10 meter, bestaande uit een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, zoals voorgeschreven in artikel 15.7.4 onder g van de planregels. Bovendien wordt de aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.
4. In de toelichting van het wijzigingsplan is in tabel 3.1 sub a. en b. beschreven dat voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid deze onderzoeken niet noodzakelijk zijn. Onderzoek is in het kader van de nieuwe inrichting uiteindelijk wel noodzakelijk. Het door een deskundigenbureau uitgevoerde bureauonderzoek naar de aanwezigheid van explosieven is inmiddels afgerond (27 augustus 2020). Hieruit is gebleken dat het terrein vrij kan worden gegeven met betrekking tot conventionele explosieven. Het bodemonderzoek is niet nodig ten behoeve van het wijzigingsplan. Er is geen sprake van functiewijziging. Het terrein heeft een verblijfsrecreatieve functie en behoudt die. Desondanks wordt bodemonderzoek uitgevoerd voorafgaand aan het grondverzet. Dergelijk onderzoek is pas mogelijk – en gebeurt in de algemene gangbare praktijk ook pas – als de huidige opstallen en bebouwing op het terrein grotendeels of volledig zijn verwijderd. De uitkomsten van deze onderzoeken brengen de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in het geding.
 5. De toe te passen fundering betreft geen wijzigingsvoorwaarde dan wel een ander ruimtelijk-planologisch aspect waaraan in dit wijzigingsplan kan worden getoetst. Op basis van de bodemgesteldheid is er voorts geen reden om aan te nemen dat de beoogde fundering niet voldoet.
 6. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat.
 7. In de Ladderonderbouwing (bijlage 1 bij de toelichting van het wijzigingsplan) is onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte en inspeelt op de gewijzigde vraag naar verblijfsrecreatief aanbod.
 8. De AERIUS-berekeningen zijn uitgevoerd met de meest actuele versie van de calculator (AERIUS 2020, 15 oktober 2020). De natuurtoets is geactualiseerd, waarbij de nieuwe AERIUS-berekeningen zijn opgenomen. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming aangevraagd. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten heeft op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen. De ontwerp natuurvergunning ligt vanaf 25 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage.

9. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de m.e.r.-methodiek. Daarbij is de vraag in hoeverre in de toekomstige situatie negatieve milieueffecten optreden als gevolg van een ontwikkeling in vergelijking met de referentiesituatie. Daarnaast is getoetst aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Ook daarbij speelt een rol of een verslechtering van de geluidssituatie optreedt. Conclusie is dat de geluidssituatie niet verslechtert en dat voldaan wordt aan de relevante toetsingskaders.
10. Voor begonnen wordt met de herinrichting van het terrein zal onderzoek naar de bodemkwaliteit worden uitgevoerd. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan komt daarmee niet in het geding. Uitgangspunt van de ontwikkeling is het een gesloten grondbalans. Bij verplaatsing van grond op eigen terrein is onderzoek naar PFAS niet verplicht. Indien alsnog sprake is van hergebruik van grond elders, wordt PFAS aanvullend onderzocht.
11. Het wijzigingsplan is gebaseerd op een planologische afweging. Het bestemmingsplan Kop van Schouwen vormt daarvoor het kader, evenals de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Binnen dat kader heeft een – planologische – afweging van alle betrokken belangen plaatsgevonden. Daarbij is van belang dat de herontwikkeling van Duinrand West past binnen het gemeentelijk beleid en aansluit op de Agenda Toerisme, waarin het thema Voortdurend vernieuwen een belangrijk beleidsuitgangspunt is. Het vasthouden aan de huidige accommodatie leidt niet tot een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product, ook al waarden de huidige eigenaren de kwaliteit van het terrein hoog. Dat kan duidelijk worden geïllustreerd door de dichtheid en oppervlakte van het aantal eenheden. Voor die aspecten voldoet de bestaande situatie niet aan de actuele beleidsnormen en aan de actuele en toekomstige marktvraag. De beoogde ontwikkeling voorziet in de zich wijzigende marktvraag. Met de beoogde ontwikkeling wordt dan ook het algemeen belang gediend, van een verblijfsrecreatief aanbod dat aansluit bij de actuele marktvraag en van een economisch florerende recreatiesector. Verder is in het kader van de belangenafweging relevant dat de beoogde herontwikkeling op verschillende punten een verbetering betekent. Doordat het aantal eenheden afneemt en de eenheden niet meer met fossiele brandstoffen worden verwarmd, neemt de ruimtelijke kwaliteit op het park toe en nemen de verkeerstromen af, wat een positief effect heeft op de omgeving. Tot slot wordt de landschappelijke inpassing van het terrein verbeterd. Overigens is niet uit te sluiten dat de bestaande eigenaren van bijvoorbeeld een stacaravan in de nieuwe situatie een kampeershuisje kopen. De initiatiefnemer zal voorts op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven. Tegen deze achtergrond stemt het college – met inachtneming van alle relevante belangen – in met de beoogde ontwikkelingen is het voornemen het wijzigingsplan vast te stellen.
12. Privaatrechtelijke verhoudingen tussen een terreinbeheerder en huurders kunnen geen onderwerp zijn van de publiekrechtelijke planologische procedure.
13. De gemeente kan vanuit haar publiekrechtelijke taak niet treden in privaatrechtelijke geschillen.
14. In de toelichting van het wijzigingsplan is in tabel 3.1 sub c. beschreven dat voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Onderzoek is in het kader van de nieuwe inrichting op basis van het geldende bestemmingsplan Kop van Schouwen echter wel noodzakelijk. Dit onderzoek wordt uitgevoerd. Dergelijk onderzoek is pas mogelijk als de huidige bebouwing op het terrein grotendeels of volledig is verwijderd. Dit onderzoek brengt de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in het geding.
15. Op grond van de bij de gemeente bekende financieel-economische gegevens is de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling niet in het geding. Daar komt bij dat een eventueel financieel risico bij de ontwikkelaar ligt. In verband met de vertrouwelijkheid van de anterieure overeenkomst, verplicht artikel 3:11 van de Awb bovendien niet om die overeenkomst met het ontwerp van het wijzigingsplan ter inzage te leggen nu anterieure overeenkomsten niet kunnen worden aangemerkt als op het ontwerpplan betrekking hebbende stukken als bedoeld in dit artikel (ECLI:NL:RVS:2011:BU3736).
16. Voor de ontwikkeling van Duinrand wordt zoals gebruikelijk ook een overeenkomst afgesloten.
17. De aanwezige geschenkwoningen hebben geen beschermde status. Mede gelet op de ligging op een recreatieterrein, het voorkomen van meerdere geschenkwoningen in de gemeente en het gegeven dat de geschenkwoningen niet passen in de beoogde herontwikkeling van Duinrand, is er geen noodzaak de geschenkwoningen te handhaven.
18. Zoals in paragraaf 1.1. van de toelichting bij het wijzigingsplan is omschreven, is op basis van het geldende bestemmingsplan de beoogde ontwikkeling van Duinrand West vrijwel geheel mogelijk, op het realiseren van 100 kampeershuisjes na. De ontwikkeling van Duinrand Oost past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat twee planologische procedures worden doorlopen. Daarnaast zijn de milieueffecten op de omgeving van de beoogde ontwikkeling conform de mer-methodiek onderzocht. Vanwege de mogelijke cumulatieve effecten is daarbij de gezamenlijke ontwikkeling van Duinrand West en Oost gezamenlijk onderzocht. Met de verschillende procedures wordt uiterst zorgvuldig invulling gegeven aan de relevante wettelijke kaders. Van een volkomen willekeurige “splitsing en samenvoeging”, zoals reclamant stelt, is dus geen sprake.
19. De Ladderonderbouwing, met als onderdeel daarvan een behoefte-onderzoek, dateert van 26 november 2019 en is daarmee actueel.
20. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op het mogelijk maken van 100 kampeershuisjes op Duinrand West. Op Duinrand West zijn geen niet-permanente standplaatsen toegestaan. Op Duinrand Oost zijn wel niet-permanente standplaatsen toegestaan. Voor de ontwikkeling van dit deelgebied wordt een separate bestemmingsplanprocedure gevolgd. Daarin zal worden onderbouwd dat wordt voldaan aan het geldende beleidskader.
21. Het wijzigingsplan heeft betrekking op de realisatie van 100 kampeershuisjes. Deze ontwikkeling past binnen de wijzigingsregels van het bestemmingsplan Kop van Schouwen. Toetsing aan de Kustvisie is niet relevant. Daar komt bij dat de wens tot differentiatie uit de Kustvisie geen betrekking heeft op een onderscheid binnen

de accommodatie van één terrein. Bovendien is sprake van meerdere typen recreatiewoningen en kampeershuisjes en daarmee ook binnen het terrein sprake van differentiatie.

22. Beide terreinen zijn in handen van dezelfde eigenaar en ontwikkelaar en zullen in onderlinge samenhang gefaseerd worden ontwikkeld. Om die reden is de stikstofdepositie van de totale ontwikkeling getoetst, rekening houdend met de fasering. Voor de stikstofdepositie is een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming aangevraagd. Gedeputeerde Staten hebben het besluit genomen om de natuurvergunning te verlenen. 25 november 2020 ligt de ontwerpvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Daarmee voldoet de stikstofdepositie aan het wettelijk kader.
23. De AERIUS-berekeningen zijn uitgevoerd met de meest actuele versie van de calculator (AERIUS 2020, 15 oktober 2020). De natuurtoets is geactualiseerd, waarbij de nieuwe AERIUS-berekeningen zijn opgenomen.
24. Op de anterieure overeenkomst is al ingegaan onder punt 15 van deze reactie op de zienswijze van reclamant. In aanvulling daarop zij opgemerkt dat in de anterieure overeenkomst is bepaald dat de kosten van de gehele planontwikkeling, de voorbereiding en de uitvoering daarvan, daaronder mede begrepen eventuele kosten voor planschade, door de initiatiefnemer worden gedragen. De initiatiefnemer is een solvabele partij, mede vanwege de grote, landelijk opererende investeerders die daarachter zitten, die over voldoende financiële draagkracht beschikt om de voorziene ontwikkeling uit te voeren. Op basis van een verrichte raming van de kosten en de financieringsopzet is gebleken dat sprake is van een sluitende exploitatie en dat er geen onvoorziene hoge kosten te verwachten zijn. Bovendien is mede op basis van de Ladderonderbouwing gebleken van een behoefte aan de planontwikkeling. De financiële uitvoerbaarheid van de planontwikkeling die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt, is daarmee afdoende is gewaarborgd.

Conclusie

De reactie leidt tot gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan, waarbij aan een zone aan de noordrand van het terrein, grenzend aan Natura 2000 de bestemming "Groen – Landschappelijk" wordt toegekend. In de regels bij het wijzigingsplan wordt de opgenomen gebruiksregel waarmee wordt bepaald dat de landschappelijke inpassing wordt aangelegd conform het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1 vervangen door de volgende voorwaardelijke verplichting:

- het gebruik van kampeershuisjes op een permanente standplaats binnen de begrenzing van dit plan uitsluitend is toegestaan indien:
 - b. de landschappelijke inpassing van het kampeerterrein is aangelegd conform bijlage 1 Landschappelijke inpassing en vervolgens aldus in stand wordt gehouden;

ZI-13 Reclamant 13

Zaaknr:360994

Samenvatting

1. De Kop van Schouwen heeft op dit moment een overschrijding van 25% boven het toegestane CO₂ emissie.
2. De uitstoot van CO₂ heeft een negatieve invloed op het natuurgebied.
3. Op het terrein van Duinrand zijn verschillende vleermuizen te zien. Die gebruiken de zendmast als oriëntatiepunt.

Beantwoording

1. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale Beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming aangevraagd. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten heeft op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de natuurvergunning te verlenen. Het ontwerpbesluit ligt vanaf 25 november gedurende 6 weken ter inzage.
2. Doordat de nieuwe recreatieverblijven elektrisch worden verwarmd, ten opzichte van de gasgestookte huidige verblijven, en doordat de verkeersgeneratie afneemt ten opzichte van de huidige situatie, is sprake van afname van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en overbelaste habitats in Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Van een probleem vanwege de uitstoot van stikstof is dan ook geen sprake.
3. In het kader van het soortenonderzoek is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen, dat in het voorjaar wordt voortgezet. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhouding van deze soorten. Het onderwerp soortenbescherming staat dan ook niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-14 Reclamant 14

Zaaknr: 360967

Zie ZI-12

ZI-15 Reclamant 15

Zaaknr: 360963

Zie ZI-12

ZI-16 Reclamant 16
Zaaknr: 360962

Zie ZI-12

ZI-17 Reclamant 17
Zaaknr: 360916

Samenvatting

1. Het plan dient alleen het belang van initiatiefnemer. Aan de belangen van de huidige parkbewoners is niet gedacht.
2. De materiële en immateriële schade voor parkbewoners is groot. Mensen hebben veel geïnvesteerd en bijgedragen aan de lokale economie.
3. Dat het formele recht van één persoon voor gaat op de rechten en belangen van vele andere is niet rechtvaardig te noemen.
4. Het plan leidt tot een verschraling van het recreatieve aanbod. Het recreatieve aanbod op Schouwen-Duiveland richt zich steeds meer op het duurder segment terwijl uit cijfers van het Kenniscentrum Toerisme de vraag naar overnachtingen in caravans en chalets nog steeds groeiende is.

Beantwoording

1. Het wijzigingsplan is gebaseerd op een planologische afweging, met inachtneming van alle daarbij relevante belangen. Het bestemmingsplan Kop van Schouwen vormt daarvoor het kader, evenals de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is van belang dat de herontwikkeling van Duinrand West past binnen het gemeentelijk beleid en aansluit op de Agenda Toerisme, waarin het thema Voortdurend vernieuwen een belangrijk beleidsuitgangspunt is. Het vasthouden aan de huidige accommodatie leidt niet tot een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product, ook al waarderen de huidige eigenaren de kwaliteit van het terrein hoog. Dat kan duidelijk worden geïllustreerd door de dichtheid en oppervlakte van het aantal eenheden. Voor die aspecten voldoet de bestaande situatie niet aan de actuele beleidsnormen en aan de actuele en toekomstige marktvraag. De beoogde ontwikkeling voorziet in de zich wijzigende marktvraag. Met de beoogde ontwikkeling wordt dan ook het algemeen belang gediend, van een verblijfsrecreatief aanbod dat aansluit bij de actuele marktvraag en van een economisch florerende recreatiesector. Verder is in het kader van de belangenafweging relevant dat de beoogde herontwikkeling op verschillende punten een verbetering betekent. Doordat het aantal eenheden afneemt en de eenheden niet meer met fossiele brandstoffen worden verwarmd, neemt de ruimtelijke kwaliteit op het park toe en nemen de verkeersstromen af, wat een positief effect heeft op de omgeving. Tot slot wordt de landschappelijke inpassing van het terrein verbeterd. Overigens is niet uit te sluiten dat de bestaande eigenaren van bijvoorbeeld een stacaravan in de nieuwe situatie een kampeershuisje kopen. De initiatiefnemer zal voorts op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven. Tegen deze achtergrond stemt het college – met inachtneming van alle relevante belangen – in met de beoogde ontwikkelingen is het voornemen het wijzigingsplan vast te stellen.
2. De gemeente toetst bestuursrechtelijk op basis van de geldende planologische kaders. Mogelijk geleden materiële en immateriële schade is geen onderdeel van de bestuursrechtelijke procedure. De gemeente maakt een bestuursrechtelijke afweging op basis van de geldende planologische kaders. Omdat de initiatiefnemer eigenaar is van de gronden is hij in staat de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.
3. Zie beantwoording onder punt 1 van deze zienswijze.
4. In het verrichte behoefteonderzoek (Ladderonderbouwing) zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterrinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeershuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. De huidige recreatieverblijven op Duinrand voldoen steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken en die bovendien voldoet aan de duurzaamheidseisen van vandaag de dag. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken – anders dan reclamant stelt – terdege in een behoefte.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-18 Reclamant 18
Zaaknr: 360899

Samenvatting

1. Het was reclamant onduidelijk dat de huur middels een jaarcontract is geregeld. Dat werd duidelijk door de Recron-voorwaarden.

2. Initiatiefnemer heeft vanaf 2010 de infrastructuur van het park verbeterd en aangegeven dat er een luxe recreatieterrein en een zwembad zullen worden gerealiseerd. Sinds 2015/2016 zijn er geen aanpassingen meer gedaan.
3. De gevolgen voor de natuur zijn niet voldoende getoetst. Het aangrenzende Natura 2000-gebied wordt door de herstructurering sterk beïnvloed.
4. De provincie is kritisch over de stikstofberekening.

Beantwoording

1. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op toetsing aan planologisch-ruimtelijke aspecten. De opzegging van de contracten door de initiatiefnemer kan daarin niet worden betrokken. Dit is tussen reclamant en de initiatiefnemer. De Recron-voorwaarden staan niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.
2. De gemeente heeft geen oordeel over de ontwikkelstrategie van de eigenaar. Initiatiefnemer heeft gekozen voor een volledige, samenhangende en eenduidige herontwikkeling van het park. Doel van de herontwikkeling is het realiseren van een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product, dat aansluit bij de actuele marktvraag. Deze ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsregels en beleidskader, zowel van de provincie als van de gemeente.
3. In de natuurtoets, die als bijlage bij de vormvrije mer-beoordeling ook als bijlage bij het wijzigingsplan is gevoegd, zijn alle mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling op het Natura-2000-gebied getoetst. Daaruit blijkt dat geen sprake is van significant negatieve effecten. Doordat sprake is van een substantiële afname van het aantal eenheden (en daarmee van het aantal verkeersbewegingen) en de recreatieverblijven elektrisch worden verwarmd, nemen de mogelijke effecten op Natura 2000 ook af. Daarnaast is in het kader van het soortenonderzoek onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Indien nodig, zal ontheffing worden aangevraagd op basis van de Wet natuurbescherming. Met inachtneming van eventueel te nemen maatregelen, is de verwachting dat deze ontheffingen verleend kunnen worden. Het onderwerp soortenbescherming staat dan ook niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.
4. De AERIUS-berekeningen zijn uitgevoerd met de meest actuele versie van de calculator (AERIUS 2020, 15 oktober 2020). De natuurtoets is geactualiseerd, waarbij de nieuwe AERIUS-berekeningen zijn opgenomen. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming aangevraagd. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten heeft op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen. De ontwerp natuurvergunning ligt vanaf 25 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-19 Reclamant 19

Zaaknr: 360885

Samenvatting

1. Het vaststellen van het ontwerp-wijzigingsplan betekent in de praktijk dat ruim 40 recreatiewoningen worden vernietigd, honderden stacaravans worden geruimd (*voor een groot deel ook vernietigd*) en ruim drieduizend mensen geen recreatiemogelijkheid meer hebben aan de kust van Schouwen Duiveland. Het college kan hier de ogen niet voor sluiten en het afdoen als een privaatrechtelijke aangelegenheid. Van het college mag maatschappelijke betrokkenheid en maatschappelijk inzicht worden verlangd. De belangen van de huidige recreanten zijn onderdeel van een goede ruimtelijke ordening.
2. Het lot van een groep van drieduizend mensen (de huidige recreanten en huurders) is per definitie van groot maatschappelijk belang en dient zorgvuldig in het gehele proces, betrokken te worden. Op geen enkele wijze blijkt dat dit in bij de totstandkoming van het ontwerp-wijzigingsplan heeft plaats gevonden.
3. De groep van drieduizend huidige recreanten tezamen met de duizenden huurders van caravan/huisjes en bezoekende familieleden en vrienden van de gebruikers van deze onderkomens, hebben een zeer positief effect op de lokale economie van Schouwen-Duiveland als geheel en van Burgh-Haamstede en Westenschouwen in het bijzonder. De plaatselijke middenstand vaart hier al decennialang wel bij. De huidige opzet van initiatiefnemer is geënt op een verblijf op het park zelf. De lokale middenstand zal veel minder profiteren van deze vorm van toerisme.
4. Denk aan de negatieve gevolgen voor de lokale bouwmarkten en loodgieters die een bijzonder groot gedeelte van hun klanten zullen zien verdwijnen als de plannen doorgang vinden. Een nieuw park met ongeveer één derde van het aantal huizen van wat er nu staat kan per definitie alleen maar negatief uitpakken voor de lokale economie. Duinrand Recreatie (DR) is het gehele jaar open en kent gedurende het gehele jaar een uitermate hoge bezettingsgraad. *'Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid'* is een belangrijk toetsingscriterium voor een sociaal-maatschappelijke bijdrage. Deze wordt met uitvoering van de voorstelde plannen niet gehaald.
5. Het onderzoek door ZKA Leisure Consultants uitgevoerd in opdracht van de gemeente Schouwen-Duiveland concludeert onder andere het volgende:
 - a. Jaarplaatsen doen het goed, aan de kust worden zeer goede prestaties geboekt;
 - b. Recreatieparken met stacaravans en chalets zijn bij de consument onverminderd in trek.
6. In de Kustvisie waar Schouwen-Duiveland zich aan heeft gecommitteerd wordt aangedrongen op differentiatie en een positief imago van Schouwen Duiveland.

7. Het streven naar differentiatie wordt tenietgedaan als stacaravans en vakantiehuizen worden vervangen door een park met luxe recreatiewoningen. Het aanbod van luxe vakantiehuizen is in de laatste jaren explosief gestegen en vormt een steeds groter percentage van het recreatieoorkomen in Schouwen-Duivenland (*Bron NVM*).
8. Demografisch gezien gaat dit ten koste van 'Jan Modaal' en ten bate van 'de happy few'. Verschillende organisaties waarschuwen al voor een te veel aan luxe vakantiehuizen in Schouwen-Duivenland met leegstand tot gevolg (*Onderzoek ZKA in opdracht van Schouwen-Duivenland*).
9. De herstructurering van Duinrand is nefast voor het imago van Schouwen Duivenland. De grootste krant van Duitsland en Europa, **De Bild**, heeft inmiddels aangegeven het een schandelijke gang van zaken te vinden. Ook de Nederlandse media vragen voortdurend aandacht voor het lot van de recreanten en laat zich negatief uit over de rol van gemeente Schouwen-Duivenland hierin.
10. Bestaande recreanten op vergelijkbare parken als Duinrand zullen investeringen in kwaliteitsverbeteringen en verduurzaming achterwege laten als blijkt dat de gemeente Schouwen-Duivenland zo makkelijk een **bestaand en door de Provinciale Staten goedgekeurd en onderschreven bestemmingsplan** verandert en hen mogelijk eenzelfde lot wacht als wat nu voor de bewoners van Duinrand dreigt.
11. In de Agenda Toerisme 2018-2026 van Schouwen-Duivenland wordt aandacht besteed aan **Zorg voor en borging van belangen van toeristen / recreanten**. De recreanten van Duinrand hebben dus recht op bescherming van hun belangen door de gemeente Schouwen Duivenland.
12. **Planschade**. Aanpassing van het bestemmingsplan heeft invloed op de waarde van de vakantiehuizen op Duinrand Recreatie. De gemeente loopt het risico aansprakelijk te worden gesteld voor een bedrag van enkele miljoenen euro's aan planschade, een bedrag dat toch op een veel betere manier kan worden besteed aan kwaliteitsverbetering en verduurzaming.

Beantwoording

1. De gemeente dient het initiatief bestuursrechtelijk te toetsen aan de daarvoor geldende planologische kaders. Het bestemmingsplan Kop van Schouwen vormt daarvoor het kader, evenals de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is van belang dat de herontwikkeling van Duinrand West past binnen het gemeentelijk beleid en aansluit op de Agenda Toerisme, waarin het thema Voortdurend vernieuwen een belangrijk beleidsuitgangspunt is. Het vasthouden aan de huidige accommodatie leidt niet tot een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product, ook al waarderen de huidige eigenaren de kwaliteit van het terrein hoog. Dat kan duidelijk worden geïllustreerd door de dichtheid en oppervlakte van het aantal eenheden. Voor die aspecten voldoet de bestaande situatie niet aan de actuele beleidsnormen en aan de actuele en toekomstige marktvraag. De beoogde ontwikkeling voorziet in de zich wijzigende marktvraag. Met de beoogde ontwikkeling wordt dan ook het algemeen belang gediend, van een verblijfsrecreatief aanbod dat aansluit bij de actuele marktvraag en van een economisch florerende recreatiesector. Verder is in het kader van de belangenafweging relevant dat de beoogde herontwikkeling op verschillende punten een verbetering betekent. Doordat het aantal eenheden afneemt en de eenheden niet meer met fossiele brandstoffen worden verwarmd, neemt de ruimtelijke kwaliteit op het park toe en nemen de verkeersstromen af, wat een positief effect heeft op de omgeving. Tot slot wordt de landschappelijke inpassing van het terrein verbeterd. Overigens is niet uit te sluiten dat de bestaande eigenaren van bijvoorbeeld een stacaravan in de nieuwe situatie een kampeermiddel kopen. Tegen deze achtergrond stemt het college – met inachtneming van alle relevante belangen – in met de beoogde ontwikkelingen is het voornemen het wijzigingsplan vast te stellen. Nog daargelaten dat met behoud van de bestaande accommodaties de beoogde kwaliteitsverbetering niet kan worden bereikt, zou dat een onevenredig grote investering vergen. Die investering kan niet van de initiatiefnemer en gebruikers worden gevergd, nog daargelaten dat daarmee niet de vereiste kwaliteitsverbetering kan worden bereikt. De initiatiefnemer zal op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven. Sommige gebruikers hebben van die compensatieregeling reeds gebruik gemaakt. Daarmee zijn die belangen van de huidige gebruikers voldoende verzekerd en bestaat geen grond voor het oordeel dat bij het wijzigingsplan onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen. Reclamant heeft daarmee niet aannemelijk gemaakt dat aan zijn belang (en de belangen van de gebruikers) zodanig voorbij is gegaan, dat het wijzigingsplan om deze reden niet zou kunnen worden vastgesteld.
2. Verwezen zij naar de reactie op deze zienswijze onder 1.
3. De ontwikkeling boort een andere behoefte aan. Door de verblijfsrecreatieve accommodatie te vernieuwen en jaarrond centraal bedrijfsmatig te verhuren, zal de bezettingsgraad aanzienlijk toenemen. Daarmee wordt voldaan aan één van de beleidsdoelen van de Agenda Toerisme: het jaarrond trekken van meer bezoekers en het voortdurend vernieuwen van het recreatieve aanbod. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeermiddelen en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Het aangehaalde aspect sfeer laat zich niet goed vertalen in planologische regels. Het is heel goed mogelijk dat ook in de toekomst een goede en plezierige sfeer wordt gerealiseerd, ook al is dat een andere sfeer dan in de huidige situatie.
4. Uit cijfers van het Kenniscentrum Kusttoerisme blijkt dat het aantal overnachtingen op kampeerterrinen jaarlijks afneemt. Tussen 2014 en 2018 is het aantal overnachtingen met 355.000 afgenomen (bron: Kencijfers vrijetijdseconomie Zeeland 2018). Terwijl het aantal overnachtingen op parken met huisjes in dezelfde periode met 663.000 is toegenomen. Stacaravans worden niet apart zijn benoemd, maar behoren tot de categorie kampeermiddel. Daarnaast neemt de vraag naar luxe toe, zie onder punt 7 van deze beantwoording.
5. Het wijzigingsplan is getoetst aan het vastgesteld ruimtelijk beleid. In dat kader is de wijziging getoetst aan de provinciale omgevingsverordening en de gemeentelijke Agenda Toerisme waarin de uitgangspunten van de

Kustvisie op provinciaal en gemeentelijk niveau zijn vertaald. Aan de uitgangpunten van deze documenten wordt voldaan, vooral omdat aangetoond is dat beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de in deze documenten voorgestane kwaliteitsverbetering en het toekomstbestendig maken van het verblijfsrecreatieve product in Zeeland. Verwezen zij op dit punt ook op de uitgebreide toelichting in de paragrafen 3.2 en 3.3 van de toelichting op het wijzigingsplan. Reclamant heeft deze onderbouwing niet gemotiveerd bestreden. Daar komt bij dat de wens tot differentiatie waarop reclamant doelt, geen betrekking heeft op een onderscheid binnen de accommodatie van één terrein. Bovendien is binnen De Duinrand in de toekomst sprake van meerdere typen recreatiewoningen en kampeershuisjes en daarmee ook binnen het terrein sprake van differentiatie.

6. De omzetting van verblijfsrecreatieve voorzieningen naar meer luxe accommodatie wordt veroorzaakt door de veranderende vraag vanuit de markt. Overigens laat dat onverlet dat – zoals ook gemotiveerd in de Ladderonderbouwing – de kampeershuisjes voorzien in nieuw aanbod in het middensegment. Uit de Ladderonderbouwing blijkt dat voldoende vraag is naar het nieuwe aanbod van Duinrand.
7. In de Ladderonderbouwing is onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte en inspeelt op de gewijzigde vraag naar verblijfsrecreatief aanbod. Daarbij is onder meer gekeken naar de cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeershuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte.
8. In de Ladderonderbouwing is gemotiveerd dat de ontwikkeling door de realisatie van de kampeershuisjes voorziet in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment.
9. Onderkend wordt dat bestaande gebruikers grote moeite hebben met de beoogde ontwikkeling. De berichtgeving in de pers kan echter niet bepalend zijn voor de planologische afweging die de gemeente moet maken. Het is in beginsel aan de initiatiefnemer om de ontwikkelingsrichting van het terrein te bepalen. Daarbij is – zoals toegelicht onder 1 van deze reactie – ook rekening gehouden met de belangen van de huidige gebruikers en hoe daarmee door de initiatiefnemer wordt omgegaan. De gemeente toetst of deze ontwikkelingsrichting voldoet aan de daaraan te stellen voorwaarden op basis van de bestuursrechtelijke toetsingskaders.
10. Onderkend wordt dat de herinrichting van het terrein van Duinrand emotioneel belastend kan zijn voor de huidige huurders en gebruikers. De herontwikkeling van Duinrand West draagt echter bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling van de verblijfsrecreatie op Schouwen-Duiveland, afgestemd op de toekomstige vraag. Hiervoor is een structurele kwaliteitsverbetering noodzakelijk, die zich heeft vertaald in een samenhangende en qua ontwerp en ruimtelijke uitstraling eenduidige, nieuwe ontwikkeling. De bestaande verblijfsfuncties passen daar niet in. De wijze waarop daaraan invulling wordt gegeven is primair aan de ondernemer. Het wijzigingsplan ziet alleen op het mogelijk maken van 100 kampeershuisjes op het terrein van Duinrand West. Daarin was reeds voorzien in het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan “Kop van Schouwen”. Gelet op het gemeentelijk beleid en de wijzigingsregels is het college voornemens medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan.
11. De gemeente maakt een bestuursrechtelijke afweging op basis van de geldende planologische kaders. De privaatrechtelijke belangen van de huidige huurders op andere, met Duinrand vergelijkbare kampeerterreinen, kunnen niet bepalend zijn voor de planologische keuzes.
12. De bestemmingsregeling voor de recreatiewoningen uit het geldende bestemmingsplan Kop van Schouwen wordt niet aangepast met het vaststellen van het wijzigingsplan. Daargelaten of reclamant in zijn hoedanigheid van gebruiker/huurder van een perceel op het kampeerterrein überhaupt in aanmerking kan komen voor planschade, is het planschaderisico verdisconteerd in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Vastgesteld is, op basis van een verrichte raming van de kosten en de financieringsopzet, dat sprake is van een sluitende exploitatie en dat er geen onvoorziene hoge kosten te verwachten zijn. Met inachtneming van het risico op planschade is de ontwikkeling daarmee economisch uitvoerbaar.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-20 Reclamant 20

Zaaknr: 360880

Samenvatting

1. Door de herstructureringsplannen kunnen alleen gasten met een hoger inkomen op Duinrand vakantie vieren.
2. Voor gasten zoals bijvoorbeeld gezinnen, alleenstaanden met kinderen en ouderen is een verblijf op Duinrand niet meer mogelijk. Dit zijn wel de gasten die nu gebruik maken van Duinrand, dat moet in de overwegingen worden meegenomen.
3. Het college en de raad zijn er voor alle bewoners en niet alleen voor degene met een hoger inkomen.
4. Het zijn de huidige gasten van Duinrand die de initiatiefnemer door de jaarlijkse huur van standplaatsen rijk hebben gemaakt. Als dank daarvoor moet nu iedereen op korte termijn camping Duinrand verlaten, eigenlijk verdreven. Er zijn voor de huidige gasten geen andere campingplaatsen in de nabijheid te vinden.
5. Er is in de afgelopen jaar, met toestemming van initiatiefnemer, veel geïnvesteerd in het vakantieverblijf. De herstructurering heeft voor veel gasten financiële en sociale gevolgen. Er is veel geld geïnvesteerd en een verhuizing naar een andere locatie is te duur. Gasten mogen verwachten dat zowel initiatiefnemer als de gemeente hiermee rekening houdt, zij zijn verantwoordelijk voor de schade die de gasten oplopen.

6. De Vereniging Samen Sterk laat in de komende periode de schade door een taxateur in beeld brengen. De uitkomst wordt met zowel initiatiefnemer als de gemeente besproken. De gemeente moet haar verantwoording nemen en zich voor de belangen van de huidige gasten inzetten.

Beantwoording

1. In de Ladderonderbouwing is gemotiveerd dat de ontwikkeling met de realisatie van kampeerhuisjes voorziet in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment.
2. In het, in verband met de Ladderonderbouwing uitgevoerde behoefteonderzoek zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeerhuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een brede behoefte.
3. De beoogde ontwikkeling van Duinrand West past – op de kampeerhuisjes na – volledig in het geldende bestemmingsplan. De initiatiefnemer kan binnen de geldende bestemming het terrein volledig opnieuw inrichten. Alleen de realisatie van de kampeerhuisjes moet nog planologisch mogelijk gemaakt worden. Juist daarvoor is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Nu aan de wijzigingsregels, beleid en wetgeving wordt voldaan is er geen reden het bestemmingsplan op dit onderdeel niet te wijzigen.
4. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op planologisch-ruimtelijke aspecten. De privaatrechtelijke afspraken tussen exploitant en huurders zijn niet van invloed op de planologische procedure van het wijzigingsplan.
5. Er is inmiddels een taxatie van de huisjes uitgevoerd. Dat is gedaan om een actueel en objectief beeld te hebben van de waarde van de recreatiewoningen. De initiatiefnemer zal op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven.
6. Het wijzigingsplan is gebaseerd op een planologische afweging. De gemeente is geen partij in de financiële afspraken tussen eigenaar en huurders.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-21 Reclamant 21

Zaaknr: 360875

Samenvatting

1. De volgende diersoorten komen voor: groene specht, vlaamse gaai, bonte specht, putter, egels en hermelijn. Het zou jammer zijn als dit verstoord zou worden.
2. Verduurzamen kan ook met de bestaande huisjes en chalets.

Beantwoording

1. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat.
2. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein. Het verduurzamen van voorzieningen is slechts één aspect van de daarmee beoogde kwaliteitsverbetering van het totale terrein en daarmee onvoldoende om de beoogde verbetering te realiseren. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, wordt niet de gewenste eenheid en samenhang bereikt. Dat geldt ook voor de openheid en ruimte – mede door terugdringing van het aantal recreatieverblijven – die in het nieuwe concept gerealiseerd wordt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-22 Reclamant 22

Zaaknr: 360873

Samenvatting

1. Kan er bijgedragen worden aan de verduurzaming van het park met de vakantiehuisjes die er nu staan?
2. Er wordt door het realiseren van een groot luxe park schade aangebracht aan de natuur rondom het park.
3. De realisatie van het plan zorgt voor toename van de stikstofuitstoot. De berekening zijn niet correct uitgevoerd.
4. Er komt weer een groot, luxe park met huizen. Daar zijn er al veel van.

5. De bewoners dragen bij aan het inkomen van de lokale ondernemers.
6. Het is onduidelijk of er behoefte is aan een ander, nieuwe vorm van recreatie en vakantie vieren.
7. Initiatiefnemer heeft de afgelopen jaren verdient door met nieuwe huisjeseigenaren contracten af te sluiten terwijl hij wist dat hij andere plannen had.
8. Initiatiefnemer is goed op de hoogte van de waarde van de vakantiewoningen, waarom is een taxatie nodig?
9. De opzegtermijn zou minimaal 5 jaar moeten bedragen.
10. Er moet een billijke vergoeding uitgekeerd worden aan de eigenaren van de vakantiehuizen.

Beantwoording

1. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein. Het verduurzamen van voorzieningen is slechts één aspect van de daarmee beoogde kwaliteitsverbetering van het totale terrein en daarmee onvoldoende om de beoogde verbetering te realiseren. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, wordt niet de gewenste eenheid en samenhang bereikt. Dat geldt ook voor de openheid en ruimte – mede door terugdringing van het aantal recreatieverblijven – die in het nieuwe concept gerealiseerd wordt.
2. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op het gebied van de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Integendeel, het natuurlijke karakter van de inrichting van het terrein neemt toe en de stikstofdepositie op gevoelige en overbelaste gebieden in de omgeving neemt af.
3. Doordat de nieuwe recreatieverblijven elektrisch worden verwarmd, ten opzichte van de gasgestookte huidige verblijven, en doordat de verkeersgeneratie afneemt ten opzichte van de huidige situatie, is sprake van afname van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en overbelaste habitats in Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Van een probleem vanwege de uitstoot van stikstof is dan ook geen sprake.
4. In het, in verband met de Ladderonderbouwing uitgevoerde behoefteonderzoek zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeershuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte.
5. Door de vernieuwing van de verblijfsaccommodatie en de centrale bedrijfsmatige verhuur zal de bezettingsgraad jaarrond toenemen. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio.
6. Verwezen wordt naar de reactie onder 4 van deze beantwoording.
7. De wijze van voorbereiding van de herontwikkeling kan geen toetsingscriterium in de planologische procedure of in de afweging van de gemeente zijn.
8. Het wijzigingsplan is gebaseerd op een planologische afweging. De gemeente is geen partij in de financiële afspraken tussen eigenaar en huurders.
9. De gemeente is geen partij in de privaatrechtelijke afspraken tussen eigenaar en huurders en kan geen uitspraken doen over opzegtermijnen.
10. De gemeente toetst bestuursrechtelijk op basis van de geldende planologische kaders. Mogelijk geleden materiële en immateriële schade is geen onderdeel van de bestuursrechtelijke procedure, maar een kwestie tussen reclamant en de initiatiefnemer.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-23 Reclamant 23

Zaaknr: 360736

Samenvatting

1. Voor mensen met een kleine portemonnee blijft er weinig over als plaatsgemaakt moet worden voor een duur recreatiepark. Er zal een soort eenzijdigheid ontstaan in het toeristisch aanbod. Er zijn al veel voorzieningen voor het duurzame segment van de markt. Er moeten ook chalets en caravans blijven.
2. De dier en het groen zijn de dupe als alles op de schop gaat. Er is een boomkikker gezien en veel vogels.
3. De realisatie van het plan zal tot stikstof uitstoot leiden. De berekening zijn iet goed uitgevoerd.
4. De verandering zijn niet in het algemeen belang.

Beantwoording

1. Zoals ook gemotiveerd in de Ladderonderbouwing voorzien de kampeershuisjes – waarop het wijzigingsplan specifiek betrekking heeft – juist ook in nieuw aanbod in het middensegment. Verder zijn in het, in verband met de Ladderonderbouwing uitgevoerde, behoefteonderzoek onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeershuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de

- hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte.
2. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat.
 3. Doordat de nieuwe recreatieverblijven elektrisch worden verwarmd, ten opzichte van de gasgestookte huidige verblijven, en doordat de verkeersgeneratie afneemt ten opzichte van de huidige situatie, is sprake van afname van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en overbelaste habitats in Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Van een probleem vanwege de uitstoot van stikstof is dan ook geen sprake.
 4. Het wijzigingsplan is gebaseerd op een planologische afweging. Het bestemmingsplan Kop van Schouwen vormt daarvoor het kader, evenals de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Privaatrechtelijke belangen kunnen niet bepalend zijn voor de planologische procedures. De gemeente is gehouden om de beoogde ontwikkeling te toetsen aan de wijzigingsregels en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling van Duinrand draagt bij aan een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product. Dat is een belangrijk algemeen belang binnen de gemeente Schouwen-Duiveland.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-24 Reclamant 24

Zaaknr: 360731

Samenvatting

1. Initiatiefnemer heeft het park al jaren laten verpauperen met het doel dat de gemeente goedkeuring ging geven voor de duurzame herstructurering van Camping Duinrand.
2. Bestaande vakantiewoningen kunnen goed in de herstructureringsplannen worden ingepast. Het kwaliteitsniveau van de bestaande woningen sluit daar goed bij aan.

Beantwoording

1. De gemeente heeft geen oordeel over de ontwikkelstrategie van de eigenaar. Initiatiefnemer heeft gekozen voor een volledige, samenhangende en eenduidige herontwikkeling van het park. Tegelijkertijd vindt daarmee ook een verduurzaming plaats. Dat is echter geen doel op zich. Doel van de herontwikkeling is het realiseren van een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product, dat aansluit bij de actuele marktvraag. Deze ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsregels en beleidskader, zowel van de provincie als van de gemeente.
2. Het wijzigingsplan ziet alleen op het mogelijk maken van 100 kampeerhuisjes op het terrein van Duinrand West. Daarin was reeds voorzien in het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan "Kop van Schouwen". Deze herontwikkeling van Duinrand West draagt bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling van de verblijfsrecreatie op Schouwen-Duiveland, afgestemd op de toekomstige vraag. Hiervoor is een structurele kwaliteitsverbetering noodzakelijk, die zich heeft vertaald in een samenhangende en qua ontwerp en ruimtelijke uitstraling eenduidige, nieuwe ontwikkeling. De bestaande verblijfsfuncties passen daar niet in. De wijze waarop daaraan invulling wordt gegeven is primair aan de ondernemer. Gelet op het gemeentelijk beleid en de wijzigingsregels is het college voornemens medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-25 Reclamant 25

Zaaknr: 360727

Samenvatting

1. Voor het kampeerhuisje Meidoornpad 71D is in 1965 door de voormalige gemeente Westenschouwen een bouwvergunning verleend. Met de aankoop van het kampeerhuisje op 1 november 1984 is ook de bouwvergunning overgegaan op de nieuwe eigenaar. Het is tegenstrijdig als de gemeente enerzijds een bouwvergunning verleent en anderzijds toestemming geeft voor de sloop van het kampeerhuisje. Het is onduidelijk of deze gang van zaken rechtsgeldig is.
2. De koopovereenkomst van het kampeerhuisje en de pacht van de grond is gesloten met de vader van de initiatiefnemer. Er is alleen een mondeling pachtovereenkomst, een schriftelijk overeenkomst was destijds volgens de toenmalige eigenaar niet nodig. Volgens de mondeling pachtovereenkomst kan de pacht alleen worden opgezegd wegens nalatigheid. Een herstructurering is geen reden om de pachtovereenkomst op te zeggen. Er zijn getuigen van de mondelinge overeenkomst.
3. In het kampeerhuisje is in de afgelopen jaren veel geld geïnvesteerd. Alle verbouwingen en aanpassing zijn in overleg met Duinrand Recreatie uitgevoerd. Daarbij is rekening gehouden met de ontwikkeling van de camping.
4. Er zijn geen economische redenen of duurzaamheidsargumenten waarom het kampeerhuis moet verdwijnen. Het kampeerhuisje kan geïntegreerd worden in de herstructureringsplannen.
5. Op basis van de langlopende huurovereenkomst, de afspraken en de samenwerking wordt een opzegtermijn van 5 tot 10 jaar verwacht.

6. Er bestaat niet de intentie om de afgegeven bouwvergunning aan de gemeente of aan derden terug te geven of beschikbaar te stellen voor andere doeleinden. Gevraagd wordt na te gaan of en in hoeverre de bestaande kampeershuisjes ingepast kunnen worden in het herstructureringsplan van initiatiefnemer.
7. Initiatiefnemer geeft aan dat de herstructurering nodig is om het park toekomstbestendig te maken. De aanpassingen die aan het kampeershuisje zijn gedaan zijn uitgevoerd met hoogwaardig materialen en er is een duurzame warmtevoorziening aangebracht. Het kampeershuisje is hiermee toekomstbestendig geworden en het slopen ervan is niet te verantwoorden.
8. Alle investeringen aan het kampeershuisjes zijn afgestemd met initiatiefnemer. Met elke instemming van initiatiefnemer is het contract opnieuw voor de lange termijn verlengd.
9. De wijze van communicatie van initiatiefnemer over de herstructureringsplannen wordt betreurd. De verbouwing aan het kampeershuisje hebben voornamelijk vanaf 2015 plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft aangegeven al een aantal jaren met de gemeente in gesprek te zijn over de herstructurering. De huurders heeft hij niet geïnformeerd over zijn plannen. Als hij dat wel had gedaan, was er minder geïnvesteerd in het kampeershuisje.
10. Betwijfeld wordt of de toekomstbestendigheid wel het motief is van initiatiefnemer. Het lijkt eerder te gaan om het meer rendabel maken van het terrein. De huidige huurders van Duinrand Recreatie hebben initiatiefnemer rijk gemaakt en daardoor is herstructurering van het terrein mogelijk. Dit wordt ondersteund door het op 12 september 2020 gepresenteerde bedrijfsconcept. Hieruit blijkt dat nieuwe eigenaren maar een paar weken per jaar op het park kunnen verblijven. De overige tijd wordt het recreatieverblijf door Roompot verhuurd. Dit bedrijfsconcept is niet in het belang van de gemeente Schouwen-Duiveland.
11. Bij de beoordeling van het herstructureringsplan moet de belangen van de bestaande huurders worden meegenomen en meegewogen. De huurders stemmen in met duurzame vernieuwing van het terrein. De huurders stemmen niet in met de mens- en natuurvriendelijke herstructurering die door kapitalistische motieven wordt ingegeven.
12. De invloed op het Natura 2000-gebied en de gevolgen van de stikstofemissie zijn onvoldoende meegenomen. De nieuwbouw van een kampeershuis zorgt voor meer milieubelasting dan het aanpassen van de bestaande kampeershuisjes.

Beantwoording

1. Dat in het verleden een bouwvergunning is afgegeven, kan niet betekenen dat het gemeentebestuur geen medewerking zou kunnen of moeten verlenen aan de beoogde herontwikkeling van het terrein van Duinrand. De herontwikkeling van het terrein van Duinrand kan rechtstreeks binnen het geldende planologische kader van het bestemmingsplan Kop van Schouwen plaatsvinden, zonder planologische besluitvorming door de gemeente. Het wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op het mogelijk maken van de plaatsing van 100 kampeershuisjes en het verlagen van het aantal permanente standplaatsen. Het wijzigingsplan heeft geen directe gevolgen voor de verleende bouwvergunning. Het planologisch kader vormt geen beletsel om gebruik te maken van de verleende vergunning. In het privaatrechtelijke spoor zal de initiatiefnemer op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven.
2. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op toetsing aan planologisch-ruimtelijke aspecten. De opzegging van de contracten door de initiatiefnemer kan daarin niet worden betrokken. Dit is tussen reclamant en de initiatiefnemer. Zoals hiervoor aangegeven hanteert de exploitant daarbij de Recron-voorwaarden.
3. De investeringen die zijn gedaan in de opstellen door de eigenaren zullen worden meegenomen in de financiële afhandeling in het privaatrechtelijke spoor overeenkomstig de Recron-voorwaarden. Deze investeringen kunnen geen onderwerp zijn van de publiekrechtelijke procedure van het wijzigingsplan.
4. De aanleiding voor de herontwikkeling van Duinrand is gelegen in de noodzaak het verblijfsrecreatieve aanbod af te stemmen op de actuele vraag uit de markt en daarmee toekomstbestendig te maken. Initiatiefnemer heeft daarbij gekozen voor een volledige herontwikkeling van het park. Tegelijkertijd vindt daarmee ook een verduurzaming plaats. Dat is echter geen doel op zich. Doel van de herontwikkeling is het realiseren van een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product, dat aansluit bij de actuele marktvraag. De verduurzaming die gepaard gaat met de herontwikkeling gaat overigens verder dan het isoleren en volledig elektrisch verwarmen van de verblijfseenheden en voorzieningen. De oppervlakte bebouwing en verharding wordt kleiner en het terrein krijgt een natuurlijker inrichting. Deze inrichting komt bovendien ten goede aan de waterhuishouding, het terugbrengen van hittestress en biedt meer ruimte voor een groene inrichting dan de huidige inrichting. Bij een verduurzaming van de bestaande huisjes en chalets zouden deze effecten niet in dezelfde mate kunnen worden bereikt. Bovendien wordt daarmee niet voldaan aan de visie en ambitie van de initiatiefnemer op het punt van de kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatief product. De ontwikkeling boort een andere behoefte aan. Het park zal net als in de huidige situatie jaarrond geopend zijn. Doordat de accommodatie centraal bedrijfsmatig wordt verhuurd en beter aansluit op de actuele vraag uit de markt, zal de bezettingsgraad stijgen. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' (Bedrijfschap Horeca en catering, september 2004, gebaseerd op het ContinuVakantieOnderzoek) blijkt verder dat de besteding per dag van huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van stacaravans. Daarbij speelt een belangrijke rol dat wisselende gasten in een beperkte (vakantie)periode gemiddeld meer uitgeven in de regio. Verhuur van kampeershuisjes en recreatiewoningen aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Voor de wijze van verduurzaming zie beantwoording onder punt 3.
5. De opzegtermijn kan geen onderwerp zijn van de planologische procedure, maar is onderwerp van het privaatrechtelijke spoor, waarin de ontwikkelaar de verplichtingen jegens de huidige huurders en eigenaren afhandelt conform de Recron-voorwaarden.

6. Het is de keuze van de initiatiefnemer om over te gaan tot een integrale herinrichting en om het terrein ook voor de toekomst uit recreatief oogpunt aantrekkelijk te houden en een goede exploitatie te verzekeren. Bovendien wordt hiermee ook een aanmerkelijk verduurzaming van de recreatieverblijven gerealiseerd, die voldoet aan de hedendaagse eisen. De bestaande recreatiewoningen passen niet in het plan van de initiatiefnemer. Zoals aangegeven is de herontwikkeling van het terrein al rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan Kop van Schouwen.
7. De bestaande situatie heeft toeristisch-recreatief weinig toekomstwaarde. Het park is sterk gedateerd. Dat betekent dat een integrale herinrichting nodig is, om het terrein ook voor de toekomst uit recreatief oogpunt aantrekkelijk te houden en een goede exploitatie te verzekeren. Een belangrijk aspect daarbij is het verkleinen van het aantal eenheden, waardoor een ruimere opzet ontstaat. Het is niet mogelijk alle huidige standplaatsen en huisjes te handhaven. De bestaande recreatiewoningen passen niet in de visie van de ontwikkelaar op het terrein, ook al zijn ingrepen gedaan met het oog op de verduurzaming van de bestaande huisjes.
8. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op planologisch-ruimtelijke aspecten. De waarde van de bestaande opstallen en de contracten van de huidige gebruikers kunnen niet bepalend zijn voor de besluitvorming over het wijzigingsplan. Dit is een kwestie tussen gebruikers en de initiatiefnemer. In het privaatrechtelijke spoor zal de initiatiefnemer op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven.
9. Duidelijk is dat reclamanten ontevreden zijn over de communicatie van de zijde van de ontwikkelaar. Dat neemt niet weg dat de initiatiefnemer wel heeft gecommuniceerd over de plannen. Ook op verzoek van de raad. Los daarvan is de gemeente voor de beoordeling van het wijzigingsplan aangewezen op de daarvoor geldende kaders. Voor het wijzigingsplan zijn dat concreet de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan, geldend gemeentelijk en provinciaal beleid en wetgeving. De communicatie van de initiatiefnemer is geen weigeringsgrond voor de gemeente.
10. Zoals onder punt 3 is beantwoord is de aanleiding voor de herontwikkeling gelegen in de noodzaak het verblijfsrecreatieve aanbod af te stemmen op de actuele vraag uit de markt en daarmee toekomstbestendig te maken. De ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Nota Kamperen en de Agenda Toerisme.
11. De gemeente is gehouden de beoogde ontwikkeling in het publiekrechtelijke spoor te toetsen aan de daarvoor geldende toetsingskaders. Het college is binnen de door de raad aan het college toegekende bevoegdheden bevoegd om regels en bestemmingen toe te kennen aan gronden. Daarbij speelt in dit geval in het bijzonder, gelet ook op de betrokken belangen, dat het huidige kampeerterrein is gedateerd en niet voldoet aan onder meer de eisen op het gebied van toeristische kwaliteit en duurzaamheid, zodat een onevenredig aanzienlijk bedrag nodig is voor de verbetering van de voorzieningen. Die investering kan niet van de initiatiefnemer en gebruikers worden gevergd, nog daargelaten dat daarmee niet de vereiste kwaliteitsverbetering kan worden bereikt. Een wezenlijk onderdeel van de kwaliteitsverbetering is de substantiële afname van het aantal eenheden. Dat kan niet worden bereikt met instandhouding van de bestaande eenheden. De initiatiefnemer zal op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven. Sommige gebruikers hebben van die compensatieregeling reeds gebruik gemaakt. Daarmee zijn die belangen van de huidige gebruikers voldoende verzekerd en bestaat geen grond voor het oordeel dat bij het wijzigingsplan onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen. Reclamant heeft daarmee niet aannemelijk gemaakt dat aan zijn belang (en de belangen van de gebruikers) zodanig voorbij is gegaan, dat het wijzigingsplan om deze reden niet zou kunnen worden vastgesteld.
12. In de natuurtoets, die als bijlage bij de vormvrije mer-beoordeling ook als bijlage bij het wijzigingsplan is gevoegd, zijn alle mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling op het Natura-2000-gebied getoetst. Daaruit blijkt dat geen sprake is van significant negatieve effecten. Doordat sprake is van een substantiële afname van het aantal eenheden (en daarmee van het aantal verkeersbewegingen) en de recreatieverblijven elektrisch worden verwarmd, nemen de mogelijke effecten op Natura 2000 ook af. Daardoor is ook sprake van afname van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en overbelaste habitats in Natura 2000-gebieden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-26 Reclamant 26

Zaaknr: 361151

Samenvatting

1. De bouw van Camping Duinrand gaat ten koste van woningbouwprojecten op het eiland. Door de beperkingen van de stikstofuitstoot zullen er keuzes gemaakt moeten worden.
2. Het plan op Duinrand is niet deugdelijk onderzocht op stikstof uitstoot en derhalve niet toelaatbaar.
3. Uit onderzoek van het bureau voor Toerisme, blijkt dat het gebruik van chalets en caravans toeneemt. Hoezo niet rendabel?
4. De parkbeheerders zoals Roompot etc. doen er alles aan om de mensen op het park te houden. Dit heeft voor alle plaatselijke bedrijven en middenstand een ongunstige werking. De huidige eigenaren van een chalet, caravan of huisje geven hun euro's uit bij de bouwmarkt, kopen bij de middenstand en betalen toeristenbelasting.
5. Vanuit camping Duinrand is er geen overleg over het verduurzamen. Veel mogelijkheden blijven onbenut. Bewoners willen graag mee werken.

6. In de plan is de stikstofuitstoot van het zwembad niet meegenomen.
7. De aanleg van duinbeekjes en een strandmeer/kanovijver zijn een aanslag op Natura 2000.
8. Het stilstaand water heeft veel nadelige gevolgen voor de omgeving, zoals muggenoverlast en vervuiling cq algengroei.
9. De rugstreep boomkikker komt voor op het tuinpad. Deze is beschermd.

Beantwoording

1. De ontwikkeling van Duinrand veroorzaakt juist een afname van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige en overbelaste habitats in de omgeving. Als gevolg daarvan zal er dus eerder meer ruimte voor woningbouw op Schouwen-Duiveland ontstaan.
2. De AERIUS-berekeningen zijn uitgevoerd met de meest actuele versie van de calculator (AERIUS 2020, 15 oktober 2020). De natuurtoets is geactualiseerd, waarbij de nieuwe AERIUS-berekeningen zijn opgenomen. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming aangevraagd. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten heeft op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen. De ontwerp natuurvergunning ligt vanaf 25 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage.
3. In het, in verband met de Ladderonderbouwing, uitgevoerde behoefteonderzoek zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeershuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte. Daar komt bij dat de ontwikkeling van de kampeershuisjes voorziet in de behoefte in het middensegment.
4. Door de vernieuwing van de verblijfsaccommodatie en de centrale bedrijfsmatige verhuur zal de bezettingsgraad jaarrond toenemen. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein. Het verduurzamen van voorzieningen is slechts één aspect van de daarmee beoogde kwaliteitsverbetering van het totale terrein en daarmee onvoldoende om de beoogde verbetering te realiseren. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, wordt niet de gewenste eenheid en samenhang bereikt. Dat geldt ook voor de openheid en ruimte – mede door terugdringing van het aantal recreatieverblijven – die in het nieuwe concept gerealiseerd wordt.
5. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein. Het verduurzamen van voorzieningen is slechts één aspect van de daarmee beoogde kwaliteitsverbetering van het totale terrein en daarmee onvoldoende om de beoogde verbetering te realiseren. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, wordt niet de gewenste eenheid en samenhang bereikt. Dat geldt ook voor de openheid en ruimte – mede door terugdringing van het aantal recreatieverblijven – die in het nieuwe concept gerealiseerd wordt.
6. Tijdens de aanlegfase is rekening gehouden met een gefaseerde uitvoering van West en Oost. Dit is inclusief de realisatie van voorzieningen waaronder het zwembad. Doordat tijdens de aanlegfase het park niet gebruikt wordt, komt de stikstofuitstoot afkomstig van de gebruiksfase – met inbegrip van verkeer – in de periode van de aanleg te vervallen. Hierdoor is ook tijdens de aanlegfase sprake van een afname van de stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie.
7. Uit het door een deskundigenbureau uitgevoerde hydrologisch onderzoek blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het waterbeheer. Uit de natuurtoets blijkt tevens dat de realisatie van het duinlandschap geen negatieve gevolgen heeft voor het aangrenzende Natura 2000-gebied. Overigens is het ontwerp van de inrichting inmiddels enigszins aangepast, in die zin dat er minder grondverzet zal plaatsvinden, waardoor de effecten op de hydrologische situatie zullen afnemen.
8. De inrichting is inmiddels aangepast. Hierin wordt het oppervlakte aan water beperkt, waardoor ook de mogelijke overlast van muggen en/of algengroei wordt beperkt.
9. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Van de boomkikker en de rugstreeppad is bekend dat deze voorkomen in het plangebied en de omgeving. In het plangebied komt echter geen voortplantingsbiotoop voor. Bovendien is in de omgeving voldoende geschikt leefgebied aanwezig. De gunstige staat van instandhouding van de populaties is dan ook niet in het geding. Overigens is daarbij van belang dat de populatie boomkikkers op de Kop van Schouwen is ontstaan uit een aantal uitgezette buitenlandse boomkikkers. Deze populatie is dan ook niet inheems. Het gaat derhalve om een ondersoort die van nature niet in Nederland voorkomt en is uitgezet. Daarmee is het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-27 Reclamant 27

Zaaknr: 360707

Zie ZI-12

ZI-28 Reclamant 28

Zaaknr: 360480

Samenvatting

1. De realisatie van het plan zal grote gevolgen hebben voor de mooie kwetsbare natuur en de vogels die in het gebied wonen. Er komen vleermuizen en andere beschermde diersoorten voor.
2. De realisatie van het plan zal zorgen voor stikstofuitstoot wat niet wenselijk is en al helemaal niet voor een recreatiepark.
3. Het lijkt erop dat er een zekere eenzijdigheid ontstaat in het recreatieaanbod en voor de "gewone man" is het niet meer mogelijk om te verblijven op de "kop van schouwen" in de toekomst. Maar uit cijfers van het kenniscentrum Toerisme blijkt dat het aantal overnachtingen in caravans en chalets nog steeds toeneemt.

Beantwoording

1. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Daarbij speelt mee dat er in de toekomstige situatie juist meer ruimte is voor natuurontwikkeling omdat het totale aantal recreatieverblijven op het terrein (flink) afneemt ten opzichte van de huidige situatie.
2. Doordat de nieuwe recreatieverblijven elektrisch worden verwarmd, ten opzichte van de gasgestookte huidige verblijven, en doordat de verkeersgeneratie afneemt ten opzichte van de huidige situatie, is sprake van afname van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en overbelaste habitats in Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Van een probleem vanwege de uitstoot van stikstof is dan ook geen sprake.
3. In de Ladderonderbouwing is gemotiveerd dat de ontwikkeling door de realisatie van de kampeerhuisjes voorziet in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment. In het, in verband met de Ladderonderbouwing uitgevoerde behoefteonderzoek zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeerhuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-29 Reclamant 29

Zaaknr: 360462

Samenvatting

1. Voor mij springt in het oog dat de transformatie van het westelijke deel niet op zichzelf staat. Initiatiefnemer is voornemens om ook het oostelijke deel van het kampeerterrein te transformeren, maar ziet zich daarbij aangewezen op een andere ruimtelijke procedure.
2. Dat is een probleem, omdat zowel de behoefte als de m.e.r. aanmeldnotitie uitgaan van de samenvoeging van beide kampeerterreinen of zo genoemd een transformatie van beide delen. De gezamenlijke aanpassing is als geheel getoetst terwijl die juist in twee verschillende planologische procedures moet worden bewerkstelligd. Dat blijkt uit de AERIUS-berekeningen, hierin zijn beide ontwikkelingen als één geheel berekend. Dat maakt de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan uiteindelijk ook afhankelijk van de transformatie van het oostelijke deel.
3. Het is nog niet met zekerheid te zeggen dat de herinrichting van Duinrand Oost gaat plaatsvinden.

Beantwoording

1. De beoogde ontwikkeling van Duinrand West is, zoals ook in paragraaf 1.1. van de toelichting bij het wijzigingsplan uiteengezet, vrijwel geheel mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan is, op het

- realiseren van 100 kampeershuisjes na. De ontwikkeling van Duinrand Oost past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat gekozen is voor twee planologische procedures.
2. Bij een m.e.r. en natuurtoets moet juist rekening gehouden worden met andere ontwikkelingen in de omgeving. Voor de AERIUS-berekeningen is rekening gehouden met een gefaseerde realisatie van Duinrand West en Duinrand Oost. Met de verschillende procedures wordt uiterst zorgvuldig invulling gegeven aan de relevante wettelijke kaders. Van een willekeurige “splitsing en samenvoeging”, zoals reclamant stelt, is dus geen sprake.
 3. De realisatie van Duinrand West kan volledig plaatsvinden zonder de doorgang van Duinrand Oost.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-30 Reclamant 30

Zaaknr: 360458

Samenvatting

1. Er wordt in het ontwerpwijzigingsplan niet gerept over de belangen van de huidige standplaatshouders. Er is niet gemotiveerd in de toelichting hoe de belangen van de 274 standplaatshouders zijn meegewogen en geborgd. Het college heeft de verplichting om na te gaan of wijziging van het bestemmingsplan gelet op alle betrokken belangen in het concrete geval gerechtvaardigd is.
2. Er ontbreekt een planschaderisico inventarisatie, terwijl dit wel relevant is om te weten of initiatiefnemer dit risico financieel kan dragen.

Beantwoording

1. De gemeente is gehouden de beoogde ontwikkeling in het publiekrechtelijke spoor te toetsen aan de daarvoor geldende toetsingskaders. Het college is binnen de door de raad aan het college toegekende bevoegdheden bevoegd om regels en bestemmingen toe te kennen aan gronden. Daarbij speelt in dit geval in het bijzonder, gelet ook op de betrokken belangen, dat het huidige kampeerterrein is gedateerd en niet voldoet aan onder meer de eisen op het gebied van toeristische kwaliteit en duurzaamheid, zodat een onevenredig aanzienlijk bedrag nodig is voor de verbetering van de voorzieningen. Die investering kan niet van de initiatiefnemer en gebruikers worden gevergd, nog daargelaten dat daarmee niet de vereiste kwaliteitsverbetering kan worden bereikt. De initiatiefnemer zal op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven. Sommige gebruikers hebben van die compensatieregeling reeds gebruik gemaakt. Daarmee zijn die belangen van de huidige gebruikers voldoende verzekerd en bestaat geen grond voor het oordeel dat bij het wijzigingsplan onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen. Reclamant heeft daarmee niet aannemelijk gemaakt dat aan zijn belang (en de belangen van de gebruikers) zodanig voorbij is gegaan, dat het wijzigingsplan om deze reden niet zou kunnen worden vastgesteld.
2. Daargelaten of reclamant in zijn hoedanigheid van gebruiker/huurder van een perceel op het kampeerterrein überhaupt in aanmerking kan komen voor planschade, is het planschaderisico verdisconteerd in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Vastgesteld is, op basis van een verrichte raming van de kosten en de financieringsopzet, dat sprake is van een sluitende exploitatie en dat er geen onvoorziene hoge kosten te verwachten zijn. Met inachtneming van het risico op planschade is de ontwikkeling daarmee economisch uitvoerbaar.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-31 Reclamant 31

Zaaknr: 360452

Samenvatting

1. De geleverde stikstofberekening is onvolledig en niet toereikend. Het geeft geen beeld van de continuïteit van verkeersbewegingen door huurders en diverse servicebedrijven. Ook het gebruik van het zwembad is niet opgenomen in de saldering. Het plan is niet toereikend en niet actueel onderbouwd. De bestaande onderbouwing is twijfelachtig.
2. Het uitgangspunt dat de beoogde situatie volledig in de plaats komt van de referentiesituatie en dat een interne saldering per saldo geen negatief effect oplevert, is voorbarig en niet bepaald gegarandeerd. Er is geen rekening gehouden met het overgangsrecht in het wijzigingsplan.
3. Op grond van het overgangsrecht mogen de huidige 247 permanente standplaatsen legaal in gebruik zijn ten behoeve van stacaravans gedurende de planperiode. In deze periode vormen de 100 kampeershuisjes in planologische zin een uitbreiding en niet zozeer een vervanging/vermindering. Dit is in de Natuurtoets niet meegenomen.
4. De AERIUS-berekening zijn met een inmiddels weer verouderde versie gemaakt.
5. Dat initiatiefnemer wel het wijzigingsplan heeft aangevraagd, maar niet de benodigde vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is een onzekere toekomstige omstandigheid.

Beantwoording

1. Onderzoek naar de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is opgenomen in de natuurtoets. Doordat de nieuwe recreatieverblijven elektrisch worden verwarmd, ten opzichte van de gasgestookte huidige verblijven, en doordat de verkeersgeneratie afneemt ten opzichte van de huidige situatie, is sprake van afname van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en overbelaste habitats in Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Van een probleem vanwege de uitstoot van stikstof is dan ook geen sprake. Tijdens de aanlegfase is rekening gehouden met een gefaseerde uitvoering van West en Oost. Dit is inclusief de realisatie van voorzieningen waaronder het zwembad. Doordat tijdens de aanlegfase het park niet gebruikt wordt, komt de stikstofuitstoot afkomstig van de gebruiksfase – met inbegrip van verkeer – in de periode van de aanleg te vervallen. Hierdoor is ook tijdens de aanlegfase sprake van een afname van de stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie.
2. In de stikstofberekening is het project van de herontwikkeling van Duinrand West en Oost gezamenlijk getoetst, conform de Wet natuurbescherming. Dat gaat verder dan de planologische verandering, waarbij slechts 100 kampeershuisjes mogelijk worden gemaakt. Nu uit het stikstofdepositieonderzoek blijkt dat de stikstofdepositie van het volledige project in zowel de aanleg- als de gebruiksfase afneemt, rekening houdend met de fasering van het project, en de provincie bovendien heeft besloten om de natuurvergunning te verlenen, kan daaruit worden geconcludeerd dat de planologische wijziging (de realisatie van de 100 kampeershuisjes) geen negatief effect veroorzaakt op stikstofgevoelige natuur binnen Natura 2000. Daarbij speelt een belangrijke rol dat het totaal aantal standplaatsen wordt verkleind. Daarmee zijn de uitgevoerde stikstofdepositieberekeningen representatief voor de toekomstige planologische situatie. Dit is uitgebreid onderzocht en onderbouwd in de natuurtoets en vormvrije m.e.r.-beoordeling en daarmee geen voorbarige conclusie.
3. In de stikstofberekening is rekening gehouden met een gefaseerde realisatie. Het naast elkaar gebruiken van de huidige in gebruik zijnde 247 standplaatsen en de nieuwe kampeershuisjes is niet mogelijk. Ten behoeve van de herontwikkeling wordt het totale terrein van Duinrand West (integraal) ontruimd, waarna de herinrichting en de plaatsing van de kampeershuisjes en recreatiewoningen plaatsvindt. Het gecombineerde gebruik hoeft dan ook niet in de Natuurtoets getoetst te worden.
4. De AERIUS-berekeningen zijn opnieuw uitgevoerd op basis van de meest actuele calculator (AERIUS2020, 15 oktober 2020). Die berekening bevestigt opnieuw dat significant negatieve effecten vanwege het project op het gebied van stikstof zijn uitgesloten.
5. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming) aangevraagd. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten heeft op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen. De ontwerp natuurvergunning ligt vanaf 25 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-32 Reclamant 32

Zaaknr: 360430

Samenvatting

1. De gemeente heeft haar wijzigingsbevoegdheid te breed gehanteerd:
 - a. Er is een MER nodig voor zo'n grote herstructurering.
 - b. Niet alle berekeningen kloppen.
 - c. Een deugdelijke onderbouwing van de bedrijfseconomische haalbaarheid van het plan ontbreekt.
 - d. Er is feitelijk ook al toestemming gegeven voor Duinrand Oost als het plan West doorgaat.
 - e. Er zijn diverse diersoorten op het terrein zoals boomkijkers en vleermuizen. De plannen zullen tot verstoring van de natuur leiden.
 - f. De realisatie van het plan zal tot stikstofuitstoot leiden. De berekening hiervan is niet goed uitgevoerd. De provincie is kritisch over de stikstofberekening en de gemeente kan de uitstoot beter gebruiken voor de bouw van woningen voor haar eigen inwoners.
 - g. Het toeristisch aanbod op Schouwen-Duiveland wordt eenzijdig. Er zijn veel voorzieningen ontwikkeld voor het duurdere segment van de markt. Er moeten ook chalets en caravans blijven en cijfers van het KCKT tonen aan dat het aantal overnachtingen in caravans en chalets nog steeds groeiende is.
2. Een opzegtermijn van 5 jaar is niet meer dan billijk en doet recht aan wat is bijgedragen aan Duinrand en de lokale economie.

Beantwoording

1. Toepassing wijzigingsbevoegdheid:
 - a. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling is op basis van het Besluit milieu-effectrapportage geen sprake van een directe mer-plicht of een (directe) mer-beoordelingsplicht. Wel is sprake van een vormvrije mer-beoordelingsplicht. Uit de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling van Duinrand niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. In tegendeel, voor diverse aspecten leidt de ontwikkeling juist

- tot een verbetering van de milieueffecten. Dit komt met name door de afname van het aantal recreatie-eenheden ten opzichte van de huidige situatie.
- b. De onderzoeken zijn door een deskundigenbureau uitgevoerd volgens de wettelijke regels en bepalingen. De onderzoeksresultaten zijn door de gemeente gecontroleerd en akkoord bevonden.
 - c. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is bepaald dat de kosten van de gehele planontwikkeling, de voorbereiding en de uitvoering daarvan, daaronder mede begrepen eventuele kosten voor planschade, door de initiatiefnemer worden gedragen. De initiatiefnemer is een solvabele partij, mede vanwege de grote, landelijk opererende investeerders die daarachter zitten, die over voldoende financiële draagkracht beschikt om de voorziene ontwikkeling uit te voeren. Op basis van een verrichte raming van de kosten en de financieringsopzet is gebleken dat sprake is van een sluitende exploitatie en dat er geen onvoorziene hoge kosten te verwachten zijn. Bovendien is mede op basis van de Ladderonderbouwing gebleken van een behoefte aan de planontwikkeling. De financiële uitvoerbaarheid van de planontwikkeling die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt, is daarmee afdoende is gewaarborgd.
 - d. Het college heeft op basis van het opgestelde einddocument ingestemd met de beoogde ontwikkeling van Duinrand West en Oost, mede op basis van alle aangeleverde onderzoeken en onderbouwingen. Dat laat onverlet dat voor Duinrand Oost een separate bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen. De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Het wijzigingsplan Duinrand West wordt door het college vastgesteld. De realisatie van Duinrand West kan volledig plaatsvinden zonder de doorgang van Duinrand Oost.
 - e. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Van de boomkikker is bekend dat deze voorkomt in het plangebied en de omgeving. In het plangebied komt geen voortplantingsbiotoop voor. Bovendien is in de omgeving voldoende geschikt leefgebied aanwezig. De gunstige staat van instandhouding van de boomkikkerpopulatie is dan ook niet in het geding. Overigens is daarbij van belang dat de populatie boomkikkers op de Kop van Schouwen is ontstaan uit een aantal uitgezette buitenlandse boomkikkers. Deze populatie is dan ook niet inheems. Het gaat derhalve om een ondersoort die van nature niet in Nederland voorkomt en is uitgezet. Daarmee is het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming niet van toepassing. In het westelijk deelgebied komen geen kraamkolonies of dagverblijven van vleermuizen voor. Enkele bomen aan de rand van het terrein zijn van belang als baltsplaats voor ruige dwergvleermuizen. Deze bomen zullen worden behouden. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de staat van instandhouding van de boomkikkers en vleermuizen.
 - f. Tijdens de aanlegfase is rekening gehouden met een gefaseerde uitvoering van West en Oost. Dit is inclusief de realisatie van voorzieningen waaronder het zwembad. Doordat tijdens de aanlegfase het park niet gebruik wordt, komt de stikstofuitstoot afkomstig van de gebruiksfase – met inbegrip van verkeer – in de periode van de aanleg te vervallen. Hierdoor is ook tijdens de aanlegfase sprake van een afname van de stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming) aangevraagd. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten heeft op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen.
 - g. In de Ladderonderbouwing is gemotiveerd dat de ontwikkeling door de realisatie van de kampeershuisjes voorziet in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment. In het, in verband met de Ladderonderbouwing uitgevoerde behoefteonderzoek zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeershuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte.
2. De gemeente is geen partij in de privaatrechtelijke afspraken tussen eigenaar en huurders en kan geen uitspraken doen over opzegtermijnen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Samenvatting

1. De herstructurering heeft financiële en sociale gevolgen. Het chalet is in waarde gedaald. De opgebouwde contacten zullen verwateren.
2. Er zijn in de afgelopen 20 jaar diverse luxe parken op Schouwen-Duiveland gerealiseerd. Dit zorgt ervoor dat recreëren voor een groot deel van de bevolking onmogelijk wordt. De gemeente dient de balans te bewaken.
3. Het college dient verantwoordelijkheid te nemen en op te komen voor de belangen van de huurders.
4. Het college dient de initiatiefnemer te sommen om de huurders een alternatieve plek te bieden op een vergelijkbare locatie in de directe omgeving van Duinrand. De gemeente heeft hierbij een uitvoerende rol als het gaat om het vinden van een alternatieve locatie. Een procedure welke eveneens gevolgd is richting een campinggebied van Hof van Saksen. Als deze optie uitblijft is financiële compensatie aan de orde.

Beantwoording

1. Onderkend wordt dat de herinrichting van het terrein van Duinrand emotioneel belastend kan zijn voor de huidige huurders en gebruikers. De wijze waarop invulling aan de herinrichting wordt gegeven is echter primair aan de ondernemer. De gemeente toetst bestuursrechtelijk op basis van de geldende planologische kaders. Mogelijk geleden materiële en immateriële schade zijn geen onderdeel van de bestuursrechtelijke procedure.
2. Gelet op het gemeentelijk beleid en de wijzigingsregels is het college gehouden de beoogde ontwikkeling in het publiekrechtelijke spoor te toetsen aan de daarvoor geldende toetsingskaders. Een van deze toetsingskaders betreft de Ladderonderbouw. In de Ladderonderbouw (bijlage 1 bij de toelichting van het wijzigingsplan) is onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte en inspeelt op de gewijzigde vraag naar verblijfsrecreatief aanbod. Daar komt bij dat het wijzigingsplan slechts de realisatie van 100 kampeershuisjes mogelijk maakt. Zoals ook gemotiveerd in de Ladderonderbouw voorzien de kampeershuisjes in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment.
3. De gemeente is gehouden de beoogde ontwikkeling in het publiekrechtelijke spoor te toetsen aan de daarvoor geldende toetsingskaders. Daarbij is van belang dat de herontwikkeling van Duinrand West past binnen het gemeentelijk beleid en aansluit op de Agenda Toerisme, waarin het thema Voortdurend vernieuwen een belangrijk beleidsuitgangspunt is. Het vasthouden aan de huidige accommodatie leidt niet tot een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product, ook al waarderen de huidige eigenaren de kwaliteit van het terrein hoog. Dat kan duidelijk worden geïllustreerd door de dichtheid en oppervlakte van het aantal eenheden. Voor die aspecten voldoet de bestaande situatie niet aan de actuele beleidsnormen en aan de actuele en toekomstige marktvraag. De beoogde ontwikkeling voorziet in de zich wijzigende marktvraag. Met de beoogde ontwikkeling wordt dan ook het algemeen belang gediend, van een verblijfsrecreatief aanbod dat aansluit bij de actuele marktvraag en van een economisch florerende recreatiesector. Verder is in het kader van de belangenafweging relevant dat de beoogde herontwikkeling op verschillende punten een verbetering betekent. Doordat het aantal eenheden afneemt en de eenheden niet meer met fossiele brandstoffen worden verwarmd, neemt de ruimtelijke kwaliteit op het park toe en nemen de verkeersstromen af, wat een positief effect heeft op de omgeving. Tot slot wordt de landschappelijke inpassing van het terrein verbeterd. Overigens is niet uit te sluiten dat de bestaande eigenaren van bijvoorbeeld een stacaravan in de nieuwe situatie een kampeershuisje kopen. De initiatiefnemer zal voorts op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven. Tegen deze achtergrond stemt het college – met inachtneming van alle relevante belangen – in met de beoogde ontwikkelingen is het voornemen het wijzigingsplan vast te stellen.
4. De gemeente is geen partij in de privaatrechtelijke en financiële afspraken tussen eigenaar en huurders en kan geen uitspraken doen over het vinden van alternatieve locaties. Er is geen wettelijke grondslag waarop de gemeente de initiatiefnemer kan sommen om bepaalde maatregelen te treffen in de richting van de huidige huurders/gebruikers van het kampeerterrein.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-34 Reclamant 34

Zaaknr: 360164

Samenvatting

1. Er is in beschrijving van het van toepassing zijnde bestemmingsplan (Toelichting, hoofdstuk 3.1) wordt niet verwezen naar het bestemmingsplan Hogeweg van 21 september 1992. Het is onduidelijk of in het deelvlak RVk zoals benoemd in het bestemmingsplan van 21 september 1992 de kampeershuisjes komen of worden er in dat deelvlak ook recreatiewoningen gerealiseerd? Dit in verband met mogelijk grotere geluidsoverlast van recreatiewoningen.
2. In tabel 1.1 van de toelichting is het bebouwd oppervlak onjuist weergegeven. Er wordt niet voldaan aan de 13% voor invulling van verblijfsrecreatie volgens de Agenda Toerisme.
3. Het landschapsplan is niet bijgevoegd.
4. Het is onduidelijk of de bestaande vegetatie ten tijde van de herinrichting wordt vervangen.
5. Het beheer en onderhoud van beplantingsstroken is niet opgenomen in het inrichtingsplan.
6. In de m.e.r.-beoordeling is het effect van de grondwaterverhoging in natte perioden op de directe omgeving en meer specifiek op de woonpercelen niet meegenomen. Elke verhoging van het grondwaterpeil is bezwaarlijk.

7. Het is onduidelijk wanneer de landschappelijke transformatie wordt uitgevoerd. Is dit na het plaatsen van de kampeerhuisjes?
8. Het is onduidelijk wanneer de verbetering van de waterhuishouding plaatsvindt. Is hiervoor een termijn opgenomen?
9. In tabel 3.1 onder g staat dat de richtafstand een indicatieve afstand is. Dat is onjuist. Er moet worden uitgegaan van een afstand van 30 meter. Er wordt niet aan de afstand voldaan, maar er is niet voldoende onderbouwd waarom een kortere afstand toch verantwoord is.
10. Het is onduidelijk of het totaal bebouwd oppervlak getoetst is in tabel 3.1.
11. De conclusie in hoofdstuk 4.2 op basis van de toetsuitkomsten is niet volledig. Verder tekst- en inrichtingsaanpassingen van het wijzigingsplan lijken vereist om deze conclusie te kunnen trekken.
12. Het is onduidelijk of de camping wordt voorzien van een landschappelijke afscherming of hek. Vrije in- en uitgang naar aangrenzende publieke en privé terreinen (waaronder het Natura 2000-gebied) is niet toelaatbaar.

Beantwoording

1. Het bestemmingsplan Hogeweg van 21 september 1992 is door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kop van Schouwen' (en de '1^e herziening Kop van Schouwen') niet meer van toepassing. De kampeerhuisjes komen verspreid over het gehele park te liggen. De recreatiewoningen worden uitsluitend gerealiseerd in het daarvoor aangewezen aanduidingsvlak 'recreatiewoning'. Doordat sprake is van een afname van het aantal verblijfseenheden, ontstaat een verbetering van het akoestisch klimaat in de omgeving.
2. De opgenomen totaaloppervlakte betreft de toegestane maximum oppervlakte aan verblijfseenheden. Dit is exclusief de aanvullende voorzieningen. Dat komt overeen met de norm van 13%, die heeft ook betrekking op de oppervlakte van het aantal verblijfseenheden.
3. Het landschapsplan is als bijlage 1 van de regels opgenomen. Dit plan wordt overigens op een aantal punten verduidelijkt. Bovendien wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd dat het landschapsplan ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, voordat de nieuwe ontwikkeling in gebruik genomen kan worden.
4. De volledige inrichting wordt vervangen. In beginsel wordt ook alle vegetatie verwijderd, waarschijnlijk met uitzondering van een aantal bomen die ecologisch van belang zijn.
5. Beheer en onderhoud van de beplantingsstroken zijn opgenomen in het landschapsplan.
6. Uit het uitgevoerde hydrologisch onderzoek blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het waterbeheer en voor de grondwaterstanden in de omgeving. Het hydrologisch onderzoek is als bijlage bij de aanmeldnotitie ten behoeve van de vormvrije mer-beoordeling opgenomen.
7. Nadat het terrein is ontruimd wordt als eerste het duinlandschap ingericht en de infrastructuur gerealiseerd, vervolgens worden de kampeerhuisjes geplaatst.
8. Het duinlandschap kan pas gerealiseerd worden na amovering van de huidige bebouwing en opstallen. Dan wordt ook de waterstructuur aangelegd.
9. De afstand van 30 meter is een richtafstand en daarmee indicatief: in het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimte voor een specifieke afweging. In de huidige situatie zijn verblijfseenheden dicht bij woningen van derden gelegen dan in de toekomstige situatie. Bovendien neemt het aantal in de toekomstige situatie af. Daarnaast wordt een aarden wal van 2 meter hoog gerealiseerd. Met het vergroten van de afstand, het verminderen van het aantal eenheden en de nieuwe inrichting ontstaat een verbetering van het akoestische klimaat ten opzichte van de bestaande situatie. Om die reden kan worden afgeweken van de richtafstand van 30 meter. De onderbouwing wordt op dit punt verduidelijkt.
10. Dit wijzigingsplan ziet uitsluitend op het mogelijk maken van 100 kampeerhuisjes. In tabel 3.1 is dan ook uitsluitend getoetst aan de oppervlakte van de 100 kampeerhuisjes. Aanvullend is ook de totale parkeerbehoefte en verkeersgeneratie voor het deelgebied West bepaald.
11. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, gericht op de realisatie van de 100 kampeerhuisjes, zijn de sectorale aspecten voldoende getoetst.
12. Het park wordt in de toekomstige situatie van de aangrenzende percelen afgeschermd door de landschappelijke inpassing en een omheining.

Conclusie

De toetsing aan de richtafstanden in de toelichting (Paragraaf 4.1 sub g. Milieu- omliggende functies) wordt aangevuld op de volgende onderdelen:

- benoemen van de landschappelijke inpassing met een wal van 2 meter, waardoor de akoestische situatie verbetert;
- verduidelijken van de conclusie dat hoewel niet voldaan wordt aan de richtafstanden toch sprake is van een goede ruimtelijke ordening omdat een verbetering optreedt ten opzichte van de bestaande akoestische situatie.

ZI-35 Reclamant 35

Zaaknr: 360112

Samenvatting

1. Er is door de herinrichting sprake van financiële en emotionele schade doordat er lange tijd onduidelijkheid was over de plannen.
2. De stikstofberekening klopt niet. De realisatie zal extra uitstoot tot gevolg hebben.
3. Er worden op het terrein inheemse diersoorten waargenomen, die niet zitten te wachten op de (bouw)plannen.

4. Het is onduidelijk hoe de plannen zich verhouden tot de Kustvisie.
5. Het is onduidelijk of er wel vraag is naar weer een park in het duurdere segment.
6. Het is onduidelijk of de middenstand gebaad is bij de plannen.
7. Het aantal overnachtingen in caravans, campers en chalets neemt nog toe, onduidelijk is waarom het huidige concept achterhaald is.
8. Onduidelijk is of Duinrand een nieuw "Teslapark" wordt.

Beantwoording

1. Onderkend wordt dat de herinrichting van het terrein van Duinrand emotioneel belastend kan zijn voor de huidige huurders en gebruikers. De gemeente toetst bestuursrechtelijk op basis van de geldende planologische kaders. De gemeente is geen partij in de privaatrechtelijke en financiële afspraken tussen eigenaar en huurders.
2. Doordat de nieuwe recreatieverblijven elektrisch worden verwarmd, ten opzichte van de gasgestookte huidige verblijven, en doordat de verkeersgeneratie afneemt ten opzichte van de huidige situatie, is sprake van afname van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en overbelaste habitats in Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Van een probleem vanwege de uitstoot van stikstof is dan ook geen sprake.
3. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat.
4. De Kustvisie is door de provincie vertaald in de Omgevingsverordening 2018 en door de gemeente in de Agenda Toerisme. In de toelichting op het wijzigingsplan wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze beleidsstukken. Conclusie is dat de ontwikkeling voldoet aan het geldende beleid dat daarin is vastgelegd.
5. In de Ladderonderbouwing is gemotiveerd dat de ontwikkeling door de realisatie van de kampeerhuisjes voorziet in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment. In het, in verband met de Ladderonderbouwing uitgevoerde behoefteonderzoek zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeerhuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte.
6. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeerhuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Er is dan ook geen sprake van een afname aan inkomsten in de detailhandel. Daarnaast zal door de vernieuwing van de verblijfsaccommodatie en de centrale bedrijfsmatige verhuur de bezettingsgraad jaarrond toenemen.
7. Zie beantwoording onder punt 5. Opgemerkt wordt nog dat met het mogelijk maken van de 100 kampeerhuisjes wordt voorzien in nieuw en actueel aanbod in het middensegment.
8. Onduidelijk is wat met Teslapark bedoeld wordt. De verblijfseenheden worden gasloos verwarmd. Voor motorvoertuigen geldt geen beperking. Zowel personenauto's met een verbrandingsmotor als elektrische auto's zijn welkom. Als gevolg van de ontwikkelingen in het autopark zal het aandeel elektrisch aangedreven auto's op termijn toenemen. Op het park zal worden voorzien in voldoende oplaadmogelijkheden voor elektrische auto's.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-36 Reclamant 36

Zaaknr: 359914

Samenvatting

1. Er zijn in de recreatiewoningen diverse investeringen gedaan door de woningen te verduurzamen. De mogelijkheden voor verdere verduurzaming van het park is niet besproken met de eigenaren van de huidige accommodaties.
2. Er wordt door de realisatie van een groot luxe park enorme schade aangebracht aan de natuur rondom het park.
3. De realisatie zorgt voor een toename van de stikstofuitstoot. De stikstofberekening is niet correct uitgevoerd.
4. Met de realisatie van het plan komt er weer een groot luxe park met huizen, hiervan zijn er al velen. De verwachte vraagprijs is voor veel mensen, kopers en huurders, niet op te brengen. Nu wordt er een breder publiek aangetrokken.
5. De huidige huurders/kopers dragen bij aan het inkomen van lokale ondernemers. Onduidelijk is wat de nieuwe plannen gaan betekenen voor de middenstand.
6. De huidige eigenaar heeft geld verdiend ten koste van de nieuwe bewoners.

7. Een minimale opzegtermijn van 5 jaar is niet meer dan redelijk in plaats van de termijn van één jaar die nu wordt gehanteerd.
8. Het is niet meer dan redelijk dat er een billijke vergoeding wordt uitgekeerd aan de eigenaren van de vakantiehuisjes aangezien zij hun volledige investering kwijt raken.

Beantwoording

1. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgrading van het terrein. Het verduurzamen van voorzieningen is slechts één aspect van de daarmee beoogde kwaliteitsverbetering van het totale terrein en daarmee onvoldoende om de beoogde verbetering te realiseren. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, wordt niet de gewenste eenheid en samenhang bereikt. Dat geldt ook voor de openheid en ruimte – mede door terugdringing van het aantal recreatieverblijven – die in het nieuwe concept gerealiseerd wordt.
2. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op het gebied van de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Integendeel, het natuurlijke karakter van de inrichting van het terrein neemt toe en de stikstofdepositie op gevoelige en overbelaste gebieden in de omgeving neemt af.
3. Doordat de nieuwe recreatieverblijven elektrisch worden verwarmd, ten opzichte van de gasgestookte huidige verblijven, en doordat de verkeersgeneratie afneemt ten opzichte van de huidige situatie, is sprake van afname van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en overbelaste habitats in Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Van een probleem vanwege de uitstoot van stikstof is dan ook geen sprake.
4. Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van 100 kampeershuisjes. Zoals ook gemotiveerd in de Ladderonderbouwing voorzien de kampeershuisjes in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment.
5. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Er is dan ook geen sprake van een afname aan inkomsten in de detailhandel. Daarnaast zal door de vernieuwing van de verblijfsaccommodatie en de centrale bedrijfsmatige verhuur de bezettingsgraad jaarrond toenemen.
6. Privaatrechtelijke verhoudingen tussen een terreinbeheerder en huurders kunnen geen onderwerp zijn van de publiekrechtelijke planologische procedure.
7. De gemeente is geen partij in de privaatrechtelijke afspraken tussen eigenaar en huurders en kan geen uitspraken doen over opzegtermijnen.
8. De huidige gebruikers/huurders zullen door de initiatiefnemer worden gecompenseerd volgens de gehanteerde en toepasselijke Recron-voorwaarden. Enkele gebruikers/huurders hebben van deze compensatieregeling ook al gebruik gemaakt

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-37 Reclamant 37

Zaaknr: 359905

Samenvatting

1. Het is onduidelijk wat er gaat veranderen voor de lokale winkeliers en horeca als er op het terrein winkels en horeca komt.
2. Het is onduidelijk wat er gebouwd gaat worden en waarvoor een wijzigingsbevoegdheid nodig is en waarvoor niet.
3. De behoefte naar de ontwikkeling is onduidelijk.
4. Het is onduidelijk waarom de initiatiefnemer geen contact heeft opgenomen met de huisjes-eigenaren van Duinrand West over de mogelijkheden om te verduurzamen.
5. Er is onduidelijkheid over de taxatie van de vakantiehuisjes. Het is onduidelijk waarom taxatie nodig is, omdat de eigenaar ingestemd heeft met de verkoop van caravans, chalets en huisjes en dus op de hoogte is van de prijzen.
6. Het is onduidelijk of een eigenaar toestemming mag geven voor verbouwing en verkoop van objecten op het moment dat er al nieuwe plannen zijn.
7. Plannen en acties mogen pas serieus worden genomen op het moment dat ze de "schoonheidsprijs" verdienen.
8. Onduidelijk is wat er met de plannen voor het totale terrein (Duinrand Oost en West) gebeurd, als blijkt dat de invulling van Duinrand Oost op problemen stuit. Een deel van het terrein Duinrand Oost is in eigendom van huisjeseigenaren. Dan zijn de huisjes op Duinrand West voor niets weggehaald.
9. Onduidelijk is of het plan gerealiseerd mag worden naar Natura 2000, ook in verband met de CO₂ uitstoot. Kan de CO₂ uitstoot niet veel beter gebruikt worden voor de bouw van huizen van eigen inwoners?
10. De aanschaf van een bungalow is weggelegd voor mensen met een dikke portemonnee. Er is sprake van discriminatie.

Beantwoording

1. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige

- stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Er is dan ook geen sprake van een afname aan inkomsten in de detailhandel.
2. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op het mogelijk maken van 100 kampeerhuisjes. De overige activiteiten zijn op basis van het geldende bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan.
 3. Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van 100 kampeerhuisjes. Zoals ook gemotiveerd in de Ladderonderbouwing voorzien de kampeerhuisjes in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment. Verder zijn in het, in verband met de Ladderonderbouwing uitgevoerde, behoefteonderzoek onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterrinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeerhuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte.
 4. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein. Het verduurzamen van voorzieningen is slechts één aspect van de daarmee beoogde kwaliteitsverbetering van het totale terrein en daarmee onvoldoende om de beoogde verbetering te realiseren. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, wordt niet de gewenste eenheid en samenhang bereikt. Dat geldt ook voor de openheid en ruimte – mede door terugdringing van het aantal recreatieverblijven – die in het nieuwe concept gerealiseerd wordt.
 5. De taxatie van de huisjes is inmiddels uitgevoerd. Dat is gedaan om een actueel en objectief beeld te hebben van de waarde van de recreatiewoningen.
 6. Dit aspect is niet planologisch relevant, maar onderwerp van de afspraken tussen exploitant en huurders. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Recron-voorwaarden.
 7. De gemeente is gehouden initiatieven te toetsen aan de daarvoor geldende planologische kaders en heeft dat gedaan. Het plan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden en uitgangspunten van beleid en wetgeving. Om die reden is het college dan ook voornemens medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.
 8. Vanwege het tussen gelegen park Wielewaal Recreatie is sprake van een fysieke scheiding tussen Duinrand Oost en West. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van Duinrand West vrijwel geheel mogelijk binnen het geldende planologische regiem, op het realiseren van 100 kampeerhuisjes na. De ontwikkeling van Duinrand Oost past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat gekozen is voor twee planologische procedures. De realisatie van Duinrand West kan volledig plaatsvinden zonder de doorgang van Duinrand Oost.
 9. Aangenomen wordt dat de stikstofuitstoot wordt bedoeld. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming aangevraagd. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten heeft op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen. Het ontwerpbesluit ligt vanaf 25 november 6 weken ter inzage.
 10. De recreatiewoningen en kampeerhuisjes zullen recreatief worden verhuurd voor marktconforme prijzen. Er is veel vraag naar dergelijke accommodatie, hetgeen onder meer is vastgesteld in het kader van de verrichte Ladderonderbouwing, met het daarvan onderdeel uitmakende behoefteonderzoek. Overigens voorziet het wijzigingsplan in de realisatie van 100 kampeerhuisjes. Zoals ook gemotiveerd in de Ladderonderbouwing voorzien de kampeerhuisjes in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-38 Reclamant 38

Zaaknr: 359848

Samenvatting

1. De herstructurering zal een negatief effect hebben op het aanliggende Natura 2000-gebied.
2. Veel gasten moeten Duinrand verlaten. Op andere recreatieterrinen is geen ruimte dan wel wordt de plaatsing geweigerd omdat alleen nieuwe chalets geplaatst mogen worden. Hierdoor is verplaatsing voor veel gasten financieel niet haalbaar.
3. Er is door gasten de laatste jaren veel geld geïnvesteerd in hun chalet, waardoor hoge kosten zijn gemaakt die nu niet terugverdiend kunnen worden. Het is alleen maar verlies. Door de coronapandemie moeten we rekening houden dat er weinig verhuurd gaat worden de komende jaren.
4. De vereniging Duinrand Samen Sterk moet via het rechter financiële compensatie afdwingen.
5. Als de gemeenteraad instemt met het herstructureringsplan mengt de politiek zich wel in de privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gasten van de recreatieverblijven.
6. Het alternatief is dat initiatiefnemer alle vrijgekomen plaatsen opnieuw met chalets invult en de in 2015/2016 stilgelegde verbetering van de infrastructuur voorziet. Veel gasten zijn bereid met verbeteringsvoorstellen in te stemmen.
7. In oktober 2018 werd in DuinNieuws aangegeven dat er verschillende scenario's onderzocht werden en dat de uitkomst ook nog kan zijn dat er niets verandert.

8. Het is de vraag of de gevolgen van de coronapandemie ervoor zorgen dat toestemming voor het herstructureringsproject mogelijk is.

Beantwoording

1. In de natuurtoets, die als bijlage bij de vormvrije mer-beoordeling ook als bijlage bij het wijzigingsplan is gevoegd, zijn alle mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling op het Natura-2000-gebied getoetst. Daaruit blijkt dat geen sprake is van significant negatieve effecten. Doordat sprake is van een substantiële afname van het aantal eenheden (en daarmee van het aantal verkeersbewegingen) en de recreatieverblijven elektrisch worden verwarmd, nemen de mogelijke effecten op Natura 2000 ook af.
2. In dit wijzigingsplan wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening een planologische afweging gemaakt over de realisatie van 100 kampeershuisjes op Duinrand West. De gemeente is geen partij in privaatrechtelijke overeenkomsten tussen eigenaren en huurders. In het privaatrechtelijke spoor zal de initiatiefnemer op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven.
3. De gemeente toetst bestuursrechtelijk op basis van de geldende planologische kaders. Mogelijk geleden materiële en immateriële schade is geen onderdeel van de bestuursrechtelijke procedure. De gemeente maakt een bestuursrechtelijke afweging op basis van de geldende planologische kaders. Het compenseren van recente investeringen is onderdeel van het privaatrechtelijke spoor. Onder toepassing van de Recron-voorwaarden zal bepaald worden in hoeverre financiële compensatie moet worden toegepast. De ervaringen van 2020 laten zien dat de bezettingsgraad niet hoeft te lijden onder de coronapandemie.
4. De initiatiefnemer zal op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven. Sommige gebruikers hebben van die compensatieregeling reeds gebruik gemaakt. Daarmee zijn die belangen van de huidige gebruikers voldoende verzekerd en bestaat geen grond voor het oordeel dat bij het wijzigingsplan onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen.
5. De beoogde herinrichting van het terrein kan nagenoeg volledig rechtstreeks binnen het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd, zonder nader besluit van de gemeente. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op de realisatie van kampeershuisjes op 100 permanente standplaatsen en het verkleinen van het aantal permanente standplaatsen. De planologische besluitvorming over het wijzigingsplan staat los van de privaatrechtelijke overeenkomst en de wijze waarop daarmee wordt omgegaan. De afhandeling daarvan is aan de ondernemer.
6. Met het vervangen van de bestaande opstallen door chalets wordt geen recht gedaan aan de gewenste kwaliteitsverbetering van het terrein. De beoogde afname van het aantal eenheden is een wezenlijk element in de kwaliteitsverbetering. Het is overigens aan de ondernemer om de wijze waarop de kwaliteitsverbetering ingevuld wordt en de ontwikkelstrategie te bepalen. Deze ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsregels en beleidskader, zowel van de provincie als van de gemeente.
7. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgrading van het terrein. Ook is de gemeente geen partij in de communicatie van de initiatiefnemer over de beoogde ontwikkeling. Zoals aangegeven is de gemeente gehouden te toetsen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De communicatie door de ontwikkelaar kan daarin geen toetsingscriterium zijn.
8. Niet duidelijk is waarom door de coronapandemie geen toestemming mogelijk zou zijn aan de beoogde ontwikkeling. Het gemeentebestuur maakt een afweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Op basis van de ervaringen in 2020 in de verblijfsrecreatieve sector, is er geen reden om aan te nemen dat de coronapandemie negatieve effecten heeft op de vraag uit de markt en de verhuurbaarheid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-39 Reclamant 39

Zaaknr: 359845

Samenvatting

1. Er is niet gekeken naar het bredere plaatje. De gevolgen voor de huidige huurders/eigenaren zijn niet meegenomen.
2. Het plan leidt tot roofbouw van een natuurlijk gebied, helpt een historische dorpskern om zeep en de lokale middenstand wordt niet ondersteund.

Beantwoording

1. Voor het onderhavige wijzigingsplan dient de gemeente te toetsen of de realisatie van de 100 kampeershuisjes mogelijk is op basis van de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan Kop van Schouwen. De raad heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan deze ontwikkeling mogelijk gemaakt door een door het college toe te passen wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Op grond daarvan dient medewerking te worden verleend aan de ontwikkeling.
2. Door middel van de natuurtoets is aangetoond dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de natuurgebieden in de omgeving. Er is veeleer sprake van een positief effect, met name vanwege de afname van het aantal recreatie-eenheden ten opzichte van de huidige situatie. Niet ingezien wordt dat de beoogde ontwikkeling een historische dorpskern 'om zeep helpt'. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende

gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Er is dan ook geen sprake van een afname aan inkomsten in de detailhandel. Daarnaast zal door de vernieuwing van de verblijfsaccommodatie en de centrale bedrijfsmatige verhuur de bezettingsgraad jaarrond toenemen. Er is dan ook geen sprake van een negatieve invloed op een historische dorpskern.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-40 Reclamant 40

Zaaknr: 359827

Samenvatting

1. Zowel eigenaren/beleggers als huurders zullen door het gebrek aan persoonlijk commitment aan de omgeving en het gebrek aan commitment aan een huisje of bungalow (denk aan plegen van onderhoud, renovaties, tuinonderhoud etc. etc.) nooit eenzelfde band met Schouwen-Duiveland kunnen ontwikkelen.
2. Initiatiefnemer is op geen enkele wijze het overleg aangegaan met eigenaren van de zomerhuisjes op Duinrand West. Deze 48 zomerhuisjes kunnen als afzonderlijk deel van het park blijven bestaan. Het college had initiatiefnemer met voorstellen moeten laten komen waarin deze zomerhuisjes ingepast worden in de herstructurering.
3. Niet duurzaamheid is het speerpunt van de plannen, maar het park is niet langer rendabel.
4. De opzegtermijn van één jaar is onethisch en onverantwoord. De Recron-voorwaarden zijn door initiatiefnemer voor het eerst opgenomen op de jaarfactuur van 2018, er is nooit formeel ingestemd met de Recron-voorwaarden. Tot 2018 waren alleen de (park)voorwaarden van Duinrand van toepassing. Er moet een minimale opzegtermijn van 5 jaar worden gehanteerd. Een overheid kan naast het strak hanteren van (beleids-)regels en –uitgangspunten, ook maatschappelijke, sociale en ethische regels en uitgangspunten hanteren.
5. Alles lijkt er op dat geen redelijke en billijke schadevergoeding door initiatiefnemer zal worden uitgekeerd. Het verlies ligt voor het grootste deel bij de eigenaar van een huisje, zelfs als hij het huisje recent heeft gekocht. Dit is onacceptabel, onethisch, onverantwoord en asociaal. Er is sprake van een collectieve kapitaalvernietiging van 2,16 miljoen tot 2,88 miljoen euro.
6. De duurzaamheidsaspecten van het plan zijn onduidelijk
 - a. Onduidelijk is op welke wijze de gebouwen gasloos verwarmd zullen gaan worden.
 - b. Onduidelijk is er gebeurd als inkoop van duurzame stroom niet mogelijk is.
 - c. Het is onduidelijk in hoeverre de woningen inderdaad worden voorzien van sedumdaken.
 - d. Het is onduidelijk wat de relatie is tussen een duurzame exploitatie en het toestaan van huisdieren.
 - e. Het effect van het verwarmde binnenzwembad en de privé sauna's op de duurzaamheid van de plannen is onduidelijk.
 - f. Het is onduidelijk of de aanleg van een verwarmd binnen zwembad meegenomen is in de aanmeldnotitie m.e.r
 - g. De stikstofmetingen zijn onjuist uitgevoerd.
7. Ten aanzien van het aspect natuur:
 - a. Het is onduidelijk welke mitigerende maatregelen feitelijk zullen worden genomen en op welke wijze hierop door het college wordt gehandhaafd.
 - b. Onduidelijk is waarom er geen maatregelen worden opgenomen ter bescherming van de boomkikker. Foto's en video's van de boomkikker zijn beschikbaar.
 - c. Een volledige m.e.r.-procedure is van toepassing op het ingediende wijzigingsplan.
8. Ten aanzien van de uitvoerbaarheid:
 - a. De in het eindrapport opgenomen (globale) planning wordt nu al niet gehaald.
 - b. Onduidelijk is hoe een wijzigingsplan als realistisch en uitvoerbaar kan wordt aangemerkt als een belangrijk onderdeel van het plan ontbreekt.
 - c. Onduidelijk is wat de gevolgen zijn voor de financiële haalbaarheid van het wijzigingsplan als de ontwikkeling op Oost wordt vertraagd of als hiervoor geen goedkeuring wordt verkregen.
 - d. Onduidelijk is wat de betekenis is van de 15 kavels op Oost voor het ontwikkelingsplan van Oost en voor de financiële haalbaarheid van het gehele plan.
 - e. Onduidelijk is in hoeverre met het genoemde onder b, c, en d rekening is gehouden in de aanvraag om natuurvergunning, specifiek op het gebied van stikstof.
 - f. Onduidelijk is of er een natuurvergunning is verleend.
9. Er zijn teveel open einden, vragen en onduidelijkheden ten aanzien van de voorwaarde dat sprake moet zijn van een realistisch en uitvoerbaar plan. Er kan niet worden ingestemd met het wijzigingsplan.

Beantwoording

1. De band van eigenaren en huurders met Schouwen-Duiveland is geen onderdeel van het toetsingskader voor het toelaten van de 100 kampeerhuisjes. De gemeente is gehouden deze ontwikkeling te toetsen aan de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan Kop van Schouwen, actueel beleid en wetgeving.
2. Het voorliggende wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op de realisatie van de 100 kampeerhuisjes. De gemeente dient deze ontwikkeling te toetsen aan de wijzigingsregels, actueel beleid en wetgeving. De afstemming van de ontwikkelaar met de eigenaren van de bestaande zomerhuisjes speelt daarin geen rol.
3. De aanleiding voor de herontwikkeling van Duinrand is gelegen in de noodzaak het verblijfsrecreatieve aanbod af te stemmen op de actuele vraag uit de markt en daarmee toekomstbestendig te maken.

Initiatiefnemer heeft daarbij gekozen voor een volledige herontwikkeling van het park. Tegelijkertijd vindt daarmee ook een verduurzaming plaats. Dat is echter geen doel op zich. Doel van de herontwikkeling is het realiseren van een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product, dat aansluit bij de actuele marktvraag. De verduurzaming die gepaard gaat met de herontwikkeling gaat overigens verder dan het isoleren en volledig elektrisch verwarmen van de verblijfseenheden en voorzieningen. De oppervlakte bebouwing en verharding wordt kleiner en het terrein krijgt een natuurlijker inrichting. Deze inrichting komt bovendien ten goede aan de waterhuishouding, het terugbrengen van hittestress en biedt meer ruimte voor een groene inrichting dan de huidige inrichting. Bij een verduurzaming van de bestaande huisjes en chalets zouden deze effecten niet in dezelfde mate kunnen worden bereikt. Bovendien wordt daarmee niet voldaan aan de visie en ambitie van de initiatiefnemer op het punt van de kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatief product.

4. De gemeente is geen partij in de privaatrechtelijke afspraken tussen eigenaar en huurders en kan geen uitspraken doen over opzegtermijnen. Wel is bekend dat de Recron-voorwaarden in de recreatiesector algemeen gangbaar zijn en als redelijk kunnen worden beschouwd.
5. Privaatrechtelijke verhoudingen tussen een terreinbeheerder en huurders kunnen geen onderwerp zijn van de publiekrechtelijke planologische procedure. Het is de gemeente bekend, omdat dit in de kostenopzet die in het kader van de anterieure overeenkomst is beoordeeld, dat door de initiatiefnemer genoegzaam geld is gereserveerd voor het uitkeren van passende compensatie.
6. Duurzaamheidsoptmerkingen
 - a. De recreatiewoningen en kampeershuisjes zullen elektrisch worden verwarmd.
 - b. De inkoop van duurzame stroom is in de huidige energiemarkt zonder meer mogelijk.
 - c. De kampeershuisjes van type C4L worden voorzien van sedumdaken.
 - d. Huisdieren hebben met name ecologisch gezien een negatieve invloed (geluid, vermesting, verstoring) en daarmee een relatie met duurzaamheid.
 - e. Ook het zwembad en de sauna's zullen niet met gas worden verwarmd.
 - f. Het zwembad is benoemd in de aanmeldnotitie. De realisatie van het zwembad is echter geen aanleiding voor het opstellen van een mer.
 - g. De AERIUS-berekeningen zijn uitgevoerd met de meest actuele versie van de calculator (AERIUS 2020, 15 oktober 2020). De natuurtoets is geactualiseerd, waarbij de nieuwe AERIUS-berekeningen zijn opgenomen. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming () aangevraagd. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten heeft op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen. Onduidelijk is op welk punt de berekening onjuist zijn uitgevoerd.
7. Natuur
 - a. Wat betreft het onderwerp gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming is uitsluitend voor het aspect intern salderen van de stikstofdepositie het aanvragen van een vergunning nodig. Gedeputeerde Staten hebben besloten de vergunning in ontwerp te verlenen. Mitigerende maatregelen zijn in dat kader niet aan de orde. Met betrekking tot het onderwerp soortenbescherming zullen voor zover nodig maatregelen worden genomen om negatieve effecten op de instandhouding van beschermde soorten te voorkomen. De provincie is het bevoegd gezag voor het borgen van deze maatregelen in het kader van een eventueel te verlenen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming.
 - b. Van de boomkikker is bekend dat deze voorkomt in het plangebied en de omgeving. In het plangebied komt geen voortplantingsbiotoop voor. Bovendien is in de omgeving voldoende geschikt leefgebied aanwezig. De gunstige staat van instandhouding van de boomkikkerpopulatie is dan ook niet in het geding. Overigens is daarbij van belang dat de populatie boomkikkers op de Kop van Schouwen is ontstaan uit een aantal uitgezette buitenlandse boomkikkers. Deze populatie is dan ook niet inheems. Het gaat derhalve om een ondersoort die van nature niet in Nederland voorkomt en is uitgezet. Daarmee is het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.
 - c. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling is op basis van het Besluit milieu-effectrapportage geen sprake van een directe mer-plicht of een (directe) mer-beoordelingsplicht. Wel is er sprake van een vormvrije mer-beoordelingsplicht. Uit de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling van Duinrand niet leidt tot significant nadelige milieugevolgen. In tegendeel, voor diverse aspecten leidt de ontwikkeling tot een verbetering van de milieu-effecten.
8. Uitvoerbaarheid:
 - a. Het Einddocument is een rapport dat voorafgaand aan de procedure van dit wijzigingsplan is opgesteld. De planning uit het eindrapport betreft geen wijzigingsvoorwaarde dan wel een ander ruimtelijk-planologisch aspect waaraan in de wijzigingsplan kan worden getoetst.
 - b. Het wijzigingsplan is aan de wijzigingsvoorwaarden, beleid en wetgeving getoetst, voldoet daaraan en is daarmee volledig.
 - c. De financiële haalbaarheid van de realisatie van 100 kampeershuisjes en de herontwikkeling van deelgebied West is niet afhankelijk van de ontwikkeling van deelgebied Oost.
 - d. Dit wijzigingsplan ziet uitsluitend op de realisatie van 100 kampeershuisjes op Duinrand West. Voor de ontwikkelingen op Duinrand Oost wordt een aparte procedure doorlopen.
 - e. In de natuurvergunning is de volledige ontwikkeling getoetst.

- f. De -aanvraag natuurvergunning is op 30 oktober 2020 opnieuw bij de provincie Zeeland ingediend. Op 19 november 2020 hebben Gedeputeerde Staten besloten de gevraagde natuurvergunning te verlenen. Het ontwerpbesluit ligt vanaf 25 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage.
9. De ontwikkeling is op alle relevante aspecten getoetst. Op grond daarvan heeft het college besloten het wijzigingsplan vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-41 Reclamant 41

Zaaknr: 359821

Zie ZI-22

ZI-42 Reclamant 42

Zaaknr: 359563

Samenvatting

1. In 2018 is er nog een grote verbouwing van de vakantiewoning uitgevoerd, deze is afgestemd met Duinrand recreatie. Duinrand recreatie wist toen echter al van de plannen.
2. Er verblijven boomkikkers en vleermuizen op het terrein. Deze zijn beschermd en moeten met rust gelaten worden.
3. Met de ontwikkeling ontstaat er een eenzijdig aanbod van recreatie op Schouwen-Duiveland. De vraag naar verhuur van caravans en chalets groeit nog steeds.

Beantwoording

1. Het voorliggende wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op de realisatie van de 100 kampeerhuisjes. De gemeente dient deze ontwikkeling te toetsen aan de wijzigingsregels. De afstemming van de ontwikkelaar met de eigenaren van de bestaande zomerhuisjes speelt daarin geen rol.
2. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Uit het onderzoek blijkt, dat met het nemen van de juiste maatregelen tijdens de aanlegfase van het nieuwe terrein, de ontwikkeling geen belemmering vormt voor beschermde soorten. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Daarbij speelt mee dat er in de toekomstige situatie juist meer ruimte is voor natuurontwikkeling omdat het totale aantal recreatieverblijven op het terrein (flink) afneemt ten opzichte van de huidige situatie.
Van de boomkikker is bekend dat deze voorkomt in het plangebied en de omgeving. In het plangebied komt geen voortplantingsbiotoop voor. Bovendien is in de omgeving voldoende geschikt leefgebied aanwezig. De gunstige staat van instandhouding van de boomkikkerpopulatie is dan ook niet in het geding. Overigens is daarbij van belang dat de populatie boomkikkers op de Kop van Schouwen is ontstaan uit een aantal uitgezette buitenlandse boomkikkers. Deze populatie is dan ook niet inheems. Het gaat derhalve om een ondersoort die van nature niet in Nederland voorkomt en is uitgezet. Daarmee is het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming niet van toepassing. In het westelijk deelgebied komen geen kraamkolonies of dagverblijven van vleermuizen voor. Enkele bomen aan de rand van het terrein zijn van belang als baltsplaats voor ruige dwergvleermuizen. Deze bomen zullen worden behouden. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de staat van instandhouding van de boomkikkers en vleermuizen.
3. Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van 100 kampeerhuisjes. Zoals ook gemotiveerd in de Ladderonderbouwing voorzien de kampeerhuisjes in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment. In het, in verband met de Ladderonderbouwing uitgevoerde behoefteonderzoek zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterrinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeerhuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-43 Stichting Duinbehoud en Natuurmonumenten

Zaaknr: 361811

Samenvatting

1. Over het algemeen staat men positief tegenover kwaliteitsverbetering van recreatieterrinen. Echter ziet men ontwikkelingen waarbij de omringende natuur en landschap lijden.

2. Het lijkt of het hele plan wordt voorgelegd maar dat is niet zo. Door het plan in stukken te knippen wordt het lastig het plan in zijn geheel te beoordelen.
3. De landschappelijke inpassing aan de Noordzijde ontbreekt, het plan grenst hier aan Natura 2000-gebied Kop van Schouwen. De strook van 30 meter is onvoldoende om kampeershuisjes uit het zicht te onttrekken. Het natuurgebied is aangewezen als stilte- en duisternisgebied. Diersoorten zijn gevoelig voor verstoring door licht en geluid.
4. Doet een voorstel om kampeershuisjes met 2 bouwlagen minimaal 30 meter van de grens van het plangebied plaatsen en balkons en dakterrassen verbieden in deze zone.
5. In het lichtplan wordt niet duidelijk gemaakt dat vleermuisvriendelijke verlichting wordt gebruikt.
6. Nieuwe AERIUS-berekening uitvoeren met daarin verwerkt de stikstofemissie uit het plangebied zelf, tijdens de gebruiksfase, indien bodemsanering vereist is, een correctie in de aanlegfase. Gasloos bouwen is niet vastgelegd in de regels
7. In de regels opnemen dat er geen kelder- en kruipruimte onder de kampeerhuizen worden gerealiseerd. Dit in verband met de verdroging van het natuurgebied.
8. Het veldonderzoek in het kader van de natuurtoets opnieuw uitvoeren. In 2019 en 2020 zijn boomkijkers gezien, dit kan wijzen op kolonisatie.

Beantwoording

1. De ontwikkeling van Duinrand zorgt voor een afname van het verhard oppervlakte en biedt ruimte aan groen en natuur. Dat is in de huidige situatie circa 40.000 m² en wordt in de toekomstige situatie 16.000 m². Het totaal aantal verblijfseenheden neemt (fors) af in de toekomstige situatie. Dat zijn er in de huidige situatie 473 en worden er in de toekomstige situatie 247. Door de afname met 226 eenheden neemt het aantal verkeersbewegingen en de stikstofdepositie af. Uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek blijkt voorts dat de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding komt.
2. In paragraaf 1.1. van de toelichting is omschreven dat de beoogde ontwikkeling van Duinrand West op basis van het geldende bestemmingsplan vrijwel geheel mogelijk is, op het realiseren van 100 kampeershuisjes na. De ontwikkeling van Duinrand Oost past op meerdere punten niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om die reden dient voor de ontwikkeling van Oost een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Daarnaast is voor de toets van de milieueffecten en de vraag of een mer-procedure moet worden doorlopen, de ontwikkeling van west en oost gezamenlijk in beschouwing genomen. In dat kader is dus de totale herontwikkeling van beide deelgebieden getoetst.
3. Langs de noordzijde van Duinrand West, langs de rand met het Natura 2000-gebied, wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing die voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsregels. De nieuwe bebouwing wordt hier goed ingepast door middel van een strook met een breedte van 5 meter met een aarden wal met een hoogte van 2 m. Op de wal zal beplanting met een afschermdende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten worden gerealiseerd. Deze wal met beplanting voldoet aan het bepaalde in artikel 15.7.4 aanhef en onder g van het bestemmingsplan "Kop van Schouwen". De tekst van het inrichtingsplan zal op dat punt worden verduidelijkt. Deze landschappelijke inpassing wordt in het wijzigingsplan voorzien van de bestemming "Groen-Landschappelijk". De beoogde landschappelijke inpassing zal in bijlage 1 (het Landschapsplan) worden verduidelijkt. In de regels van het wijzigingsplan zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, waarmee de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt geborgd.
4. De kampeershuisjes voldoen qua maatvoering aan de wijzigingsvoorwaarden. Zie verder beantwoording onder sub 3. De kampeershuisjes zijn gepositioneerd achter de landschappelijke inpassing en daarmee minimaal uit 5 meter uit de plangrens.
5. In de nieuwe situatie zal vleermuisvriendelijke verlichting worden gebruikt. Het lichtplan wordt daarop aangepast. Bovendien wordt in de wijzigingsregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de uitvoering van het lichtplan wordt geborgd.
6. Tijdens de aanlegfase is rekening gehouden met een gefaseerde uitvoering van West en Oost. Dit is inclusief de realisatie van voorzieningen waaronder het zwembad. Doordat tijdens de aanlegfase het park niet gebruikt wordt, komt de stikstofuitstoot afkomstig van de gebruiksfase – met inbegrip van verkeer – in de periode van de aanleg te vervallen. Hierdoor is ook tijdens de aanlegfase sprake van een afname van de stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie. De AERIUS-berekeningen zijn uitgevoerd met de meest actuele versie van de calculator (AERIUS 2020, 15 oktober 2020). De natuurtoets is geactualiseerd, waarbij de nieuwe AERIUS-berekeningen zijn opgenomen. Er is geen aanleiding te verwachten dat bodemsanering nodig is. Als dat wel het geval is, zal de daarmee gepaard gaande stikstofdepositie worden getoetst. Het gasloos bouwen betreft een uitvoeringsaspect, hetgeen in deze procedure niet aan de orde kan komen.
7. Met het wijzigingsplan worden de regels voor kampeershuisjes van het bestemmingsplan Kop van Schouwen van toepassing. De kampeershuisjes voldoen aan de maatvoering uit de wijzigingsvoorwaarden.
8. De natuurtoets en het soortenonderzoek zijn actueel. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Van de boomkikker is bekend dat deze voorkomt in het plangebied en de omgeving. In het plangebied komt geen voortplantingsbiotoop voor. Bovendien is in de omgeving voldoende geschikt leefgebied aanwezig. De gunstige staat van instandhouding van de boomkikkerpopulatie is dan ook niet in het geding. Overigens is daarbij van belang dat de populatie boomkijkers op de Kop van Schouwen is ontstaan uit een aantal uitgezette buitenlandse boomkijkers. Deze

populatie is dan ook niet inheems. Het gaat derhalve om een ondersoort die van nature niet in Nederland voorkomt en is uitgezet. Daarmee is het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

Conclusie

In de regels bij het wijzigingsplan wordt de opgenomen gebruiksregel waarmee wordt bepaald dat de landschappelijke inpassing wordt aangelegd conform het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1 vervangen door een volgende voorwaardelijke verplichting. De opgenomen gebruiksregel waarmee wordt bepaald dat het lichtplan wordt aangelegd conform het lichtplan zoals opgenomen in bijlage 1 wordt eveneens vervangen door de een voorwaardelijke verplichting, daaraan wordt toegevoegd dat deze vleermuisvriendelijk dient te zijn. De voorwaardelijke verplichting is als volgt:

- het gebruik van kampeerhuisjes op een permanente standplaats binnen de begrenzing van dit plan is uitsluitend toegestaan indien:
 - a. de landschappelijke inpassing van het kampeerterrein is aangelegd conform bijlage 1 Landschappelijke inpassing en vervolgens aldus in stand wordt gehouden;
 - b. de verlichting op het kampeerterrein is vleermuisvriendelijk en voldoet aan hetgeen is opgenomen in bijlage 2 Lichtplan.

ZI-44 Reclamant 44 Zaaknr: 362563

Samenvatting

Natuur:

1. Reclamant raagt om het wijzigingsplan en bijbehorende onderzoeken nog een keer goed door te nemen.
2. Reclamant vraagt zich af of vormvrije m.e.r. beoordeling wel stand houdt met constatering uit deze zienswijze.
3. Reclamant geeft aan dat de Natuurtoets van enige tijd geleden is, namelijk oktober 2017. Hierin is aangegeven dat natuurwaarden niet mogen verminderen. Indiener is van mening dat dit nader onderzocht moet worden. Het terrein staat in verbinding met het Natura 2000-gebied en op het terrein zijn de laatste paar jaar boomkijkers waargenomen (foto's en geluidswaarnemingen). In onderzoek is boomkikker waargenomen op park tegenover Duinrand Oost. Gezien ligging Duinrand tussen deze locatie en aangrenzend Natura 2000 bos en duingebied is de waarneming van boomkikker op Duinrand niet vreemd.
4. De woning van Reclamant grenst direct aan Natura 2000-gebied. Indiener maakt zich zorgen voor gevolgen voor de natuur door uitvoering wijzigingsplan.
5. Reclamant geeft aan dat vleermuizen ook in schorsen van bomen kunnen zitten. Indiener stelt dat er bomen gekapt (gaan) worden zonder dat hier rekening mee wordt gehouden en heeft daar bezwaar tegen.
6. Reclamant stelt dat in de wintermaanden de huidige bezetting van het terrein vaak veel minder is dan 30%. Alleen met Kerst is de bezetting hoger. In het kader van de stikstofberekening zou er daarom in de huidige situatie minder druk zijn op natuur dan geschat. Ook stelt reclamant dat de huidige gebruikers, minder verkeersbewegingen genereren ondanks dat er in het wijzigingsplan minder eenheden zijn is er sprake van meer verkeersbewegingen door toekomstige gebruikers/huurders tezamen met gebruikers van gepland zwembad, restaurant en winkels
7. Indiener stelt dat de stikstof-effecten als gevolg van het verplaatsen van grond (voor het aanleggen van nieuwe natuur), het zwembad en het algehele verkeer (vervoer naar het restaurant en winkels) niet goed in beeld zijn gebracht.

Verkeer:

8. Indiener geeft aan dat in de huidige situatie sprake is van verkeersdrukte en verkeersonveilige situaties. In verband met de komst van extra faciliteiten (zwembad, restaurant en winkels) spreekt indiener zijn zorgen uit over toenemende verkeersintensiteit. Daarbij hoort ook het ontbreken in de plannen van parkeergelegenheid voor externe gebruikers zwembad, restaurant en winkels

Algemeen:

9. Indiener vraagt zich af hoe de gemeente wil omgaan met de huidige regels rondom bouwen in verband met de 'stop op bouwen' op de Kop van Schouwen.
10. In het kader van verduurzaming zou er sprake zijn van opwekking van energie door zonnepanelen elders. Indiener geeft aan dat het netwerk op Schouwen-Duiveland voor de komende vijf jaar vol zit en vraagt zich af of dit wel realiseerbaar is.
11. Indiener is van mening dat door deze twee punten het wijzigingsplan niet direct realiseerbaar is en dat er pas goedkeuring kan plaatsvinden nadat deze zaken realiseerbaar zijn.

Beantwoording

1. Het wijzigingsplan en de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn gebaseerd op een uitgebreide toetsing van alle relevante aspecten. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt op alle aangehaalde punten nagegaan of de onderbouwing voldoet of nog moet worden aangevuld.
2. In de aanmeldnotitie is de beoogde ontwikkeling op alle relevante milieuaspecten getoetst. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze hierna.
3. De natuurtoets en het soortenonderzoek zijn actueel. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten

door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Van de boomkikker is bekend dat deze voorkomt in het plangebied en de omgeving. In het plangebied komt geen voortplantingsbiotoop voor. Bovendien is in de omgeving voldoende geschikt leefgebied aanwezig. De gunstige staat van instandhouding van de boomkikkerpopulatie is dan ook niet in het geding. Overigens is daarbij van belang dat de populatie boomkikkers op de Kop van Schouwen is ontstaan uit een aantal uitgezette buitenlandse boomkikkers. Deze populatie is dan ook niet inheems. Het gaat derhalve om een ondersoort die van nature niet in Nederland voorkomt en is uitgezet. Daarmee is het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

4. Alle relevante natuuraspecten zijn onderzocht in een natuurtoets en de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op grond daarvan is geconcludeerd dat er geen belemmering is om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.
5. In het plangebied komen geen kraamkolonies of dagverblijven van vleermuizen voor. Enkele bomen aan de rand van het terrein zijn van belang als baltsplaats voor ruige dwergvleermuizen. Deze bomen zullen worden behouden. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de staat van instandhouding van de boomkikkers en vleermuizen.
6. De stikstofdepositieberekeningen zijn gebaseerd op de huidige bezettingscijfers van Duinrand en een inschatting van de toekomstige bezetting. Hierbij is rekening gehouden met de bezettingsgraad in zowel het winter- als het zomerseizoen. Het stikstofdepositieonderzoek is als onderdeel van de aanvraag natuurvergunning ingediend bij de provincie. Gedeputeerde Staten hebben besloten de vergunning in ontwerp vast te stellen.
7. Tijdens de aanlegfase is rekening gehouden met een gefaseerde uitvoering van West en Oost. Dit is inclusief de realisatie van voorzieningen waaronder het zwembad. Doordat tijdens de aanlegfase het park niet gebruikt wordt, komt de stikstofuitstoot afkomstig van de gebruiksfase – met inbegrip van verkeer – in de periode van de aanleg te vervallen. Hierdoor is ook tijdens de aanlegfase sprake van een afname van de stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie. Niet duidelijk is waarom volgens reclamant de stikstofeffecten voor de aanlegfase niet goed in beeld zouden zijn gebracht. Dat is uitdrukkelijk wel het geval. Daarbij is van belang dat op 19 november 2020 Gedeputeerde Staten besloten hebben de gevraagde natuurvergunning te verlenen. Het ontwerpbesluit ligt vanaf 25 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage.
8. De genoemde voorzieningen zijn bedoeld voor de eigen gasten van Duinrand en zijn niet publiek toegankelijk. In artikel 15.1 van de planregels is dat ook geregeld. Zo staat onder k dat deze voorzieningen “*ten behoeve van de verblijfsrecreatie op hetzelfde terrein*” zijn bestemd. Dat betekent dat de verkeersgeneratie wordt bepaald door het gebruik van de verblijfsrecreatieve voorzieningen. De betreffende voorzieningen trekken dus zelfstandig geen extra bezoekers aan, bovenop de gebruikers van het park en leiden daarmee niet tot extra verkeer(sdrukten) op de omliggende wegenstructuur. Zowel voor Duinrand West alsmede voor de totale ontwikkeling neemt de verkeersgeneratie als gevolg van de forse afname van het aantal eenheden af.
9. De ontwikkeling betreft een herinrichting van een bestaand vakantiepark. Er is geen sprake van een algemene ‘stop op bouwen’ voor de Kop van Schouwen. Wel moet voor ieder project worden aangetoond dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Daar wordt voor de ontwikkeling van Duinrand aan voldaan.
10. Het wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op de realisatie van de 100 kampeershuisjes. De ontwikkelaar is voornemens duurzame stroom af te nemen voor het verbruik van Duinrand. Daarvoor hoeft geen nieuw zonnepark op Schouwen-Duiveland te worden gerealiseerd.
11. De genoemde punten zijn, mede gezien het vorenstaande, niet van invloed op de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-45 Reclamant 45

Zaaknr: 361821

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-46 Reclamant 46

Zaaknr: 361815

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-47 Reclamant 47 **Zaaknr: 361808**

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-48 Reclamant 48 **Zaaknr: 361802**

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-49 Reclamant 49 **Zaaknr: 361797**

Samenvatting

1. Reclamant is van mening dat er met uitvoering van het plan sprake is van kapitaalvernietiging.
2. Reclamant verzoekt de gemeente het wijzigingsplan niet vast te stellen of een redelijk termijn te geven zodat men nog gebruik kan maken van de caravan.

Beantwoording

1. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor zover deze mening al enige grond zou hebben, is dat geen criterium in de toetsing van de ontwikkeling van de beoogde 100 kampeershuisjes aan de wijzigingsregels, beleid en wetgeving. Voor de te verwijderen recreatie eenheden die thans op het kampeerterrein aanwezig zijn wordt door de initiatiefnemer voorzien in compensatie.
2. Het is niet aan de gemeente om een wijzigingsplan niet vast te stellen omdat een langere overgangstermijn gewenst is. Als het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsregels, beleid en wetgeving, dan zijn er geen gronden om het plan niet vast te stellen. Dit is onderwerp van de overeenkomst en gebruiksvoorwaarden tussen de initiatiefnemer en de gebruikers.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-50 Reclamant 50 **Zaaknr: 361795**

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-51 Reclamant 51 **Zaaknr: 361788**

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk.
2. Reclamant geeft aan dat er geen sprake is van een verouderde camping.

3. Reclamant moet er niet aan denken dat straks de herrie van een zwembad tot 's avonds laat in het bos te horen is. Of dat de verlichting van het park tot in het duingebied komt.

Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92.
2. De dichtheid van eenheden op het terrein, de aard van de accommodaties en de inrichting van het terrein sluiten niet aan bij de huidige en toekomstige vraag naar verblijfsrecreatieve accommodatie. Om die reden is een structurele kwaliteitsverbetering noodzakelijk, zodat in de nieuwe situatie een samenhangende en qua ontwerp en ruimtelijke uitstraling eenduidige, nieuwe ontwikkeling ontstaat met recreatieve toekomstwaarde, aansluitend op de actuele vraag uit de markt.
3. Het zwembad is op basis van het geldende bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. Deze maakt dan ook geen onderdeel uit van dit wijzigingsplan. Bovendien betreft het zwembad een binnenzwembad. Met het uitgevoerde akoestisch onderzoek inrichtingslawaai is aangetoond dat de gehele inrichting inclusief het zwembad niet tot verstoringen in het aangrenzende natuurgebied leidt. Voor de verlichting is een lichtplan opgesteld. Deze is als bijlage aan de regels van dit wijzigingsplan toegevoegd. In de regels bij het wijzigingsplan zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om de uitvoering van het lichtplan te borgen.

Conclusie

In de regels bij het wijzigingsplan wordt de opgenomen gebruiksregel waarmee wordt bepaald dat het lichtplan wordt aangelegd conform het lichtplan zoals opgenomen in bijlage 2, vervangen door een volgende voorwaardelijke verplichting, daaraan wordt toegevoegd dat deze vleermuisvriendelijk dient te zijn:

- het gebruik van kampeerhuisjes op een permanente standplaats binnen de begrenzing van dit plan is uitsluitend toegestaan indien:
 - a. de verlichting op het kampeerterrein is vleermuisvriendelijk en voldoet aan hetgeen is opgenomen in bijlage 2 Lichtplan.

ZI-52 Reclamant 52

Zaaknr: 361787

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.
2. Reclamant geeft aan dat er geen enkele noodzaak is tot meer moderne vakantieparken. Er bestaat behoefte aan kleinschalige campingterreinen waar tegen acceptabele prijzen recreatie op een kampeerterrein mogelijk blijft.
3. Reclamant verzoekt de aanvraag af te wijzen; de eigenaar van Duinrand bekommert zich in het geheel niet om de huidige (financiële) belangen van de standplaatshouders.

Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92.
2. In de Ladderonderbouwing is onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte en inspeelt op de gewijzigde vraag naar verblijfsrecreatief aanbod. Daarbij is onder meer gekeken naar de cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeerhuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte. In aanvulling daarop kan nog worden opgemerkt dat ook andere ontwikkelingsrichtingen mogelijk zijn. De initiatiefnemer heeft echter gekozen voor het ontwikkelen van een park met recreatiewoningen. Zoals uit de Ladderonderbouwing blijkt, sluit dat goed aan op de actuele en toekomstige recreatieve vraag. Overigens voorziet het wijzigingsplan in de realisatie van 100 kampeerhuisjes. Zoals ook gemotiveerd in de Ladderonderbouwing voorzien de kampeerhuisjes in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment.
3. Het voorliggende wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op de realisatie van de 100 kampeerhuisjes. De gemeente dient deze ontwikkeling te toetsen aan de wijzigingsregels. De afstemming van de ontwikkelaar met de eigenaren van de bestaande zomerhuisjes speelt daarin geen rol.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-53 Reclamant 53

Zaaknr: 361780

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-54 Reclamant 54

Zaaknr: 361534

Samenvatting

1. De initiatiefnemer heeft niets van zijn plannen verteld bij de aankoop in 2018 van een chalet. Er werd verteld dat er veranderingen kwamen, maar dat het ging om duurzaamheidsmaatregelen. Als op het moment van aankoop de plannen duidelijk waren geweest, dan was niet tot aankoop over gegaan.
2. Onduidelijk is of het voorliggende plan wel wordt uitgevoerd, nu de initiatiefnemer de afgelopen jaren ook niet geloofwaardig en betrouwbaar is geweest.
3. Het voorliggende plan gaat over winst en niet over duurzaamheid. Met eenvoudige middelen zijn de bestaande chalets te verduurzamen. Het is niet nodig om alle bebouwing te slopen en vervolgens nieuw te bouwen.
4. Zeeland is geliefd bij toeristen. Toeristen willen echter geen grote vakantiecomplexen.

Beantwoording

1. Uitlatingen die de ontwikkelaar zou hebben gedaan en de afstemming tussen ontwikkelaar en huurders, kunnen geen reden zijn om het wijzigingsplan voor de 100 kampeerhuisjes niet vast te stellen. De gemeente dient het wijzigingsplan, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, te toetsen op de wijzigingsregels, beleid en wetgeving.
2. De geloofwaardigheid en betrouwbaarheid van een initiatiefnemer kunnen geen onderdeel zijn van de afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening, anders dan dat de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling moet zijn verzekerd. Dat kan dan ook geen reden zijn om het wijzigingsplan niet vast te stellen.
3. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgrading van het terrein. Het verduurzamen van voorzieningen is slechts één aspect van de daarmee beoogde kwaliteitsverbetering van het totale terrein en daarmee onvoldoende om de beoogde verbetering te realiseren. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, wordt niet de gewenste eenheid en samenhang bereikt. Dat geldt ook voor de openheid en ruimte – mede door terugdringing van het aantal recreatieverblijven – die in het nieuwe concept gerealiseerd wordt.
4. In het, in verband met de Ladderonderbouwing uitgevoerde behoefteonderzoek zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeerhuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte. Daar komt bij dat het aantal eenheden substantieel afneemt in de toekomstige situatie. Als er al een bezwaar zou zijn tegen de omvang van de voorzieningen, wordt in de toekomstige situatie aan dit bezwaar toegekomen, door de afname van het aantal eenheden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-55 Reclamant 55

Zaaknr: 361533

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-56 Reclamant 56

Zaaknr: 361532

Samenvatting

1. Uit Tabel 1.1 Uitgangspunten herontwikkeling Duinrand, westelijk deel van de toelichting komt naar voren dat er op Duinrand West nu 48 Recreatiewoningen staan. Binnen het plangebied dienen alle huidige kampeermiddelen inclusief deze 48 recreatiewoningen te verdwijnen. Onvoldoende duidelijk is hoe ondernemer dit wil gaan realiseren. Duinrand recreatie hanteert t.a.v. de verhuur van permanente standplaatsen de Recron-voorwaarden. Deze staan hem in geval van Recreatiewoningen niet toe eenzijdig de huur op te zeggen. Voor de uitvoering van zijn plan heeft hij dus de medewerking nodig van 48 individuele recreatiewoningen.

Vaststelling van het wijzigingsplan kan niet plaats vinden voordat duidelijk is dat Duinrand recreatie deze medewerking heeft.

2. Niet duidelijk is waarom het aantal permanente standplaatsen wordt verlaagd naar 100.

Beantwoording

1. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op toetsing aan planologisch-ruimtelijke aspecten. De opzegging van de contracten door de initiatiefnemer kan daarin niet worden betrokken. Dit is tussen reclamant en de initiatiefnemer. De Recron-voorwaarden staan niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.
2. Met dit wijzigingsplan worden uitsluitend 100 kampeershuisjes mogelijk gemaakt. Voor het overige is geen sprake meer van permanente standplaatsen. Om de effecten van de ontwikkeling in te perken wordt het aantal standplaatsen verlaagd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-57 Reclamant 57

Zaaknr: 361531

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-58 Reclamant 58

Zaaknr: 361530

Samenvatting

2. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-59 Reclamant 59

Zaaknr: 361529

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-60 Reclamant 60

Zaaknr: 361528

Samenvatting

1. Reclamant wil graag het chalet behouden en graag met de eigenaar in overleg gaan over verduurzaming van het bezit.
2. Op en rond de camping zijn er diverse inheemse diersoorten, zoals boomkijkers en vleermuizen, welke al langjarig waargenomen zijn door meerderen mensen op de camping. De plannen zullen leiden tot een verstoring van de natuur.
3. Realisatie van het beoogde plan zal leiden tot extra stikstofuitstoot. De gemaakte berekeningen ervan zijn niet goed uitgevoerd. Ook de Provincie zelf is kritisch over de stikstofberekeningen in de plannen. Het is voor de gemeente beter en logischer dat deze haar stikstofuitstoot kan gebruiken voor het bouwen van voorzieningen voor haar eigen bewoners.
4. Op dit moment is er een soort van eenzijdigheid aan het ontstaan met betrekking tot het toeristische aanbod op Schouwen-Duiveland. Veel voorzieningen die zijn ontwikkeld zijn voor het duurdere segment van de markt.
5. Het is voor iedereen beter dat er ook chalets en caravans moeten blijven. De cijfers van het Kenniscentrum Toerisme tonen aan dat het aantal overnachtingen in caravans en chalets nog steeds groeiende is en dat dit tevens een rendabel business model is;
6. Reclamant staat reeds tien jaar op camping Duinrand en vindt het niet meer dan billijk dat men minimaal vijf jaar van tevoren hoort dat men eventueel moet vertrekken. Vijf jaar doet meer recht aan wat men heeft bijgedragen aan camping Duinrand en de lokale economie.

7. Tien jaar geleden moest reclamant om dezelfde reden vertrekken van camping Bonafide, waar tot op heden nog niets is gebeurd en de grond nog steeds braak ligt. Wellicht is het logischer eerst hiermee te beginnen iets te ontwikkelen en dan pas aan iets nieuws te beginnen.
8. Tien jaar geleden kon reclamant terecht op camping Duinrand en destijds heeft de initiatiefnemer gezegd dat wat op camping Bonafide gebeurde bij hem nooit zou gebeuren. Dit was mede reden om voor camping Duinrand te kiezen.

Beantwoording

1. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein. Het verduurzamen van voorzieningen is slechts één aspect van de daarmee beoogde kwaliteitsverbetering van het totale terrein en daarmee onvoldoende om de beoogde verbetering te realiseren. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, wordt niet de gewenste eenheid en samenhang bereikt. Dat geldt ook voor de openheid en ruimte – mede door terugdringing van het aantal recreatieverblijven – die in het nieuwe concept gerealiseerd wordt.
2. Van de boomkikker is bekend dat deze voorkomt in het plangebied en de omgeving. In het plangebied komt geen voortplantingsbiotoop voor. Bovendien is in de omgeving voldoende geschikt leefgebied aanwezig. De gunstige staat van instandhouding van de boomkikkerpopulatie is dan ook niet in het geding. Overigens is daarbij van belang dat de populatie boomkikkers op de Kop van Schouwen is ontstaan uit een aantal uitgezette buitenlandse boomkikkers. Deze populatie is dan ook niet inheems. Het gaat derhalve om een ondersoort die van nature niet in Nederland voorkomt en is uitgezet. Daarmee is het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.
In het plangebied komen geen kraamkolonies of dagverblijven van vleermuizen voor. Enkele bomen aan de rand van het terrein zijn van belang als baltsplaats voor ruige dwergvleermuizen. Deze bomen zullen worden behouden. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de staat van instandhouding van de boomkikkers en vleermuizen.
3. De AERIUS-berekeningen zijn uitgevoerd met de meest actuele versie van de calculator (AERIUS 2020, 15 oktober 2020). De natuurtoets is geactualiseerd, waarbij de nieuwe AERIUS-berekeningen zijn opgenomen. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming) aangevraagd. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten heeft op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen. De ontwerp natuurvergunning wordt vanaf 25 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.
4. In het verrichte behoefteonderzoek (Ladderonderbouwing) zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeerhuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. De huidige recreatieverblijven op Duinrand voldoen steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken en die bovendien voldoet aan de duurzaamheidseisen van vandaag de dag. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken – anders dan reclamant stelt – terdege in een behoefte. Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van 100 kampeerhuisjes. Zoals ook gemotiveerd in de Ladderonderbouwing voorzien de kampeerhuisjes in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment.
5. Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van 100 kampeerhuisjes. In aanvulling daarop kan nog worden opgemerkt dat ook andere ontwikkelingsrichtingen mogelijk zijn. De initiatiefnemer heeft echter gekozen voor het ontwikkelen van een park met kampeerhuisjes en recreatiewoningen. Zoals uit de Ladderonderbouwing blijkt, sluit dat goed aan op de actuele en toekomstige recreatieve vraag. Zie verder de beantwoording onder punt 4.
6. De gemeente is geen partij in de privaatrechtelijke afspraken tussen eigenaar en huurders en kan geen afspraken doen over opzegtermijnen. Het is niet aan de gemeente om het moment van het opzeggen van de contracten met de huidige huurders te bepalen. De gemeente toetst de beoogde ontwikkeling aan de daarvoor geldende kaders.
7. De ontwikkeling van Duinrand West en van geheel Duinrand kan niet afhankelijk worden gesteld van de uitvoering van een kwaliteitsverbeteringsplan van een ander recreatieterrein.
8. De gemeente kan geen partij zijn in eventueel gedane toezeggingen in het verleden, maar moet de beoogde ontwikkeling toetsen aan de daarvoor geldende publiekrechtelijke kaders. Het bevoegde gezag kan wel op basis van gewijzigde planologische inzichten, die overigens ook bij de initiatiefnemer kunnen zijn ontstaan, de regels en bestemmingen voor een gebied wijzigen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-61 Reclamant 61

Zaaknr: 361527

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

1. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-62 Reclamant 62

Zaaknr: 361524

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-63 Reclamant 63

Zaaknr: 361519

Samenvatting

1. Het nu genomen besluit staat niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van en veel groter plan m.b.t. de herontwikkeling van Duinrand. Door dit goed te keuren wordt het straks moeilijker om een onafhankelijke afweging te maken als de ontwikkeling van Duinrand Oost op de agenda komt.
2. De uitkomsten van de onderzoeken, met name rond de stikstofuitstoot, roepen vragen op! Het niet uitvoeren van een M.E.R. is m.i. een nalatigheid van uw college.
3. Reclamant is van mening dat er tegenstellingen bestaan tussen de Kustvisie/recreatienota als het gaat om uitbreiding van recreatiewoningen, diversiteit, vraag en aanbod en gastvrij onthaal.
4. Het college is te weinig kritisch geweest op de uitgevoerde onderzoeken. Er is geen overleg geweest met andere partijen.
5. Het college heeft niet aangestuurd op het betrekken van de huidige bewoners.
6. Vraagtekens worden gezet bij de intentie van het college om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Deze mogelijkheid is weliswaar opgenomen in het huidige bestemmingsplan, maar de nu geplande ontwikkeling is zo enorm ingrijpend en van omvang, dat het alleszins reëel en noodzakelijk is dat alsnog ook voor het nu aan de orde zijnde onderdeel de normale bestemmingsplanprocedure doorlopen gaat worden.
7. Er vindt door deze plannen een duidelijke terugloop van diversiteit in recreatie plaats.
8. Sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

1. Het college heeft op basis van het opgestelde einddocument ingestemd met de beoogde ontwikkeling van Duinrand West en Oost, mede op basis van alle aangeleverde onderzoeken en onderbouwingen. Zoals in paragraaf 1.1. van de toelichting bij het wijzigingsplan is omschreven, is de beoogde ontwikkeling van Duinrand West vrijwel geheel mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, op het realiseren van 100 kampeershuisjes na. De realisatie van de kampeershuisjes kan met toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. De ontwikkeling van Duinrand Oost past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat twee planologische procedures moeten worden doorlopen. Door naast de planologische procedures voor de deelgebieden west en oost in het kader van de vormvrije mer-beoordeling alle milieuaspecten voor beide ontwikkelingen gezamenlijk te onderzoeken, is juist sprake van een uiterst zorgvuldig proces. De realisatie van Duinrand West kan overigens volledig plaatsvinden zonder de doorgang van Duinrand Oost.
2. Niet gespecificeerd is welke vragen de onderzoeken oproepen. Alle onderzoeken zijn door gespecialiseerde adviesbureaus uitgevoerd en voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Wat betreft het stikstofdepositieonderzoek is van belang dat een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming is aangevraagd. Gedeputeerde Staten hebben het besluit genomen om de vergunning te verlenen. Inmiddels ligt de ontwerpvergunning vanaf 25 november gedurende 6 weken ter inzage. Daarmee voldoet de stikstofdepositie aan het wettelijk kader.
Uit de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling van Duinrand niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. In tegendeel, voor diverse aspecten leidt de ontwikkeling juist tot een verbetering van de milieu-effectenmilieueffecten. Dit komt met name door de afname van het aantal recreatie-eenheden ten opzichte van de huidige situatie.
3. Op de door reclamant genoemde aspecten is geen sprake van een spanning met de Kustvisie/recreatienota. De beoogde ontwikkeling is uitgebreid getoetst aan het relevante beleidskader van provincie en gemeente. Conclusie is dat de beoogde ontwikkeling past binnen de beleidskaders. Anders dan reclamant aangeeft is geen sprake van uitbreiding van het aantal recreatiewoningen. Het aantal recreatiewoningen wordt niet vergroot. Wel wordt op een aantal permanente standplaatsen een kampeershuisje geplaatst. Verder neemt het aantal toegestane permanente standplaatsen af van 404 naar 100. Per saldo is dan ook sprake van een forse afname van het aantal eenheden. Dat een groot deel van de bestaande gebruikers emotioneel moeite heeft

met de beoogde ontwikkeling is begrijpelijk, maar wil niet zeggen dat in de toekomst geen sprake meer is van gastvrij onthaal. In de Ladderonderbouwing is voorts onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een marktvraag. Wat betreft de diversiteit wordt in de nieuwe situatie ook een variatie aan accommodatievormen aangeboden, die beter aansluit op de actuele vraag in de markt dan de huidige, veelal verouderde accommodaties.

4. Zoals hiervóór aangegeven zijn de onderzoeken uitgevoerd door ter zake gespecialiseerde adviseurs. Zoals in iedere procedure zijn de onderzoeken vervolgens kritisch beoordeeld door de gemeente. Conclusie is dat de onderzoeken volgens de daaraan te stellen voorwaarden zijn uitgevoerd.
5. In hoeverre de initiatiefnemer de huidige gebruikers betreft bij de planvorming en -voorbereiding, is aan de ondernemer. Daar heeft de gemeente geen invloed op.
6. De beoogde ontwikkeling van Duinrand West past – op de kampeerhuisjes na – volledig in het geldende bestemmingsplan. De initiatiefnemer kan binnen de geldende bestemming het terrein volledig opnieuw inrichten. Alleen de realisatie van de kampeerhuisjes moet nog planologisch mogelijk gemaakt worden. Juist daarvoor is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Nu aan de wijzigingsregels, beleid en wetgeving wordt voldaan is er geen reden het bestemmingsplan op dit onderdeel niet te wijzigen.
7. Niet duidelijk is waarom de diversiteit in accommodatievormen afneemt. Binnen Duinrand worden verschillende accommodatietypen gerealiseerd, van kampeerhuisjes uit het middensegment tot grotere en meer luxe recreatiewoningen.
8. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-65 Reclamant 65

Zaaknr: 361505

Samenvatting

1. Er wordt oneigenlijk gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid voor het aantal 'kampeerhuisjes' op grond van artikel 15.7.4 van het bestemmingsplan, terwijl het feitelijk gaat om een toename van het aantal recreatiewoningen van 69 naar 169 op Duinrand West.
2. Er wordt ten onrechte een procedurele knip toegestaan tussen West en Oost, aangezien het voor het gehele terrein van Duinrand (West en Oost) gaat om een ingrijpende herontwikkeling, die niet past binnen de vigerende ruimtelijke regels. Er moet dus alsnog, zowel voor West als voor Oost, overgegaan worden tot een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan.
3. Indien wel geoordeeld zou kunnen worden dat er sprake is van een toename van het aantal kampeerhuisjes (van 0 naar 100?), dan zal aan alle vereisten van artikel 15.7.4 sub a tot en met m voldaan moeten worden. Dat is echter niet aangetoond.
4. Punt 2 wordt versterkt door het gegeven dat voor de economische haalbaarheid van het initiatief van de ontwikkelaar de exploitatie van het geheel (west en oost) noodzakelijk is. Deze gezamenlijke ontwikkeling en daarmee de economische haalbaarheid is daarmee nog geenszins zeker, alleen al gelet op de totale ruimtelijke procedure die hiervoor nodig is en finaal doorlopen moet worden;
5. In dit kader dient door de gemeente / het bevoegd gezag, een exploitatieplan te worden geëist en vastgesteld voor de onderhavige gronden waarop het bouwplan is voorgenomen.
6. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.
7. In het kader van stikstof moet een nieuwe berekening worden uitgevoerd.

Beantwoording

1. Met het wijzigingsplan worden kampeerhuisjes mogelijk gemaakt. Deze kampeerhuisjes voldoen aan de criteria uit het bestemmingsplan Kop van Schouwen en onderscheiden zich van de recreatiewoningen. De kampeerhuisjes zijn eenvoudig van vorm en indeling en hebben een kleinere inhoudsmaat dan de recreatiewoningen.
2. In paragraaf 1.1. van de toelichting is omschreven dat de beoogde ontwikkeling van Duinrand West op basis van het geldende bestemmingsplan vrijwel geheel mogelijk is, op het realiseren van 100 kampeerhuisjes na. De ontwikkeling van Duinrand Oost past op meerdere punten niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om die reden dient voor de ontwikkeling van Oost een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Voor de ontwikkeling van het westelijk deelgebied is het voldoende om de kampeerhuisjes met de specifiek daarvoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Er is geen reden om voor Duinrand West een bestemmingsplan op te stellen. Daarnaast is voor de toets van de milieueffecten en de vraag of een mer-procedure moet worden doorlopen, de ontwikkeling van west en oost gezamenlijk in beschouwing genomen. In dat kader is dus de totale herontwikkeling van beide deelgebieden in onderlinge samenhang getoetst voor alle planologische en milieuaspecten. Daarmee is sprake van een zorgvuldige procedure waarin alle relevante aspecten worden meegewogen.
3. In het wijzigingsplan is in tabel 2.1 aangetoond dat voldaan wordt aan alle wijzigingsvoorwaarden benoemd onder artikel 15.7.4 sub a tot en met m.
4. De realisatie Duinrand West kan volledig plaatsvinden zonder de doorgang van Duinrand Oost. De uitvoerbaarheid is dan ook niet in het geding.

5. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien de kosten anderszins, zoals in een anterieure overeenkomst, zijn geborgd. Dat laatste is hier het geval. Zo reclamant al in aanmerking zou komen voor planschade, wat vanwege zijn hoedanigheid van gebruiker van een perceel waarvan hij niet de eigenaar is, is het planschaderisico is onderwerp van de afgesloten anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Met inachtneming van het risico op planschade is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.
6. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92
7. De AERIUS-berekeningen zijn uitgevoerd met de meest actuele versie van de calculator (AERIUS 2020, 15 oktober 2020). De natuurtoets is geactualiseerd, waarbij de nieuwe AERIUS-berekeningen zijn opgenomen. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming aangevraagd. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten hebben op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen. De ontwerp natuurvergunning ligt vanaf 25 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-66 Reclamant 66

Zaaknr: 361503

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

3. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-67 Reclamant 67

Zaaknr: 361489

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat de boomkikker en vleermuizen waarneembaar zijn op Duinrand West.
2. De ontwikkeling draagt niet bij aan de diversiteit van het recreatieaanbod.
3. De huidige gasten van Duinrand dragen bij aan de lokale economie van Schouwen –Duiveland.
4. Het behoud en verduurzamen van de bestaande vakantiehuizen kan mijn inziens hand-in-hand gaan met de plannen van initiatiefnemer. Naast de bestaande recreatieverblijven zouden nieuwe recreatieverblijven kunnen worden gerealiseerd en al hetgeen dat nodig is om een brug te slaan tussen Duinrand Recreatie en 'De Schouwse Valleien'.

Beantwoording

1. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat.
2. Binnen de ontwikkeling van Duinrand worden verschillende varianten van de kampeerhuisjes en recreatiewoningen opgenomen. Verder is van belang dat de kampeerhuisjes een relatief eenvoudige accommodatievorm vormen in het middensegment.
3. De ontwikkeling boort een andere behoefte aan. Het park zal net als in de huidige situatie jaarrond geopend zijn. Doordat de accommodatie centraal bedrijfsmatig wordt verhuurd en beter aansluit op de actuele vraag uit de markt, zal de bezettingsgraad stijgen. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' (Bedrijfschap Horeca en catering, september 2004, gebaseerd op het ContinuVakantieOnderzoek) blijkt verder dat de besteding per dag van huurders van kampeerhuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van stacaravans. Daarbij speelt een belangrijke rol dat wisselende gasten in een beperkte (vakantie)periode gemiddeld meer uitgeven in de regio. Verhuur van kampeerhuisjes en recreatiewoningen aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio.
4. De aanleiding voor de herontwikkeling van Duinrand is gelegen in de noodzaak het verblijfsrecreatieve aanbod af te stemmen op de actuele vraag uit de markt en daarmee toekomstbestendig te maken. Initiatiefnemer heeft daarbij gekozen voor een volledige herontwikkeling van het park. Tegelijkertijd vindt daarmee ook een verduurzaming plaats. Dat is echter geen doel op zich. Doel van de herontwikkeling is het realiseren van een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product, dat aansluit bij de actuele marktvraag. De verduurzaming die gepaard gaat met de herontwikkeling gaat overigens verder dan het isoleren en volledig elektrisch verwarmen van de verblijfseenheden en voorzieningen. De oppervlakte bebouwing en verharding

wordt kleiner en het terrein krijgt een natuurlijker inrichting. Deze inrichting komt bovendien ten goede aan de waterhuishouding, het terugbrengen van hittestress en biedt meer ruimte voor een groene inrichting dan de huidige inrichting. Bij een verduurzaming van de bestaande huisjes en chalets zouden deze effecten niet in dezelfde mate kunnen worden bereikt. Bovendien wordt daarmee niet voldaan aan de visie en ambitie van de initiatiefnemer op het punt van de kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatief product.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-68 Reclamant 68

Zaaknr: 361488

Samenvatting

1. De ontwikkeling draagt niet bij aan de diversiteit van het recreatieaanbod.
2. De huidige huurders hebben geen mogelijkheid tot meedenken en meepraten gekregen.
3. Er is onvoldoende onderzocht wat de gevolgen zijn voor de natuur en stikstof.

Beantwoording

1. Binnen de ontwikkeling van Duinrand worden verschillende varianten van de kampeershuisjes en recreatiewoningen opgenomen. Verder is van belang dat de kampeershuisjes een relatief eenvoudige accommodatievorm vormen in het middensegment.
2. In hoeverre de initiatiefnemer de huidige gebruikers betreft bij de planvorming en -voorbereiding, is aan de ondernemer. Daar heeft de gemeente geen invloed op.
3. In de natuurtoets zijn alle relevante ecologische aspecten onderzocht en getoetst aan de Wet natuurbescherming. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming (Wet Natuurbescherming) aangevraagd. De natuurtoets is daarbij als toelichting bij de aanvraag gebruikt. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten hebben op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen. De ontwerp natuurvergunning ligt vanaf 25 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-69 Reclamant 69

Zaaknr: 361486

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-70 Reclamant 70

Zaaknr: 361479

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-71 Reclamant 71

Zaaknr: 361418

Samenvatting

1. Het college dient ook een vertegenwoordiger te zijn van de vele gasten en niet alleen van de eigen bevolking.

2. De verkopen van chalets en campers zijn toegenomen. De bewering van initiatiefnemer dat het toerisme in chalets en campers niet meer van deze tijd zou zijn, klopt niet voor Duinrand.
3. De initiatiefnemer heeft de raad verkeerd, onvolledig en onjuist geïnformeerd. Initiatiefnemer heeft gelogen en valse beloften gedaan.
 - a. De bewering dat er door minder gasten meer opbrengsten zouden zijn klopt niet.
 - b. Initiatiefnemer heeft in 2015, bij de verkoop van een nieuw chalet, beloofd geen huisjes te gaan bouwen.
 - c. Initiatiefnemer heeft al voor 2018 in gesprekken verteld dat er een zwembad zou komen. De bewering van initiatiefnemer dat de plannen dateren van 2018 is onjuist.
 - d. De bewering dat er een afnemende behoefte zou zijn aan verblijfsrecreatie in chalets en caravans is onjuist. Open plekken, ontstaan naar de herindeling in 2015, zijn allemaal weer ingevuld.
 - e. De huidige huurders zijn niet betrokken bij de plannen. In 2016 heeft initiatiefnemer nog chalets verkocht, zonder huurders te informeren, terwijl de plannen bij de gemeente bekend waren.
 - f. Initiatieven van de huidige huurders worden weggewimpeld.
4. De plannen zijn onvoldoende onderbouwd met gebruik van de juiste gegevens. De gemeente ziet enkele belangrijke zaken over het hoofd.
 - a. De plannen zullen een groot nadelig effect hebben op het milieu. Een grotere vervuiling door meer CO₂ en stikstofuitstoot naast een Natura 2000-gebied en meer afval, vervuiling en een sterke verstoring van de zondagsrust.
 - b. Een overdekt zwembad is niet rendabel en zorgt voor veel uitstoot van afvalstoffen. Niet duidelijk is waarom er behoefte is aan een overdekt zwembad omdat de stranden op loopafstand liggen.
 - c. Onduidelijk is of er behoefte is aan de ontwikkeling.
 - d. Door de uitstoot van stikstof die vrijkomt bij nieuwbouw zal het gehele quotum voor nieuwbouw opgaan. Dit heeft grote gevolgen voor eigen bewoners die op zoek zijn naar een huis. Zij moeten langer wachten en velen zullen vetrekken. Er kunnen dan mogelijk geen nieuwe huizen meer voor bewoners worden gebouwd.
 - e. Het plan heeft negatieve gevolgen voor de middenstand in Haamstede doordat het de bedoeling is dat gasten op het park blijven. De huidige huurders op Duinrand doen hun aankopen voornamelijk lokaal.
5. Het is onduidelijk of het gehele plan in het belang is van het volk dat de raad heeft gekozen en welke het vertegenwoordigd.
6. Het is onduidelijk of het investeringsplan wel realistisch is. Er zijn verkeerde aannames opgenomen of zaken weggelaten.
7. Op basis van rechtspraak van de Hoge Raad blijkt dat de Recron-voorwaarden op bepaalde gebieden nietig zijn. Er is onvoldoende getoetst aan bestaande wetgeving en jurisprudentie.
8. De Recron-voorwaarden maken een onderscheid tussen huisjes, chalets en stacaravans. Dit onderscheid is op Duinrand niet aanwezig. De rechter heeft uitgesproken dat chalets en stacaravans gezien moeten worden als onroerend goed. Zij hebben dezelfde status als vakantiehuisjes. Op gehuurde grond geplaatste schuurtjes, hekwerk, veranda's, beplating, tegels etc. behorend ook tot op de gehuurde grond geplaatste onroerend goed.
9. Onafhankelijk onderzoek naar de gevolgen voor het milieu, inclusief de zeldzame, wellicht beschermde, diersoorten die op Duinrand voorkomen ontbreekt.

Beantwoording

1. Onderhavig wijzigingsplan heeft betrekking op de realisatie van 100 kampeerhuisjes op het terrein Duinrand West. Het college heeft deze ontwikkeling slechts getoetst aan de wijzigingsregels, beleid en wetgeving. Daarbij speelt een vermeende keuze tussen eigen inwoners en gasten geen rol.
2. In aanvulling daarop kan nog worden opgemerkt dat ook andere ontwikkelingsrichtingen mogelijk zijn. De initiatiefnemer heeft echter gekozen voor het ontwikkelen van een park met kampeerhuisjes en recreatiewoningen. Zoals uit de Ladderonderbouwing blijkt, sluit dat goed aan op de actuele en toekomstige recreatieve vraag. Het wijzigingsplan voorziet overigens in de realisatie van 100 kampeerhuisjes. Zoals ook gemotiveerd in de Ladderonderbouwing voorzien de kampeerhuisjes in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment.
3. Uitlatingen die de ontwikkelaar zou hebben gedaan en de afstemming tussen ontwikkelaar en huurders, kunnen geen reden zijn om het wijzigingsplan voor de 100 kampeerhuisjes niet vast te stellen. De gemeente dient het wijzigingsplan te toetsen op de wijzigingsregels, beleid en wetgeving. Met betrekking tot de vraag vanuit de markt en de economische effecten voor de omgeving wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.
4. Voor zover de aangedragen argumenten betrekking hebben op andere aspecten dan de ontwikkeling van de 100 kampeerhuisjes, zijn deze geen onderwerp van de onderhavige wijzigingsprocedure.
 - a. Het aantal recreatieve eenheden neemt in de toekomst substantieel af, waardoor ook de milieueffecten op de omgeving (zoals verstoring en stikstofdepositie) in omvang zal afnemen. Onderzoeken die zijn uitgevoerd bij de voorbereiding van het wijzigingsplan wijzen dat ook uit.
 - b. Het overdekte zwembad is gericht op de eigen recreanten van Duinrand en is een waardevolle aanvulling op de zee voor met name gezinnen met (jonge) kinderen, maar ook voor andere doelgroepen.
 - c. In het verrichte behoefteonderzoek (Ladderonderbouwing) zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeerhuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. De huidige recreatieverblijven op Duinrand voldoen steeds

minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken en die bovendien voldoet aan de duurzaamheidseisen van vandaag de dag. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken – anders dan reclamant stelt – terdege in een behoefte. Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van 100 kampeerhuisjes. Zoals ook gemotiveerd in de Ladderonderbouwing voorzien de kampeerhuisjes in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment.

- d. Zoals blijkt uit het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek zal de stikstofdepositie in zowel de aanleg- als de gebruiksfase afnemen, als gevolg van de afname van het aantal eenheden. Er is dan ook geen sprake van dat door de ontwikkeling nieuwbouw onmogelijk wordt gemaakt.
 - e. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeerhuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Er is dan ook geen sprake van een afname aan inkomsten in de detailhandel. Daarnaast zal door de vernieuwing van de verblijfsaccommodatie en de centrale bedrijfsmatige verhuur de bezettingsgraad jaarrond toenemen.
5. De raad is in de procedure van de wensen en bedenkingen betrokken geweest bij de beoogde ontwikkeling. Het is de bevoegdheid van het college om het wijzigingsplan vast te stellen.
 6. Niet duidelijk is op welke verkeerde aannames of ontbrekende onderwerpen wordt gedomd. Naar het oordeel van het college voldoet het investeringsplan aan de daaraan te stellen voorwaarden. Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waaraan een sluitende exploitatie ten grondslag ligt.
 7. De Recron-voorwaarden kunnen geen onderdeel zijn van de procedure van het wijzigingsplan. De algemeen gangbare en gebruikelijke toepassing hiervan in de recreatiesector, geeft voor het college geen aanleiding om hierin een grond te zien om te twijfelen aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Dat spreekt temeer omdat niet wordt geconcretiseerd welke Recron-voorwaarden door de Hoge Raad nietig zijn verklaard en of die voorwaarden ook in dit geval worden toegepast.
 8. De vraag of sprake is van onroerend goed of niet en welke bouwwerken daarbij horen is geen onderdeel van de planologische procedure van het wijzigingsplan.
 9. Er is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Voor de ontwikkeling van Duinrand West is de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen soorten als gevolg van de ontwikkeling niet in het geding.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-72 Reclamant 72

Zaaknr: 361320

Samenvatting

1. De ontwikkeling wordt voor de natuur een aderlating.
2. Een dergelijke unieke plan is niet meer terug te vinden.

Beantwoording

1. Alle relevante natuuraspecten zijn onderzocht in een natuurtoets en de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op grond daarvan is geconcludeerd dat er geen belemmering is om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Door onder meer de substantiële afname van het aantal eenheden en daarmee gepaard gaande verkeersafname, is zelfs sprake van een verbetering op verschillende aspecten zoals stikstofdepositie en verstoring.
2. Dat de huidige huurders de huidige situatie hoog waarderen, betekent niet dat de huidige situatie aansluit bij de vraag uit de markt nu en in de toekomst en bij de visie van de initiatiefnemer op de gewenste ontwikkeling van het park. De gemeente heeft de behoefte van de ontwikkeling uitgebreid getoetst en concludeert dat voldaan wordt aan wijzigingsregels, beleid en wetgeving.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-73 Reclamant 73

Zaaknr: 361302

Samenvatting

1. De initiatiefnemer heeft jaren lang mensen bedot en kan hier zomaar mee weg komen, zonder dat wordt gekeken naar hoeveel schade dit circa 600 families bezorgt.
2. Er is niet gereageerd op de brief van 29 augustus gericht aan de raadsleden. Verzocht wordt om de zaak beter te bestuderen, zodat ingezien wordt dat dit gehele gebeuren ook kwalijk is voor de gemeente.
3. Zie ZI-12

Beantwoording

1. Duidelijk is dat reclamanten ontevreden zijn over de communicatie van de zijde van de ontwikkelaar. Dat neemt niet weg dat de initiatiefnemer wel heeft gecommuniceerd over de plannen. Ook op verzoek van de

- raad. Los daarvan is de gemeente voor de beoordeling van het wijzigingsplan aangewezen op de daarvoor geldende kaders. Voor het wijzigingsplan zijn dat concreet de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan, geldend gemeentelijk en provinciaal beleid en wetgeving. De communicatie van de initiatiefnemer is geen weigeringsgrond voor de gemeente.
2. De brief waarop wordt gedoeld was gericht aan de raadsleden in het kader van de gevoerde wensen- en bedenkingen procedure. De brief was geen onderdeel van de procedure. Het is dan ook aan de betreffende raadsleden om te reageren.
 3. Zie ZI-12.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-74 Reclamant 74

Zaaknr: 361301

Samenvatting

1. Het college is niet bevoegd.
 - a. Onduidelijk is of het college in algemene zin alleen het totaal aantal toegestane kampeerhuisjes mag wijzigen als het bestemmingsvlak al is voorzien van de functieaanduiding kampeerhuisje of het mag het college ook zelf de functieaanduiding aan een bestemmingsplan toevoegen en invullen.
 - b. Het college is niet gevoegd om 100 kampeerhuisjes mogelijk ten maken, nu de wijzigingsbevoegdheid specifiek is toegespitst op vergroting van het totaal aantal kampeerhuisjes. Er moet om te beginnen dus wel sprake zijn van de functieaanduiding die kampeerhuisjes toestaat.
2. Onduidelijk is welke inspanningen het college doet om de belangen van de huidige recreanten mee te wegen, gelet op de uitspraak in ECLI:NL:RVS:2014:1940.
 - a. De nadelen op het vlak van verblijfsaanbod onder het luxe segment worden in het plan niet genoemd.
 - b. Onduidelijk is of het verlies door vernietiging van het huuraanbod voor modale inkomens is meegenomen. Volgens het NVM was de balans in 2018 al zoek.
 - c. Er moet niet slechts naar de financiële haalbaarheid van uitvoering door investeerder worden gekeken. Er is een exploitatieplan nodig. Er moet een planschade risico-inventarisatie worden opgemaakt.
3. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken moet er een MER-procedure worden doorlopen en meteen e.e.r. (economische effectrapportage) en m.k.b.a. (maatschappelijke kosten baten analyse) worden opgesteld.
4. Het college wil de raad aan de voorkant betrekken bij grote ruimtelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling van Duinrand is dus groot, maar er wordt minder getoetst. Dit is niet zorgvuldig. Dat de raad enkel wensen en bedenkingen mag uiten is valse betrokkenheid.
5. Een exploitatieplan is verplicht. Onduidelijk is of dit plan valt onder bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen waarin geen exploitatieplan verplicht is. Zo niet, alleen de gemeenteraad kan een exploitatieplan vaststellen, dit is geen bevoegdheid van het college.
6. De haalbaarheid van het plan is onduidelijk. Er is niet getoetst aan de parameters maatschappelijk, ruimtelijk, stedenbouwkundig, architectonisch, (milieu)technisch en financieel-economisch.
7. Het aantal standplaatsen kan niet verminderd worden. Als op 30% van de 403 standplaatsen een kampeerhuisje mag komen, met een maximum van 100, dan mag dit op minstens 70% van de 403 dit niet. Het plan voorziet geen 234 standplaatsen zonder kampeerhuisje.
8. Dit heeft ook gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen. Onduidelijk is hoe het college dit op gaat lossen.
9. Er wordt ten onrechte gekozen voor een "procedurele knip" tussen Duinrand West en Duinrand Oost. Het plan gaat eigenlijk om een verhoging van het aantal recreatiewoning van 69 naar 169 op Duinrand West en van 25 naar 78 op Duinrand Oost. Dit laatste is hoogst inconsequent van de gemeente aangezien een tegengestelde beweging nog maar recent plaatsvond.
10. Duinrand Oost en Duinrand West zijn twee niet aan elkaar grenzende percelen waarvoor initiatiefnemer twee afzonderlijke, verschillende en niet-gelijklopende planologische procedures beoogt. Door dit in één transformatie als geheel te toetsen ontstaat onzekerheid.
11. Het behoefteonderzoek voor Duinrand Oost ontbreekt.
12. De zorgvuldigheid vereist dat alles in één bestemmingsplanwijzigingsprocedure wordt beoordeeld.

Beantwoording

1. De raad heeft het college de bevoegdheid gegeven om door middel van een wijzigingsplan onder voorwaarden kampeerhuisjes mogelijk te maken op bestaande recreatieterreinen. Reclamant kan niet gevolgd worden in zijn standpunt dat voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 15.7.4 van de regels van het geldende bestemmingsplan er sprake zou zijn of moeten zijn van een aanwijzing van 'kampeerhuisjes' op permanente standplaatsen. Het bestemmingsplan bevat een dergelijke aanwijzing niet. Enkel wordt – los van enige aanwijzing op de planverbeelding – in artikel 15.4.1 aanhef en onder j bepaald dat op een permanente standplaats – voor zover relevant – kampeerhuisjes mogen worden geplaatst. Verder is in artikel 15.2.1 onder f van de planregels bepaald dat het maximum aantal toegestane kampeerhuisjes is, het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kampeerhuisjes'. Een dergelijke aanwijzing ontbreekt eveneens. Op basis van artikel 15.2.1 onder f van de regels van het bestemmingsplan, in combinatie met het ontbreken van de aanduiding

'maximum aantal kampeerhuisjes' op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn thans voor Duinrand West dus (rechtstreeks) geen kampeerhuisjes toegestaan. Daarmee bedraagt het maximaal toegestane aantal kampeerhuisjes voor Duinrand West 0. Artikel 15.7.4 regelt dat het college het aantal toegestane kampeerhuisjes als bedoeld in lid 15.4 kan vergroten. Voor Duinrand West is dat aantal 0. Waarop reclamant baseert dat de gemeenteraad met de betreffende bepaling in de aanhef van artikel 15.7.4 zou hebben bedoeld te regelen dat als een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal kampeerhuisjes' ontbreekt geen toepassing zou mogen worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, wordt niet door hem onderbouwd. Daarin verschilt dit geval ook (wezenlijk) van de kwestie die in de door reclamant genoemde uitspraak met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:3895 aan de orde was, nu daarin (ten onrechte) werd betoogd dat een bepaalde ontwikkeling wél al rechtstreeks werd toegestaan op grond van het bestemmingsplan, terwijl die ontwikkeling nu juist expliciet was opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid die – als het betoog van appellant gevolgd zou worden – niet nodig was geweest. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een mogelijkheid om kampeerhuisjes mogelijk te maken, daar waar dat (onweersproken) niet reeds rechtstreeks is toegestaan. Als de raad dat had willen regelen had toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moeten worden beperkt tot vlakken met de aanduiding 'maximum aantal kampeerhuisjes'. Nu dat niet is geregeld, en artikel 15.7.4 regelt dat het toegestane aantal mag worden vergroot, is er geen grond om de wijzigingsbevoegdheid voor de onderhavige situatie niet toe te passen. maar is bepaald dat het college het aantal kampeerhuisjes voor Duinrand kan vergroten van 0 naar 100. Dat daarvoor de aanduiding maximum aantal kampeerhuisjes zou moeten worden opgenomen staat daaraan niet in de weg. Het plan heeft dat ook beoogd. Deze uitleg wordt ondersteund door de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 5.2. Toelichting op de bestemmingen), waar onder het kopje Recreatie - Dagrecreatie (artikel 13), Recreatie - Gemengd (artikel 14), Recreatie - Kampeerterrein (artikel 15), Recreatie - Recreatiewoningen (artikel 16), Recreatie - Strand (artikel 17) en Recreatie - Verblifsrecreatie (artikel 18) onder 'Afwijkingen en wijzigingen' het volgende is aangegeven: *In de verschillende recreatiebestemmingen zijn afwijkingen en wijzigingen opgenomen ten behoeve van de flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de nabije toekomst. Het betreft onder andere de mogelijkheid voor het vergroten van het aantal permanente standplaatsen, het vergroten van het bebouwingsoppervlak, de mogelijkheid tot winterkamperen, het **realiseren van kampeerhuisjes** ten koste van permanente standplaatsen.* Ook uit deze tekst blijkt niet dat het hier alleen zou gaan om het vergroten van het aantal kampeerhuisjes op terreinen waar al kampeerhuisjes zijn toegestaan.

2. In de door reclamant aangehaald uitspraak van de Raad van State van 13 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1940, wordt het standaardbeoordelingskader bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid weergegeven. De Afdeling formuleert dat als volgt: *"De Afdeling stelt voorop dat met het bestaan van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan de planologische aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven mag worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Het feit dat aan de in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden is voldaan, ontslaat het college evenwel niet van de verplichting na te gaan of wijziging van de oorspronkelijke bestemming geleet op alle betrokken belangen in het concrete geval is gerechtvaardigd."* Vervolgens kan uit de uitspraak een voorbeeld worden afgeleid van hoe het college invulling dient te geven aan, met name, deze laatste belangenafweging. Daarbij is blijkens de uitspraak mede van betekenis welke beleidsuitgangspunten van kracht zijn ten tijde van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en of de doelstellingen die met het wijzigingsplan worden nagestreefd vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening navolgbaar en aanvaardbaar zijn. Bij dat laatste blijkt ook rekening te mogen worden gehouden met de gunstige effecten van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op de omgeving. Tegen deze achtergrond wordt de zienswijze van reclamant als volgt beschouwd. Voorop staat dat het wijzigingsplan ziet uitsluitend op het mogelijk maken van 100 kampeerhuisjes op het terrein van Duinrand West. De ontwikkeling van het plangebied is voor het overige rechtstreeks toegestaan op grond van het bestemmingsplan, zodat daarvoor het bovengenoemde beoordelingskader al niet geldt. Planologisch wordt met het wijzigingsplan op 100 permanente standplaatsen de plaatsing van een kampeerhuisje mogelijk gemaakt. In het verlengde daarvan wordt het aantal permanente standplaatsen verkleind naar 100. Bij de toetsing van deze ontwikkeling is de primaire vraag of voldaan wordt aan de wijzigingsregels. Aanvullend is getoetst aan relevant beleid en relevante wetgeving. Daarbij heeft ook een afweging van alle betrokken belangen plaatsgevonden. De herontwikkeling van Duinrand past volledig binnen het geldende beleid. Centraal daarin staat het thema Voortdurend vernieuwen (thema 4) uit de Agenda Toerisme. De herontwikkeling leidt tot een modern recreatiepark dat voldoet aan de hedendaagse behoefte van de toerist en dat bovendien volledig voldoet aan de hedendaagse duurzaamheidseisen. Daarnaast wordt het park goed ingepast in de omgeving, door een natuurintegraal ontwerp. Ook dat draagt bij aan de aantrekkelijkheid en hoogwaardige kwaliteit van het park. Met deze ontwikkelingsrichting wordt het algemeen belang gediend, van een verblijfsrecreatief aanbod dat aansluit bij de actuele marktvraag en het belang van een economisch florerende recreatiesector. Daar komt bij dat het vasthouden aan de huidige accommodatie niet leidt tot een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product, ook al waarden de huidige eigenaren de kwaliteit van het terrein hoog. Dat kan duidelijk worden geïllustreerd door de dichtheid en oppervlakte van het aantal eenheden. Voor die aspecten voldoet de bestaande situatie niet aan de actuele beleidsnormen en aan de actuele en toekomstige marktvraag. De beoogde ontwikkeling voorziet in de zich wijzigende marktvraag. Er vindt een duidelijke verschuiving van de vraag plaats, van toeristisch kamperen naar chalets en van chalets naar kampeerhuisjes en recreatiewoningen. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft ook een duidelijke behoefte naar meer kwaliteit aan. Omzetten van stacaravans in kampeerhuisjes betekent dat perfect wordt aangesloten op deze trend. Overigens is niet uit te sluiten dat de bestaande eigenaren van bijvoorbeeld een stacaravan in de nieuwe situatie een kampeerhuisje kopen. De initiatiefnemer zal voorts op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven. Verder is in het kader van de belangenafweging zwaarwegend gewicht toegekend aan het feit dat het aantal standplaatsen en verblijfseenheden ten opzichte van de huidige situatie wordt verkleind. Dit leidt onder meer tot gunstige effecten voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied Kop van Schouwen. Ook door de

wijze van verwarming van de recreatieverblijven ten opzichte van de huidige situatie vinden positieve effecten plaats op het betreffende gebied. Het aantal verkeersstromen neemt af, wat bijvoorbeeld tot minder stikstof-uitstoot leidt. Daarnaast wordt het recreatiepark landschappelijk ingepast wat positieve gevolgen heeft voor omwonenden en aangrenzende functies. Die positieve effecten zijn er ook op het gebied van geluid. Ten slotte wordt nog opgemerkt dat als de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, niet de gewenste eenheid en samenhang wordt bereikt. De accommodatie zou dan bovendien niet aansluiten op de actuele en toekomstige marktvraag die de initiatiefnemer juist wil bedienen. Bovendien zou de dichtheid op het terrein te groot blijven en zou geen wezenlijke verbetering van de inrichting van de ruimte kunnen worden gerealiseerd. Tegen deze achtergrond stemt het college – met inachtneming van alle relevante belangen – in met de beoogde ontwikkelingen is het voornemen het wijzigingsplan vast te stellen.

Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op het mogelijk maken van 100 kampeershuisjes op het terrein van Duinrand West. Voor het overige staat het bestemmingsplan de beoogde ontwikkeling rechtstreeks toe. Deze 100 kampeershuisjes voorzien in de zich wijzigende marktvraag. Er vindt een duidelijke verschuiving van de vraag plaats, van toeristisch kamperen naar chalets en van chalets naar kampeershuisjes en recreatiewoningen. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft ook een duidelijke behoefte naar meer kwaliteit aan. Omzetten van stacaravans in kampeershuisjes betekent dat perfect wordt aangesloten op deze trend.

- a. Dat met de realisatie van de 100 kampeershuisjes nadelen ontstaan voor het verblijfsaanbod onder het luxe segment is niet gebleken, in het onderzoek naar de behoefte. Bovendien is die vraag niet relevant nu de beoogde ontwikkeling in een onderbouwde vraag voorziet. De initiatiefnemer kan niet verplicht worden de bestaande accommodatie te handhaven. Zoals ook gemotiveerd in de Ladderonderbouwing voorzien de kampeershuisjes die door middel van het wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment
 - b. Gelet op het grote aanbod van jaarplaatsen op kampeerterrinen (6.470 eenheden in 2018, bron Toerisme op Schouwen-Duiveland; Omvang en economisch belang 2016 – 2017 – 2018; Kenniscentrum Kusttoerisme) ten opzichte van 1.590 vakantiewoningen in de bedrijfsmatige verhuur, kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van vernietiging van het huuraanbod voor modale inkomens.
 - c. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien de kosten anderszins, zoals in een anterieure overeenkomst, zijn geborgd. Dat laatste is hier het geval. Daargelaten of reclamant in zijn hoedanigheid van gebruiker/huurder van een perceel op het kampeerterrin überhaupt in aanmerking kan komen voor planschade, is het planschaderisico verdisconteerd in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Vastgesteld is, op basis van een verrichte raming van de kosten en de financieringsopzet, dat sprake is van een sluitende exploitatie en dat er geen onvoorziene hoge kosten te verwachten zijn. Met inachtneming van het risico op planschade is de ontwikkeling daarmee economisch uitvoerbaar.
3. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling is op basis van het Besluit milieu-effectrapportage geen sprake van een directe mer-plicht of een (directe) mer-beoordelingsplicht. Dat betekent dat sprake is van een vormvrije mer-beoordelingsplicht. Uit de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling van Duinrand niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. In tegendeel, voor diverse aspecten leidt de ontwikkeling tot een verbetering van de milieueffecten. Initiatiefnemer heeft door een deskundigenbureau een Ladderonderbouwing laten opstellen. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van Duinrand aansluit op de vraag vanuit de markt en voorziet in een behoefte. Wat betreft de economische effecten is van belang dat door de beoogde ontwikkeling de periode dat recreanten op het terrein verblijven toeneemt en dat uit onderzoek blijkt dat huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen dagelijks meer uitgeven in de omgeving dan de (vaste) gebruikers van de huidige stacaravans. Naast een economische impuls in de regio sorteert dat ook maatschappelijk een positief effect. Het opstellen van een e.e.r. en een m.k.b.a. is op basis van gemeentelijk beleid niet verplicht en voor de voorgenomen ontwikkeling niet nodig.
 4. Niet ingezien wordt waarom sprake zou zijn van valse betrokkenheid. De raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan het college de bevoegdheid toegekend om het bestemmingsplan te wijzigen om het aantal kampeershuisjes te vergroten. In het kader van de toepassing van die wijzigingsbevoegdheid is de raad, op zijn eigen verzoek, in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen te uiten. Vervolgens is het aan het college om het wijzigingsplan vast te stellen. In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesteld is daarmee sprake van een zorgvuldige voorbereiding.
 5. In de Wet ruimtelijke ordening is in afdeling 6.4 (grondexploitatie) de verplichting opgenomen om, alleen als het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is, een exploitatieplan vast te stellen. De wetgever heeft daarbij altijd aangegeven dat het primaat ligt bij het privaatrechtelijk kostenverhaal en een exploitatieplan pas in beeld komt als dat privaatrechtelijk spoor niet kan worden bewandeld. Aangezien de te ontwikkelen gronden volledig in eigendom zijn van initiatiefnemer en het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst wordt geborgd is een exploitatieplan niet noodzakelijk en zeker niet verplicht.
 6. De ontwikkeling is getoetst aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Aanvullend is in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst aan beleid en omgevingsaspecten. Het maatschappelijk draagvlak wordt in het kader van de zienswijzenprocedure meegenomen in de afweging. Een stedenbouwkundige en architectonische toets is in het kader van het wijzigingsplan niet aan de orde. Het bestemmingsplan biedt rechtstreeks de mogelijkheid om de terreininrichting aan te passen. Bovendien zijn de kampeershuisjes vergunningsvrij, waardoor een welstandstoets niet aan de orde is. De milieuaspecten en de financieel-economische uitvoerbaarheid zijn getoetst in het kader van het wijzigingsplan. Daarmee heeft een zorgvuldige toetsing aan alle genoemde aspecten plaatsgevonden.
 7. In de voorwaarden in artikel 15.7.4. onder a. is bepaald: 'op ten hoogste 30 procent van het aantal permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, zoals weergegeven met de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen', mag een kampeershuisje worden gebouwd, met een maximum van 100 kampeershuisjes per kampeerterrin. Het aantal permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, zoals weergegeven met de

aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen' zoals vastgelegd in het bestemmingsplan bedraagt 404. Op ten hoogste 30% daarvan mag een kampeerhuisje worden geplaatst, met een maximum van 100 kampeerhuisjes. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Artikel 15.7.4 onder a. bepaalt niet dat moet worden uitgegaan van het toekomstig aantal standplaatsen, maar van het aantal permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, zoals weergegeven met de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen'. Dat aantal bedraagt 404. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de bevoegdheid om het aantal standplaatsen te verlagen, teneinde de potentiële ruimtelijke en milieueffecten die op basis van het bestemmingsplan kunnen optreden, te beperken.

8. Het wijzigingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van de 100 kampeerhuisjes. In tabel 2.1 sub I. wordt dan ook de parkeerbehoefte van de 100 kampeerhuisjes berekend. Dat neemt niet weg dat voor de totale ontwikkeling van Duinrand West ook wordt voldaan aan de parkeerbehoefte, conform de gemeentelijke kengetallen.
9. Vanwege het tussen gelegen park Wielewaal Recreatie is sprake van een fysieke scheiding tussen Duinrand Oost en West. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van Duinrand West vrijwel geheel mogelijk binnen het geldende planologische regiem, op het realiseren van 100 kampeerhuisjes na. De ontwikkeling van Duinrand Oost past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat twee planologische procedures worden toegepast. De ontwikkeling van Duinrand West is procedureel ook niet onlosmakelijk met de ontwikkeling van Oost verbonden. De herontwikkeling van deelgebied West kan ook zelfstandig plaatsvinden. Wel is vanuit de mer-methodiek in de aanmeldnotitie voor de gezamenlijke ontwikkeling getoetst of sprake is van zodanige omstandigheden dat een milieu-effectrapportage moet worden uitgevoerd. Vanuit de mer-methodiek dient dat voor beide ontwikkelingen gezamenlijk te gebeuren.
10. De Ladderonderbouwing heeft betrekking op beide ontwikkelingen gezamenlijk, omdat bij de behoefteanalyse ook beide ontwikkelingen relevant zijn met het oog op het daardoor ontstane totale aanbod. Voor de procedure van het wijzigingsplan voor De Schouwse Valleien West is slechts sprake van het mogelijk maken van 100 kampeerhuisjes op permanente standplaatsen. Bovendien wordt het aantal permanente standplaatsen sterk verkleind. Daarmee is voor West sprake in termen van de Ladder voor duurzame verstedelijking sprake van een zeer beperkte ontwikkeling.
11. Niet ingezien wordt dat het doorlopen van de wijzigings- en bestemmingsplanprocedure voor respectievelijk Duinrand West en Oost niet zorgvuldig zou zijn. Door in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling alle milieuaspecten voor beide ontwikkelingen gezamenlijk te onderzoeken, is juist sprake van een uiterst zorgvuldig proces.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-75 Reclamant 75

Zaaknr: 361272

Zie ZI-12

ZI-76 Reclamant 76

Zaaknr: 361262

Samenvatting

1. Mijn vrouw heeft de tuin omgetoverd tot een waar paradijsje waarvan niet alleen wij genieten, maar ook de dieren. Er huizen 2 egelfamilies, een aantal boomkikkers, diverse salamanders, kikkers en padden. Daarnaast bezoeken veel zangvogels de tuin en vliegen er 's avonds heel wat vleermuizen rond. Plannen van initiatiefnemer zullen ten koste gaan van (zeldzame) flora en fauna.
2. Initiatiefnemer heeft het over "verduurzamen". Als alle huisjes en caravans van het terrein moeten, dan is dat een enorme kapitaalverspilling en wordt het tegenovergestelde van verduurzaming bereikt.
3. In de loop der tijd hebben wij ons vakantiehuis al aardig verduurzaamd: het is rondom geïsoleerd en alle ramen zijn van dubbel glas voorzien. Verder gebruiken wij zo min mogelijk gas en elektriciteit, mede door de woekerprijzen die initiatiefnemer ons in rekening brengt.
4. Als initiatiefnemer gaat bouwen, dan komt er stikstof vrij en dat naast een kwetsbaar natuurgebied. Als gemeente zou ik de schaarse bouw mogelijkheden eerder aan eigen bewoners besteden.

Beantwoording

1. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat.
2. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgrading van het terrein. Het verduurzamen van voorzieningen is slechts één aspect van de daarmee beoogde kwaliteitsverbetering van het totale terrein en daarmee onvoldoende om de beoogde verbetering te realiseren. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, wordt niet de gewenste eenheid en samenhang bereikt. Dat geldt ook voor de

openheid en ruimte – mede door terugdringing van het aantal recreatieverblijven – die in het nieuwe concept gerealiseerd wordt.

3. Zie beantwoording onder punt 3.
4. De ontwikkeling van Duinrand veroorzaakt juist een afname van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige en overbelaste habitats in de omgeving. Als gevolg daarvan zal er dus eerder meer ruimte voor woningbouw op Schouwen-Duiveland ontstaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-77 Reclamant 77

Zaaknr: 361231

Samenvatting

1. De herstructurering van Duinrand betekent het kappen van inheemse struiken en bomen, het verstoren van flora en fauna. De aanwezige flora en fauna is te typeren als een waardevol ecologisch systeem. Het beoogde duinlandschap sluit niet aan bij de natuurhistorische waarde van het bestaande gebied/terrein van Duinrand.
2. Gezien het drastische karakter van de herstructurering is het merkwaardig dat een gedegen MER ontbreekt. De uitgevoerde MER lijkt onvoldoende breed van opzet om de totale effecten m.b.t. stikstofdepositie's te meten. Het is onduidelijk of stikstofmetingen afdoende uitgevoerd zijn.
3. Het is onduidelijk of en hoe het binnenzwembad meegenomen is in het plan.
4. Middels een wijzigingsprocedure kan alleen iets gewijzigd worden wat al eerder is toegestaan. De opgevoerde kampeershuisjes zijn nooit eerder formeel toegestaan. Door het gebruiken van de wijzigingsbevoegdheid handelt het college buiten haar bevoegdheid.
5. De vakantiewoning lijkt goed inpasbaar in de herstructureringsplannen en hoeft niet te verdwijnen. De woning kan als kampeershuisje worden aangemerkt.
6. Het gebied met 47 vakantiehuisjes is goed inpasbaar in het plan van initiatiefnemer.
7. Het plan van initiatiefnemer is niet besproken met de huidige huurders. De opzegtermijn van één jaar staat niet in verhouding tot de langdurige huurperiode van de gemiddelde gast op Duinrand. Een termijn van 5 jaar is meer passend. De Recron-voorwaarden zijn nooit ondertekend en zijn pas sinds 2018 onderaan de jaarfactuur verschenen.
8. De natuur van het huidige bestaand recreatiepark past beter en sluit beter aan bij de Kustvisie dan het plan van initiatiefnemer. De natuurhistorische waarden van het terrein blijft behouden en er is minder natuurverstoring van flora en fauna.
9. Het kunstmatig duinlandschap heeft geen toegevoegde waarde en leidt tot grote schade voor de aanwezige flora en fauna.
10. In het plan wordt het gebied grotendeels een kaal landschap zonder natuurlijke schaduw, dat bovendien een geringere waterbuffercapaciteit kent. Dat is met het oog op de opwarming en verdroging van de aarde een slechte ontwikkeling.
11. Het is zeer goed mogelijk om de doelstellingen vanuit de Kustvisie te realiseren vanuit de huidige bestaande situatie. Dit leidt tot aanzienlijk minder natuurschade en stikstofuitstoot en doet recht aan de natuurwaarden van het huidige terrein.

Beantwoording

1. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Het beoogde duinlandschap sluit voorts aan bij het aangrenzende natuurgebied.
2. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling is op basis van het Besluit milieu-effectrapportage geen sprake van een directe mer-plicht of een (directe) mer-beoordelingsplicht. Wel is sprake van een vormvrije mer-beoordelingsplicht. Uit de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling Duinrand niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. In tegendeel, voor diverse aspecten waaronder de stikstofdepositie, leidt de ontwikkeling juist tot een verbetering van de milieueffecten. Dit komt met name door de afname van het aantal recreatie-eenheden ten opzichte van de huidige situatie.
3. Het binnenzwembad maakt geen onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar is rechtstreeks mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Kop van Schouwen. Het zwembad is wel betrokken bij de beoordeling van milieuaspecten, waaronder geluid, verkeer en stikstof.
4. Een wijzigingsbevoegdheid mag geen wezenlijke wijziging van het plan mogelijk maken. Dit gaat niet zover dat geen functies kunnen worden toegevoegd die op grond van het moederplan niet rechtstreeks zijn toegestaan. Anders zou de wijzigingsbevoegdheid immers zinledig zijn. Van een wezenlijke wijziging is in dit geval geen sprake. De toevoeging van kampeershuisjes betreft in de eerste plaats slechts een deel van het plangebied, dat direct past binnen de recreatieve bestemming die aan de gronden is toegekend. Deze gronden behouden ook volledig deze recreatieve bestemming. De toevoeging van kampeershuisjes sluit daar volledig bij aan. Omdat voorts geen sprake is van een toename van (de oppervlakte van) het aantal permanente standplaatsen bestaat er geen grond voor het oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid tot een

wezenlijke verandering van het plan leidt, nog daargelaten dat de Wro niet in de weg staat aan een wijziging van het plan via een wijzigingsbevoegdheid (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2014:2187).

5. De initiatiefnemer kiest voor een totale herontwikkeling van Duinrand West en Oost. Dat is voor West op basis van de geldende bestemmingsregeling rechtstreeks mogelijk. De gemeenteraad heeft deze mogelijkheden bij de vaststelling van het bestemmingsplan geboden. Van een nadere voorwaarde dat bestaande accommodaties moeten worden gehandhaafd is in de wijzigingsregels geen sprake. Deze voorwaarde kan, ook met het oog op de rechtszekerheid, niet alsnog door de raad worden toegevoegd. De Wro biedt daarvoor geen grondslag.
6. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein. Het verduurzamen van voorzieningen is slechts één aspect van de daarmee beoogde kwaliteitsverbetering van het totale terrein en daarmee onvoldoende om de beoogde verbetering te realiseren. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, wordt niet de gewenste eenheid en samenhang bereikt. Dat geldt ook voor de openheid en ruimte – mede door terugdringing van het aantal recreatieverblijven – die in het nieuwe concept gerealiseerd wordt.
7. De gemeente is geen partij in de privaatrechtelijke afspraken tussen eigenaar en huurders en kan geen uitspraken doen over opzegtermijnen. Wel is bekend dat de Recron-voorwaarden in de recreatiesector algemeen gangbaar zijn en als redelijk kunnen worden beschouwd.
8. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Daarnaast is sprake van een positief effect vanwege de afname van het aantal recreatieve eenheden.
9. Het nieuwe duinlandschap is uit recreatief oogpunt aantrekkelijk en is ecologische potentieel waardevoller dan de bestaande inrichting. De opzet is ruimer, het aantal eenheden kleiner en er is daardoor meer ruimte voor groen en beplanting.
10. In het ontwerp wordt de nodige ruimte voor waterberging opgenomen en wordt bovendien voorzien in de nodige opgaande beplanting.
11. De bestaande situatie heeft toeristisch-recreatief weinig toekomstwaarde. Het park is sterk gedateerd. Dat betekent dat een integrale herinrichting nodig is, om het terrein ook voor de toekomst uit recreatief oogpunt aantrekkelijk te houden en een goede exploitatie te verzekeren. Bovendien wordt hiermee ook een aanmerkelijk verduurzaming van de recreatieverblijven gerealiseerd, die voldoet aan de hedendaagse eisen. De bestaande recreatiewoningen passen daar niet in, hoe spijtig dat ook is voor de huidige gebruikers. Mede doordat de nieuwe recreatieverblijven, anders dan de huidige, elektrisch worden verwarmd en de verkeersgeneratie afneemt is sprake van afname van de stikstofdepositie op het aangrenzende Natura 2000-gebied. De ontwikkeling zorgt zodoende voor een positieve bijdrage op Natura 2000.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-78 Reclamant 78

Zaaknr: 361210

Samenvatting

1. De ondernemer voldoet niet aan zijn eigen 'Recron-voorwaarden vaste plaatsen' artikel 12, Herstructurering, lid 3 en 4, door de recreanten van Duinrand West geen vervangende plaats aan te bieden op Duinrand Oost, terwijl daar plaatsen open staan en het terrein voldoende mogelijkheden biedt.
2. De ondernemer voldoet niet aan de 'Recron-voorwaarden vaste plaatsen' artikel 4, Prijs en prijswijziging, lid 5, waarin hij zich verplicht stelt uiterlijk drie maanden voor het einde van het overeenkomstjaar aan de recreant schriftelijk of elektronisch bekend wat het jaargeld voor het komende overeenkomstjaar is: de factuurdatum is 15/10/20, de elektronische datum van ontvangst is 21- 10-2020.
3. De ondernemer voldoet niet aan de 'Recron-voorwaarden vaste plaatsen' artikel 12, Herstructurering, lid 2, hij verplicht zich er voor zorg te dragen dat er zo veel mogelijk voor de recreant in de periode voor aanvang van de herstructurering niet op hinderlijke wijze in zijn recreatiegenot wordt gestoord door de voorbereidende werkzaamheden: het niet onderhouden van wegen die de recreant nodig acht te komen tot zijn kampeermiddel valt onder het niet nakomen van deze verplichting.
4. De ondernemer heeft langdurig zijn plannen tot herstructurering van Duinrand West verzwegen, waardoor door de recreant investeringen zijn gedaan voor de toekomst die, nu de ondernemer zich nu verschuilt achter de 'Recron-voorwaarden vaste plaatsen', niet of gedeeltelijk verhaalbaar zijn.
5. De ondernemer weigert in overleg te treden met zijn huidige recreanten over zijn plannen en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor zijn recreanten.
6. De notulen van de bijeenkomst op 12 september 2020 hebben niet als leidraad voor het recht tot inspraak in de commissievergadering door recreanten kunnen dienen vanwege de onjuistheden in deze notulen.

7. De huidige Covid-19 pandemie wordt misbruikt om niet tot ene gedegen volgend onderling overleg tussen gemeente, ondernemer en recreanten te komen. Er kan niet worden vastgesteld of de persoonlijke vragen en/of opmerkingen wel ontvangen en dan wel beantwoord worden.

Beantwoording

1. Privaatrechtelijke verhoudingen tussen een terreinbeheerder en huurders kunnen geen onderwerp zijn van de publiekrechtelijke planologische procedure. Wel is bekend dat de Recron-voorwaarden in de recreatiesector algemeen gangbaar zijn en als redelijk kunnen worden beschouwd.
2. Zie beantwoording onder punt 1.
3. De start van de herontwikkeling van Duinrand West vindt pas plaats na vaststelling van het wijzigingsplan. Zie verder voor beantwoording onder punt 1.
4. De initiatiefnemer zal op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven. Sommige gebruikers hebben van die compensatieregeling reeds gebruik gemaakt. Daarmee zijn die belangen van de huidige gebruikers voldoende verzekerd en bestaat geen grond voor het oordeel dat bij het wijzigingsplan onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen.
5. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein.
6. De bijeenkomst op 12 september 2020 was een informatiebijeenkomst, georganiseerd door initiatiefnemer. De gemeente pas daar niet als betrokken partij vertegenwoordigd. Of de notulen onjuistheden bevatten is niet na te gaan.
7. De raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kop van Schouwen het college de bevoegdheid toegekend om het bestemmingsplan te wijzigen om het aantal kampeerhuisjes te vergroten. In het kader van de toepassing van die wijzigingsbevoegdheid is de raad, op zijn eigen verzoek, in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen te uiten. Vervolgens is het aan het college om het wijzigingsplan vast te stellen. Het maatschappelijk draagvlak wordt in het kader van de zienswijzenprocedure meegenomen in de afweging. In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesteld is daarmee sprake van een zorgvuldige voorbereiding. Vragen en/of opmerkingen met betrekking tot privaatrechtelijke verhoudingen tussen een terreinbeheerder en huurders kunnen geen onderwerp zijn van de publiekrechtelijke planologische procedure.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-79 Reclamant 79

Zaaknr: 361170

Samenvatting

1. De initiatiefnemer denkt meer te kunnen verdienen aan een park met nieuwe huisjes zeker nu de gemeente geen nieuwe vakantieaccommodaties meer goedkeurt op Schouwen-Duiveland.
2. De initiatiefnemer wist 2 jaar geleden al dat hij met de camping zou stoppen. Onduidelijk is waarom hij niet verhinderd heeft dat huisjes die niet verplaatsbaar zijn werker verkocht.

Beantwoording

1. De keuze voor een volledige herontwikkeling van het terrein is een keuze van de initiatiefnemer, waar de gemeente geen invloed op heeft.
2. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op planologisch-ruimtelijke aspecten. Het opzeggen van de contracten en afspraken over een overgangstermijn zijn onderwerpen waarop de gemeente geen invloed heeft. Dit is een kwestie tussen gebruikers en initiatiefnemer.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-80 Reclamant 80

Zaaknr: 361159

Zie ZI-43

ZI-81 Reclamant 81

Zaaknr: 361156

Samenvatting

1. De vraag naar recreatiewoningen is niet zo groot. Dat blijkt uit het feit dat nu er ook in Duitsland geadverteerd wordt, wat voorheen niet het geval was.
2. De grote ketens verhuren recreatiewoningen, als eigenaar mag je maar een paar weken per jaar zelf gebruik maken van de recreatiewoning. Duitse gasten willen dat niet, die willen zelf bepalen wie er in hun recreatiewoning verblijft.
3. Door corona is er meer vraag naar campingplaatsen. Er is ook meer vraag naar verhuurmogelijkheden van de eigen stacaravan. Daarnaast is de financiële positie van veel Duitsers verslechterd. Omdat het

onduidelijk is hoe lang de pandemie nog duurt, worden er geen grote uitgaven gedaan. Dat geldt naar verwachting ook voor de Nederlandse bevolking.

4. Duinrand West en Duinrand Oost liggen in het Natura 2000-gebied. Er is nu geen sprake van een negatief effect als gevolg van optische of akoestische verstoring.
5. Juist de stilte wordt door gasten gewaardeerd. Geen van de gasten gaat naar een vakantiepark waar lawaai van het zwembad is en 's avonds gefeest wordt. De gasten houden ervan om op de fiets naar het dorp te rijden en in het dorp te eten. Met de geplande herstructurering blijven de gasten op het park. Dat is schadelijk voor de winkels in het dorp. Door corona hebben zij gemerkt wat het betekent als er minder gasten komen.
6. Kampeerders zijn verbonden met de natuur en milieubewust. Het is voor hen gewoon om voorzichtig te zijn met het Natura 2000-gebied.

Beantwoording

1. In het, in verband met de Ladderonderbouwing uitgevoerde behoefteonderzoek zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeerhuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte. Dat ook in Duitsland wordt geadverteerd, doet daaraan niet af.
2. De aanleiding voor de herontwikkeling gelegen in de noodzaak het verblijfsrecreatieve aanbod af te stemmen op de actuele vraag uit de markt en daarmee toekomstbestendig te maken. Voor de gemeente is een centraal bedrijfsmatige exploitatie een belangrijke voorwaarde. De wijze waarop de exploitatie verder plaatsvindt, is een keuze van de initiatiefnemer. Of een koper kan instemmen met de voorwaarden van verplichte verhuur is aan de koper. Overigens is dat voor veel kopers juist een positief effect, waardoor er ook rendement wordt gehaald uit de investering.
3. Gelet op de bezettingsgraad van de verblijfsrecreatieve voorzieningen in het coronajaar 2020 is er geen grond voor de stelling dat de coronapandemie negatieve effecten zal hebben op de vraag vanuit de markt en de exploitatie van de nieuwe situatie.
4. Duinrand West en Duinrand Oost grenzen aan Natura 2000-gebied Kop van Schouwen. Langs de noordzijde van Duinrand West, langs de rand met het Natura 2000-gebied, wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing die voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsregels. Duinrand West is daarmee dusdanig goed ingepast dat ook in de toekomst geen sprake is van optische of akoestische verstoring. Dit wordt bevestigd in de uitgevoerde natuurtoets. Door de afname van het aantal eenheden zal deze verstoring in de toekomstige situatie afnemen.
5. Het zwembad is op basis van het geldende bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. Deze maakt dan ook geen onderdeel uit van dit wijzigingsplan. Bovendien betreft het zwembad een binnenzwembad. Met het uitgevoerde akoestisch onderzoek inrichtingslawaai is aangetoond dat de gehele inrichting inclusief het zwembad akoestisch gezien aanvaardbaar is. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeerhuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Er is dan ook geen sprake van een afname aan inkomsten in de detailhandel. Daarnaast zal door de vernieuwing van de verblijfsaccommodatie en de centrale bedrijfsmatige verhuur de bezettingsgraad jaarrond toenemen.
6. Niet duidelijk is waarom het toekomstige gebruik leidt tot problemen voor de natuur. Uit de natuurtoets blijkt dat de ontwikkeling een positief effect heeft op Natura 2000. De suggestie dat gebruikers van kampeerhuisjes en recreatiewoningen in tegenstelling tot kampeerders niet verbonden zouden zijn met de natuur en niet milieubewust zouden zijn is ongefundeerd. Bovendien is in de huidige situatie ook sprake van vaste accommodatie in de vorm van stacaravans en recreatiewoningen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-82 Reclamant 82

Zaaknr: 362565

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-83 Reclamant 83

Zaaknr: 362327

Zie ZI-82.

ZI-84 Duinrand Samen Sterk namens Reclamant 84
Zaaknr: 362312

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-85 Reclamant 85
Zaaknr: 362176

Samenvatting

1. De lokale economie wordt benadeeld omdat er minder gasten op het park gaan verblijven.
2. De stelling van de initiatiefnemer dat de huidige camping niet meer van deze tijd is, verbaast ons nu het niet mogelijk blijkt een andere locatie te vinden.

Beantwoording

1. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Er is dan ook geen sprake van een afname aan inkomsten in de detailhandel. Daarnaast zal door de vernieuwing van de verblijfsaccommodatie en de centrale bedrijfsmatige verhuur de bezettingsgraad jaarrond toenemen.
2. In het, in verband met de Ladderonderbouwing uitgevoerde behoefteonderzoek zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeershuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgrading van het terrein.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-86 Reclamant 86
Zaaknr: 362167

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-87 Reclamant 87
Zaaknr: 362162

Samenvatting

1. Het college is niet bevoegd. Uit jurisprudentie blijkt dat planregels, waaronder wijzigingsbevoegdheid, letterlijk moeten worden uitgelegd.
2. Het college moet beoordelen of de wijziging gerechtvaardigd is.
 - a. Welke inspanningen heeft het college gedaan om de belangen van de huidige recreanten mee te wegen?
 - b. In het wijzigingsplan staat niet beschreven wat de nadelige effecten van de ontwikkeling zijn op het aanbod. Het huidige park voorziet in een grote behoefte. Zou het niet beter en meer toekomstgericht zijn om vanuit een inventarisatie van alle aanbod per segment de blik te richten op de terreinen waarvan de kwaliteit onder gemiddeld is? Deze ontwikkeling is een aderlating voor het toeristisch aanbod op het vlak van aantallen en kwaliteit.
 - c. Het plan draagt niet bij aan een gedifferentieerd aanbod van recreatie.
 - d. Leegstand is een slechte ruimtelijke ordening, daar moet naar gekeken worden, niet alleen naar de financiële haalbaarheid. Een exploitatieplan is nodig. Ook in relatie tot een planschaderisicoinventarisatie.

3. Is de conclusie juist dat de transformatie Duinrand West in de ogen van het college een grote ruimtelijke ontwikkeling is? De toetsing is minder, dit is onzorgvuldig. Ervaart het college druk vanuit de initiatiefnemer om dit jaar nog een besluit te nemen? Om tot een zorgvuldige afweging te komen is meer informatie nodig. Het gaat om het volgende:
 - a. Een m.e.r. (Milieu Effecten Rapportage) procedure te doorlopen.
 - b. Een e.e.r. (Economische Effectenrapportage) te laten opstellen en een m.k.b.a. (Maatschappelijke Kosten Baten Analyse) te laten uitvoeren.
4. Het college betreft de raad bij een volledige herstructurering uitsluitend om wensen en bedenkingen te uiten over de 100 kampeerhuisjes, is dat geen valse betrokkenheid?
5. De conclusie uit het wijzigingsplan dat een exploitatieplan niet nodig is omdat de kosten anderszins verzekerd zijn is onjuist. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een exploitatieplan nodig.
6. Het einddocument geeft een onvolledig antwoord op de haalbaarheid. Er is geen toets uitgevoerd op de volgende parameters:
 - a. Maatschappelijk;
 - b. Ruimtelijk;
 - c. Stedenbouwkundig;
 - d. Architectonisch;
 - e. (Milieu)technisch;
 - f. Financieel economisch.
7. Het college mag het aantal standplaatsen niet verminderen. Op 70% van de standplaatsen mogen geen kampeerhuisjes, dit zijn 234 standplaatsen, die komen niet terug in het wijzigingsplan. Het plan spreekt niet over 401 parkeerplaatsen, hoe lost het college dit op?
8. De procedurele knip tussen West en Oost en gekunsteld. Duinrand West gaat niet alleen over de verhoging van het aantal kampeerhuisjes, het gaat om het verhogen van het aantal recreatiewoningen naar 169. Beseft het college eigenlijk dat Duinrand Oost en Duinrand West twee niet aan elkaar grenzende percelen zijn, waarvoor initiatiefnemer twee afzonderlijke, verschillende en niet gelijklopende planologische procedures beoogt? Dat in één gezamenlijke transformatie als geheel toetsen introduceert een onzekerheid. Dit is een probleem voor de aanmeldnotitie m.e.r. en het behoeftenonderzoek, dat voor Oost trouwens ontbreekt in het Einddocument en wijzigingsplan.

Beantwoording

1. De raad heeft het college de bevoegdheid gegeven om door middel van een wijzigingsplan onder voorwaarden kampeerhuisjes mogelijk te maken op bestaande recreatieterreinen. De beoogde ontwikkeling van Duinrand West past – op de kampeerhuisjes na – volledig in het geldende bestemmingsplan. De initiatiefnemer kan binnen de geldende bestemming het terrein volledig opnieuw inrichten. Alleen de realisatie van de kampeerhuisjes moet nog planologisch mogelijk gemaakt worden. Juist daarvoor is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Nu aan de wijzigingsregels, beleid en wetgeving wordt voldaan is er geen reden het bestemmingsplan op dit onderdeel niet te wijzigen. Voor zover reclamant doelt op het standpunt dat voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 15.7.4 van de regels van het geldende bestemmingsplan er sprake zou zijn of moeten zijn van een aanwijzing van 'kampeerhuisjes' op permanente standplaatsen kan hij/zij daarin niet worden gevolgd. Het bestemmingsplan bevat een dergelijke aanwijzing niet. Enkel wordt – los van enige aanwijzing op de planverbeelding – in artikel 15.4.1 aanhef en onder j bepaald dat op een permanente standplaats – voor zover relevant – kampeerhuisjes mogen worden geplaatst. Verder is in artikel 15.2.1 onder f van de planregels bepaald dat het maximum aantal toegestane kampeerhuisjes is, het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kampeerhuisjes'. Een dergelijke aanwijzing ontbreekt eveneens. Op basis van artikel 15.2.1 onder f van de regels van het bestemmingsplan, in combinatie met het ontbreken van de aanduiding 'maximum aantal kampeerhuisjes' op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn thans voor Duinrand West dus (rechtstreeks) geen kampeerhuisjes toegestaan. Daarmee bedraagt het maximaal toegestane aantal kampeerhuisjes voor Duinrand West 0. Artikel 15.7.4 regelt dat het college het aantal toegestane kampeerhuisjes als bedoeld in lid 15.4 kan vergroten. Voor Duinrand West is dat aantal 0. Waarop reclamant baseert dat de gemeenteraad met de betreffende bepaling in de aanhef van artikel 15.7.4 zou hebben bedoeld te regelen dat als een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal kampeerhuisjes' ontbreekt geen toepassing zou mogen worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, wordt niet door hem onderbouwd. Daarin verschilt dit geval ook (wezenlijk) van de kwestie die in de door reclamant genoemde uitspraak met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:3895 aan de orde was, nu daarin (ten onrechte) werd betoogd dat een bepaalde ontwikkeling wél al rechtstreeks werd toegestaan op grond van het bestemmingsplan, terwijl die ontwikkeling nu juist expliciet was opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid die – als het betoog van appellant gevolgd zou worden – niet nodig was geweest. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een mogelijkheid om kampeerhuisjes mogelijk te maken, daar waar dat (onweersproken) niet reeds rechtstreeks is toegestaan. Als de raad dat had willen regelen had toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moeten worden beperkt tot vlakken met de aanduiding 'maximum aantal kampeerhuisjes'. Nu dat niet is geregeld, en artikel 15.7.4 regelt dat het toegestane aantal mag worden vergroot, is er geen grond om de wijzigingsbevoegdheid voor de onderhavige situatie niet toe te passen. maar is bepaald dat het college het aantal kampeerhuisjes voor Duinrand kan vergroten van 0 naar 100. Dat daarvoor de aanduiding maximum aantal kampeerhuisjes zou moeten worden opgenomen staat daaraan niet in de weg. Het plan heeft dat ook beoogd. Deze uitleg wordt ondersteund door de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 5.2. Toelichting op de bestemmingen), waar onder het kopje Recreatie - Dagrecreatie (artikel 13), Recreatie - Gemengd (artikel 14), Recreatie - Kampeertrein (artikel 15), Recreatie - Recreatiewoningen (artikel 16), Recreatie - Strand (artikel 17) en Recreatie - Verblijfsrecreatie (artikel 18) onder 'Afwijkingen en wijzigingen' het volgende is aangegeven: In de

verschillende recreatiebestemmingen zijn afwijkingen en wijzigingen opgenomen ten behoeve van de flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de nabije toekomst. Het betreft onder andere de mogelijkheid voor het vergroten van het aantal permanente standplaatsen, het vergroten van het bebouwingsoppervlak, de mogelijkheid tot winterkamperen, het realiseren van kampeerhuisjes ten koste van permanente standplaatsen. Ook uit deze tekst blijkt niet dat het hier alleen zou gaan om het vergroten van het aantal kampeerhuisjes op terreinen waar al kampeerhuisjes zijn toegestaan.

2. Het college heeft binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening getoetst of de wijziging gerechtvaardigd is op grond van de wijzigingsvoorwaarden, beleid en wetgeving. Conclusie is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
 - a. Het wijzigingsplan is gebaseerd op een planologische afweging. Het bestemmingsplan Kop van Schouwen vormt daarvoor het kader, evenals de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Binnen dat kader heeft een – planologische – afweging van alle betrokken belangen plaatsgevonden. Daarbij is van belang dat de herontwikkeling van Duinrand West past binnen het gemeentelijk beleid en aansluit op de Agenda Toerisme, waarin het thema Voortdurend vernieuwen een belangrijk beleidsuitgangspunt is. Het vasthouden aan de huidige accommodatie leidt niet tot een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product, ook al waarderen de huidige eigenaren de kwaliteit van het terrein hoog. Dat kan duidelijk worden geïllustreerd door de dichtheid en oppervlakte van het aantal eenheden. Voor die aspecten voldoet de bestaande situatie niet aan de actuele beleidsnormen en aan de actuele en toekomstige marktvraag. De beoogde ontwikkeling voorziet in de zich wijzigende marktvraag. Met de beoogde ontwikkeling wordt dan ook het algemeen belang gediend, van een verblijfsrecreatief aanbod dat aansluit bij de actuele marktvraag en van een economisch florerende recreatiesector. Verder is in het kader van de belangenafweging relevant dat de beoogde herontwikkeling op verschillende punten een verbetering betekent. Doordat het aantal eenheden afneemt en de eenheden niet meer met fossiele brandstoffen worden verwarmd, neemt de ruimtelijke kwaliteit op het park toe en nemen de verkeerstromen af, wat een positief effect heeft op de omgeving. Tot slot wordt de landschappelijke inpassing van het terrein verbeterd. Overigens is niet uit te sluiten dat de bestaande eigenaren van bijvoorbeeld een stacaravan in de nieuwe situatie een kampeerhuisje kopen. De initiatiefnemer zal voorts op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven. Tegen deze achtergrond stemt het college – met inachtneming van alle relevante belangen – in met de beoogde ontwikkelingen is het voornemen het wijzigingsplan vast te stellen.
 - b. In de ladderonderbouwing (bijlage 1 bij de toelichting van het wijzigingsplan) is onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte en inspeelt op de gewijzigde vraag naar verblijfsrecreatief aanbod. Daarbij is onder meer gekeken naar de cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeerhuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte. Voor de ontwikkeling van de kampeerhuisjes is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Nu voldaan wordt aan de wijzigingsregels en de ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid is het college gehouden medewerking te verlenen.
 - c. Op Duinrand West is sprake van meerdere typen recreatiewoningen en kampeerhuisjes en daarmee is ook binnen het terrein sprake van differentiatie.
 - d. Zoals in punt 2c is beschreven wordt voorzien in een actuele behoefte. Van een verwachte leegstand is dan ook geen sprake. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien de kosten anderszins, zoals in een anterieure overeenkomst, zijn geborgd. Dat laatste is hier het geval. Zo reclamant al in aanmerking zou komen voor planschade, wat vanwege zijn hoedanigheid van gebruiker van een perceel waarvan hij niet de eigenaar is, is het planschaderisico is onderwerp van de afgesloten anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Met inachtneming van het risico op planschade is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.
3. De transformatie van Duinrand West is grotendeels rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, zonder nadere besluitvorming door de gemeente. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op het mogelijk maken van 100 kampeerhuisjes op even zo vele permanente standplaatsen en het verkleinen van het aantal standplaatsen. Dat is geen grootschalige ingreep. Dat laat onverlet dat de totale ontwikkeling van De Schouwse Valleien West en Oost op alle relevante ruimtelijke en milieu-aspecten is getoetst. Daarmee is sprake van een zorgvuldige procedure waarin alle relevante aspecten worden meegewogen.
 - a. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling is op basis van het Besluit milieu-effectrapportage geen sprake van een directe mer-plicht of een (directe) mer-beoordelingsplicht. Dat betekent dat sprake is van een vormvrije mer-beoordelingsplicht. Uit de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling van Duinrand niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. In tegendeel, voor diverse aspecten leidt de ontwikkeling tot een verbetering van de milieueffecten.
 - b. Het opstellen van een e.e.r. en een m.k.b.a. is op basis van gemeentelijk beleid niet verplicht en voor de voorgenomen ontwikkeling niet nodig.
4. Niet ingezien wordt waarom sprake zou zijn van valse betrokkenheid. De raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan het college de bevoegdheid toegekend om het bestemmingsplan te wijzigen om het aantal kampeerhuisjes te vergroten. In het kader van de toepassing van die wijzigingsbevoegdheid is de raad, op zijn eigen verzoek, in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen te uiten. Vervolgens is het aan het

college om het wijzigingsplan vast te stellen. In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesteld is daarmee sprake van een zorgvuldige voorbereiding.

5. In de Wet ruimtelijke ordening is in afdeling 6.4 (grondexploitatie) de verplichting opgenomen om, alleen als het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is, een exploitatieplan vast te stellen. De wetgever heeft daarbij altijd aangegeven dat het primaat ligt bij het privaatrechtelijk kostenverhaal en een exploitatieplan pas in beeld komt als dat privaatrechtelijk spoor niet kan worden bewandeld. Aangezien de te ontwikkelen gronden volledig in eigendom zijn van initiatiefnemer en het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst wordt geborgd is een exploitatieplan niet noodzakelijk en zeker niet verplicht.
6. Het college heeft op basis van het opgestelde einddocument ingestemd met de beoogde ontwikkeling van Duinrand West en Oost, mede op basis van alle aangeleverde onderzoeken en onderbouwingen. De ontwikkeling is getoetst aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Aanvullend is in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst aan beleid en omgevingsaspecten. Het maatschappelijk draagvlak wordt in het kader van de zienswijzenprocedure meegenomen in de afweging. Een stedenbouwkundige en architectonische toets is in het kader van het wijzigingsplan niet aan de orde. Het bestemmingsplan biedt rechtstreeks de mogelijkheid om de terreininrichting aan te passen. Bovendien zijn de kampeershuisjes vergunningsvrij, waardoor een welstandstoets niet aan de orde is. De milieuaspecten en de financieel-economische uitvoerbaarheid zijn getoetst in het kader van het wijzigingsplan. Daarmee zijn alle genoemde aspecten voldoende betrokken in de planologische afweging.
7. In de voorwaarden in artikel 15.7.4. onder a. is bepaald: 'op ten hoogste 30 procent van het aantal permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, zoals weergegeven met de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen', mag een kampeershuisje worden gebouwd, met een maximum van 100 kampeershuisjes per kampeerterrein. Het aantal permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, zoals weergegeven met de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen' zoals vastgelegd in het bestemmingsplan bedraagt 404. Op ten hoogste 30% daarvan mag een kampeershuisje worden geplaatst, met een maximum van 100 kampeershuisjes. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Artikel 15.7.4 onder a. bepaalt niet dat moet worden uitgegaan van het toekomstig aantal standplaatsen, maar van het aantal permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, zoals weergegeven met de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen'. Dat aantal bedraagt 404. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de bevoegdheid om het aantal standplaatsen te verlagen, teneinde de potentiële ruimtelijke en milieueffecten die op basis van het bestemmingsplan kunnen optreden, te beperken.
8. Vanwege het tussengelegen park Wielewaal Recreatie is sprake van een fysieke scheiding tussen Duinrand Oost en West. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van Duinrand West vrijwel geheel mogelijk binnen het geldende planologische regiem, op het realiseren van 100 kampeershuisjes na. De ontwikkeling van Duinrand Oost past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat twee planologische procedures worden toegepast. De ontwikkeling van Duinrand West is procedureel ook niet onlosmakelijk met de ontwikkeling van Oost verbonden. De herontwikkeling van deelgebied West kan ook zelfstandig plaatsvinden. Wel is vanuit de mer-methodiek in de aanmeldnotitie voor de gezamenlijke ontwikkeling getoetst of sprake is van zodanige omstandigheden dat een milieu-effectrapportage moet worden uitgevoerd. Vanuit de mer-methodiek dient dat voor beide ontwikkelingen gezamenlijk te gebeuren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-88 Reclamant 88

Zaaknr: 362148

Samenvatting

1. Het is onduidelijk welke maatregelen moeten worden getroffen om het effect van de bouw van de kampeershuisjes en bijbehorende voorzieningen beperkt te houden.
2. Onduidelijk is of er behoefte bestaat aan de kampeershuisjes.
3. Het is onduidelijk wat het effect is van Covid-19 op de behoefte.
4. Onduidelijk is wat het effect is op de aanwezige vleermuizen, vogelsoorten, insecten en amfibieën.
5. Het argument van initiatiefnemer dat de aanwezig recreatieverblijven niet meer toekomstbestendig zijn, is niet correct. Door de pandemie zullen inkomsten dalen en zijn mensen niet meer in de gelegenheid om dure kampeershuisjes te kopen, dan wel zullen zij voor goedkopere alternatieven kiezen. De huidige vakantieverblijven zijn geliefd en bijna jaarrond in gebruik.

Beantwoording

1. Alle relevante (natuur)aspecten zijn onderzocht in een natuurtoets en de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op grond daarvan is geconcludeerd dat er geen belemmering is om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen specifieke maatregelen nodig om het effect van de ontwikkeling beperkt te houden. Voor zover met het oog op de instandhoudingsdoelen van de Wet natuurbescherming maatregelen nodig zijn, zullen die worden getroffen.
2. In de ladderonderbouwing (bijlage 1 bij de toelichting van het wijzigingsplan) is onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte en inspeelt op de gewijzigde vraag naar verblijfsrecreatief aanbod. Daarbij is onder meer gekeken naar de cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeershuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan

voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte.

3. Op basis van de ervaringen in 2020 in de verblijfsrecreatieve sector, is er geen reden om aan te nemen dat de coronapandemie negatieve effecten heeft op de vraag uit de markt en de verhuurbaarheid.
4. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Uit het onderzoek blijkt, dat met het nemen van de juiste maatregelen tijdens de aanlegfase van het nieuwe terrein, de ontwikkeling geen belemmering vormt voor beschermde soorten. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Daarbij speelt mee dat er in de toekomstige situatie juist meer ruimte is voor natuurontwikkeling omdat het totale aantal recreatieverblijven op het terrein (flink) afneemt ten opzichte van de huidige situatie.
5. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein. Op basis van de ervaringen in 2020 in de verblijfsrecreatieve sector, is er geen reden om aan te nemen dat de coronapandemie negatieve effecten heeft op de vraag uit de markt en de verhuurbaarheid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-89 Reclamant 89

Zaaknr: 362140

Samenvatting

1. Het gaat initiatiefnemer erom om maximaal profijt te halen uit het vakantiepark. Dit blijkt ook uit het feit dat een gesprek met de huidige huurders over het moderniseren van de huidige plaatsen niet mogelijk is.
2. Het is bijzonder dat Roompot de exploitatie overneemt. De gemeenteraad moet bedenken wie hier het meeste garen bij spint en geld aan overhoudt.
3. Het is mogelijk de bestaande vakantieverblijven te moderniseren.
4. Er wordt veel geld uitgegeven aan de plaatselijke horeca en detailhandel. Door de herstructurering wordt de lokale economie minder ondersteund.

Beantwoording

1. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein. Het verduurzamen van voorzieningen is slechts één aspect van de daarmee beoogde kwaliteitsverbetering van het totale terrein en daarmee onvoldoende om de beoogde verbetering te realiseren. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, wordt niet de gewenste eenheid en samenhang bereikt. Dat geldt ook voor de openheid en ruimte – mede door terugdringing van het aantal recreatieverblijven – die in het nieuwe concept gerealiseerd wordt.
2. De wijze waarop de exploitatie van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. De gemeente toetst de beoogde ontwikkeling aan de daarvoor geldende kaders.
3. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, wordt niet de gewenste eenheid en samenhang bereikt. Dat geldt ook voor de openheid en ruimte – mede door terugdringing van het aantal recreatieverblijven – die in het nieuwe concept gerealiseerd wordt.
4. Door de vernieuwing van de verblijfsaccommodatie en de centrale bedrijfsmatige verhuur zal de bezettingsgraad jaarrond toenemen. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Er is dan ook geen sprake van een afname aan inkomsten in de detailhandel. Daarnaast zal door de vernieuwing van de verblijfsaccommodatie en de centrale bedrijfsmatige verhuur de bezettingsgraad jaarrond toenemen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-90 Reclamant 90

Zaaknr: 362138

Samenvatting

1. Duinrand grenst aan het Natura 2000-gebied. De natuur houdt niet op bij de grens van het park, ook in het park zijn beschermde soorten te vinden zoals de boomkikker. Onduidelijk is hoe de bescherming van soorten en biotopen wordt gewaarborgd.
2. De sloop en nieuwbouw heeft negatieve gevolgen voor mensen, dieren, planten, bodem, water en lucht door luchtverontreiniging, geluid, verstoring, licht, warmte, straling en andere milieueffecten.
3. In Nederland is de maximum snelheid op snelwegen verlaagd naar 100 km/h in verband met de stikstofuitstoot. Des te meer reden om het herstructureringsplan zorgvuldig te toetsen.

4. De sloop en nieuwbouw is belastend voor de gasten op de naastgelegen parken Wielewaal en Duinrand Oost en voor de bewoners van de Hogeweg en omgeving. Onduidelijk is tot op welke afstand die effecten merkbaar zijn.
5. Initiatiefnemer geeft aan dat er geen behoefte meer is aan de bestaande vakantieverblijven. Dat is niet het geval. Er is juist meer vraag naar betaalbare vakantieverblijven.
6. Door de pandemie zullen inkomsten dalen. Verwacht kan worden dat de duurdere vakantieverblijven niet meer betaalbaar zijn en of leeg komen te staan of voor een lagere prijs op de markt komen (en daarmee niet meer rendabel zijn).
7. De huidige vakantieverblijven zijn van maart tot november, in de kerstperiode en tijdens de jaarwisseling volgeboekt. Het klopt dus niet dat er geen behoefte is aan de huidige vakantieverblijven.
8. Het is onmogelijk de gevolgen van de COVID-19 pandemie te voorspellen, maar het is wel duidelijk dat er gevolgen zijn voor de economie. De vraag is of er nog behoefte is aan luxe vakantieverblijven. De doelgroep zal bestaan uit de betere middenklasse uit Nederland, Duitsland en België, die door de crisis ook voorzichtiger is geworden. Degene die de middelen hebben om te investeren zullen in het algemeen niet geïnteresseerd zijn in een Nederlands vakantiepark.

Beantwoording

1. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Uit het onderzoek blijkt, dat met het nemen van de juiste maatregelen tijdens de aanlegfase van het nieuwe terrein, de ontwikkeling geen belemmering vormt voor beschermde soorten. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Daarbij speelt mee dat er in de toekomstige situatie juist meer ruimte is voor natuurontwikkeling omdat het totale aantal recreatieverblijven op het terrein (flink) afneemt ten opzichte van de huidige situatie.
2. Uit de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling van Duinrand niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. In tegendeel, voor diverse aspecten leidt de ontwikkeling juist tot een verbetering van de milieueffecten. Dit komt met name door de afname van het aantal recreatie-eenheden ten opzichte van de huidige situatie.
3. Doordat het aantal accommodaties substantieel afneemt, de nieuwe recreatieverblijven elektrisch worden verwarmd, ten opzichte van de gasgestookte huidige verblijven, en doordat de verkeersgeneratie afneemt ten opzichte van de huidige situatie, is sprake van afname van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en overbelaste habitats in Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Van een probleem vanwege de uitstoot van stikstof is dan ook geen sprake. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming (Wnb) aangevraagd. De lopende aanvraag voor een Wnb-vergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten hebben op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen. De ontwerp Wnb-vergunning wordt vanaf 25 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.
4. Niet voorkomen kan worden dat enige overlast voor de omgeving optreedt. Dat geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in de aanlegfase. Deze overlast gedurende de aanlegfase wordt aanvaardbaar geacht. Overigens is daarbij van belang dat voor de kampeershuisjes en recreatiewoningen niet geheid zal worden.
5. In het behoefteonderzoek zijn onder meer de cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeershuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar meer luxe voorzieningen toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse en de toekomstige toerist. Deze heeft een voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken, in een behoefte. Verder is van belang dat de kampeershuisjes zijn gericht op het middensegment.
6. Op basis van de ervaringen in 2020 in de verblijfsrecreatieve sector, is er geen reden om aan te nemen dat de coronapandemie negatieve effecten heeft op de vraag uit de markt en de verhuurbaarheid.
7. Zoals blijkt uit het behoefteonderzoek in het kader van de Ladderonderbouwing voorziet de ontwikkeling in een actuele en toekomstige behoefte. Dat het huidige park periodiek goed bezet is, laat onverlet dat in de toekomstige situatie de bezettingsgraad gemiddeld genomen naar verwachting zal toenemen.
8. De herontwikkeling van Duinrand West draagt echter bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling van de verblijfsrecreatie op Schouwen-Duiveland, afgestemd op de toekomstige vraag. Hoewel de economische effecten van de coronapandemie nog niet precies zijn te voorspellen, is er op basis van de ervaringen in 2020 in de verblijfsrecreatieve sector geen reden om aan te nemen dat de coronapandemie negatieve effecten heeft op de vraag uit de markt en de verhuurbaarheid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-91 Reclamant 91
Zaaknr: 362133

Samenvatting

1. De lokale economie heeft te lijden onder de herstructureringsplannen. Er is veel geld geïnvesteerd in het chalet en de werkzaamheden zijn uitgevoerd door bedrijven op Schouwen-Duiveland. De lokale ondernemers verliezen veel klanten.
2. Met het verdwijnen van het chalet wordt veel geld verloren. De schaderegeling is niet noemenswaardig.
3. Er zijn geen alternatieve locaties te vinden omdat nu overal luxe vakantieverblijven komen.
4. Door de herstructureringsplannen zal de natuur worden verstoord. Onduidelijk is wat het effect is op de vleermuizen.
5. Een verblijf in een chalet of stacaravan moet tot de mogelijkheid blijven behoren. Zeker omdat het met een hond het moeilijk is een ander vakantieverblijf te vinden. Het kan niet de bedoeling zijn dat vakantieverblijven steeds groter en duurder worden. Dit leidt tot een eenzijdig aanbod wat het toerisme en Schouwen-Duiveland niet ten goede komt.
6. De nieuwe kampeershuisjes mogen door de eigenaren niet 100% zelf gebruikt worden en honden worden niet toegelaten.

Beantwoording

1. Door de vernieuwing van de verblijfsaccommodatie en de centrale bedrijfsmatige verhuur zal de bezettingsgraad jaarrond toenemen. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio.
2. De huidige gebruikers/huurders zullen door de initiatiefnemer worden gecompenseerd volgens de gehanteerde en toepasselijke Recron-voorwaarden. Enkele gebruikers/huurders hebben van deze compensatieregeling ook al gebruik gemaakt. De gemeente kan overigens geen rol spelen in de privaatrechtelijke afhandeling van de verplichtingen tussen huurders en eigenaren enerzijds en de exploitant anderzijds.
3. In dit wijzigingsplan wordt een ruimtelijke afweging gemaakt over de realisatie van 100 kampeershuisjes op Duinrand West. De gemeente is bovendien geen partij in het vinden van een alternatieve locatie voor mensen die de standplaats moeten verlaten.
4. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Uit het onderzoek blijkt, dat met het nemen van de juiste maatregelen tijdens de aanlegfase van het nieuwe terrein, de ontwikkeling geen belemmering vormt voor beschermde soorten. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Daarbij speelt mee dat er in de toekomstige situatie juist meer ruimte is voor natuurontwikkeling omdat het totale aantal recreatieverblijven op het terrein (flink) afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Wat betreft vleermuizen is van belang dat op terrein van Duinrand West geen kraamkolonies of dagverblijven van vleermuizen voorkomen. Enkele bomen aan de rand van het terrein zijn van belang als baltsplaats voor ruige dwergvleermuizen. Deze bomen zullen worden behouden. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de staat van instandhouding van de vleermuizen.
5. De omzetting van verblijfsrecreatieve voorzieningen naar meer luxe accommodatie wordt veroorzaakt door de veranderende vraag vanuit de markt. Overigens laat dat onverlet dat – zoals ook gemotiveerd in de Ladderonderbouwing – de kampeershuisjes voorzien in nieuw aanbod in het middensegment. Uit de Ladderonderbouwing blijkt dat voldoende vraag is naar het nieuwe aanbod van Duinrand.
6. De gemeente toetst bestuursrechtelijk op basis van de geldende planologische kaders. Mogelijk geleden materiële en immateriële schade is geen onderdeel van de bestuursrechtelijke procedure, maar dient in afspraken tussen reclamant en de initiatiefnemer te worden afgehandeld. Verder heeft de gemeente geen zeggenschap in het toelatingsbeleid voor huisdieren. Dat is een verantwoordelijkheid van de exploitant.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-92 HELIO advocaten namens Duinrand Samen Sterk
Zaaknr: 362114

Samenvatting

1. Het college gaat de grenzen van haar bestuursbevoegdheid te buiten.
 - a. Uit jurisprudentie blijkt dat planregels, waaronder wijzigingsbevoegdheid, letterlijk moeten worden uitgelegd. Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding 'maximum aantal kampeershuisjes'. De wijzigingsbevoegdheid spreekt van het vergroten van deze aanduiding. Nu de aanduiding ontbreekt is het college niet bevoegd tot vaststelling van het wijzigingsplan.
 - b. Er wordt niet aan de wijzigingsvoorwaarden voldaan. In het wijzigingsplan wordt het aantal permanente standplaatsen verlaagd naar 100. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid is dit niet toegestaan. Het aantal permanente standplaatsen moet op 400 blijven staan.
 - c. In de planregels is opgenomen dat rondom het kampeerterrein sprake moet zijn van landschappelijke inpassing. Uit het wijzigingsplan blijkt dat er niet rondom het volledige terrein wordt ingepast.

- d. Het college is niet bevoegd artikel 15.2.1 sub c onder 4 van de planregels te wijzigen. Het college wijzigt de oppervlakte van een kampeerhuisje naar 51m² en een bijgebouw naar 6m².
 - e. Uit de definities van het bestemmingsplan blijkt dat bij een kampeerhuisje sprake moet zijn van een eenvoudig gebouw. Uit het wijzigingsplan blijkt dat sprake is van recreatiewoningen en geen kampeerhuisjes.
2. Het college houdt onvoldoende rekening met de belangen van de huidige standplaatshouders. Nergens in de toelichting is gemotiveerd hoe de belangen van de standplaatshouders zijn meegewogen en geborgd. Een planschade risicoinventarisatie ontbreekt. Dit in verband met de financiële uitvoerbaarheid.
 3. Het college ten onrechte geen rekening houdt met de bestaande behoefte aan permanenten standplaatsen terwijl het behoefte onderzoek waar het college zich op baseert gedateerd is en alleen de behoefte aan recreatiewoningen in kaart brengt. De behoefte aan 100 kampeerhuisjes is niet aangetoond en er is wel behoefte aan permanente standplaatsen voor stacaravans.
 4. Het college ten onrechte de archeologische waarden, ongesprongen explosieven en de bodemgesteldheid niet heeft laten onderzoeken. Artikel 3.2 van de Awb bepaald dat bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis omtrent relevante feiten bekend zijn. Het uitstellen van dit onderzoek raakt direct de uitvoerbaarheid van het plan.
 5. Het college heeft het effect op het natura 2000-gebied en de stikstofdepositie onjuist heeft beoordeeld. In de overgangsbepalingen van het wijzigingsplan is opgenomen dat strijdig gebruik mag worden voortgezet mits dat gebruik niet in strijd was met het bestemmingsplan. De vaste standplaatsen zijn legaal in gebruik. De realisatie van de 100 kampeerhuizen zijn dus een uitbreiding op de bestaande legale vaste standplaatsen. Daarnaast zijn de AERIUS-berekeningen verouderd. Initiatiefnemer heeft nog geen natuurvergunning bij de Provincie aangevraagd.
 6. Het college de uitvoerbaarheid onterecht toetst aan onzekere toekomstgebeurtenissen. De ontwikkeling van Duinrand West staat niet op zichzelf. Deze gezamenlijke transformatie is als geheel getoetst terwijl die in verschillende planologische procedures worden doorlopen. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is daarmee afhankelijk van de transformatie van het oostelijke deel. Deze is nog niet in procedure gebracht en maakt de haalbaarheid onzeker.

Beantwoording

1. ..
 - a. De raad heeft het college de bevoegdheid gegeven om door middel van een wijzigingsplan onder voorwaarden kampeerhuisjes mogelijk te maken op bestaande recreatieterreinen. Reclamant kan niet gevolgd worden in zijn standpunt dat voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 15.7.4 van de regels van het geldende bestemmingsplan er sprake zou zijn of moeten zijn van een aanwijzing van 'kampeerhuisjes' op permanente standplaatsen. Het bestemmingsplan bevat een dergelijke aanwijzing niet. Enkel wordt – los van enige aanwijzing op de planverbeelding – in artikel 15.4.1 aanhef en onder j bepaald dat op een permanente standplaats – voor zover relevant – kampeerhuisjes mogen worden geplaatst. Verder is in artikel 15.2.1 onder f van de planregels bepaald dat het maximum aantal toegestane kampeerhuisjes is, het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kampeerhuisjes'. Een dergelijke aanwijzing ontbreekt eveneens. Op basis van artikel 15.2.1 onder f van de regels van het bestemmingsplan, in combinatie met het ontbreken van de aanduiding 'maximum aantal kampeerhuisjes' op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn thans voor Duinrand West dus (rechtstreeks) geen kampeerhuisjes toegestaan. Daarmee bedraagt het maximaal toegestane aantal kampeerhuisjes voor Duinrand West 0. Artikel 15.7.4 regelt dat het college het aantal toegestane kampeerhuisjes als bedoeld in lid 15.4 kan vergroten. Voor Duinrand West is dat aantal 0. Waarop reclamant baseert dat de gemeenteraad met de betreffende bepaling in de aanhef van artikel 15.7.4 zou hebben bedoeld te regelen dat als een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal kampeerhuisjes' ontbreekt geen toepassing zou mogen worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, wordt niet door hem onderbouwd. Daarin verschilt dit geval ook (wezenlijk) van de kwestie die in de door reclamant genoemde uitspraak met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:3895 aan de orde was, nu daarin (ten onrechte) werd betoogd dat een bepaalde ontwikkeling wél al rechtstreeks werd toegestaan op grond van het bestemmingsplan, terwijl die ontwikkeling nu juist expliciet was opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid die – als het betoog van appellant gevolgd zou worden – niet nodig was geweest. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een mogelijkheid om kampeerhuisjes mogelijk te maken, daar waar dat (onweersproken) niet reeds rechtstreeks is toegestaan. Als de raad dat had willen regelen had toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moeten worden beperkt tot vlakken met de aanduiding 'maximum aantal kampeerhuisjes'. Nu dat niet is geregeld, en artikel 15.7.4 regelt dat het toegestane aantal mag worden vergroot, is er geen grond om de wijzigingsbevoegdheid voor de onderhavige situatie niet toe te passen. maar is bepaald dat het college het aantal kampeerhuisjes voor Duinrand kan vergroten van 0 naar 100. Dat daarvoor de aanduiding maximum aantal kampeerhuisjes zou moeten worden opgenomen staat daaraan niet in de weg. Het plan heeft dat ook beoogd. Deze uitleg wordt ondersteund door de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 5.2. Toelichting op de bestemmingen), waar onder het kopje Recreatie - Dagrecreatie (artikel 13), Recreatie - Gemengd (artikel 14), Recreatie - Kampeerterrein (artikel 15), Recreatie - Recreatiewoningen (artikel 16), Recreatie - Strand (artikel 17) en Recreatie - Verblijfsrecreatie (artikel 18) onder 'Afwijkingen en wijzigingen' het volgende is aangegeven: *In de verschillende recreatiebestemmingen zijn afwijkingen en wijzigingen opgenomen ten behoeve van de flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de nabije toekomst. Het betreft onder andere de mogelijkheid voor het vergroten van het aantal permanente standplaatsen, het vergroten van het*

bebouwingsoppervlak, de mogelijkheid tot winterkamperen, het **realiseren van kampeershuisjes** ten koste van permanente standplaatsen. Ook uit deze tekst blijkt niet dat het hier alleen zou gaan om het vergroten van het aantal kampeershuisjes op terreinen waar al kampeershuisjes zijn toegestaan.

- b. Naast het benoemde onder punt a. is het volgens de wijzigingsbevoegdheid mogelijk het aantal standplaatsen te verlagen. In artikel 15.7.4 is opgenomen: 'Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door het aantal permanente standplaatsen als bedoeld in lid 15.4 te vergroten en/of het totaal aantal standplaatsen te verkleinen...' Er wordt gebruik gemaakt van de bevoegdheid om het aantal standplaatsen te verlagen, teneinde de potentiële ruimtelijke en milieueffecten die op basis van het bestemmingsplan kunnen optreden, te beperken. Niet ingezien wordt waarom geen gebruik zou mogen worden gemaakt van dit onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 15.7.4.
- c. Ter plaatse van de bestemmingen "Groen" en "Groen – Landschappelijk" aan de oost-, zuid- en westzijde van het terrein wordt voorzien in een landschappelijke inpassing met een breedte van 5 m, in combinatie met een grondwal met een hoogte van 2 m. Langs de noordelijke rand wordt het plangebied bovendien landschappelijk ingepast met een gemiddelde breedte van 5 meter met een aarden wal van 2 meter en wordt de bestemming "Groen-Landschappelijk" opgenomen. Op grond van het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Nota Kamperen 2013 is een dergelijke afscherming niet nodig ten opzichte van andere, aangrenzende (verblijfs)recreatieve functies.
- d. De aanpassing van de maximale oppervlakte van kampeershuisjes en bijgebouwen heeft uitsluitend betrekking op het plangebied. Onderkend wordt echter dat de formulering van de betreffende bepalingen 3.a en 3.b in de regels van het wijzigingsplan niet correct zijn. De betreffende bepaling 3.a. moet luiden: 'de in artikel 15.2.1. lid c in de tabel onder sub 4 'kampeershuisjes' in kolom 3 opgenomen maximale oppervlakte van kampeershuisjes bedraagt voor het plangebied maximaal 51 m²'. De betreffende bepaling 3.b. moet luiden: 'de in artikel 15.2.1. lid c in de tabel onder sub 9 'bijgebouw per permanente standplaats' in kolom 3 opgenomen maximale oppervlakte van bijgebouwen per permanente standplaats bedraagt voor het plangebied maximaal 6 m²'. De regels bij het wijzigingsplan worden dienovereenkomstig aangepast.
- e. Het onderscheid tussen kampeershuisjes en recreatiewoningen is breder dan alleen het criterium 'eenvoudig':
 - Kampeershuisjes worden als kampeermiddel gezien;
 - Een kampeershuisje moet op een permanente standplaats staan, een recreatiewoning niet;
 -
 -
 - Voor kampeershuisjes geldt een maximale inhoudsmaat van 250 m³.
 -

De kampeershuisjes betreffen kleine recreatieverblijven, met een beperkte oppervlakte, te weten 51 m². Dit is substantieel kleiner dan de oppervlakte van 75 m², die in het bestemmingsplan voor kampeershuisjes is toegestaan. Bovendien moeten de kampeershuisjes voldoen aan de inhoudsmaat van 250 m³. De maximale inhoudsmaat van de nieuwe kampeershuisjes bedraagt 250 m³, die van de recreatiewoningen 400 m³. In kampeershuisjes is ruimte voor maximaal 6 slaapplekken. Vanwege de grotere omvang van recreatiewoningen zijn hier meer slaapplekken aanwezig, namelijk maximaal 8 slaapplekken. Daarnaast is sprake van een eenvoudige indeling van de kampeershuisjes met kleine kamers, een open slaapvide verbonden met woonkamer en keuken, en op de begane grond een kleine (kinder)slaapkamer en badkamer. De kampeershuisjes worden gefundeerd op een simpele plaat met vorstrand en zijn opgebouwd uit geprefabriceerde houtskeletbouw wanden afgewerkt met een houten gevelbekleding. De opbouw, materialisatie en indeling zijn eenvoudig van aard maar passend binnen het afwerkings- en verzorgingsniveau van het park met een nadruk op verbinding tussen binnen- en buitenruimte. De kampeershuisjes passen dan ook in de begripsbepaling 'kampeershuisje' en onderscheiden zich nadrukkelijk van de recreatiewoningen, die in de eerste plaats groter zijn en ruimer zijn ingedeeld.

2. Het wijzigingsplan is gebaseerd op een planologische afweging. Het bestemmingsplan Kop van Schouwen vormt daarvoor het kader, evenals de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Binnen dat kader heeft een planologische – afweging van alle betrokken belangen plaatsgevonden. Daarbij is van belang dat de herontwikkeling van Duinrand West past binnen het gemeentelijk beleid en aansluit op de Agenda Toerisme, waarin het thema Voortdurend vernieuwen een belangrijk beleidsuitgangspunt is. Het vasthouden aan de huidige accommodatie leidt niet tot een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product, ook al waarderen de huidige eigenaren de kwaliteit van het terrein hoog. Dat kan duidelijk worden geïllustreerd door de dichtheid en oppervlakte van het aantal eenheden. Voor die aspecten voldoet de bestaande situatie niet aan de actuele beleidsnormen en aan de actuele en toekomstige marktvraag. De beoogde ontwikkeling voorziet in de zich wijzigende marktvraag. Met de beoogde ontwikkeling wordt dan ook het algemeen belang gediend, van een verblijfsrecreatief aanbod dat aansluit bij de actuele marktvraag en van een economisch florerende recreatiesector. Verder is in het kader van de belangenafweging relevant dat de beoogde herontwikkeling op verschillende punten een verbetering betekent. Doordat het aantal eenheden afneemt en de eenheden niet meer met fossiele brandstoffen worden verwarmd, neemt de ruimtelijke kwaliteit op het park toe en nemen de verkeerstromen af, wat een positief effect heeft op de omgeving. Tot slot wordt de landschappelijke inpassing van het terrein verbeterd. Overigens is niet uit te sluiten dat de bestaande eigenaren van bijvoorbeeld een stacaravan in de nieuwe situatie een kampeershuisje kopen. De initiatiefnemer zal voorts op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven. Tegen deze achtergrond stemt het college – met inachtneming van alle relevante belangen – in met de beoogde ontwikkelingen is het voornemen het wijzigingsplan vast te stellen.

3. In het verrichte behoefteonderzoek (Ladderonderbouwing) zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterrinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeerhuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. De huidige recreatieverblijven op Duinrand voldoen steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken en die bovendien voldoet aan de duurzaamheidseisen van vandaag de dag. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken – anders dan reclamant stelt – terdege in een behoefte.
4. In de toelichting van het wijzigingsplan is in tabel 3.1 sub a.b. en e. beschreven dat voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid bodem-, explosieven- en archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Onderzoek is in het kader van de nieuwe inrichting uiteindelijk wel noodzakelijk. Deze onderzoeken worden uitgevoerd of zijn inmiddels gereed. Het door een deskundigenbureau uitgevoerde bureauonderzoek naar de aanwezigheid van explosieven is inmiddels afgerond (27 augustus 2020). Hieruit is gebleken dat het terrein vrij kan worden gegeven met betrekking tot conventionele explosieven. Archeologisch en bodemonderzoek is pas mogelijk als de huidige bebouwing op het terrein grotendeels of volledig is verwijderd. Deze onderzoeken brengen de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in het geding.
5. Het gebruiken van de huidige vaste standplaatsen naast de 100 kampeerhuisjes past niet binnen de beoogde inrichting en herontwikkeling van het terrein. In het kader van de herontwikkeling zal het aantal standplaatsen worden verkleind. Als het aantal bestaande standplaatsen niet zou worden aangepast, blijft de bestaande situatie in stand, met dien verstande dat op 100 standplaatsen kampeerhuisjes worden geplaatst. Daarmee verandert de stikstofdepositie van het terrein niet. Dat laat onverlet dat het aantal standplaatsen zal worden verkleind als onderdeel van de beoogde ontwikkeling. De AERIUS-berekeningen zijn uitgevoerd met de meest actuele versie van de calculator (AERIUS 2020, 15 oktober 2020). De natuurtoets is geactualiseerd, waarbij de nieuwe AERIUS-berekeningen zijn opgenomen. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming aangevraagd. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten hebben op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen. De ontwerp natuurvergunning wordt vanaf 25 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Op grond van deze – te verlenen – vergunning mogen niet meer dan 100 standplaatsen aanwezig zijn op De Schouwse Valleien West. Gedeputeerde Staten zouden dan ook handhavend kunnen optreden als meer standplaatsen aanwezig blijven.
6. Omdat er een relatie is tussen Duinrand West en Duinrand Oost, is in de toelichting op het wijzigingsplan inclusief de onderzoeken ook een doorkijk gegeven naar de totale ontwikkeling. Voor de ontwikkeling van Duinrand Oost moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Beide ontwikkelingen zijn ook los van elkaar haalbaar.

Conclusie

De redactie van de regels in artikel 3 onder a en b van het wijzigingsplan worden als volgt aangepast:

- 3.a.: 'de in artikel 15.2.1. lid c in de tabel onder sub 4 'kampeerhuisjes' in kolom 3 opgenomen maximale oppervlakte van kampeerhuisjes bedraagt voor het plangebied maximaal 51 m²'.
- 3.b.: 'de in artikel 15.2.1. lid c in de tabel onder sub 9 'bijgebouw per permanente standplaats' in kolom 3 opgenomen maximale oppervlakte van bijgebouwen per permanente standplaats bedraagt voor het plangebied maximaal 6 m²'.
- De reactie leidt tot gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan, waarbij aan een zone aan de noordrand van het terrein, grenzend aan Natura 2000 de bestemming "Groen – Landschappelijk" wordt toegekend. In de regels bij het wijzigingsplan wordt de opgenomen gebruiksregel waarmee wordt bepaald dat de landschappelijke inpassing wordt aangelegd conform het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1 vervangen door de volgende voorwaardelijke verplichting:
 - het gebruik van kampeerhuisjes op een permanente standplaats binnen de begrenzing van dit plan is uitsluitend toegestaan indien:
 - de landschappelijke inpassing van het kampeerterrin is aangelegd conform bijlage 1 Landschappelijke inpassing en vervolgens aldus in stand wordt gehouden;

In de toelichting van het wijzigingsplan wordt toegevoegd dat het onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven inmiddels is afgerond en dat het terrein op dit aspect vrij gegeven kan worden.

ZI-93 Reclamant 93

Zaaknr: 361985

Samenvatting

1. De realisatie van het plan zorgt voor een toename van de stikstofuitstoot. De berekeningen hiervoor zijn niet correct uitgevoerd. Er wordt alleen een vergelijk in de berekeningen gemaakt tussen huidige en toekomstige situatie. Hierbinnen zijn er ook foute aannames, zoals het ervan uitgaan dat in de winterperiode van november t/m half maart er een bezetting zou zijn van 30%. Dat is mogelijk zo tijdens de vakantieweken, maar alle andere weken is het vaak erg leeg op het park en zeker op doordeweekse dagen. De aanlegfase is niet meegenomen in de berekening. Per 15 oktober zijn er nieuwe richtlijnen, hiervoor moet nieuw onderzoek worden uitgevoerd.

2. De realisatie van het plan verstoort de natuur. Het onderzoek naar natuur is inmiddels ruim 3 jaar oud. Beschermde soort als de boomkikker zijn inmiddels gezien op het terrein.
3. Beschikbare stikstofruimte moet eerst ingezet worden voor de bouw van woningen, niet voor recreatie.

Beantwoording

1. De AERIUS-berekeningen zijn uitgevoerd met de meest actuele versie van de calculator (AERIUS 2020, 15 oktober 2020). De natuurtoets is geactualiseerd, waarbij de nieuwe AERIUS-berekeningen zijn opgenomen. Het bezettingspercentage in de winterperiode is gebaseerd op informatie van de exploitant. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming () aangevraagd. De natuurtoets is daarbij als toelichting bij de aanvraag gebruikt. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten hebben op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen. De ontwerp natuurvergunning ligt vanaf 25 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage.
2. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat.
3. De ontwikkeling van Duinrand veroorzaakt een afname van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige en overbelaste habitats in de omgeving. Als gevolg daarvan zal er dus eerder meer ruimte voor woningbouw op Schouwen-Duiveland ontstaan dan dat die ruimte afneemt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-94 Reclamant 94

Zaaknr: 361984

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-95 Reclamant 95

Zaaknr: 361983

Samenvatting

1. Door de ontwikkeling wordt schade aangebracht aan de natuur rondom het park.
 - a. De ontwikkeling zorgt voor een toename aan stikstofuitstoot. De berekening zijn niet correct en volledig uitgevoerd. De aanname dat de bezetting in de winterperiode van 30% is onjuist. In de berekeningen is niet opgenomen wat de stikstofuitstoot van de afbraak van de huidige opstallen, het aanleggen van het duinlandschap, bouwwerkzaamheden en extra verkeersstromen.
 - b. Voor stikstof zijn nieuwe richtlijnen per 15 oktober. Nieuwe onderzoeken met goede onderzoek variabelen zijn nodig.
 - c. Het natuurgebied komt tot rust in de winterperiode door de lage bezetting. Door de verplichte verhuur en jaarrond exploitatie heeft de natuur geen rust meer.
 - d. De natuurtoets is verouderd. Op het terrein is de boomkikker gezien. Daarnaast zijn vele bomen inmiddels verwijderd. In het plan staat beschreven dat rekening wordt gehouden met vleermuizen, met de kap van de bomen gebeurt dat niet.
 - e. Het duinlandschap met veel zand heeft ook gevolgen door verstuingen. Dit doet afbraak aan het achterliggende natuurgebied.
 - f. De gemeente moet prioriteit geven aan de bouw van woningen i.p.v. recreatie als het gaat om stikstofuitstoot.

Beantwoording

1. De ontwikkeling is getoetst aan de Wet natuurbescherming.
 - a. Onderzoek naar de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is opgenomen in de natuurtoets. Doordat het aantal recreatieverblijven substantieel afneemt, de nieuwe recreatieverblijven elektrisch worden verwarmd, ten opzichte van de gasgestookte huidige verblijven, en doordat de verkeersgeneratie afneemt ten opzichte van de huidige situatie, is sprake van afname van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en overbelaste habitats in Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Van een probleem vanwege de uitstoot van stikstof is dan ook geen sprake.

Tijdens de aanlegfase is rekening gehouden met een gefaseerde uitvoering van West en Oost. Dit is inclusief de realisatie van voorzieningen waaronder het zwembad. Doordat tijdens de aanlegfase het park niet gebruik wordt, komt de stikstofuitstoot afkomstig van de gebruiksfase – met inbegrip van verkeer – in de periode van de aanleg te vervallen. Hierdoor is ook tijdens de aanlegfase sprake van een afname van de stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie. Het bezettingspercentage in de winterperiode is gebaseerd op informatie van de huidige exploitant.

- b. De AERIUS-berekeningen zijn uitgevoerd met de meest actuele versie van de calculator (AERIUS 2020, 15 oktober 2020). De natuurtoets is geactualiseerd, waarbij de nieuwe AERIUS-berekeningen zijn opgenomen. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming aangevraagd. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten hebben op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen. De ontwerp natuurvergunning wordt vanaf 25 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.
- c. Door middel van de natuurtoets is aangetoond dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de natuurgebieden in de omgeving. Enerzijds is sprake van een hogere bezettingsgraad; anderzijds is echter sprake van een substantiële afname van het aantal eenheden. Naar verwachting is per saldo sprake van een positief effect. Overigens is ook in de bestaande situatie sprake van jaarrondopenstelling.
- d. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Uit het onderzoek blijkt, dat met het nemen van de juiste maatregelen tijdens de aanlegfase van het nieuwe terrein, de ontwikkeling geen belemmering vormt voor beschermde soorten. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Daarbij speelt mee dat er in de toekomstige situatie juist meer ruimte is voor natuurontwikkeling omdat het totale aantal recreatieverblijven op het terrein (flink) afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Van de boomkikker is bekend dat deze voorkomt in het plangebied en de omgeving. In het plangebied komt geen voortplantingsbiotoop voor. Bovendien is in de omgeving voldoende geschikt leefgebied aanwezig. De gunstige staat van instandhouding van de boomkikkerpopulatie is dan ook niet in het geding. Overigens is daarbij van belang dat de populatie boomkikkers op de Kop van Schouwen is ontstaan uit een aantal uitgezette buitenlandse boomkikkers. Deze populatie is dan ook niet inheems. Het gaat derhalve om een ondersoort die van nature niet in Nederland voorkomt en is uitgezet. Daarmee is het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.
- e. Het achterliggende natuurgebied Kop van Schouwen bestaat uit bos en duinlandschap. De herinrichting van Duinrand West sluit aan op dit landschap en vormt daarmee een aanvulling op het bestaande natuurgebied. Van afbraak van dit natuurgebied is dan ook geen sprake. Verder zal het duinlandschap binnen De Schouwse Valleien worden voorzien van streekeigen duinbeplanting, waardoor geen verstuuving zal plaatsvinden. Dat is ook voor het verblijfsrecreatief gebruik onwenselijk.
- f. De ontwikkeling van Duinrand veroorzaakt per saldo een afname van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige en overbelaste habitats in de omgeving. Als gevolg daarvan zal er dus eerder meer ruimte voor woningbouw op Schouwen-Duiveland ontstaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-96 Reclamant 96

Zaaknr: 361982

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-97 Reclamant 97

Zaaknr: 361977

Samenvatting

1. Er veel meer urgente bouwplannen op schouwen Duiveland eerder uitgevoerd zouden moeten worden waaraan het stikstof- "budget" zou kunnen worden besteed;
2. Dit plan niet gereed is, in het ontwerp- wijzigingsplan is nog geen onderzoek gedaan naar de archeologische waarden, ongesprongen explosieven en de bodemgesteldheid;

3. Er niets is vastgelegd over de uitvoering van werken door “Zeeuwse” bedrijven;
4. Er, doordat er op het nieuwe park eigen voorzieningen worden voorzien, de ondernemers Burgh-Haamstede en omgeving hiervan forse omzetschade zullen lijden; er in het verleden bouwplannen zijn gestrand door uiteenlopende redenen. Dit betrof gewenste en noodzakelijke bouwplannen, terwijl dit onderhavige ontwerp-wijzigingsplan is gebaseerd op luxe, kapitalistische nieuwbouw, terwijl er niemand (behalve de eigenaar) een probleem heeft met de huidige situatie, oftewel totaal niet noodzakelijk.

Beantwoording

1. Er bestaat niet zoiets als een stikstof-budget. Doordat de nieuwe recreatieverblijven elektrisch worden verwarmd, ten opzichte van de gasgestookte huidige verblijven, en doordat de verkeersgeneratie afneemt ten opzichte van de huidige situatie, is sprake van afname van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en overbelaste habitats in Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Van een probleem vanwege de uitstoot van stikstof is dan ook geen sprake.
2. In de toelichting van het wijzigingsplan is in tabel 3.1 sub a.b. en e. beschreven dat voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid bodem-, explosieven en archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Onderzoek is in het kader van de nieuwe inrichting uiteindelijk wel noodzakelijk. Deze onderzoeken worden uitgevoerd of zijn inmiddels gereed. Bodemonderzoek is pas mogelijk als de huidige bebouwing op het terrein grotendeels of volledig is verwijderd. Dit onderzoek brengt de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in het geding.
3. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op toetsing aan planologisch-ruimtelijke aspecten. In dat kader kan de gemeente niet als voorwaarde stellen dat Zeeuwse bedrijven moeten worden ingeschakeld.
4. Uit onder andere het onderzoek ‘Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland’ blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeerhuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Er is dan ook geen sprake van een afname aan inkomsten in de detailhandel. Daarnaast zal door de vernieuwing van de verblijfsaccommodatie en de centrale bedrijfsmatige verhuur de bezettingsgraad jaarrond toenemen.
5. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein. Het verduurzamen van voorzieningen is slechts één aspect van de daarmee beoogde kwaliteitsverbetering van het totale terrein en daarmee onvoldoende om de beoogde verbetering te realiseren. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, wordt niet de gewenste eenheid en samenhang bereikt. Dat geldt ook voor de openheid en ruimte – mede door terugdringing van het aantal recreatieverblijven – die in het nieuwe concept gerealiseerd wordt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-98 Reclamant 98

Zaaknr: 363009

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-99 Reclamant 99

Zaaknr: 363006

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

Z-100 Bescherm de Delta

Zaaknr: 362680

Samenvatting

1. Bescherm de Delta is van mening dat een MER moet worden uitgevoerd.
2. Het behoefte onderzoek is onvoldoende. Er is bijvoorbeeld nog steeds geen onderzoek gedaan naar nut en noodzaak van nog meer standaard vaste kampeerhuizen voor permanente verhuur, afgezet tegen verhuur van vaste staanplaatsen aan een gebruiker (of bijv. toerplaatsen).

3. Er zijn geen tekeningen van de huisjes en recreatiewoningen bekend. Tevens is er geen natuurvergunning van de Provincie aanwezig. Reclamant twijfelt of de stikstofberekeningen juist zijn op basis van de beschikbare openbare gegevens. Dit gaat om de aanvoer van grond, het borgen van emissie loos bouwen en het aantal slaapplekken ligt niet vast.
4. Er moet vastgelegd en geborgd worden dat er een heldere landschappelijke inpassing komt/is, met name aan de noordkant. Die is er nu niet, met uitzondering van de noordoostkant.
5. In de regels opnemen dat balkons niet zijn toegestaan. Dit in verband met de impact op de natuur.
6. In de regels opnemen dat er geen kelder- en kruipruimte onder de kampeerhuizen worden gerealiseerd. Dit in verband met de verdroging van het natuurgebied.
7. De maximale inhoud van 250m³ vastleggen in de regels.
8. Het veldonderzoek in het kader van de natuurtoets opnieuw uitvoeren. In 2019 en 2020 zijn boomkijkers gezien, dit kan wijzen op kolonisatie.
9. Een bodemonderzoek ontbreekt. Omdat er vroeger een boomgaard is geweest kunnen nog steeds gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

Beantwoording

1. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling is op basis van het Besluit milieu-effectrapportage geen sprake van een directe mer-plicht of een (directe) mer-beoordelingsplicht. Dat betekent dat sprake is van een vormvrije mer-beoordelingsplicht. Uit de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling van Duinrand niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. In tegendeel, voor diverse aspecten leidt de ontwikkeling tot een verbetering van de milieu-effecten.
2. De uitgevoerde Ladderonderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling duidelijk voorziet in een behoefte. In het behoefteonderzoek zijn cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeershuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe accommodatievormen toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft bovendien een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist en overigens ook niet aan de duurzaamheidseisen. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning, voorzien van alle gemakken. De Laddertoets wijst uit dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte. Dat mogelijk ook op met andere voorzieningen aan een ander deel van de marktvraag kan worden voldaan, doet hier niet aan af.
3. Onderzoek naar de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is opgenomen in de natuurtoets. Doordat de nieuwe recreatieverblijven elektrisch worden verwarmd, ten opzichte van de gasgestookte huidige verblijven, en doordat de verkeersgeneratie afneemt ten opzichte van de huidige situatie, is sprake van afname van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en overbelaste habitats in Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Van een probleem vanwege de uitstoot van stikstof is dan ook geen sprake. Tijdens de aanlegfase is rekening gehouden met een gefaseerde uitvoering van West en Oost. Dit is inclusief de realisatie van voorzieningen waaronder het zwembad. Doordat tijdens de aanlegfase het park niet gebruik wordt, komt de stikstofuitstoot afkomstig van de gebruiksfase – met inbegrip van verkeer – in de periode van de aanleg te vervallen. Hierdoor is ook tijdens de aanlegfase sprake van een afname van de stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie.
De AERIUS-berekeningen zijn uitgevoerd met de meest actuele versie van de calculator (AERIUS 2020, 15 oktober 2020). De natuurtoets is geactualiseerd, waarbij de nieuwe AERIUS-berekeningen zijn opgenomen. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering (waarbij de toekomstige stikstofdepositie wordt gesaldeerd met de bestaande stikstofdepositie), is op basis van de provinciale beleidsregels intern en extern salderen een vergunning krachtens de Wet natuurbescherming aangevraagd. De lopende aanvraag voor een natuurvergunning is op 30 oktober 2020 gewijzigd ingediend. Gedeputeerde Staten hebben op 19 november 2020 het ontwerpbesluit genomen en is voornemens de vergunning te verlenen. De ontwerp natuurvergunning wordt vanaf 25 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.
4. Aan de noordzijde van het terrein zal worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing, die voldoet aan de regels uit het wijzigingsplan. Daartoe zal een strook met een breedte van 5 meter worden ingeplant met een struik- en boomlaag met streekeigen soorten en worden voorzien van een twee meter hoge wal. Realisatie en instandhouding van deze landschappelijke inpassing zal bovendien worden geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.
5. De kampeershuisjes voldoen aan de maatvoeringen zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Balkons hebben in aanvulling op de kampeershuisjes geen extra effect op de natuurwaarden. In dit verband is voorts nog van belang dat het aantal eenheden in de toekomstige situatie fors afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Als gevolg daarvan neemt de druk op de natuur af.
6. Met het wijzigingsplan worden de regels voor kampeershuisjes van het bestemmingsplan Kop van Schouwen van toepassing. De kampeershuisjes voldoen aan de maatvoering uit de wijzigingsvoorwaarden.
7. In de regels van het bestemmingsplan 'Kop van Schouwen' is een maximale inhoudsmaat van 250m³ voor kampeershuisjes vastgelegd. Deze regels zijn van toepassing op de beoogde kampeershuisjes in Duinrand West. Het is dan ook niet nodig om de inhoudsmaat op te nemen in het wijzigingsplan.
8. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Op basis van de beschikbare informatie komt de instandhouding van de voorkomende soorten door de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat.

9. Het bodemonderzoek is niet nodig ten behoeve van het wijzigingsplan. Er is geen sprake van functiewijziging. Het terrein heeft een verblijfsrecreatieve functie en behoudt die. Desondanks wordt bodemonderzoek uitgevoerd voorafgaand aan het grondverzet. Dergelijk onderzoek is pas mogelijk als de huidige opstallen en bebouwing op het terrein grotendeels of volledig zijn verwijderd. De uitkomsten van deze onderzoeken brengen de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in het geding.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-101 Reclamant 101

Zaaknr: 362676

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-102 Reclamant 102

Zaaknr: 362675

Samenvatting

1. Reclamant sluit zich op persoonlijke titel aan bij de zienswijze zoals opgesteld door HELIO advocaten in opdracht van haar cliënt vereniging Duinrand Samen Sterk en neemt hun argumenten over.

Beantwoording

2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van Duinrand Samen Sterk, die is opgenomen onder ZI-92

ZI-103: Reclamant 103

Zaaknr: 362673

Samenvatting

1. Gedurende lange tijd hebben lokale ondernemers geprofiteerd van de gasten van Duinrand. Er is veel geld geïnvesteerd in het vakantiehuis, met de bedoeling hier het gehele hoogseizoen te verblijven.
2. De natuur, zoals zwaluwen, vogelnesten, boomkijkers en merels, zal worden verstoord.
3. Een luxueus vakantieverblijf is niet voor iedereen weggelegd. Op Duinrand zijn de prijzen ook nog voor families op te brengen.
4. De detailhandel in Burgh-Haamstede, Renesse en Zierikzee zal het niet overleven. De huidige gasten zijn belangrijke klanten voor lokale ondernemers. Dat geldt ook voor restaurants.
5. Gevraagd wordt of het mogelijk is de vakantiehuizen op te nemen in de herstructureringsplannen.
6. De opzegtermijn moet, indien nodig, minimaal 5 jaar bedragen.

Beantwoording

1. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Daarnaast zal door de vernieuwing van de verblijfsaccommodatie en de centrale bedrijfsmatige verhuur de bezettingsgraad jaarrond toenemen. De initiatiefnemer zal op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven. Sommige gebruikers hebben van die compensatieregeling reeds gebruik gemaakt.
2. In de zomer en het najaar van 2020 is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde diersoorten. Dat onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Uit het onderzoek blijkt, dat met het nemen van de juiste maatregelen tijdens de aanlegfase van het nieuwe terrein, de ontwikkeling geen belemmering vormt voor beschermde soorten. Voor zover verblijf- of rustplaatsen worden vernietigd, zal een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend zullen worden. Er is geen grond voor het oordeel dat de Wet Natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staat. Daarbij speelt mee dat er in de toekomstige situatie juist meer ruimte is voor natuurontwikkeling omdat het totale aantal recreatieverblijven op het terrein (flink) afneemt ten opzichte van de huidige situatie.
3. Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van 100 kampeershuisjes. Zoals ook gemotiveerd in de Ladderonderbouwing voorzien de kampeershuisjes in nieuw aanbod in het middensegment. Het wijzigingsplan voorziet dus in het realiseren van nieuw aanbod in dit marktsegment
4. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. In combinatie met de hogere bezettingsgraad zal verhuur aan wisselende gasten naar

verwachting dus voor een economische impuls in de regio zorgen. Er is dan ook geen sprake van een afname aan inkomsten in de detailhandel.

5. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden aangepast, wordt niet de gewenste kwaliteitsverbetering, eenheid en samenhang bereikt.
6. De gemeente is geen partij in de privaatrechtelijke afspraken tussen eigenaar en huurders en kan geen uitspraken doen over opzegtermijnen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-104 Reclamant 104

Zaaknr: 362672

Samenvatting

1. Initiatiefnemer geeft aan dat de bestaande vakantieverblijven niet meer duurzaam en economisch rendabel zijn. Bij de verbouw van het vakantieverblijf is hiermee juist rekening gehouden. Als het plan van de initiatiefnemer duidelijk was geweest, dan was er minder in het vakantieverblijf geïnvesteerd.
2. Het is niet mogelijk geweest om met initiatiefnemer in gesprek te gaan over een verdere verduurzaming van het vakantieverblijf. Ook voorstel om de bestaande vakantieverblijven in de herstructureringsplannen op te nemen zijn niet in overweging genomen.
3. De gasten van Duinrand zorgen voor inkomsten voor de gemeente Schouwen-Duiveland door bezoek aan lokale ondernemers. Met het nieuwe plan zullen gasten Burgh-Haamstede niet bezoeken, maar op het park blijven. De lokale ondernemers in Burgh-Haamstede zullen hierdoor inkomsten verliezen.
4. Onduidelijk is of het herstructureringsplan in overeenstemming is met de Kustvisie.
5. Als verderop in het gebied luxe kampeershuisjes worden gebouwd, is het effect op het Natura 2000-gebied beperkt en dan kunnen de huidige vakantieverblijven staan blijven.
6. Er zijn al veel leegstaande vakantieparken met luxe recreatieverblijven. Onduidelijk is waarom er niet gestreefd wordt naar diversiteit.
7. Het is niet wenselijk dat een kleine groep mensen bepaalt wie waar mag leven. Dat is wat initiatiefnemer nu doet, alleen met het doel meer geld te verdienen. Zonder rekening te houden met de natuur en de economische gevolgen.

Beantwoording

1. De gemeente is gehouden de beoogde ontwikkeling in het publiekrechtelijke spoor te toetsen aan de daarvoor geldende toetsingskaders. Het college is binnen de door de raad aan het college toegekende bevoegdheden bevoegd om regels en bestemmingen toe te kennen aan gronden. Daarbij speelt in dit geval in het bijzonder, gelet ook op de betrokken belangen, dat het huidige kampeerterrein is gedateerd en niet voldoet aan onder meer de eisen op het gebied van toeristische kwaliteit en duurzaamheid, zodat een onevenredig aanzienlijk bedrag nodig is voor de verbetering van de voorzieningen. Die investering kan niet van de initiatiefnemer en gebruikers worden gevergd, nog daargelaten dat daarmee niet de vereiste kwaliteitsverbetering kan worden bereikt. De initiatiefnemer zal op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven. Sommige gebruikers hebben van die compensatieregeling reeds gebruik gemaakt. Daarmee zijn die belangen van de huidige gebruikers voldoende verzekerd en bestaat geen grond voor het oordeel dat bij het wijzigingsplan onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen. Reclamant heeft daarmee niet aannemelijk gemaakt dat aan zijn belang (en de belangen van de gebruikers) zodanig voorbij is gegaan, dat het wijzigingsplan om deze reden niet zou kunnen worden vastgesteld.
2. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein. Het verduurzamen van voorzieningen is slechts één aspect van de daarmee beoogde kwaliteitsverbetering van het totale terrein en daarmee onvoldoende om de beoogde verbetering te realiseren. Verder is van belang dat als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden verduurzaamd, niet de gewenste kwaliteitsverbetering, eenheid en samenhang wordt bereikt. Dat geldt ook voor de openheid en ruimte – mede door terugdringing van het aantal recreatieverblijven – die in het nieuwe concept gerealiseerd wordt.
3. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Bovendien zal de gemiddelde bezettingsgraad toenemen. Verhuur aan wisselende gasten zorgt daardoor naar verwachting dus voor een economische impuls in de regio.
4. Het wijzigingsplan heeft betrekking op de realisatie van 100 kampeershuisjes. Deze ontwikkeling past binnen de wijzigingsregels van het bestemmingsplan Kop van Schouwen. Aanvullend is getoetst aan het gemeentelijk en provinciaal beleid. De Kustvisie is vertaald in de provinciale omgevingsverordening 2018, De herontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening. Van belang daarbij is dat de wens tot differentiatie uit de Kustvisie geen betrekking heeft op een onderscheid binnen de accommodatie van één terrein. Bovendien is sprake van meerdere typen recreatiewoningen en kampeershuisjes en daarmee ook binnen het terrein sprake van differentiatie.
5. Door middel van de natuurtoets is aangetoond dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de natuurgebieden in de omgeving. Er is veeleer sprake van een positief effect, met name vanwege de afname van het aantal recreatie-eenheden ten opzichte van de huidige situatie.

6. In de Ladderonderbouwing is onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte en inspeelt op de gewijzigde vraag naar verblijfsrecreatief aanbod. Daarbij is onder meer gekeken naar de cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeershuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme 2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte. Verder is van belang dat binnen De Schouwse Valleien ook verschillende typen accommodatie wordt aangeboden. De kampeershuisjes voorzien bovendien in de vraag in het middensegment.
7. De wijze waarop de herontwikkeling van Duinrand plaatsvindt is een keuze van initiatiefnemer. Daarbij is gekozen voor een totale samenhangende herinrichting en upgradering van het terrein. Als slechts de bestaande huisjes en chalets zouden worden aangepast, wordt niet de gewenste kwaliteitsverbetering, eenheid en samenhang bereikt. De onderhavige procedure heeft uitsluitend betrekking het mogelijk maken van 100 kampeershuisjes op permanente standplaatsen en het verkleinen van het aantal permanente standplaatsen. De gemeente is gehouden deze ontwikkeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening te toetsen aan de wijzigingsregels, beleid en wetgeving. Overigens laat dat onverlet dat het de huidige huurders en eigenaren vrij staat om een eigen keuze te maken in een andere locatie om te recreëren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

ZI-105 Reclamant 105

Zaaknr: 363416

Samenvatting

1. Door initiatiefnemer zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd op het park, zoals het vergroten van de plaatsen en het vernieuwen van nutsvoorzieningen. Daarnaast werden nog steeds stacaravans verkocht. Dit versterkte het vertrouwen in een toekomst op Duinrand. Dit heeft geleid tot aankoop van een stacaravan in 2012. Vervolgens is de stacaravan, in overleg met Duinrand Recreatie, verbouwd en vergroot. Er is een nieuw tuinhuis geplaatst in 2018. Ook is de afvoer van hemelwater van het perceel verbeterd.
2. Door de herstructureringsplannen is er geen tijd om van de investeringen te genieten. Gevraagd wordt om nog 10 jaar van de stacaravan gebruikt te mogen maken en een afkoopsom die recht doet aan de situatie.
3. De nieuwe ontwikkelingen maken het voor de lagere inkomensklasse onmogelijk om te recreëren. Dit temeer omdat in heel Zeeland luxe vakantieverblijven worden gebouwd, zonder rekening te houden met de gevolgen voor de natuur. Het sociaal welzijn van de Nederlandse en Europese bevolking staat hiermee op het spel. Het gaat niet alleen om 600 vakantieverblijven, maar om veel meer gezinnen, families en vrienden die in de vakantieverblijven verblijven.
4. Het is een verlies voor de lokale economie omdat het bedrijfsconcept ervan uitgaat dat uitgaven op het park plaatsvinden.
5. Opgeroepen wordt om niet alleen naar het economisch perspectief te kijken, maar ook rekening te houden met de sociale kant.

Beantwoording

1. De verwachtingen die de exploitant mogelijk heeft gewekt, kunnen geen reden zijn om het wijzigingsplan voor de 100 kampeershuisjes niet vast te stellen. De gemeente dient het wijzigingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening te toetsen op de wijzigingsregels, beleid en wetgeving. In het privaatrechtelijke spoor zal de initiatiefnemer op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven.
2. De gemeente is gehouden de beoogde ontwikkeling in het publiekrechtelijke spoor te toetsen aan de daarvoor geldende toetsingskaders. Het college is binnen de door de raad aan het college toegekende bevoegdheden bevoegd om regels en bestemmingen toe te kennen aan gronden. Daarbij speelt in dit geval in het bijzonder, gelet ook op de betrokken belangen, dat het huidige kampeerterrein is gedateerd en niet voldoet aan onder meer de eisen op het gebied van toeristische kwaliteit en duurzaamheid, zodat een onevenredig aanzienlijk bedrag nodig is voor de verbetering van de voorzieningen. Die investering kan niet van de initiatiefnemer en gebruikers worden gevergd, nog daargelaten dat daarmee niet de vereiste kwaliteitsverbetering kan worden bereikt. De initiatiefnemer zal op grond van de Recron-voorwaarden een passende compensatie bieden aan de huidige huurders/gebruikers van de recreatieverblijven. Sommige gebruikers hebben van die compensatieregeling reeds gebruik gemaakt. Daarmee zijn die belangen van de huidige gebruikers voldoende verzekerd en bestaat geen grond voor het oordeel dat bij het wijzigingsplan onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen. Reclamant heeft daarmee niet aannemelijk gemaakt dat aan zijn belang (en de belangen van de gebruikers) zodanig voorbij is gegaan, dat het wijzigingsplan om deze reden niet zou kunnen worden vastgesteld. De gemeente kan geen partij zijn in de privaatrechtelijke afspraken tussen exploitant en huurders/eigenaren. Zo kan de gemeente ook geen overgangstermijn worden bepaald.
3. In het, in verband met de Ladderonderbouwing uitgevoerde behoefteonderzoek zijn onder meer cijfers van het kenniscentrum Kusttoerisme toegepast. Hieruit blijkt dat de vraag naar huisjesparken toeneemt ten opzichte van de vraag naar kampeerterreinen. Hoewel hier geen verschil wordt gemaakt tussen chalets, kampeershuisjes en recreatiewoningen blijkt dat de vraag naar luxe toeneemt. Het Trendrapport Toerisme

2019 geeft een duidelijke behoefte aan meer kwaliteit aan. Een stacaravan voldoet steeds minder aan de vraag van de hedendaagse toerist. Deze heeft de voorkeur voor een recreatiewoning voorzien van alle gemakken. De nieuwe ontwikkeling voorziet daarmee, blijkens de verrichte onderzoeken in een behoefte. Overigens voorzien de kampeerhuisjes in de behoefte in het middensegment.

4. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeerhuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Bovendien neemt de bezettingsgraad gemiddeld toe. De nieuwe ontwikkeling zorgt naar verwachting voor een economische impuls in de regio. Overigens zullen de voorzieningen op het park niet van een zodanige omvang zijn dat gebruikers geen
5. De gemeente dient dergelijke initiatieven in het kader van de planologische procedure te toetsen aan een goede ruimtelijke ordening op basis van de geldende planologische kaders. Daarbij kunnen sociale aspecten niet maatgevend. Bovendien voorziet de beoogde ontwikkeling in een actuele en toekomstige vraag en draagt de ontwikkeling bij aan een substantiële ruimtelijke kwaliteitswinst. Met de kampeerhuisjes wordt ook accommodatie aangeboden in het middensegment.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

4. Ambtshalve aanpassingen

Aanpassing verbeelding

- De ter plaatse van het plangebied geldende ongewijzigde bestemmingen en aanduidingen zijn ten behoeve van de inzichtelijkheid en raadpleegbaarheid integraal overgenomen uit het moederplan. De verbeelding geeft zodoende een volledig beeld van de na vaststelling van dit wijzigingsplan ontstane situatie.

Aanpassen regels

- Sinds de vaststelling van het ontwerpwijzigingsplan is de vertaling van het stedenbouwkundig ontwerp in het landschappelijk ontwerp op een aantal punten gewijzigd. Het gaat daarbij om de hoogte-accenten in het duinlandschap en de beplanting. Als gevolg daarvan zijn de beschrijving van het landschappelijke ontwerp en bijlage 1 bij het wijzigingsplan aangepast.
- Omdat de wijze van waterberging op dit moment nog niet vaststaat wordt een voorwaardelijke verplichting aan de regels toegevoegd, luidende: Herinrichting van het watersysteem in het plangebied is slechts toegestaan nadat daarover afstemming heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder.

Aanpassing bijlagen

- De bij de mer-beoordeling opgenomen, door Arcadis uitgevoerde, akoestische onderzoeken wegverkeers- en industrielawaai zijn op een aantal punten verduidelijkt. De conclusies zijn ongewijzigd en onverkort actueel.
- De geactualiseerde onderzoeken van Arcadis zijn samen met de ingediende natuurtoets ten behoeve van de Wnb-vergunning, geactualiseerde stikstofberekeningen en het uitgevoerde explosievenonderzoek als aparte bijlage aan het wijzigingsplan toegevoegd.

Aanpassing Toelichting

- De mogelijkheid voor het toekennen van de bestemming 'Groen-Landschappelijk' binnen de wijzigingsbevoegdheid wordt nader benoemd.
- Een omschrijving dat op basis van het geldende bestemmingsplan het aantal kampeerhuisjes momenteel 0 bedraagt is toegevoegd.
- Benadrukt wordt dat uit het soortenonderzoek blijkt, dat met het nemen van de juiste maatregelen tijdens de aanlegfase van het nieuwe terrein, de ontwikkeling geen belemmering vormt voor beschermde soorten.