

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rietdijk 12 Zonnemaire heeft van 23 mei 2022 tot en met 4 juli 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer NL.IMRO.1676.00318BphZO433861-ON01). Gedurende deze periode heeft iedereen bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken op voornoemd bestemmingsplan.

Er zijn 11 zienswijzen ingekomen:

1. Zeeuwse Milieufederatie, geregistreerd 30 juni 2022 (zaaknummer 614895);
2. Meerdere reclamanten, geregistreerd 30 juni 2022 (zaaknummer 614884);
3. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens reclamant, geregistreerd 1 juli 2022 (zaaknummer 617341);
4. Reclamant, geregistreerd 4 juli 2022 (zaaknummer 617390);
5. Reclamant, geregistreerd 4 juli 2022 (zaaknummer 617536);
6. Reclamant, geregistreerd 29 juni 2022 (zaaknummer 614003);
7. Reclamant, geregistreerd 1 juli 2022 (zaaknummer 617264);
8. Reclamant, geregistreerd 1 juli 2022 (zaaknummer 617266);
9. Natuur- en Vogelwacht Schouwen-Duiveland, geregistreerd 4 juli 2022 (zaaknummer 618352);
10. Reclamant, geregistreerd 4 juli 2022 (zaaknummer 618353);
11. Vereniging Stad & Lande, geregistreerd 4 juli 2022 (zaaknummer 618347).

In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op de ontvankelijkheid. De binnengekomen zienswijzen zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien in hoofdstuk 3. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het gemeentebestuur het bestemmingsplan aanpast. In hoofdstuk 4 zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen.

2. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen, met uitzondering van zienswijze nummer 2 aan de vormvereisten. De zienswijze onder 2 is ingediend namens 9 reclamanten. Van 3 reclamanten ontbreekt een handtekening. Via de contactpersoon is verzocht dit gebrek te herstellen. Dit is niet gebeurd. De betreffende 3 reclamanten zijn daarmee niet-ontvankelijk. We gaan ervan uit dat die betrokkenen instemmen met het plan. Voor het overige zijn de reclamanten van zienswijze 2 wel ontvankelijk. De overige zienswijzen zijn ontvankelijk.

3. Samenvatting en beoordeling

1. Zeeuwse Milieufederatie, geregistreerd 30 juni 2022 (zaaknummer 614895)

	Samenvatting	Beoordeling
a.	ZMF is van mening dat het ontbreekt aan voldoende natuurcompensatie. Geconstateerd wordt dat de oppervlakte met de bestemming 'Natuur' wordt vergroot met 4.320m² naar 54.000m². Gehecht wordt aan een natuurinclusieve inrichting en het overeind houden van de statuur van een landschapscamping. Als vuistregel werd in het verleden 800m² per plaats gehanteerd. Dat zou voor 111 plekken 8,8 ha aan natuur of groen met natuurwaarden betekenen. Dat is een afwijking van 3,4ha. Ook indien gekeken wordt naar de groei van het aantal eenheden en de huidige situatie als vertrekpunt wordt genomen wordt minstens 7,1ha aan natuurwaarden verwacht. Van de gemeente worden meer randvoorwaarden verwacht ten aanzien van de uitbreiding. Verzocht wordt daarnaast om duidelijke afspraken over de natuurdoelen en natuurbeheer. Het moet gaan om kwalitatief hoogwaardige natuur als compensatie.	In het verleden is de landschapscamping gerealiseerd conform de toen geldende regels voor natuurontwikkeling bij een landschapscamping. Nu de beleidsregels ten aanzien van landschapscampings zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau zijn losgelaten wordt een nieuwe aanvraag voor uitbreiding van de landschapscamping niet meer aan die oude regels getoetst. Wel is uiteraard van belang dat er minimaal net zoveel en liefst meer natuur wordt (her)aangelegd indien bestaande natuur komt te vervallen. In bijlage 10 bij het bestemmingsplan (geactualiseerd) is inzichtelijk gemaakt wat de bestaande en nieuwe oppervlaktes zijn. Daaruit blijkt dat er in de nieuwe situatie 0,4 ha meer natuur wordt aangelegd dan in de bestaande situatie aanwezig is. Daarbij komt dat de beoogde kwaliteit van de natuur ook beter is dan de huidige natuurwaarden. In bijlage 5 is ingegaan op de inrichting en het beheer. Deze bijlage, en ook bijlage 10, maakt deel uit van de overeenkomst die is gesloten met de initiatiefnemer. De uitvoering van het plan conform die uitgangspunten is daarmee reeds zekergesteld. Voor het beheer van de natuurterreinen is er een samenwerking met Stichting Landschapsbeheer Zeeland (SLZ). Daarnaast is in artikel 7.3.1 onder h. / 4.5.1 onder f. een bepaling opgenomen die inrichting en beheer zekerstelt. Deze regeling wordt bij de vaststelling redactioneel gewijzigd.
b.	Getwijfeld wordt aan de houdbaarheid van het stikstofonderzoek. In de berekening is uitgegaan van interne saldering terwijl er nauwelijks agrarisch beheer is op de betreffende gronden. Dit kan niet meegerekend worden. Omdat er meer en jaarrond permanente standplaatsen gebruikt worden is er sprake van een aanmerkelijke groei van stikstofemissies. Gevraagd wordt deze uitgangspunten opnieuw te bekijken.	Bij de beoordeling van de stikstofdepositie als gevolg van het huidige, planologisch legale gebruik, is uitgegaan van de informatie over de teelten van de eigenaar. Daarnaast is agrarisch gebruik op grond van het huidige bestemmingsplan toegestaan. Er is daarmee voldoende reden om het agrarisch gebruik als referentiesituatie in de berekening op te nemen. Vervolgens is voor de beoogde situatie een berekening gemaakt van de stikstofdepositie. Hierbij is rekening gehouden met het jaarrond gebruik van het plangebied door de verkeersgeneratie jaarrond door te rekenen. Uit de totaalberekening in AERIUS 2021 blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op een stikstofgevoelige habitatype. Er is geen sprake van een significant effect op het Natura2000-gebied Grevelingen. Overigens heeft wel een herberekening plaatsgevonden vanwege de meest recente regelgeving. Dit leidt niet tot andere uitkomsten.

c.	Vraagtekens worden gezet bij de aanwijzing van de hoeveelheid permanente plaatsen. In de toelichting is aangegeven dat er 111 permanente standplaatsen komen en er geen toerplaatsen meer zullen zijn. In de plannen van de familie is er op geen enkele wijze sprake van een complete omzetting naar permanente plaatsen. ZMF vindt het onwenselijk dat een camping op deze locatie en met deze achtergrond zich kan ontwikkelen naar alleen permanente plaatsen. Dit schept een precedent naar andere locaties, is ongewenst vanuit verkeers- en vervoersbewegingen, leefbaarheid van het nabijgelegen buurtschap en zal sneller negatieve effecten geven op de natuur- en landschapskwaliteiten. Er moet voorkomen worden dat te ruime regels in de toekomst tot problemen leidt.	De Nota Kamperen staat toe dat kampeerplaatsen 100% permanent zijn. Er is derhalve geen precedent, de Nota Kamperen geldt gemeentebreed. In eerste instantie wenst de initiatiefnemer op het zuidelijk deel in te zetten op toeristische plaatsen, echter op termijn is een omzetting naar vaste kampeermiddelen hier gewenst. Door de specifieke inpassing van het geheel in het landschap is er vanuit landschapskwaliteit geen belemmering om hier op termijn permanente eenheden van te maken. Zie ook het aanvullend landschapsadvies van het kwaliteitsteam Buitengebied d.d. 17 oktober 2022 dat als bijlage 15 aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd. De gemeente wenst deze initiatiefnemer ook de mogelijkheden te bieden die elders ook worden geboden. Uit een beoordeling van de omgevingsaspecten is gebleken dat ook met 100 % permanente eenheden sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
CONCLUSIE: • Bijlage 10 (natuurcompensatie) is aangepast/geactualiseerd; • Artikelen 7.3.1 onder h. en 4.5.1 onder f zijn aangepast; • Bijlage 12 (stikstofberekening) is geactualiseerd; • Er is een nieuwe bijlage 15 (landschapsadvies kwaliteitsteam buitengebied) toegevoegd.		

2. Meerdere reclamanten, geregistreerd 30 juni 2022 (zaaknummer 614884)

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Reclamanten steunen vernieuwing, ontwikkeling en innovatie binnen bepaalde grenzen. Ze willen borgen dat ook anderen kunnen genieten van de polder en het unieke karakter behouden blijft. Het plan is een forse verbetering ten opzichte van eerdere concepten maar is zonder raadpleging van omwonenden ontwikkeld.	Uiteraard dient iedereen te kunnen blijven genieten van de mooie omgeving die hier aanwezig is. Een wijziging wil niet meteen zeggen dat uniciteit verloren gaat. Het gaat om de manier waarop met waarden wordt omgegaan. Hoewel door de uitbreiding de verhouding tussen open en verdicht wijzigt wordt daarmee niet het open karakter van de polder aangetast. Het gebruik van de open ruimte tussen Kijkuit en de Zonnehoeve voegt ook landschapswaarde toe: water, landbouw en natuur. De initiatiefnemer heeft wel degelijk de omgeving meegenomen in de planontwikkeling. Door de corona pandemie was het lastig om fysieke bijeenkomsten te organiseren, echter de omgeving is telkens wel uitgenodigd om te reageren op concepten die werden voorgelegd. In bijlage 3 was bij het ontwerpbestemmingsplan reeds een overzicht opgenomen van momenten waarop de omgeving is geïnformeerd of uitgenodigd om te reageren. Dit overzicht is nog aangevuld. Van de mogelijkheid om met elkaar in overleg te treden is door de omgeving

		nauwelijks gebruik gemaakt. Door de omgeving werd vooral aangegeven te ontwikkelen binnen de grenzen van de huidige camping. Dat is niet haalbaar en leidt tot verdichting op de camping zelf hetgeen onwenselijk is. In het plan is overigens wel rekening gehouden met wensen van de omgeving zoals die bekend waren vanuit een eerdere planvorming 'Ecomaire'. Met name is er sprake van een vermindering van eenheden, wordt de openheid gerespecteerd en daarmee ook de buffer naar een naastgelegen kampeerterrein.
b.	Reclamanten zijn beducht voor handige framing. Met natuurhuisjes met een oppervlakte van 75m ² kan beter van vakantiewoningen of bungalows gesproken worden. Ecologische landbouw is een vaag begrip.	We kunnen ons voorstellen dat de termen kampeerhuisje, vakantiewoning, bungalow etc. niet veel van elkaar verschillen. In ons huidige beleid, (evaluatie en gedeeltelijke aanpassing Nota Kamperen en Agenda Toerisme, vastgesteld op 1 juli 2021) wordt voor kampeerterreinen uitsluitend onderscheid gemaakt tussen gebouwen voor recreatief nachtverblijf van 55m ² (de voormalige stacaravan, trekkershut etc.) en gebouwen voor recreatief nachtverblijf van 75m ² (het voormalig kampeerhuisje). De terminologieën in het bestemmingsplan zullen hierop worden aangepast, zodat dit eenduidig is. Ten aanzien van de realisatie van het geheel dient opgemerkt te worden dat tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten waarin de aanleg en instandhouding conform de gewenste beeldkwaliteit is gewaarborgd. Het beeldkwaliteitsplan, waarin referentiebeelden zijn opgenomen (bijlage 4 bij het bestemmingsplan) zal ook met het bestemmingsplan worden vastgesteld en gaat daarmee deel uitmaken van het welstandsbeleid.
c.	Reclamanten zijn beducht voor schone beloftes. Hoe is gewaarborgd dat de natuurontwikkeling werkelijk wordt gerealiseerd. In het verleden is hier weinig van terecht gekomen en een perceel voor ecologische landbouw is recent met roundup platgespoten.	Zondermeer ligt in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer vast dat de natuurontwikkeling dient te worden gerealiseerd. Daarnaast wordt in de artikelen 7.3.1 onder h en 4.5.1 onder f de regeling aangepast voor een betere publiekrechtelijke borging. Het bestaande agrarisch gebruik vindt plaats conform de geldende regelgeving en conform de richtlijnen zoals opgenomen in Global G.A.P. Het bedrijf beschikt over dit certificaat, waarmee gewerkt wordt conform een wereldwijd erkende standaard voor de agrarische sector. Richtlijnen zijn onder andere gericht op milieubewustzijn, zo min mogelijk gebruik van pesticiden en een hoge prioriteit voor voedselveiligheid en welzijn van de landbouwer en consument.
d.	Reclamanten zijn beducht voor vertekende beeldvorming. Het open landschap zal vanaf de hoger gelegen Rietdijk anders worden ervaren dan nu abstract met zichtlijnen is aangegeven. Hoewel gesproken wordt van	Ten aanzien van dit aspect is aanvullend advies gevraagd aan het kwaliteitsteam Buitengebied. Dit advies van 17 oktober 2022 wordt toegevoegd als bijlage 15 aan het bestemmingsplan. Uit het advies blijkt

	geleidelijke uitbreiding en toiletvoorzieningen als dat in de markt behoefte aan is dient ervan uitgegaan te worden dat dit er komt.	dat de gekozen beplanting voldoende hoogte bereikt, zodat de bebouwing na de eerste groeifase niet meer zichtbaar zal zijn. Derhalve is het toestaan van de toiletvoorzieningen binnen de bestemming 'Recreatie-Kampeerterein' vanuit landschappelijk oogpunt acceptabel. Verder verwijzen we naar het genoemde aanvullend advies.
e.	Er is geen sprake van een kleinschalige ontwikkeling. De uitbreidingsplannen moeten worden beperkt tot maximaal 15% van de huidige capaciteit en bij voorkeur op eigen terrein. Verwezen wordt naar de Gouwevisie waarin een recreatiebedrijf met 100 eenheden als grootschalig is bestempeld. Tevens wordt verwezen naar de structuurvisie Buitengebied in Beweging waarin alleen kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn in het gebied tussen de recreatieconcentraties. Permanente toiletvoorzieningen zijn niet passend in het open landschap.	De visie geeft aan dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. "Daarnaast wordt er ruimte geboden om de verschillen tussen de polders verder te ontwikkelen. De geboden ontwikkelruimten resulteren in een verdergaande differentiatie en het versterken van de verschillen van het landschapsbeeld als gevolg van verschillende vormen van verdichting (p.25 Landschappelijk Raamwerk)" De openheid van de polders Kijkuit en Nieuw Bommenede moet worden behouden. De uitbreiding van de camping ligt op de schakel van deze beide polders. Het plan voorziet in voldoende open ruimte om dit 'schakelmoment' tussen de beide polders vast te houden. Zie hiervoor de uitleg in de notitie van het kwaliteitsteam Buitengebied, De uitbreiding is getoetst aan de geldende provinciale en gemeentelijke beleidskaders waarin uitbreidingsruimte wordt geboden. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een beperkte uitbreiding. Ten aanzien van de passendheid van de sanitairvoorzieningen is aanvullend advies gevraagd aan het kwaliteitsteam Buitengebied. Dit advies wordt toegevoegd als bijlage 15 aan het bestemmingsplan. Uit het advies blijkt dat de gekozen beplanting voldoende hoogte bereikt, zodat de bebouwing na de eerste groeifase niet meer zichtbaar zal zijn. Derhalve is het toestaan van de toiletvoorzieningen binnen de bestemming 'Recreatie-Kampeerterein' vanuit landschappelijk oogpunt acceptabel.
f.	De kreek die als natuurcompensatie wordt gebruikt was tot 2009 al bestemd voor Natuur. De natuurwaarden zullen niet sterk worden vergroot als dit voorheen al een natuurbestemming had. Bovendien was dit tot 2020 onderdeel van het NatuurNetwerk. Een natuurwaarde twee keer verkopen is een administratieve truc waar de natuur niets mee opschiet. In de toelichting is aangegeven dat de nieuwe locaties meer potentie voor de natuur hebben, maar wie zegt dat deze potentie benut gaat worden?	De kreek heeft geen natuurbestemming in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De betreffende percelen hebben een agrarische bestemming, deels met aanduiding 'natuurwaarden'. Het klopt inderdaad dat de kreekrestant en de gronden daaromheen enige tijd als 'Natuurnetwerk' aangemerkt waren. Dit bleek echter een foutieve begrenzing, waardoor de provincie deze begrenzing heeft aangepast en er momenteel geen sprake is van een onderdeel van het Natuurnetwerk. Het kreekrestant heeft slechts aan de zuid- en westzijde een oeverzone met een geleidelijke overgang naar grasland. De percelen ten noorden en ten westen van de kreek betreffen intensief grasland die los staan van het kreekrestant. Ten aanzien van het benutten van de potentie zijn contractuele afspraken gemaakt. De regeling in artikel 7.3.1 onder h.en

		4.5.1 onder f. wordt aangevuld. De uitbreiding mag slechts in gebruik worden genomen indien de natuur is aangelegd en wordt beheerd conform het beheerplan.
g.	Er moet een goede doorrekening komen van de stikstofdepositie. De verandering naar jaarrond recreatie met bijbehorende verkeersbewegingen, grond- en bouwwerkzaamheden en verblijf kan niet goedgemaakt worden door een beloofd ander beheer van een deel van het perceel.	Voor de beoogde situatie is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie, Hierbij is rekening gehouden met het jaarrond gebruik van het plangebied door de verkeersgeneratie jaarrond door te rekenen. Deze depositie is vervolgens afgezet tegen de huidige depositie in de referentiesituatie als gevolg van het agrarisch gebruik. Uit de totaalberekening in AERIUS 2021 blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op een stikstofgevoelige habitatype. Een significant effect op het Natura2000-gebied Grevelingen is uitgesloten. Overigens heeft wel een herberekening plaatsgevonden vanwege de meest recente regelgeving. Dit leidt niet tot andere uitkomsten.
h.	Op deze schaal en omvang is de verkeersdrukke, die naar schatting bijna 90 extra autobewegingen met zich mee brengt, niet meer goed beheersbaar. Verwezen wordt naar de weigering verklaring van geen bedenkingen uit 2018.	Het verkeersaspect was in 2018 inderdaad één van de redenen waarom ten aanzien van het project Ecomaire tot een weigering door de gemeenteraad is overgegaan. Deze overweging stond echter niet op zichzelf en hing samen met de mening dat er sprake was van strijd met beleid door een te grootschalige ontwikkeling. In dat plan waren 50 recreatiewoningen voorzien in de open ruimte tussen de twee bestaande landschapscampings. De verwachte toename van verkeer bedroeg in dat plan 130 verkeersbewegingen per etmaal. Met het huidige voorliggende plan, waarbij er sprake is van een uitbreiding van 26 eenheden direct ten zuiden van de bestaande camping Kijkuit is de verwachte verkeerstoename 77 motorvoertuigen per etmaal. Dit wordt verspreid over de beide toegangswegen. Dit aantal is gebaseerd op de door de gemeenteraad in de tussentijd vastgestelde 'wijziging document regelgeving agenda toerisme 2018-2026, kengetallen parkeren en verkeer'. Daarnaast is het nieuwe plan zodanig dat dit voldoet aan de regels uit de, na de hiervoor genoemde weigering, vastgestelde Agenda Toerisme. Daarin is vastgelegd dat bij herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiebedrijven een beperkt aantal eenheden extra toe worden toegestaan, gekoppeld aan het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied (Thema 4, beleidskeuze 6). Aan de regels die bij deze beleidskeuze zijn gesteld wordt voldaan. Het plan en de overwegingen zijn daarmee op dit moment anders dan in 2018. In bijlage 8 van het (ontwerp)bestemmingsplan is de verkeerssituatie beoordeeld. Er is sprake van een berekende toename van 77 motorvoertuigen per etmaal. Dit wordt verspreid over de beide

		toegangswegen. In de zomerpiek is er voor de Kijkuitsedijk sprake van een overschrijding van de capaciteit van de weg. Omdat de capaciteit in de zomerpiek op de Kijkuitsedijk wordt overschreden is met het Waterschap Scheldestromen afgesproken dat dit wordt gemonitord. Zodra noodzakelijk dan zal het Waterschap doorgroeistenen aanbrengen waarmee het comfort aan weggebruikers wordt vergroot en een veilig gebruik van de weg wordt bevordert. Het verkeersveilig passeren van fietsers en gemotoriseerd verkeer verbetert en de snelheid wordt hierdoor aangepast. Dit is niet per definitie afhankelijk van de ontwikkelingen in dit project, ook in de bestaande situatie en de autonome situatie (de situatie in de toekomst zonder deze ontwikkelingen) wordt de capaciteit van de Kijkuitsedijk overschreden. Voor de Rietdijk is er geen sprake van een overschrijding van de capaciteit van de weg. Van een onaanvaardbare werking op de omgeving kan niet worden gesproken.
i.	Verzocht wordt om in overleg met omwonenden een nieuw plan te maken.	De initiatiefnemer is, nadat een eerder uitgewerkt plan geen doorgang kon vinden, eerder opnieuw begonnen met planontwikkeling. Daarbij is de omgeving in de gelegenheid gesteld om te reageren op voorstellen. Hiervan is nauwelijks gebruik gemaakt. Als suggestie is door de omgeving gedaan te ontwikkelen uitsluitend binnen de grenzen van de huidige camping. Gelet op de gewenste kwaliteit die men wil leveren is dat geen haalbare mogelijkheid.
CONCLUSIE: • Bijlage 3 (tijdsplan ontwikkeling plan) is aangevuld; • De gebruikte terminologieën in de regels zijn afgestemd op de Agenda Toerisme: bouwwerken voor recreatief nachtverblijf; • Artikelen 7.3.1 onder h. en 4.5.1 onder f zijn aangepast; • Er is een nieuwe bijlage 15 (landschapsadvies kwaliteitsteam buitengebied) toegevoegd; • Bijlage 12 (stikstofberekening) is geactualiseerd; • De cijfers in bijlage 8 (notitie verkeer en parkeren) zijn aangepast.		

3. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens reclamant, geregistreerd 1 juli 2022 (zaaknummer 617341)

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Het plan behelst een grootschalige ontwikkeling die volgens de Structuurvisie Buitengebied in Beweging niet is toegestaan in de cultuurhistorisch waardevolle Gouwepolder. Het karakter van deze polder moet beschermd worden, hetgeen ook in Tj van de Toekomst is	De visie geeft aan dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. "Daarnaast wordt er ruimte geboden om de verschillen tussen de polders verder te ontwikkelen. De geboden ontwikkelruimten resulteren in een verdergaande differentiatie en het versterken van de verschillen van

	gewaarborgd. In de genoemde structuurvisie is in bijlage 1 vastgelegd dat kleinschalige activiteiten in beginsel binnen bestaande erven passen. Daarvan is hier geen sprake.	het landschapsbeeld als gevolg van verschillende vormen van verdichting (p.25 Landschappelijk Raamwerk)” De openheid van de polders Kijkuit en Nieuw Bommenede moet worden behouden. De uitbreiding van de camping ligt op de schakel van deze beide polders. Het plan voorziet in voldoende open ruimte om dit ‘schakelmoment’ tussen de beide polders vast te houden. Zie hiervoor de uitleg in de notitie van het kwaliteitsteam Buitengebied, bijlage 15 bij het bestemmingsplan.
b.	In 2018 is de verklaring van geen bedenkingen geweigerd vanwege het teveel in gevaar brengen van de verkeersveiligheid. Onbegrijpelijk is dat deze grootschalige ontwikkeling wel mogelijk zou zijn terwijl er qua verkeerssituatie niets is gewijzigd ten opzichte van 2018. Er zijn bij Residence Oud-Bommenede wel 20 kampeerplaatsen bijgekomen met bijbehorende verkeersbewegingen. In de toelichting is onjuist aangegeven de locatie waar de bebouwde kom begint en is de Bosweg niet benoemd, een onoverzichtelijke driesprong.	Het verkeersaspect was in 2018 inderdaad één van de redenen waarom ten aanzien van het project Ecomaire tot een weigering door de gemeenteraad is overgegaan. Deze overweging stond echter niet op zichzelf en hing samen met de mening dat er sprake was van strijd met beleid door een te grootschalige ontwikkeling. In dat plan waren 50 recreatiewoningen voorzien in de open ruimte tussen de twee bestaande landschapscampings. De verwachte toename van verkeer bedroeg in dat plan 130 verkeersbewegingen per etmaal. Met het huidige voorliggende plan, waarbij er sprake is van een uitbreiding van 26 eenheden direct ten zuiden van de bestaande camping Kijkuit is de verwachte verkeerstoename 77 motorvoertuigen per etmaal. Dit wordt verspreid over de beide toegangswegen. Dit aantal is gebaseerd op de door de gemeenteraad in de tussentijd vastgestelde ‘wijziging document regelgeving agenda toerisme 2018-2026, kengetallen parkeren en verkeer’. Daarnaast is het nieuwe plan zodanig dat dit voldoet aan de regels uit de, na de hiervoor genoemde weigering, vastgestelde Agenda Toerisme. Daarin is vastgelegd dat bij herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiebedrijven een beperkt aantal eenheden extra toe worden toegestaan, gekoppeld aan het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied (Thema 4, beleidskeuze 6). Aan de regels die bij deze beleidskeuze zijn gesteld wordt voldaan. Het plan en de overwegingen zijn daarmee op dit moment anders dan in 2018. Er zijn inderdaad tussentijds 20 extra niet-permanente kampeerplaatsen (minicamping) gerealiseerd bij residence Oud-Bommenede. Deze zijn per abuis niet verwerkt in de cijfers betreffende het aantal verkeersbewegingen. Dit is alsnog hersteld. In bijlage 8 wordt ter verduidelijking de Noord-Bosweg toegevoegd. Daarmee wordt ook de locatie waar de bebouwde kom begint duidelijker. In aanvulling op hetgeen al in bijlage 8 van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen over verkeersveiligheid is gebleken dat ook de afgelopen 2 jaar geen ongevallen zijn geregistreerd op het traject Kijkuitsedijk of Rietdijk.

c.	De natuur zoals vastgelegd voor de landschapscamping is onomkeerbaar, hierin kunnen geen kampeermiddelen worden geplaatst. Verwezen wordt in dit kader naar de Beleidskeuzes Omgevingsplan Zeeland (25-04-2013) waarin het onderscheid tussen reguliere en niet-reguliere recreatieterreinen is vervallen, maar waarbij wel extra planologische voorwaarden van toepassing blijven. Dit betreft een aanvulling op de structuurvisie buitengebied in beweging. Niet aan alle voorwaarden wordt voldaan.	De geldende natuurbestemming maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De natuur zoals die nu functioneert heeft beperkte natuurwaarden en de ligging van de huidige natuur belemmert een verdere uitbreiding van het recreatiebedrijf zonder de open polder te hoeven aantasten. In de huidige visie van het bedrijf kunnen er meer en betere natuurwaarden binnen het bedrijf worden gerealiseerd dan in de huidige situatie. Daar is wel voor nodig dat de natuurbestemming wordt 'verplaatst'.
d.	In het ontwerpplan wordt verwezen naar een oude versie van de Nota Kamperen. De meest recente is op 27-06-2013 vastgesteld. Daarin is vastgelegd dat indien de huidige planologische invulling van een voormalig, niet regulier kampeerterrein strengere voorwaarden hanteert met betrekking tot landschappelijke inpassingen en minimale oppervlakte standplaats, die voorwaarden van toepassing zijn en blijven op dat kampeerterrein.	De verwijzing naar de Nota Kamperen is inderdaad niet correct. Deze omissie wordt bij de vaststelling hersteld. Nadrukkelijk is geregeld dat het gaat over strengere voorwaarden ten aanzien van de aspecten landschappelijke inpassing en minimale oppervlakte standplaats. Daar wordt met dit bestemmingsplan niet aan getornd. Er is en blijft sprake van ruime kampeerplaatsen en ook de landschappelijke inpassing is gewaarborgd. Beter nog dan in het geldende bestemmingsplan. Daarin is bijvoorbeeld geen waarborg opgenomen voor het realiseren van opgaande beplanting. Dat is in het nieuwe bestemmingsplan wel het geval.
e.	Rekening moet worden gehouden met het 3-partijencontract. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Raad van State.	De betreffende overeenkomst is gesloten tussen de provincie Zeeland, de gemeente Schouwen-Duiveland en de initiatiefnemer. Een andere partij zoals reclamant kan hier geen beroep op doen, zoals ook blijkt uit de door reclamant aangedragen uitspraak van de Raad van State. Door de provincie is, tijdens een overleg op 31 oktober 2017 met de toenmalig gedeputeerde, reeds aan reclamant aangegeven dat wat de provincie betreft de overeenkomst is uitgewerkt omdat aan de verplichtingen jegens de provincie was voldaan. De andere twee contractanten (gemeente en initiatiefnemer) hebben inmiddels een nieuwe exploitatie-overeenkomst gesloten waarin nieuwe afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de natuurontwikkeling. De oude overeenkomst heeft daarmee zijn rechtskracht verloren.
f.	Uit het raadsbesluit inzake de weigering verklaring van geen bedenkingen (8-2-2018) blijkt dat de grote open ruimte tussen de twee landschapscampings voor de beleving van het gebied van bijzonder belang is en dat de gemeenteraad deze openheid ter plaatse wil behouden. De open ruimte wordt verkleind, dit is in strijd met het beleid en onwenselijk.	Ten aanzien van dit aspect is aanvullend advies gevraagd aan het kwaliteitsteam Buitengebied. Dit advies wordt toegevoegd als bijlage 15 aan het bestemmingsplan. Uit het advies blijkt dat de openheid weliswaar afneemt, maar dat dit beperkt is. Er blijft nog steeds een ruime tussenmaat aanwezig tussen de recreatieterreinen aan de Rietdijk 10 en 12. Het karakter van de polder wordt niet aangetast. Er worden landschapswaarden toegevoegd. Korthedshalve wordt verder verwezen naar het aanvullend advies.

g.	Er is 3 ha. Natuur verdwenen. Rond 2000 was er 8 ha natuur voorzien, bestaande uit 3 ha rondom de kreek en 5 ha nieuwe natuur ten behoeve van de landschapscamping. Het verbaasd reclamant dat de gronden rond de kreek geen deel meer uitmaken van het Natuurnetwerk, terwijl dat in het verleden wel het geval was. In de beheersovereenkomst bij het 3 partijenconvenant is de spie van de Rietdijk reeds ingetekend als bloemendijk. Het beleid heeft als doel landschappelijke kwaliteit verbeteren. Het verdwijnen van 3ha natuur past daar niet in.	Er is zeker geen natuur 'verdwenen'. De kreek heeft geen natuurbestemming in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De betreffende percelen hebben een agrarische bestemming, deels met aanduiding 'natuurwaarden'. Het klopt inderdaad dat het kreekrestant en de gronden daaromheen enige tijd als 'Natuurnetwerk' aangemerkt waren. Dit bleek echter een foutieve begrenzing, waardoor de provincie deze begrenzing heeft aangepast en er momenteel geen sprake is van een onderdeel van het Natuurnetwerk. Het kreekrestant heeft slechts aan de zuid- en westzijde een oeverzone met een geleidelijke overgang naar grasland. De percelen ten noorden en ten westen van de kreek betreffen intensief grasland die los staan van het kreekrestant. De genoemde Spie heeft de bestemming 'Verkeer- Beschermd dijk' en heeft geen bestemming gericht op het realiseren van natuurwaarden gehad. Met de ontwikkeling wordt wel uitwerking gegeven aan de doelstelling van de provincie Zeeland ten aanzien van het natuurnetwerk op deze locatie.
h.	In de beantwoording van een vooroverlegreactie van Stad & Lande is aangegeven dat oude ontwikkelingsvoorwaarden voor een landschapscamping niet meer gelden. Dat is onjuist omdat in de Nota Kamperen 2013 anders is bepaald. Er dient 833m² natuur per kampeereenheid, zijnde 9,2ha nieuwe natuur gerealiseerd te zijn. Hiervan is geen sprake zodat het plan niet kan doorgaan.	In de nota Kamperen is, zoals ook onder d. aangegeven niet bepaald dat voldaan moet worden aan oude regels ten aanzien van landschapscampings. In de nota Kamperen gaat het om regels met betrekking tot landschappelijke inpassing en minimale oppervlakte van standplaatsen. Landschappelijke inpassing is niet hetzelfde als natuurontwikkeling.
i.	De zichtlijn is niet correct geplaatst. Deze hoort vanaf de hoek Kijkuitsedijk-Rietdijk te worden getekend. Deze valt precies in de uitbreiding. Hier is beplanting voorzien waardoor de zichtlijn geblokkeerd wordt en zo het openlandschapskarakter verdwenen is.	Ook over dit aspect is aanvullend advies van het kwaliteitsteam Buitengebied gevraagd. Van belang is dat een zichtlijn in de stedenbouw met name gebruikt wordt voor situaties waarin het zicht beperkt is en naar een bepaald punt worden getrokken, waar doorzichten gemaakt moeten of kunnen worden. In een buitengebied kan er meer gesproken worden van zichtvelden. In een landschap wordt meer breedte ervaren waardoor een specifiek punt minder van belang is. In het advies is aandacht besteed aan de beleving van de overgang van de Kijkuitsedijk naar de Rietdijk. Kritisch daarbij is de mate waarin de beleving van open landschap blijft bestaan. Deze wordt bepaald door de maat van de open ruimte langs de Rietdijk. Deze afstand is 50m. tot de teen van de dijk. Dit is voldoende om vanaf de hoek waar te nemen dat de open ruimte van de polders ter weerszijden van de Kijkuitsedijk doorloopt in de polder van Bommenede. Verwezen wordt naar het aanvullend advies van 17 oktober 2022 dat als bijlage 15 aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd.

j.	In beeld moet worden gebracht of het exacte bestaande gebruik en het voorgenomen beheer voldoende reductie bieden om de toename van stikstofproductie te compenseren. Zeker gesteld moet zijn dat de andere wijze van beheer ook als zodanig wordt uitgevoerd. Reclamant betwijfeld of er feitelijk gezien geen toename zal zijn van stikstof.	Voor de beoogde situatie is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie. Hierbij is rekening gehouden met het jaarrond gebruik van het plangebied door de verkeersgeneratie jaarrond door te rekenen. Vervolgens is de stikstofdepositie in de gebruiksfase afgezet tegen de huidige depositie in de referentiesituatie als gevolg van het agrarisch gebruik. Uit de totaalberekening in AERIUS 2021 blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypes. Een significant effect op het Natura2000-gebied kan worden uitgesloten. Overigens heeft wel een herberekening plaatsgevonden vanwege de meest recente regelgeving. Dit leidt niet tot andere uitkomsten.
CONCLUSIE: • Er is een nieuwe bijlage 15 (landschapsadvies kwaliteitsteam buitengebied) toegevoegd; • Bijlage 12 (stikstofberekening) is geactualiseerd; • De cijfers in bijlage 8 (notitie verkeer en parkeren) zijn aangepast.		

4. Reclamant, geregistreerd 4 juli 2022 (zaaknummer 617390)

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Reclamant is blij met de aandacht voor lichtvervuiling en hoopt dat de gemeente hierop ook actief stuurt.	De initiatiefnemer is op basis van de gesloten exploitatieovereenkomst verplicht de binnen het plan te plaatsen lichtmasten uit te voeren en in stand te houden conform het gemeentelijk milieubeleid zoals neergelegd in de module 'Licht en Duisternis'.
b.	Het toepassen van warmtepanelen is volledig stil te noemen maar de slechtst mogelijke keuze in het kader van efficiënt omspringen met energieomzetting van elektrisch naar thermisch. Indien warmtepompen op enig moment worden overwogen is er sprake van een buitenunit. Deze zijn goed hoorbaar op het terrein, maar ook daarbuiten met een lage toon wat ver draagt. Er wordt een suggestie gedaan voor het verwarmen van sanitair water en de verblijfsruimtes door passieve middelen en indien niet toereikend, extra isolatie en warmteterugwinning.	De initiatiefnemer wenst ook rust op het kampeerterrein en houdt bij de inrichting van het terrein en realiseren van de accommodaties daarmee uiteraard rekening. Voor geluid van opstellingen/installaties van warmte- en koudeopwekking gelden eisen vanuit het Bouwbesluit. Deze installaties mogen bij de burens niet meer dan 40dB geluid veroorzaken. Gelet op de afstand van de grens van de bestemming 'Recreatie-Kampeesterrein' tot omliggende woningen (circa 80 meter tot de dichtstbijgelegen woning) zal zeker aan die geluidnormen worden voldaan indien in de toekomst een keuze gemaakt zou worden voor warmtepompen.
c.	De uitbreiding heeft een significante impact op de directe omgeving dat ongewenst is. Het geldende bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheid om de camping te vernieuwen en anders in te richten zonder	De initiatiefnemer wenst een toekomstbestendig bedrijf te realiseren. Dit is wat betreft aantal eenheden niet mogelijk op het bestaande terrein, tenzij er verdichting zou plaatsvinden. Dat is juist onwenselijk. Het kampeerterrein is in de bestaande situatie ruim van opzet en deze situatie

	dat uitbreiding noodzakelijk is. Wat betreft economische motivatie kan misschien niet het gewenste resultaat behaald worden.	wenst de initiatiefnemer minimaal voort te zetten. In de toelichting van het bestemmingsplan is het initiatief beoordeeld op alle omgevingsaspecten. Daaruit is geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
d.	Het plan is in strijd met het geldende beleid. De toelichting van het bestemmingsplan schetst een te rooskleurig beeld en is op punten kort door de bocht en geschreven op hand van de uitbreiding.	In de plantoelichting is het initiatief getoetst aan de geldende beleidsregels inzake uitbreiding van kampeerterreinen, waaronder de Agenda Toerisme, de Nota Kamperen en de structuurvisie Buitengebied In Beweging. Geconcludeerd is dat het plan daarmee niet in strijd is.
e.	Steeds nieuwe plannen worden mooier, groter en concreter, maar verhullen de huidige situatie en de impact op de omgeving. Het wordt als uitputtend en mogelijk frustrerend ervaren voor bewoners. Voorstel om eenmalig plan voor te leggen met mogelijkheid voor een zienswijze en maximaal één revisie van het plan.	We kunnen ons voorstellen dat het beoordelen van de plannen veel energie kost. Om die reden heeft de initiatiefnemer de omgeving ook telkens geïnformeerd en uitgenodigd voor overleg, waarvan helaas nauwelijks gebruik is gemaakt. Tot nu toe is er door de gemeente slechts 1x eerder een zienswijzenprocedure gevolgd voor uitbreiding (2017). Dit betrof het toenmalig plan Ecomaire. Dat heeft – mede door de ingediende zienswijzen - geleid tot een weigering van dat plan. Het zou oneerlijk zijn ten opzichte van een initiatiefnemer dat er daardoor geen enkele planontwikkeling tot stand zou kunnen komen. Het plan dat nu ter inzage heeft gelegen is een aangepast plan naar aanleiding van de weigering van het plan Ecomaire.
f.	Indien het plan toch doorgang vindt, kan het open karakter dan niet behouden worden door te sturen op meer langgerekte campings? Als suggestie wordt gedaan het betrekken van het aangrenzende akkerbouwperceel aan de oostzijde.	In het landschapsadvies van 17 oktober 2022, welke als bijlage 15 aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd, is uitgebreid ingegaan op de gevolgen van het plan voor de openheid van het landschap. De rechtlijnige structuur blijft in de polder gehandhaafd waardoor dit niet strijd is met de structuurvisie. Daarnaast is het perceel aan de oostzijde van de bestaande camping niet in eigendom van de initiatiefnemer.
g.	Aandacht wordt gevraagd voor de toename in verkeersintensiteit en drukte in de kernen. Suggesties worden gedaan voor ontmoediging van het gebruik van de Zuidweg en Bloisedijk, snelheidsbeperking op de genoemde wegen en het geschikt maken van de Kijkuitsedijk voor meer verkeer. De authentieke uitstraling van de Rietdijk en Veerdijk zou geweld aangedaan worden indien deze aangepast/verbreed worden om recreatief en landbouwverkeer makkelijker of beter te laten passeren.	In bijlage 8 van het (ontwerp)bestemmingsplan is de verkeerssituatie beoordeeld. Er is sprake van een berekende toename van 77 motorvoertuigen per etmaal. Dit wordt verspreid over de beide toegangswegen. In de zomerpiek is er voor de Kijkuitsedijk sprake van een overschrijding van de capaciteit van de weg. Omdat de capaciteit in de zomerpiek op de Kijkuitsedijk wordt overschreden is met het Waterschap Scheldestromen afgesproken dat dit wordt gemonitord. Zodra noodzakelijk dan zal het Waterschap doorgroeistenen aanbrengen waarmee het comfort aan weggebruikers wordt vergroot en een veilig gebruik van de weg wordt bevordert. Het verkeersveilig passeren van fietsers en gemotoriseerd verkeer verbetert en de snelheid wordt hierdoor

		aangepast.. Dit is niet per definitie afhankelijk van de ontwikkelingen in dit project, ook in de bestaande situatie en de autonome situatie (de situatie in de toekomst zonder deze ontwikkelingen) wordt de capaciteit van de Kijkuitsedijk overschreden. Voor de Rietdijk is er geen sprake van een overschrijding van de capaciteit van de weg. Deze weg wordt ook niet aangepast. Van een onaanvaardbare werking op de omgeving kan niet worden gesproken. Ten aanzien van de drukte in de kern Zonnemaire en de daarvoor gedane suggesties wordt opgemerkt dat dit niet tot de reikwijdte van dit bestemmingsplan behoort, nu de toename vanwege het plan slechts beperkt is. Uiteraard kan hier via een andere manier met elkaar over van gedachten worden gewisseld.
CONCLUSIE: • Er is een nieuwe bijlage 15 (landschapsadvies kwaliteitsteam buitengebied) toegevoegd.		

5. Reclamant, geregistreerd 4 juli 2022 (zaaknummer 617536)

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Het plan past niet binnen het Omgevingsplan Zeeland 2018, waarin wordt ingezet op behoud van gebieden die waardevol zijn voor de beleving van de kernkwaliteiten van Zeeland. Natuur, landschap en erfgoed zijn hierin belangrijke onderdelen. Gebieden waar weidsheid, stilte en duisternis die de beleving van deze groene topkwaliteit nog intenser maakt worden beschermd.	De provincie Zeeland heeft het plan in het kader van het vooroverleg getoetst aan de provinciale regelgeving. Daaruit is niet gebleken dat er sprake zou zijn van strijd met het Omgevingsplan. Het Omgevingsplan is tegenwoordig overigens vervangen door de Zeeuwse Omgevingsvisie 2021. Over de landschapsaspecten is mede naar aanleiding van de zienswijze nader advies gevraagd aan het kwaliteitsteam Buitengebied. Dit advies wordt als bijlage 15 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Het respecteren van landschappelijke waarden betekent niet per definitie behoud, maar wijst op de wijze van omgang met deze waarden. Hoewel de uitbreiding de verhoudingen wijzigt is er geen sprake van een aantasting van het karakter van de polder. Er worden ook waarden toegevoegd.
b.	Het plan is in strijd met de Structuurvisie Buitengebied omdat het project en de bestaande landschapscamping van de burens groter zijn dan 2ha en er geen sprake is van een ruimte tussenmaat tussen de clusters.	Uit het onder a. genoemde nader landschapsadvies blijkt dat de tussenmaat nog steeds voldoende is voor de beleving van de openheid. De genoemde maat van 2ha is de maximale maat van de erven in het Buitengebied, maar in dit geval is er geen sprake van een gezamenlijk cluster met de zuidelijk gelegen landschapscamping. Er resteert nog

		voldoende ruimte en openheid in de landschappelijke structuur dat deze als twee afzonderlijke eenheden moeten worden gezien.
c.	De redeneringen en beweringen over verkeersoverlast en –knelpunten zijn gebaseerd op verouderde metingen van het Waterschap en niet realistisch. De capaciteit wordt overschreden. Landbouwverkeer en zware vrachtwagens worden genegeerd. Tevens is van seizoensverlenging sprake. De Kijkuitsedijk en met name de Rietdijk zijn niet berekend op het huidige verkeer en een verdere toename.	In bijlage 8 van het (ontwerp) bestemmingsplan is de verkeerssituatie beoordeeld. De berekeningen zijn gebaseerd op tellingen uit de zomer 2019. Deze tellingen zijn ook in andere procedures in de omgeving recentelijk gebruikt. Sinds 2019 hebben er geen ontwikkelingen plaatsgevonden die noemenswaardig invloed hebben op de verkeersstellingen. Uiteraard is er wel sprake van autonome groei. De invloed daarvan op de cijfers is beperkt. Wij menen daarom dat het gebruik maken van deze tellingen nog steeds representatief is. Ten aanzien van zwaar verkeer is van belang dat dit in de afgelopen jaren – door een samenwerking van verschillende agrarisch ondernemers in deze polder – is afgenomen. Er worden efficiëntere machines ingezet die meer af kunnen en daardoor minder vaak heen en weer moeten rijden. Tevens zijn er in de polder minder verkeersbewegingen hierdoor omdat gronden van ondernemers ook deels buiten de polder liggen en deze vanaf de samenwerkingslocatie in Brouwershaven dus niet in onderhavige polder passeren. Buitenom de zomerpiek is er geen sprake van een overschrijding van de intensiteit/capaciteitsverhouding. De jaarintensiteit is op veel wegen met overwegend recreatief verkeer de helft van de zomerpiek. Omdat de capaciteit in de zomerpiek op de Kijkuitsedijk wordt overschreden is met het Waterschap Scheldestromen afgesproken dat dit wordt gemonitord. Zodra noodzakelijk dan zal het Waterschap doorgroeistenen aanbrengen waarmee het comfort aan weggebruikers wordt vergroot en een veilig gebruik van de weg wordt bevordert. Het verkeersveilig passeren van fietsers en gemotoriseerd verkeer verbetert en de snelheid wordt hierdoor aangepast. Dit is niet per definitie afhankelijk van de ontwikkelingen in dit project, ook in de bestaande situatie en de autonome situatie (de situatie in de toekomst zonder deze ontwikkelingen) wordt de capaciteit van de Kijkuitsedijk overschreden. Voor de Rietdijk is er geen sprake van een overschrijding van de capaciteit van de weg.
d.	Verzocht wordt de huidige grootte van de landschapscamping aan te houden en te kijken of de Kijkuitsedijk geschikt gemaakt kan worden voor meer verkeer. De bewegwijzering in en rondom Zonnemaire moet daarbij de nodige aandacht krijgen.	De initiatiefnemer wenst een toekomstbestendig bedrijf te realiseren. Dit is wat betreft aantal eenheden niet mogelijk op het bestaande terrein, tenzij er verdichting zou plaatsvinden. Dat is juist onwenselijk. Het kampeerterrein is in de bestaande situatie ruim van opzet en deze situatie wenst de initiatiefnemer minimaal voort te zetten. In de toelichting van het bestemmingsplan is het initiatief beoordeeld op alle omgevingsaspecten.

		Daaruit is geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zoals onder c. is aangegeven wordt de capaciteit van de Kijkuitsedijk gemonitord. Indien noodzakelijk dan brengt het Waterschap doorgroeistenen aan.
CONCLUSIE: • Er is een nieuwe bijlage 15 (landschapsadvies kwaliteitsteam buitengebied) toegevoegd; • De cijfers in bijlage 8 (notitie verkeer en parkeren) zijn aangepast.		

6. Reclamant, geregistreerd 29 juni 2022 (zaaknummer 614003)

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Reclamant sluit zich aan bij andere ingediende zienswijzen en voegt daaraan toe dat het schuiven/toveren met natuur en buffers ingaat tegen de Gouwepoldervisie uit het raadsbesluit van 8 februari 2018.	Gesuggereerd wordt dat niet zorgvuldig wordt omgegaan met de natuurontwikkeling. Wij zijn echter van mening dat door dit initiatief de natuurwaarden sterk zullen verbeteren. De noodzakelijk afstand tussen de kampeerterreinen en de openheid binnen de polder worden gerespecteerd.
b.	Er is duidelijk geen sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Aan de stilte, natuur en duisternis zoals die op de naastgelegen landschapscamping in het verleden is gewaarborgd wordt geen recht gedaan.	In de plantoelichting is beoordeeld of er sprake is van een effect op de omgeving, waaronder ook de naastgelegen landschapscamping. Landschapscampings zijn reguliere campings en vallen niet onder de categorie 'kleinschalig kamperen'. Ook de gemeente heeft de duisternis als belangrijke waarde benoemd in het milieubeleidsplan. Hier wordt met de ontwikkeling aan voldaan. Ten aanzien van natuurwaarden is een onderzoek uitgevoerd naar bestaande natuurwaarden en toe te voegen natuurwaarden. Hoewel er door extra verkeersbewegingen extra geluid kan ontstaan is gemotiveerd dat er vanwege de beperkte toename een niet voor het menselijk oor hoorbaar effect zal zijn (zie paragraaf 4.7 van de plantoelichting).
c.	Dit plan sloopt niet alleen natuur, stilte en duisternis en een landschapscamping, maar ook mensen. Verzocht wordt om zorgvuldig om te gaan met burgers. Neem dit plan dat door zoveel belanghebbenden niet wordt gedragen niet op uw geweten.	Het is vervelend voor betrokken personen dat de realisatie van dit plan als onprettig wordt ervaren. Een aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan dient door het gemeentebestuur beoordeeld te worden naar de maatstaven van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is geconcludeerd dat het plan past binnen het geldende beleid en er geen onaanvaardbare effecten zijn op de omgeving. Het verlenen van medewerking aan een initiatief ligt dan in de rede. Om medewerking te verlenen worden de voorgeschreven procedures gevolgd waarbij de inbreng van de omgeving via een zienswijzenprocedure als deze is

		gewaarborgd. Gedurende het proces is naar onze mening de noodzakelijke zorgvuldigheid ten aanzien van het betrekken van de omgeving gevolgd.
CONCLUSIE:		
De reactie geeft geen aanleiding voor planaanpassing.		

7. Reclamant, geregistreerd 1 juli 2022 (zaaknummer 617264)

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Het plan dat nu voorligt is een aangepaste versie van het vorige plan. Door moderne trendy termen te gebruiken wordt een slechte poging gedaan om alsnog te willen bereiken wat in het eerste afgewezen plan stond.	Het voorliggende plan is in de basis geheel anders dan het vorige plan. Er worden fors minder eenheden toegevoegd en de locatie van de uitbreiding is dichterbij de bestaande camping waardoor de openheid van de polder behouden blijft. Wij delen de mening van de reclamant niet.
b.	De aantasting van de rust van het landschap is de kern van het bezwaar. In dit unieke gebied is een oase van rust, stilte, donker en verten. De ruimte die er is wordt geweld aan gedaan.	In de plantoelichting is beoordeeld of er sprake is van een effect op de omgeving. Ook de gemeente heeft de duisternis als belangrijke waarde benoemd in het milieubeleidsplan. Hier wordt met de ontwikkeling aan voldaan. Ten aanzien van natuurwaarden is een onderzoek uitgevoerd naar bestaande natuurwaarden en toe te voegen natuurwaarden. Hoewel er door extra verkeersbewegingen extra geluid kan ontstaan is gemotiveerd dat er vanwege de beperkte toename een niet voor het menselijk oor hoorbaar effect zal zijn (zie paragraaf 4.7 van de plantoelichting). Verder verwijzen wij hier naar het aanvullend landschapsadvies van 17 oktober 2022 dat als bijlage 15 aan de plantoelichting wordt toegevoegd.
c.	De verkeersbewegingen zullen absoluut toenemen en werken negatief op de omgeving.	In bijlage 8 van het bestemmingsplan is de verkeerssituatie beoordeeld. Er is inderdaad sprake van een berekende toename van 77 motorvoertuigen per etmaal. Dit wordt verspreid over de beide toegangswegen. In de zomerpiek is er voor de Kijkuitsedijk sprake van een overschrijding van de capaciteit van de weg. Omdat de capaciteit in de zomerpiek op de Kijkuitsedijk wordt overschreden is met het Waterschap Scheldestromen afgesproken dat dit wordt gemonitord. Zodra noodzakelijk dan zal het Waterschap doorgroeistenen aanbrengen waarmee het comfort aan weggebruikers wordt vergroot en een veilig gebruik van de weg wordt bevordert. Het verkeersveilig passeren van fietsers en gemotoriseerd verkeer verbetert en de snelheid wordt hierdoor aangepast. Dit is niet per

		definitie afhankelijk van de ontwikkelingen in dit project, ook in de bestaande situatie en de autonome situatie (de situatie in de toekomst zonder deze ontwikkelingen) wordt de capaciteit van de Kijkuitsedijk overschreden. Voor de Rietdijk is er geen sprake van een overschrijding van de capaciteit van de weg. Van een onaanvaardbare werking op de omgeving kan niet worden gesproken.
d.	Het natuurdeel wordt verschoven, oorspronkelijke natuur is weer landbouw geworden en er is veel minder natuur overgebleven.	De geldende natuurbestemming maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De natuur zoals die nu functioneert heeft beperkte natuurwaarden en de ligging van de huidige natuur belemmert een verdere uitbreiding van het recreatiebedrijf zonder de open polder te hoeven aantasten. In de huidige visie van het bedrijf kunnen er meer en betere natuurwaarden binnen het bedrijf worden gerealiseerd dan in de huidige situatie. Daar is wel voor nodig dat de natuurbestemming wordt 'verplaatst'. De bestaande kreek heeft geen natuurbestemming in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De betreffende percelen hebben een agrarische bestemming, deels met aanduiding 'natuurwaarden'. Het klopt inderdaad dat de kreekrestant en de gronden daaromheen enige tijd als 'Natuurnetwerk' aangemerkt waren. Dit bleek echter een foutieve begrenzing, waardoor de provincie deze begrenzing heeft aangepast en er momenteel geen sprake is van een onderdeel van het Natuurnetwerk. Het kreekrestant heeft slechts aan de zuid- en westzijde een oeverzone met een geleidelijke overgang naar grasland. De percelen ten noorden en ten westen van de kreek betreffen intensief grasland die los staan van het kreekrestant. Deze percelen zijn dus geen bestaande natuurgebieden. In bijlage 10 bij het bestemmingsplan is inzichtelijk gemaakt wat de bestaande en nieuwe oppervlaktes zijn. Daaruit blijkt dat er in de nieuwe situatie 0,4ha meer natuur wordt aangelegd dan in de bestaande situatie aanwezig is. Daarbij komt dat de beoogde kwaliteit van de natuur ook beter is dan de huidige natuurwaarden.
e.	Elke vorm van extra activiteiten is een extra stikstof belasting voor het kwetsbare Natura 2000-gebied Grevelingenmeer.	Voor de beoogde situatie is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie. Hierbij is rekening gehouden met het jaarrond gebruik van het plangebied door de verkeersgeneratie jaarrond door te rekenen. Vervolgens is de stikstofdepositie in de gebruiksfase afgezet tegen de huidige depositie in de referentiesituatie als gevolg van het agrarisch gebruik. Uit de totaalberekening in AERIUS 2021 blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypes. Een significant effect op het Natura2000-gebied kan worden uitgesloten.

		Overigens heeft wel een herberekening plaatsgevonden vanwege de meest recente regelgeving. Dit leidt niet tot andere uitkomsten.
f.	Er is aantasting van de duisternis, er zijn weinig plaatsen waar vanwege de afwezigheid van licht zo goed sterren waarneembaar zijn.	Ook de gemeente heeft de duisternis als belangrijke waarde benoemd in het milieubeleidsplan. Hier wordt met de ontwikkeling aan voldaan. De initiatiefnemer is op basis van de gesloten exploitatieovereenkomst verplicht de binnen het plan te plaatsen lichtmasten uit te voeren en in stand te houden conform het gemeentelijk milieubeleid zoals neergelegd in de module 'Licht en Duisternis'. In paragraaf 2.3 van de plantoelichting is ook een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met verlichting in het plan wordt omgegaan.
g.	Het toestaan van recreatiewoningen leidt niet tot een toename van recreatiegasten omdat de recreanten die rust en ruimte zoeken van landschapscampings juist minder tot niet meer zullen komen.	De initiatiefnemer is van mening dat het product dat men wil neerzetten juist wel voldoet aan de eisen en wensen van de huidige recreant op een ruim opgezette camping temidden van natuur en landbouw. Overigens zal ook niet ineens het kampeerterrein worden omgezet naar 'recreatiewoningen' (of in de huidige termen: gebouw voor recreatief nachtverblijf) en wordt meebewogen met de behoefte van de markt. Door de flexibiliteit die het bestemmingsplan op dit punt biedt is dat ook mogelijk.
CONCLUSIE: • Er is een nieuwe bijlage 15 (landschapsadvies kwaliteitsteam buitengebied) toegevoegd; • Bijlage 12 (stikstofberekening) is geactualiseerd; • De cijfers in bijlage 8 (notitie verkeer en parkeren) zijn aangepast.		

8. Reclamant, geregistreerd 1 juli 2022 (zaaknummer 617266)

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Beleidsvisies ademen uit dat natuur- landschappelijke en cultuurhistorische waarden blijvend moeten worden gerespecteerd. De kernwaarden zijn in hun combinatie mogelijk uniek. Het gaat om rust, ruimte, duisternis, stilte en het open karakter van het landschap. Hoeves als Rietdijk 10 en 12 met cultuurhistorische waarden functioneren in het landschap in combinatie van landbouw, natuur- en landschapsonderhoud in een evenwicht met kleinschalige recreatie. Zij verdienen het om nog generaties te kunnen blijven voortbestaan dankzij beslissingen van goede ruimtelijke ordening.	Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie is erop gericht dat historische boerderijen zoals Rietdijk 10 en 12, maar ook het kreekrestant en de dijken behouden blijven. Met het huidige plan worden deze waarden gerespecteerd, zoals ook omschreven in paragraaf 4.4 van de plantoelichting. De uitbreiding maakt de beleving van het erf van de historische boerderijen niet anders en er is voldoende tussenruimte tussen de dijk en de uitbreiding. Een en ander is ook nader beoordeeld in het landschapsadvies van 17 oktober 2022. Dit landschapsadvies wordt als bijlage 15 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat ook met de uitbreiding de belangrijke waarden in het gebied nog steeds

		worden gerespecteerd. In de plantoelichting is beoordeeld of er sprake is van een effect op de omgeving. Ook de gemeente heeft de duisternis als belangrijke waarde benoemd in het milieubeleidsplan. Hier wordt met de ontwikkeling aan voldaan. Ten aanzien van natuurwaarden is een onderzoek uitgevoerd naar bestaande natuurwaarden en toe te voegen natuurwaarden. Hoewel er door extra verkeersbewegingen extra geluid kan ontstaan is gemotiveerd dat er vanwege de beperkte toename een niet voor het menselijk oor hoorbaar effect zal zijn (zie paragraaf 4.7 van de plantoelichting).
b.	Het plan wordt als niet passende grootschalige ontwikkeling gezien. Door een formele procedure te starten verhardten de standpunten. Dit zal een oplossing blokkeren. Gewezen wordt op de beoordelingscriteria van de Raad van State: 'heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan strekt tot een goede ruimtelijke ordening?'. Mogelijk maakt de Raad van State een ontwikkeling definitief onmogelijk.	De gemeente kent uiteraard de toetsingscriteria van de Raad van State inzake een goede ruimtelijke ordening. Door de initiatiefnemer is getracht de omgeving bij het plan te betrekken en zijn belangrijke wensen vanuit de omgeving, die uit een eerdere procedure bekend waren (waaronder behoud openheid, minder eenheden, respecteren buffers) in het plan meegenomen. De coronapandemie bemoeilijkte weliswaar fysieke bijeenkomsten, maar er is diverse malen (zie bijlage 3 bij het bestemmingsplan) een update geweest vanuit de initiatiefnemer en verzoek tot reactie. Het overzicht is aangevuld. Vanuit de omgeving is uitsluitend de reactie gekomen dat alleen een ontwikkeling binnen de grenzen van de bestaande camping acceptabel zou zijn. Van een oplossingsgerichte houding vanuit de omgeving was daarmee geen sprake. Er rest dan niets anders dan een formele procedure te volgen.
c.	Geadviseerd wordt om het college de opdracht te geven om een oplossing te vinden die voorkomt dat partijen zich genoodzaakt zien te koersen op een rechterlijke beoordeling. De kans is groot dat uiteindelijk niemand tevreden of gelukkig met het resultaat zal zijn.	Het plan is naar aanleiding van overleg met diverse belangenorganisaties, meerdere keren aangepast. Verder verwijzen we hier naar het gestelde onder b.
CONCLUSIE: • Bijlage 3 (tijdspad ontwikkeling plan) is aangevuld; • Er is een nieuwe bijlage 15 (landschapsadvies kwaliteitsteam buitengebied) toegevoegd.		

9. Natuur- en Vogelwacht Schouwen-Duiveland, geregistreerd 4 juli 2022 (zaaknummer 618352)

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Er is sprake van een zeer waardevolle omgeving: een kleinschalig en landschappelijk meer gevarieerd gebied met hoge belevingswaarde. Hierdoor is er ook een relatief hoge biodiversiteit. De waarden duisternis,	Bij het bestemmingsplan is een quickscan ecologie getoetst. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling binnen het plangebied niet leidt tot een significant effect op het Natura2000-gebied de Grevelingen. De ontwikkeling is niet

	rust, stilte, ongereptheid en een gave horizon worden steeds zeldzame en zijn hier nog ruim aanwezig. Deze waarden zijn uiterst kwetsbaar voor omvangrijke verblijfsrecreatieve ontwikkelingen. Toename van oeverrecreatie inclusief surfers, kanoërs en suppers in dit nog rustige deel van de Grevelingen (Natura 2000) gaat gepaard met natuurverstoring. Bespreking van specifiek natuurwaarden van de Grevelingen ontbreekt in het concept bestemmingsplan. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden zijn beschreven in een zienswijze van 9 november 2017, hier wordt naar verwezen. De huidige situatie van het gebied vormt een van de pijlers van de recreatieve beleving van het gebied.	specifiek gericht op recreanten die komen surfen, kanoën, suppen of andere vormen van watersport bedrijven. Er is vanuit het plangebied ook geen rechtstreekse toegang tot de Grevelingen. De beoogde ontwikkeling zorgt dus niet per definitie voor meer recreatiedruk op en langs de Grevelingen op deze locatie. Ten aanzien van het respecteren van belangrijke waarden in het gebied verwijzen we hier naar een aanvullend landschapsadvies van 17 oktober 2022 waarin nogmaals een beoordeling heeft plaatsgevonden ten aanzien van de landschapswaarden. Dit landschapsadvies wordt als bijlage 15 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat met de uitbreiding weliswaar een wijziging optreedt in de verhouding tussen open en verdicht ter plaatse, maar dat daarmee niet het karakter van de polder wordt aangetast. De afstand van de dijk tot aan de nieuwe grens van het recreatieterrein is zodanig dat de bebouwing van de uitbreiding niet dominant is in het landschapsbeeld en er daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarden van het dijkenpatroon.
b.	In de omgeving zijn er 4 recreatiebedrijven die steeds groter geworden zijn. Deze vormen één samenhangende ruimtelijk cluster. Ten onrechte wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van een zogenaamd geïsoleerd liggend 'recreatie-eiland Kijkuit'. Er had integraal gekeken moeten worden in plaats van postzegelbestemmingsplannen. Het aantal van 191 recreatieve standplaatsen heeft niets meer te maken met kamperen bij de boer, is vergelijkbaar met massatoerisme met bijbehorende verkeersstromen. Een nog groter aantal standplaatsen gaat gepaard met een aantasting van de beschreven waarden.	In de ideale situatie wordt een bestemmingsplan voor meerdere ontwikkelingen in hetzelfde gebied inderdaad ineens opgesteld. In de praktijk blijkt dit bijna nooit haalbaar. Planvorming vindt immers plaats door verschillende (recreatie)ondernemers afzonderlijk, ieder op hun eigen moment. Indien één van de initiatiefnemers nog geen concreet plan heeft zorgt dit voor vertraging bij anderen en gebeurt er per saldo niets. Om die reden wordt – niet alleen bij de gemeente Schouwen-Duiveland - vaak gekozen voor een postzegelbestemmingsplan. Dat wil echter niet zeggen dat er geen rekening gehouden zou worden met andere ontwikkelingen in de nabijheid. Bij de toetsing aan alle omgevingsaspecten is wel degelijk rekening gehouden met wat er in de omgeving al is en welk effecten deze beperkte uitbreiding in eenheden heeft op het gebied. Ten opzichte van het door reclamant genoemde aantal recreatieve standplaatsen neemt dit met de huidige uitbreiding ca. 10-15% toe. Van massatoerisme kan met deze aantallen zeker niet gesproken worden.
c.	Er is sprake van smalle wegen die slechts 70 cm breder zijn dan een vrijliggend fietspad. De intensiteit van recreatieverkeer is sterk toegenomen door de toename van vakantiehuizenparken, appartementen en hotels op Schouwen-Duiveland en de opkomst van de e-bike. Plaatselijke bewoners vertellen dat er regelmatig gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan voor wandelaars en fietsers. Er is op de Kijkuitsedijk deels een berm smaller dan 1 meter. Het aantal	Er is geen aanleiding om aan te nemen dat vakantieverkeer op Schouwen-Duiveland sterk is toegenomen. In de afgelopen jaren hebben er in de omgeving van de Kijkuitsedijk/Rietdijk geen grootschalige ontwikkelingen plaatsgevonden die significante impact hebben op de hoeveelheid verkeer in de omgeving. De algemene toename van onze mobiliteit (Nederland breed) is jaarlijks beperkt tot ongeveer 1%. (KiM, Mobiliteitsbeeld 2021, ministerie van Infrastructuur en Waterstaat). Het aandeel afgelegde

	fietsverkeersslachtoffers bij het traumacentrum van het ADRZ in Goes is sterk toegenomen. In de notitie van het Waterschap uit 2020 blijkt dat het fietsklimaat in de omgeving van het plangebied nog redelijk goed zou zijn, daar worden grote vraagtekens bij geplaatst. Deze zijn gebaseerd op oude gegevens uit 2015. Hierna is het fietsverkeer sterk toegenomen. Wandelaars en ruiters zijn in het geheel niet betrokken. De notitie van het Waterschap is gebaseerd op 167 standplaatsen terwijl er nu reeds sprake is van 191 standplaatsen. Daarnaast hebben 4 landbouwbedrijven in de omgeving besloten om hun zware landbouwmachines te stallen in een gezamenlijke loods op het bedrijventerrein in Brouwershaven. Er is een toename ontstaan van pendelende zware machines tussen Brouwershaven en de landbouwpercelen.	kilometers door een e-bike neemt al jaren toe ten koste van andere vormen van mobiliteit. De E-bike zorgt er niet voor dat we in zijn algemeenheid meer verplaatsen. De e-bike vervangt namelijk voor een groot deel de normale fiets en daarnaast een deel van de autokilometers. In zijn totaliteit is het aandeel fietskilometers toegenomen maar dat gaat dus ook ten koste van het aantal autokilometers, wat een positief effect heeft op de verkeersveiligheid. Op basis van de groeicijfers van het fietsgebruik (ook e-bike) is het aantal van 200 fietsers per etmaal een realistische inschatting op basis van de fietsintensiteiten, gemeten in 2015 (KiM, Fietsfeiten, ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) Wandelaars en ruiters zijn flexibel en kunnen over het algemeen uitwijken naar de berm als dit voor het passeren van gemotoriseerd verkeer noodzakelijk is. De fietser is de kritische factor omdat een fietser niet gemakkelijk gebruik kan maken van een berm en dus op rijbaan of doorgroeistenen rijdt bij het passeren van gemotoriseerd verkeer. Voor wandelaars en fietsers geldt daarnaast dat een groot deel van de Rietdijk over een parallelstructuur beschikt. Dit geeft het fiets- en wandelklimaat een impuls en scheidt de stromen wat voor een betere beleving zorgt. Ten aanzien van de notitie van het Waterschap wordt opgemerkt dat wel degelijk rekening is gehouden met de bestaande situatie voor 2019 waar op de locatie Oud-Bommenede niet 51, maar 31 standplaatsen toegestaan waren. In die notitie is rekening gehouden met 17 extra zorgrecreatiewoningen, welke in 2020 vergund zijn, maar nog niet gerealiseerd. In de onderbouwing voor onderhavig plan is vervolgens rekening gehouden met de 17 extra eenheden op Oud-Bommenede. Per abuis zijn de tussentijds vergunde 20 extra niet-permanente kampeerplaatsen niet meegenomen in de berekening. Dit wordt hersteld. Deze kampeerplaatsen zijn gerealiseerd. Ten aanzien van zwaar verkeer is van belang dat dit in de afgelopen jaren – door een samenwerking van verschillende agrarisch ondernemers in deze polder – is afgenomen. Er worden efficiëntere machines ingezet die meer af kunnen en daardoor minder vaak heen en weer moeten rijden. Tevens zijn er in de polder minder verkeersbewegingen hierdoor omdat gronden van ondernemers ook deels buiten de polder liggen en deze vanaf de samenwerkingslocatie in Brouwershaven dus niet in onderhavige polder passeren.
d.	Gewezen wordt op de regels voor behoorlijk bestuur. Een gemeenteraad kan niet een weloverwogen en onderbouwd besluit uit 2018 na een paar jaar voor 100% tegenspreken. Het zou onbegrijpelijk en onverantwoord zijn indien de gemeenteraad nu wel zou instemmen terwijl er wederom 50	Er is geen sprake van een toename van 33 maar van 26 eenheden. Van een uitbreiding bij residence Oud-Bommenede was ten tijde van de besluitvorming over Ecomaire in 2018 ook reeds sprake. Op 19 januari 2018 (dus voor besluitvorming over de weigering Ecomaire) is reeds een

	recreatiewoningen (17 bij Residence Oud-Bommenede en 33 bij Kijkuit) worden toegevoegd.	omgevingsvergunning eerste fase verleend voor de uitbreiding met 17 zorgrecreatiewoningen bij residence Oud-Bommenede. Er is daarnaast wel degelijk sprake van een gewijzigde situatie ten opzichte van 2018. In het oude plan Ecomaire was sprake van een toevoeging van 50 recreatiewoningen in de open ruimte tussen de recreatieterreinen aan de Rietdijk 10 en 12 in. In het huidige plan is sprake van een toename van 26 eenheden (de helft) waarbij de open ruimte en het karakter van de polder wordt gerespecteerd, wat ook blijkt uit het aanvullend landschapsadvies van 17 oktober 2022. De gewenste buffers zijn hiermee in acht genomen. Dit advies wordt als bijlage 15 bij het bestemmingsplan gevoegd. De aanwezigheid van 20 extra kampeerplaatsen minicamping op de locatie Oud-Bommenede maakt dit niet anders.
e.	In de antwoordnota op het vooroverleg wordt getracht recht te praten wat krom is. Voor de aantallen motorvoertuigen wordt uitgegaan van de postzegelbenadering en wordt alleen Kijkuit beoordeeld. De conclusies en besluitvorming over het verkeersaspect van de gemeenteraad uit 2018 worden genegeerd. De conclusies uit het verkeersonderzoek van het waterschap van 2020 worden genegeerd. De toename van de effecten van het totale aantal standplaatsen in deze omgeving wordt genegeerd. De sterke groei van fietsen in Zeeland de laatste jaren wordt genegeerd. Er wordt verwezen naar een alternatief fietstraject langs de Dijkhuisjes, dit betreft echter slechts een gedeelte van het gevaarlijke fietstraject Rietdijk. De verwachting dat recreanten op hetzelfde tijdstip aankomen en vertrekken is nergens op gebaseerd. Het zouden waarschijnlijk vooral natuurgerichte recreanten betreffen die meer fietsen. De massaliteit die het gebied krijgt jaagt deze doelgroep mogelijk juist weg. Door de geïsoleerde ligging zouden deze recreanten juist meer de auto kunnen gebruiken voor winkelbezoek, horecabezook etc. Doorgroeistenen leveren voor fietsers en wandelaars een gevaarlijke situatie op. Gemotoriseerd verkeer gaat hierdoor nog harder rijden. Gevaarlijke situatie nemen dan toe. Er is op sommige plaatsen geen ruimte voor doorgroeistenen. Die zouden bovendien een aantasting van de wettelijk beschermde cultuurhistorische waarden van deze dijken betekenen.	De conclusies en besluitvorming van de gemeenteraad over het plan in 2018 zijn zeker niet genegeerd. Evenmin zijn de conclusies uit de ontsluitingstoets van 2020 inzake het plan voor de locatie Oud-Bommenede genegeerd. Het verkeersaspect was in 2018 inderdaad één van de redenen waarom ten aanzien van het project Ecomaire tot een weigering door de gemeenteraad is overgegaan. Deze overweging stond echter niet op zichzelf en hing samen met de mening dat er sprake was van strijd met beleid door een te grootschalige ontwikkeling. In dat plan waren 50 recreatiewoningen voorzien in de open ruimte tussen de twee bestaande landschapscampings. De verwachte toename van verkeer bedroeg in dat plan 130 verkeersbewegingen per etmaal. Met het huidige voorliggende plan, waarbij er sprake is van een uitbreiding van 26 eenheden is de verwachte verkeerstoename 77 motorvoertuigen per etmaal. Dit wordt verspreid over de beide toegangswegen. Dit aantal is gebaseerd op de door de gemeenteraad in de tussentijd vastgestelde 'wijziging document regelgeving agenda toerisme 2018-2026, kengetallen parkeren en verkeer'. Daarnaast is het nieuwe plan zodanig dat dit voldoet aan de regels uit de, na de hiervoor genoemde weigering, vastgestelde Agenda Toerisme. Daarin is vastgelegd dat bij herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiebedrijven een beperkt aantal eenheden extra worden toegestaan, gekoppeld aan het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied (Thema 4, beleidskeuze 6). Aan de regels die bij deze beleidskeuze zijn gesteld wordt voldaan. Het plan en de overwegingen zijn daarmee op dit moment anders dan in 2018. In bijlage 8 van het (ontwerp)bestemmingsplan is de verkeerssituatie beoordeeld. Daarbij is in de berekening rekening gehouden met de toename als gevolg van het project bij Oud-Bommenede aan de Kijkuitsedijk. Er is dus geen sprake van een postzegelbenadering.

		Dat recreanten op hetzelfde tijdstip vertrekken en terugkomen is inderdaad niet te waarborgen. Wat met de opmerking werd beoogd is dat er mogelijk in de ochtend meer verkeersbewegingen 'uitgaand' zijn en in de middag/avond meer verkeersbewegingen 'inkomend', waarmee kruisend verkeer minder is (maar uiteraard zeker niet uitgesloten). Ten aanzien van verkeersveiligheid kan nog worden opgemerkt dat, in aanvulling op hetgeen al in bijlage 8 van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen hierover, ook de afgelopen 2 jaar geen ongevallen zijn geregistreerd op het traject Kijkuitsedijk of Rietdijk. Verder zijn doorgroeistenen niet gevaarlijk voor fietsers en wandelaars. Langs de Rietdijk zijn deze ook al aanwezig. Deze stroken worden op hetzelfde niveau aangelegd als de rijbaan. Daarnaast zijn doorgroeistenen zodanig uitgevoerd dat je er met een fiets overheen kunt rijden en lopen. Qua comfort is gesloten verharding (asfalt) uiteraard wel prettiger. Door de uitvoering van doorgroeistenen (blijft grotendeels groen) wordt geen afbreuk gedaan aan cultuurhistorische waarden van de dijk.
f.	Het uit productie nemen van 2ha landbouwgrond zou de stikstofemissie van de aanlegfase en gebruiksfase van het plan compenseren. Reclamant vindt deze benadering met interne saldering ongeloofwaardig. Daarnaast meent reclamant dat interne saldering aan de rand van een Natura 2000-gebied uitgesloten zou moeten zijn om een netto afname van uitstoot op termijn te bewerkstelligen en daarmee de bouw van reguliere woningen mogelijk te maken. Er zal een Wnb-vergunning vanwege stikstofemissie noodzakelijk zijn. Daarbij dienen de cumulatieve effecten betrokken te worden. Zolang er geen Wnb-vergunning is kan de gemeenteraad – conform het standpunt voor Brouwerseiland – niet met het onderhavige bestemmingsplan instemmen.	Voor de beoogde situatie is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie. Hierbij is rekening gehouden met het jaarrond gebruik van het plangebied door de verkeersgeneratie jaarrond door te rekenen. Vervolgens is de depositie in de gebruiksfase afgezet tegen de huidige depositie in de referentiesituatie als gevolg van het landbouwkundig gebruik. Uit de totaalberekening in AERIUS 2021 blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie. Nu er als gevolg van het project geen sprake is van een significant effect op het Natura2000-gebied, is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Cumulatieve effecten hoeven niet te worden beoordeeld. De Wet natuurbescherming staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.
g.	De laddertoets is ondeugdelijk uitgevoerd. Er is geen aandacht gegeven aan de waarden van het gebied en er is geen kritische afweging aangaande toegangswegen en extra verkeersstromen uitgevoerd. Dat het om speciale kampeershuisjes gaat wordt als excuus-argument gebruikt, evenals dat het een duurzaam project betreft. Duurzaam betekent niet alleen goed geïsoleerd, maar ook behoud landschaps- en natuurwaarden en streekeigen identiteit. Reclamant meent dat er geen behoefte is aan nog meer recreatiewoningen, wat blijkt uit files, volle dorpen, beperkte medische zorg, politie. In de Zeeuwse Kustvisie is vermeld dat 1400 recreatiewoningen in Zeeland het contact met de markt zullen verliezen.	In tegenstelling tot wat wordt aangegeven heeft de ladder voor duurzame verstedelijking als doel het voorkomen van leegstand. Daarbij dient in eerste instantie de behoefte te worden getoetst en in tweede instantie wordt gekeken naar de locatie van de bebouwing (bestaande stedelijk gebied of niet). In dit geval is er sprake van een verblijfsrecreatieve functie die juist buitengebied gerelateerd is. De realisatie van 26 (niet 33) extra eenheden verblijfsrecreatie hoort niet in de kern thuis. De gemeente maakt nadrukkelijk onderscheid tussen recreatiewoningen en kampeershuisjes, hoewel kampeershuisjes in feite minirecreatiewoningen zijn. Het betreft ook twee zeer verschillende segmenten, waarbij een verblijf in een

	Het aanbod neemt harder toe dan de vraag. Nieuwe vakantiehuizenparken zullen het proces van verpaupering en leegloop aanjagen doordat oudere parken gemeden gaan worden. Reclamant is van mening dat de bouw van 33 vakantiehuizen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden. De ladder is ingevoerd om te voorkomen dat zeldzame bijzondere locaties in Nederland bebouwd gaan worden. Verzocht wordt om bij het opstellen van een gemeentelijke Omgevingsvisie de bijzondere waarden van de randzone langs de Deltawateren te benadrukken en veilig te stellen.	kampeerhuisje veel dichterbij kamperen staat dan een verblijf in een grotere recreatiewoning. Er is op dit moment geen harde plancapaciteit in dit segment en terreinen waar verouderde recreatiewoningen aanwezig zijn zullen aangepakt moeten worden, waardoor deze ook deels (tijdelijk) uit de markt worden genomen. Beoordeeld is dat realisatie van kampeerhuisjes (of in nieuwe terminologie: gebouwen voor recreatief nachtverblijf) niet leidt tot leegstand elders.
CONCLUSIE: • Er is een nieuwe bijlage 15 (landschapsadvies kwaliteitsteam buitengebied) toegevoegd; • De cijfers in bijlage 8 (notitie verkeer en parkeren) zijn aangepast.		

10. Reclamant, geregistreerd 4 juli 2022 (zaaknummer 618353)

	Samenvatting	Beoordeling
a.	In de Gouwepolder is een accumulatie van drie campings ontstaan. Dit is de doodsteek voor de landschappelijkheid van het gebied. De uitbreiding is te groot. Ook de omvang van de kampeerhuisjes (75m², 5,5m hoog) is te groot. Ook na begroeiing door struiken en bomen blijven deze deels zichtbaar en vormen in najaar en winter grote obstakels in het landschap. Behoed de noordzijde van de Gouwepolder voor dreigende en onomkeerbare verrommeling.	De zienswijze gaf aanleiding om het plan nogmaals voor te leggen aan het kwaliteitsteam Buitengebied. Er is een aanvullend landschapsadvies uitgebracht op 17 oktober 2022. Dit landschapsadvies wordt als bijlage 15 bij het bestemmingsplan gevoegd. Daaruit blijkt dat de gekozen beplantingssoorten ter plaatse goed kunnen aanslaan en groeien en in relatief korte periode voldoende hoogte zullen bereiken. De nieuwe gebouwen zullen daardoor niet meer zichtbaar zijn. Artikel 7.3.1 onder h en artikel 4.5.1 onder f. bevatten bepalingen die borgen dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd conform plan.
b.	De zichtlijn is onjuist. Het echte uitkijkpunt ligt in het verlengde van de Kijkuitsedijk (aangegeven op afbeelding). Ten zuiden van de werkelijke zichtlijn mogen geen standplaatsen aanwezig zijn.	Ook over dit aspect is aanvullend advies van het kwaliteitsteam Buitengebied gevraagd. Van belang is dat een zichtlijn in de stedenbouw met name gebruikt wordt voor situaties waarin het zicht beperkt is en naar een bepaald punt worden getrokken, waar doorzichten gemaakt moeten of kunnen worden. In een buitengebied kan er meer gesproken worden van zichtvelden. In een landschap wordt meer breedte ervaren waardoor een specifiek punt minder van belang is. In het advies is aandacht besteed aan de beleving van de overgang van de Kijkuitsedijk naar de Rietdijk. Kritisch daarbij is de mate waarin de beleving van open landschap blijft bestaan. Deze wordt bepaald door de maat van de open ruimte langs de Rietdijk. Deze afstand is 50m. tot de teen van de dijk. Dit is voldoende om vanaf de

		hoek waar te nemen dat de open ruimte van de polders ter weerszijden van de Kijkuitsedijk doorloopt in de polder van Bommenede. Verwezen wordt naar het aanvullend advies van 17 oktober 2022 dat als bijlage 15 aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd.
c.	Het gebied ten zuiden van de standplaatsen zal gebruikt worden voor activiteiten en niet rustig zijn. Het zal fungeren als een soort 'speeltuin'. Van een duidelijke barrière met de Zonnehoeve zal geen sprake zijn. Er is daar een rustig stuk natuur gewenst zonder nevenactiviteiten. De initiatiefnemer zou uit morele overwegingen hier een belofte tot natuuraanleg moeten inlossen.	In het betreffende gebied wordt geen bebouwing opgericht. Er zullen ook geen massa's mensen ter plaatse verpozen. De activiteiten ter plaatse betreffen agrarische activiteiten, waarbij een stuk beleving kan worden geboden voor gasten van het kampeerterein. De natuur die aangelegd wordt is minstens zo groot als de huidige percelen met de bestemming 'Natuur' maar zullen kwalitatief veel beter zijn en dit is ook planologisch vastgelegd.
d.	De zoetwaterbuffers en waterberging dragen niet bij aan de natuurwaarden. Het leegpompen van waterreservoirs voorkomt geleidelijke natuurontwikkeling. De oorspronkelijke cultuurhistorische waarde van de oude kreek wordt ondergraven. Ook het nastreven van grote verwevenheid tussen natuur, landbouw en recreatie doet op deze plek geen goed.	In de zoetwaterbuffers en waterberging zullen wel degelijk natuurwaarden ontwikkeld worden. De dynamiek in de waterberging is feitelijk te vergelijken met die van uiterwaarden. Deze stromen onder als er te veel water is. Bij uiterwaarden is dat in de winter en soms ook in het voorjaar. Hier zal dat waarschijnlijk in de herfst zijn of in bijzondere omstandigheden in de zomer. Dergelijke overstromingen zullen naar verwachting niet lang duren (een tot enige weken). De vegetatie van de oeverzone zal zich hierop aanpassen. Overigens is het zo dat in de breedste zone van de waterberging altijd water aanwezig zal zijn. De zoetwaterbuffers worden niet volledig leeggepompt en zullen ook niet jaarlijks gebruikt worden. Het gebruik is natuurlijk afhankelijk van het wegblijven van de noodzakelijke neerslag in de maanden april, mei en juni. Dit is afhankelijk van het gewas dat er staat. Bij fijnzadige zaden (ui en koolraap) kan dit net voor het zaaien worden toegepast, waardoor de zaden kunnen kiemen. Bij bleekselderij (plantjes) kan dit na de aanplant. De noodzakelijke hoeveelheden water zijn beperkt. De zoetwaterbuffers vormen een onderdeel van de zoetwaterlens die in dit deel van de polder aanwezig is. Hierdoor zal er in de vijvers altijd water staan.
e.	Aan de verkeersonveiligheid is ten opzichte van het plan in 2018 niets gewijzigd. Het blijft een onopgelost probleem. De argumenten die genoemd worden berusten op aannames en zijn discutabel. De toename doet afbreuk aan de rust en landschappelijkheid. Verbreding van karakteristieke dijkjes doet ook afbreuk van de landschappelijkheid.	Het verkeersaspect was in 2018 inderdaad één van de redenen waarom ten aanzien van het project Ecomaire tot een weigering door de gemeenteraad is overgegaan. Deze overweging stond echter niet op zichzelf en hing samen met de mening dat er sprake was van strijd met beleid door een te grootschalige ontwikkeling. In dat plan waren 50 recreatiewoningen voorzien in de open ruimte tussen de twee bestaande landschapscampings. De verwachte toename van verkeer bedroeg in dat

		plan 130 verkeersbewegingen per etmaal. Met het huidige voorliggende plan, waarbij er sprake is van een uitbreiding van 26 eenheden is de verwachte verkeerstoename 77 motorvoertuigen per etmaal. Dit wordt verspreid over de beide toegangswegen. Dit aantal is gebaseerd op de door de gemeenteraad in de tussentijd vastgestelde 'wijziging document regelgeving agenda toerisme 2018-2026, kengetallen parkeren en verkeer'. Daarnaast is het nieuwe plan zodanig dat dit voldoet aan de regels uit de, na de hiervoor genoemde weigering, vastgestelde Agenda Toerisme. Daarin is vastgelegd dat bij herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiebedrijven een beperkt aantal eenheden extra toe worden toegestaan, gekoppeld aan het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied (Thema 4, beleidskeuze 6). Aan de regels die bij deze beleidskeuze zijn gesteld wordt voldaan. Het plan en de overwegingen zijn daarmee op dit moment anders dan in 2018. In bijlage 8 van het (ontwerp)bestemmingsplan is de verkeerssituatie beoordeeld. Er is sprake van een berekende toename van 77 motorvoertuigen per etmaal. Dit wordt verspreid over de beide toegangswegen. In de zomerpiek is er voor de Kijkuitsedijk sprake van een overschrijding van de capaciteit van de weg. Omdat de capaciteit in de zomerpiek op de Kijkuitsedijk wordt overschreden is met het Waterschap Scheldestromen afgesproken dat dit wordt gemonitord. Zodra noodzakelijk dan zal het Waterschap doorgroeistenen aanbrengen waarmee het comfort aan weggebruikers wordt vergroot en een veilig gebruik van de weg wordt bevordert. Het verkeersveilig passeren van fietsers en gemotoriseerd verkeer verbetert en de snelheid wordt hierdoor aangepast. Dit is niet per definitie afhankelijk van de ontwikkelingen in dit project, ook in de bestaande situatie en de autonome situatie (de situatie in de toekomst zonder deze ontwikkelingen) wordt de capaciteit van de Kijkuitsedijk overschreden. Voor de Rietdijk is er geen sprake van een overschrijding van de capaciteit van de weg. De aanname dat recreanten op hetzelfde tijdstip vertrekken en terugkomen is inderdaad niet te waarborgen. Wat met de opmerking werd beoogd is dat er mogelijk in de ochtend meer verkeersbewegingen 'uitgaand' zijn en in de middag/avond meer verkeersbewegingen 'inkomend', waarmee kruisend verkeer minder is (maar uiteraard zeker niet uitgesloten). Ten aanzien van verkeersveiligheid kan nog worden opgemerkt dat, in aanvulling op hetgeen al in bijlage 8 van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen hierover, ook de afgelopen 2 jaar geen ongevallen zijn geregistreerd op het traject Kijkuitsedijk of Rietdijk. Van een onaanvaardbare werking op de omgeving kan niet worden gesproken.
--	--	---

		In verband met het aspect 'rust' wordt verwezen naar hetgeen hierover in paragraaf 4.7 van de plantoelichting is vermeld. Pas bij een toename van verkeer van meer dan 40% is sprake van een geluidstoename van meer dan 1,5dB (wat voor het menselijk oor hoorbaar is). In dit geval is er geenszins sprake van een toename van 40% en blijft de toename aan geluid dus ruim onder de 1,5 dB. Van een uitstralingseffect van geluid is daarom geen sprake. Ten aanzien van de landschappelijke waarden in het gebied is nogmaals aanvullend advies gevraagd aan het kwaliteitsteam Buitengebied. Dit advies wordt als bijlage 15 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Korthedshalve verwijzen wij naar dit advies waaruit blijkt dat bestaande waarden in voldoende mate worden gerespecteerd.
f.	Reclamant is niet optimistisch over het nagestreefde natuurdoel omdat de initiatiefnemer in het verleden hier geen ambitie in heeft getoond. Het huidige plan is tot stand gekomen door inmenging van diverse organisaties en medebewoners, de initiatiefnemer heeft zelf weinig inzicht getoond in de landschappelijke aspecten. De biologische landbouw zal ook aan dit euvel gaan lijden.	De gronden waar ecologische landbouw is beoogd hebben de enkelbestemming Agrarisch. Zowel gangbare landbouw als ecologische landbouw zijn hier mogelijk. Het idee van de ecologische landbouw komt overigens vanuit de initiatiefnemer. Op de camping is al een paar jaar een klein tuintje met de producten uit de omgeving en via een Qr-code zijn filmpjes zichtbaar, die informatie geven over het product en de noodzakelijke werkzaamheden. Het meer betrekken/verweven van landbouw en recreatie is dus geen holle kreet. Dat er weinig inzicht wordt getoond in de landschappelijke aspecten is een onterechte stelling. Het beheer van de huidige situatie leidt tot een aantrekkelijk landschapsbeeld, hierover zijn nooit klachten ontvangen.
CONCLUSIE: • Er is een nieuwe bijlage 15 (landschapsadvies kwaliteitsteam buitengebied) toegevoegd; • De cijfers in bijlage 8 (notitie verkeer en parkeren) zijn aangepast.		

11. Vereniging Stad & Lande, geregistreerd 4 juli 2022 (zaaknummer 618347)

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Reclamant vindt 30% uitbreiding fors, ook al staat het gemeentelijk beleid dat toe. Een reguliere camping past niet op deze locatie die wordt ontsloten door smalle dijkjes. De extra verkeersdruk is niet op te lossen met doorgroeistenen. Het kleinschalige karakter gaat verdwijnen. Verwezen wordt naar de capaciteitsgrens die met het plan Residence Oud-Bommenede al is bereikt. Veronderstellingen over onder andere spreiding	Het plan is beoordeeld op effecten op de omgeving. Daaruit blijkt dat er geen onaanvaardbare effecten zijn. Ook niet op het aspect verkeer. Korthedshalve verwijzen we hiervoor naar hetgeen is gesteld onder zienswijze 9c, 9e en 10e.

	van verkeer zijn discutabel. Als de verwachtingen niet uitkomen is er sprake van een onomkeerbare situatie.	
b.	Verzocht wordt om aan de oost- en zuidoostzijde naast knotbomen ook opgaande beplanting aan te brengen, zodat deze randen een minder transparant karakter krijgen en het complex beter is ingepast. Verzocht wordt om de zichtlijn evenwijdig aan de Noord Langeweg naar het noorden te verplaatsen waar werkelijk een uitkijkpunt is. Verzocht wordt om een maximale hoogte van 3,8 of 4 meter op te nemen voor de kampeerhuisjes in plaats van de algemene 5,5 meter. De hoogte van 3,8 meter is eerder genoemd in een overleg met de initiatiefnemer. De bestemming is te ruim en geeft de mogelijkheid om alle eenheden tot permanente accommodaties om te vormen. Op het uitbreidingsterrein zouden alleen niet-permanente toeristische plaatsen zonder accommodatie toegestaan moeten worden. De activiteiten in het zuidelijk deel zorgen visueel voor een clustering. Dat wordt als ongewenst gezien.	Bewust is gekozen om aan de zuidoostzijde de open polder beleefbaar te maken voor de recreant. De bebouwing kan daarmee worden gezien vanaf de Noord Langeweg. De afstand tot de openbare ruimte is echter zo groot, dat de bebouwing niet dominant is in het landschapsbeeld. Dat komt ook door de losse beplanting die er voor staat, de beplanting in de achtergrond van de bebouwing en de vormgeving en kleurstelling van de gebouwen voor recreatief nachtverblijf zelf. Er is daarom geen aanleiding om deze zijde dicht te zetten met opgaande beplanting. Ten aanzien van de bouwhoogte wordt opgemerkt dat met de gekozen soorten beplanting voldoende hoogte wordt bereikt om de bebouwing uit het zicht te onttrekken. Of er sprake is van permanente of toeristische plaatsen op de uitbreiding maakt daardoor voor het landschap geen verschil. Ter onderbouwing wordt verwezen naar een aanvullend landschapsadvies van 17 oktober 2022 welke als bijlage 15 bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.
c.	Reclamant betreurt het dat de afgesproken oppervlakte natuur in het verleden nooit is gerealiseerd. Dit zou een verhoging van de kwaliteit van het park meebrengen. De oppervlakte die al natuur had moeten zijn wordt nu als nieuwe natuur aangemerkt. Er lijkt geen werkelijke interesse om een camping met kwaliteit te realiseren, terwijl men herhaaldelijk de ambitie uitspreekt voor het vergroten van de natuurwaarde en de meest duurzame camping van Zeeland.	De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn ingericht als bloemrijk grasland, er is een kreek gerealiseerd en grasland. De natuurwaarden hiervan zijn relatief beperkt. Ten aanzien van de te realiseren nieuwe natuurwaarden is in bijlage 10 een en ander uitgewerkt. In de planregels is gewaarborgd dat de natuurontwikkeling plaatsvindt conform de gestelde natuurdoelen.
d.	Onvoldoende duidelijk is wat precies wordt gedaan ten behoeve van duurzaamheid. Vele campings zijn bezig met een duurzame ontwikkeling. Alleen de slogan gebruiken en geen volwaardige invulling geven is onvoldoende.	Duurzaamheid is een ruim begrip. In paragraaf 2.4 is nader uitgewerkt welke maatregelen worden voorgestaan.
e.	Onvoldoende duidelijk is wat de functie is in de schaapskooi/overnachtingsschuur. Dit geldt ook voor de mogelijke functies in de 2 ^e schuur.	In de schaapskooi is ruimte voor de reeds aanwezige kleine kudde schapen. Daarnaast zal deze dienst doen als sanitairgebouw en voor recreatief nachtverblijf of dagrecreatief gebruik voor gasten (kinderen) op de camping. Hierbij wordt gedacht aan een nachtje logeren met de kinderclub etc. Ter verduidelijking en beperking worden in artikel 7 de volgende wijzingen doorgevoerd:

		Artikel 7.1d onder 2 wordt “en voorzieningen voor gemeenschappelijk recreatief gebruik ten behoeve van activiteiten op het recreatiebedrijf” toegevoegd. Artikel 7.2.2 onder b wordt: “gebouw ten behoeve van de huisvesting van de schaapskudde en gemeenschappelijk recreatief gebruik met een maximaal oppervlakte van 50 m², goothoogte van maximaal 4 meter en bouwhoogte van maximaal 8 meter” toegevoegd. Artikel 7.3.1 onder i wordt toegevoegd: “in afwijking van het gestelde in 7.1 is recreatief nachtgebruik in een gebouw toegestaan ten behoeve van een gezamenlijke activiteit van het recreatiebedrijf, dit betreft geen afzonderlijke standplaats.” De 2^e schuur is uitsluitend voor agrarisch gebruik bedoeld van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf.
f.	Op vele aspecten wordt op papier met de hakken over de sloot voldaan. Grenzen van beleid worden opgezocht. Er is een gering vertrouwen in de uitvoering van de toezeggingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De naam landschapscamping Kijkuit is misplaatst en roept een onjuist beeld op. Bovendien bestaat een landschapscamping in beleidsmatige zin niet meer.	Naar onze mening zijn er in het bestemmingsplan en daarnaast de met de initiatiefnemer afgesloten exploitatie-overeenkomst voldoende waarborgen opgenomen ter uitvoering van het project zoals voorgesteld. Nu er voldaan wordt aan het beleid en er geen onaanvaardbare effecten op de omgeving aanwezig zijn kan een bestemmingsplan die de ontwikkeling mogelijk maakt worden vastgesteld. Het is vervolgens aan de gemeente om toe te zien op de uitvoering van het project conform de gemaakte afspraken.
CONCLUSIE: • Artikel 7 is aangepast zoals beschreven; • Er is een nieuwe bijlage 15 (landschapsadvies kwaliteitsteam buitengebied) toegevoegd.		

4. Ambtshalve wijzigingen

Het maximum aantal kampeershuisjes is technisch onjuist weergegeven op de verbeelding. Dit wordt hersteld.