

Inhoud

1. Inleiding.....	2
2. Zienswijzen algemeen	3
3. Zienswijzen individueel	5
4. Ambtshalve aanpassing.....	17

1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan De Schouwse Valleien Burgh-Haamstede heeft ter inzage gelegen van 19 juli 2021 tot en met 30 augustus 2021 waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

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

Er zijn 78 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend, waarvan 21 aantal unieke en 57 aantal identieke zienswijzen. De identieke zienswijzen worden behandeld als Z-2.

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

- Opzet van het plan
- Haalbaarheid en behoefte
- Relatie met andere procedures
- Belangen van de gasten
- MER
- Natuur
- Stikstof

2. Zienswijzen algemeen

2.1 Opzet van het plan

In de zienswijzen komt verschillende keren de vraag naar voren waarom de bestaande huisjes niet in het bestemmingsplan ingepast kunnen worden. Wij wijzen er in dit verband op dat de wijze van inrichting van het park aan initiatiefnemer is. De gemeenteraad kan niet treden in de privaatrechtelijke verhouding tussen de standplaatshouders en de exploitant van het recreatiepark. Het plan van initiatiefnemer past binnen het gemeentelijk beleid dat gericht is op het handhaven en verbeteren van de (ruimtelijke) kwaliteit van recreatieontwikkelingen.

De realisatie van de beoogde kwaliteitsverbetering is uitsluitend mogelijk door herinrichting van het gehele park. Het park is oud, gedateerd en voldoet niet meer aan de huidige eisen van de hedendaagse recreant. De inrichting van het huidige terrein strookt dan ook niet met het gemeentelijk beleid dat hoogwaardig recreatief aanbod nastreeft. Door het opwaarderen van de accommodaties wordt bovendien bijgedragen aan de in het beleid opgenomen seizoensverlenging. Het gebruik van de accommodatie buiten het zomerseizoen zal door de ontwikkeling toenemen. Om te komen tot een herinrichting is het verder ook noodzakelijk om de ondergrondse infrastructuur – riolering, waterleidingen, elektranet, e.d. volledig te vervangen, waardoor huisjes hoe dan ook grotendeels verwijderd moeten worden. Het laten staan van enkele losse eenheden is dan geen optie en past ook niet binnen het toekomstbeeld.

2.2 Haalbaarheid en behoefte

De behoefte aan de beoogde herontwikkeling zou niet zijn aangetoond. In reactie op deze zienswijze wordt gewezen op de als bijlage 1 aan de plantoelichting gehechte laddertoets d.d. 23 april 2021, waaruit de behoefte blijkt. Tevens wordt in de zienswijzen beschreven dat er nog steeds behoefte is aan standplaatsen met stacaravans en chalets. Er wordt echter in het bestemmingsplan niet gesteld dat er geen behoefte is aan standplaatsen. Het is een keuze van de initiatiefnemer op welke manier het recreatieterrein ingericht en geëxploiteerd wordt en hoe het terrein wordt ingevuld binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. De behoefte aan de ontwikkeling is zoals hierboven beschreven en blijkt uit de laddertoets aangetoond. Het tegendeel wordt niet door indieners van de betreffende zienswijzen aangetoond aan de hand van bijvoorbeeld een contra-expertise.

2.3 Relatie met andere procedures

Voor de herontwikkeling van Duinrand lopen verschillende procedures. Een deel van de geplande ontwikkelingen past in het geldende bestemmingsplan. De te realiseren kampeershuisjes op West en een deel van de recreatiewoningen op Oost past niet in het geldende bestemmingsplan. Voor de kampeershuisjes op Duinrand West is een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend. Dit wijzigingsplan is 15 december 2020 door het college vastgesteld. Tegen het vastgestelde wijzigingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en tevens een verzoek om een voorlopige voorziening ingediend. Het verzoek om een voorlopige voorziening is door de voorzieningenrechter afgewezen. De beroepsprocedure is nog niet afgerond.

Het voorliggende bestemmingsplan ziet in de basis op de herontwikkeling van Duinrand Oost. Het wijzigingsplan voor Duinrand West is geconsolideerd opgenomen. Dit omdat er sprake is van één project, met één eigenaar en één ontwikkelaar en één exploitant. De ruimtelijke haalbaarheid van beide procedures is onderbouwd in het vastgestelde wijzigingsplan en het voorliggende bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.4 Belangen van de gasten

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

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

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

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

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

Het gemeentelijk en provinciaal beleid is erop gericht een hoogwaardig aanbod aan recreatievoorzieningen te bieden, dat voldoet aan de hedendaagse wensen en behoeften van de recreant en de duurzaamheidsopgave die in het algemeen op de overheid rust. De initiatiefnemers hebben een ontwikkeling voor ogen die aan deze beleidsuitgangspunten voldoet, zoals ook toegelicht in de plantoelichting. Daarbij neemt het aantal verblijfseenheden bovendien ten opzichte van de huidige situatie af, hetgeen een gunstig effect heeft voor de bereikbaarheid, verkeersdrukte, natuurontwikkeling, Natura 2000, en de algehele druk op het gebied.

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

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

2.5 MER

Het plan is getoetst aan het Besluit m.e.r. Hieruit volgt geen rechtstreekse MER-plicht (bijlage 1 onderdeel C). Uit de voortoets blijkt dat er geen passende beoordeling hoeft te worden opgesteld, omdat negatieve effecten op het naastgelegen Natura 2000-gebied op voorhand kunnen worden uitsloten. Op grond van bijlage 1 onderdeel D is wel een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Omdat de drempelwaarde in kolom 2 niet wordt overschreden, is een zgn. vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.

Als bijlage 3 bij de plantoelichting is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling gevoegd. Uit deze aanmeldnotitie volgt dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen en dat op sommige aspecten zelfs sprake is van een verbetering. Het doorlopen van een (uitgebreide) m.e.r.-procedure is niet nodig. Het college heeft op 13 juli 2021 besloten:

1. De aanmeldnotitie m.e.r. vast te stellen;
2. Op basis van de aanmeldnotitie m.e.r. besluiten dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk is.

2.6 Natuur

Voor de ontwikkeling is een voortoets opgesteld. In de voortoets is rekening gehouden met de maximaal planologische mogelijkheden van de ontwikkeling, waaronder jaarrond gebruik. Uit de voortoets blijkt dat negatieve effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied Kop van Schouwen zijn uitgesloten. De provincie heeft op 3 augustus 2021 een besluit genomen op de aanvraag om natuurvergunning in de vorm van een positieve weigering. In de overwegingen wordt aangegeven dat, gelet op de aard van de aangevraagde activiteiten en de beschreven werkwijze, alleen de stikstofuitstoot mogelijk significante negatieve effecten op de beschermde natuurwaarden zou kunnen hebben. Omdat gebruik wordt gemaakt van intern salderen, geldt geen vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het terrein wordt als een glooiend duinlandschap aangelegd, conform de omliggende natuurlijke omgeving.

In het kader van het bestemmingsplan is er een soortenonderzoek uitgevoerd. Deze wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig is.

In het bestemmingsplan zijn een aantal voorschriften opgenomen die betrekking hebben op het aspect natuur:

- Het maximum bebouwd oppervlakte is beperkt tot maximaal 30%;
- Parkeerplaatsen worden half verhard uitgevoerd;
- Het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 2,5m beneden maaiveld is niet toegestaan;
- Stikstofemissie veroorzakende installaties zijn uitgesloten;
- De toe te passen verlichting moet vleermuisvriendelijk zijn;
- De bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde is aangepast, zodanig dat paalkasten voor vleermuizen en mussentillen kunnen worden opgericht;
- een aantal te behouden bomen op deelgebied Oost wordt expliciet vastgelegd in de regels.

2.7 Stikstof

Het effect van de stikstofuitstoot van het plan is beoordeeld middels een AERIUS berekening. In de berekening is de referentiesituatie afgezet tegen de plansituatie. Hierbij is rekening gehouden met de maximaal planologische mogelijkheden. Er is een berekening opgesteld voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase. De berekening is bijgesteld op basis van het ten tijde van de start van de procedures aanwezig en planologisch toegestaan aantal eenheden. In de berekening wordt rekening gehouden met de fasering in het plan. De aanlegfase in samenhang met de gedeeltelijke ingebruikname is per jaar berekend.

In de regels is voor de gebruiksfase gewaarborgd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting dat er geen stikstof emitterende installaties aanwezig mogen zijn. Deze regel borgt dat er geen stikstofemissie vrijkomt, en is zodoende ook van toepassing voor het zwembad, behalve van het aanwezige verkeer.

In de regels is de aanlegfase niet verder geborgd. De uitgangspunten die in de berekening zijn opgenomen zijn al reëel en aannemelijk. Zo wordt uitgegaan van Stage IV-materieel. Bovendien betreft dit verder een uitvoeringsaspect.

Uit de berekening blijkt allereerst dat in de uiteindelijke gebruiksfase de stikstofemissie en depositie op de stikstofgevoelige habitats minder respectievelijk lager is dan in de (huidige) referentiesituatie. Daarnaast is tijdens de gehele aanlegfase (in samenhang met gedeeltelijk ingebruikname van het recreatiepark, geen sprake van een toename van stikstof. Verzekerd is dan ook dat het plan voor wat betreft stikstof niet kan leiden tot significante gevolgen.

3. Zienswijzen individueel

Z-1 reclamant 1

Zaaknr: 470637

Samenvatting

1. De procedures voor het herinrichtingsplan voor Duinrand West zijn nog niet afgerond. Er lopen nog diverse procedures, die er voor kunnen zorgen dat de plannen moeten worden uitgesteld, of wellicht geheel van tafel verdwijnen. Alleen het ontwikkelen van Duinrand Oost is geen reële optie, zeker financieel niet haalbaar.
2. Het huidige bestemmingsplan voor Duinrand Oost is pas enkele jaren geleden vastgesteld. Het nu, ter wille van één ondernemer, alweer wijzigen geeft blijk van politiek onvermogen en willekeur, waarvan de huidige bewoners en gebruikers de dupe zijn.
3. De uitkomsten van de onderzoeken, met name rond de stikstofuitstoot, roepen vragen op! Het niet uitvoeren van een M.E.R. is m.i. een nalatigheid van uw college. Het gehele terrein grenst aan een Natura 2000 gebied, waaraan onnodig schade zal worden toegebracht tijdens de ontmanteling van het huidige terrein, tijdens de aanleg van het nieuwe park en tijdens het gebruik door nieuwe gasten (er komen veel meer verkeersbewegingen door het jaar heen). Op Duinrand Oost staan prachtige oude bomen, mooie Zeeuwse heggen en er leven diverse soorten vogels, amfibieën en insecten.
4. De tegenstellingen tussen enerzijds de plannen en anderzijds de kustvisie/recreatienota, zoals:
 - Uitbreiding recreatiewoningen;
 - Gastvrij onthaal
 - Balans vraag en aanbod
 - Diversiteit
5. Reclamant heeft de indruk dat het college te weinig kritisch is geweest op de plannen van de initiatiefnemers Fiorinvest, Leisure2B en DMEP. Dit blijkt o.a. uit:
 - Er is geen enkele kritische noot op de inhoud van de stukken bijgevoegd.
 - De bijgevoegde onderzoeken worden voor waar aangenomen.
 - Er is geen overleg geweest met andere partijen, zoals de bewoners, omwonenden, milieuorganisaties e.d.
6. Het college van burgemeester en wethouders heeft op geen enkele manier bij de initiatiefnemers aangestuurd op het betrekken van de huidige bewoners. In andere gemeenten sturen (raden en colleges) werken inmiddels volledig in de geest van de nieuwe wetgeving en de daaraan verbonden werkwijzen. Een dergelijke toekomstgerichtheid zou men zeker verwachten van een gemeente als Schouwen-Duiveland: toekomstgericht, met oog voor alle betrokkenen en met een zorgvuldige participatie en communicatie.
7. Er vindt door deze plannen een duidelijke terugloop van diversiteit aan recreatie plaats. De huidige bewoners kunnen het hele jaar recreëren, de toekomstige eigenaren zijn verplicht hun onderkomen te verhuren. Hierdoor komen steeds wisselende gasten naar het park.

Beantwoording

1. Dit onderdeel van de zienswijze wordt behandeld in paragraaf 2.1 en 2.3.
2. Het enkele feit dat er een bestemmingsplan is vastgesteld voor het plangebied in 2019 doet niet(s) af aan de bevoegdheid van de gemeenteraad om, op basis van gewijzigde planologische inzichten of vanwege een verzoek van een initiatiefnemer, een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.
3. Dit onderdeel van de zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.5, 2.6 en 2.7
4. In de zienswijze wordt niet onderbouwd waarom er een tegenstelling zou bestaan tussen de ontwikkeling en het beleid kustvisie/recreatienota. In hoofdstuk 3 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, waaronder op de door reclamant genoemde aspecten. Reclamant maakt niet inzichtelijk in welk opzicht deze toelichting onjuistheden of innerlijke tegenstrijdigheden zou bevatten. Uit het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
5. De inhoud van de stukken en de bijgevoegde onderzoeken is uitvoerig beoordeeld en akkoord bevonden. Waaruit reclamant concreet opmaakt dat er te weinig kritisch zou zijn gekeken, bijvoorbeeld omdat bepaalde studies niet zouden kloppen, is niet duidelijk.
6. Onze gemeente heeft de initiatiefnemer verschillende keren geadviseerd dat afstemming met partijen van belang is. Het is aan de initiatiefnemer om te kiezen hoe hier invulling aan wordt gegeven.
7. Net als in de huidige situatie is het ook in de toekomst mogelijk jaarrond te recreëren. In de huidige situatie worden onderkomens bovendien ook al grotendeels verhuurd, waardoor ook nu al sprake is van steeds wisselende gasten. Dit blijkt ook uit de registratie die door camping Duinrand wordt bijgehouden. Huurders en onderhuurders moeten zich volgens het reglement van de camping melden bij de receptie voor inschrijving in het nachtregister, kentekenregistratie en om de sleutel van de accommodatie op te halen. Reclamant miskent dit. Dit onderdeel van de zienswijze wordt verder behandeld in paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Z-2 Reclamant 2
Zaaknr: 479610

Samenvatting

1. Zie Z-45
2. Het besluit is niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd.
3. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet op voorhand niet aan meerdere aspecten van een goede ruimtelijke ordening en is in strijd met zowel provinciaal als gemeentelijk beleid.
4. Het plan is in strijd met de rechtszekerheid aangezien het geldende bestemmingsplan in 2018/2019 is vastgesteld. Door het bestemmingsplan binnen de standaard periode van 10 jaar te herzien, handelt de gemeente in strijd met de rechtszekerheid.
5. De behoefte aan nieuwe, dure recreatiewoningen is niet goed onderbouwd en gemotiveerd. Op Schouwen-Duiveland is er geen behoefte aan extra nieuwe luxe recreatiewoningen. Er is juist behoefte aan recreatieterreinen waarbij ruimte is voor chalets, stacaravans en kampeerhuizen.
6. In het huidige bestemmingsplan vallen de huidige bestaande recreatiewoningen op Duinrand Oost onder het overgangsrecht. Wat is er op tegen deze vakantiehuishes in te passen in het nieuwe bestemmingsplan? Dit gebeurt namelijk wel met de woningen van 15 particuliere eigenaren. De bestaande recreatiewoningen moeten planologisch in het nieuwe plan worden ingepast.
7. De herstructurering van Duinrand Oost en West leidt tot vernietiging van de aanwezige flora en fauna op de beide parken. Het inrichtingsplan, behorende bij het bestemmingsplan, houdt geen rekening met de aanwezigheid van bijzondere eikenbomen en bijzondere diersoorten, zoals de groene specht en de beschermde boomkikker. Naar de mening van reclamant ontbreekt een goed onderzoek naar deze aspecten. Zo ook is er geen goed onderzoek gedaan naar de uitstoot van stikstof in de aanleg- en gebruiksfase. De aanvraag voor een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming bij de provincie Zeeland is niet goed onderbouwd en bevat onjuiste uitgangspunten.

Beantwoording

1. Zie beantwoording Z-45.
2. In de zienswijze wordt slechts algemeen gesteld dat het besluit niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en niet deugdelijk is gemotiveerd, zonder dat concreet wordt onderbouwd waarom en voor welke aspecten dit zou gelden.
3. In de zienswijze wordt slechts algemeen gesteld dat het plan niet voldoet aan aspecten van een goede ruimtelijke ordening en in strijd is met het beleid, zonder dat concreet wordt onderbouwd waarom en voor welke aspecten dit zou gelden. In de toelichting bij het bestemmingsplan is gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling past in het beleid van rijk, provincie en gemeente.
4. Het enkele feit dat er een bestemmingsplan is vastgesteld voor het plangebied in 2019 doet niet(s) af aan de bevoegdheid van de gemeenteraad om, op basis van gewijzigde planologische inzichten of vanwege een verzoek van een initiatiefnemer, een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.
5. Dit onderdeel van de zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.2.
6. Dit onderdeel van de zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.1.
7. Dit onderdeel van de zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.6 en 2.7.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Z-3 Reclamant 3
Zaaknr: 478962

Samenvatting

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2
3. De stikstofberekening is onjuist. Het hanteren van standaardwaarden voor alle huisjes kan niet omdat:
 - a. De huisjesbezetting zeer gevarieerd is. De aanname van een verdeling van 70% in de zomer en 30% in de winter is onjuist. De bezetting in de zomer is lager en in de winter zijn de meeste eigenaren niet aanwezig
 - b. De stikstofemissie van het aantal honden op het park mag niet volledig worden meegenomen.
 - c. Het is onduidelijk waarom er twee keer grondboringen zijn gedaan op Duinrand West. Het is onduidelijk wanneer de resultaten van het bodemonderzoek beschikbaar komen. Het is onduidelijk of de uitkomsten van de onderzoeken aanleiding kunnen zijn voor grootschaligere afgraving en daarmee voor een andere berekening van de stikstofuitstoot.

Beantwoording

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2
3. De stikstofberekening is op een juiste wijze uitgevoerd:
 - a. De gehanteerde bezettingsgraad in de zomer en in de winter van de reactiewoningen en stacaravans is gebaseerd op gegevens van Duinrand. Deze percentages zijn binnen recreatieparken (incl. verhuur) ook niet ongebruikelijk. Naar onze mening is de stikstofdepositieberekening ook voor wat betreft de bezettingsgraad

gebaseerd op reëel en aannemelijke uitgangspunten. Een enkele stelling dat dit percentage onjuist zou kunnen zijn, maakt dit niet anders. Bij het bestemmingsplan zijn actuele robuuste stikstofberekeningen gevoegd o.a. rekening houdend met seizoensinvloeden en bezettingsgraad.

- b. In de voortoets is de stikstofemissie van honden kwalitatief benoemd. In de stikstofberekeningen is echter geen rekening gehouden met de positieve effecten die het planvoornemen heeft, vanwege de afname van het aantal honden.
- c. Het bodemonderzoek op Duinrand West en op Duinrand Oost is nog gaande, daarbij worden op verschillende momenten boringen gedaan, ten behoeve van aanvullende analyse (incl. grondwater). Duidelijk is evenwel dat met de beoogde herinrichting van het plangebied het terrein wordt afgegraven. Voor deze graafwerkzaamheden wordt een (afzonderlijke) ontgrondingsvergunning aangevraagd. Met de graafwerkzaamheden is in de stikstofberekeningen van de aanlegfase reeds rekening gehouden. De gehanteerde emissiebronnen vanwege de aanlegwerkzaamheden (qua omvang en gelet op de inzet van (STAGE IV-)materieel) zijn reëel en aannemelijk. De uitkomsten van de bodemonderzoeken leiden niet tot een andere berekening van de stikstofuitstoot. Wij zien in de zienswijze dan ook geen aanleiding voor het standpunt dat de depositie afkomstig van deze werkzaamheden onvoldoende inzichtelijk is gemaakt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-11 Stichting Duinbehoud en Bescherm de Delta

Zaaknr: 478169

Samenvatting

1. De geldende bepaling uit de gedeeltelijke aanpassing van de Agenda Toerisme over de langschappelijke inpassing is niet verwerkt.
Voorgesteld wordt het plan hierop aan te passen.
2. Voor het oostelijk plangebied gelden voor wat betreft brandveiligheid veel strengere eisen dan voor West.
Voorstel: voor het westelijk plangebied dezelfde aanvullende brandeisen in het bestemmingsplan opnemen zoals die voor het oostelijk plangebied gelden, voor een zone met dezelfde breedte als in Oost.
3. In het Bestemmingsplan moet geborgd worden dat het project conform het voor de aanvraag Wet Natuurbescherming aangeleverde plan wordt uitgevoerd.
Voorgesteld wordt:
 - a. De regels over bebouwd oppervlak, oppervlakte en hoogte recreatiewoningen, aantal slaapplekken, afmetingen dienstverlening, en dat deze bestemd is ten behoeve van verblijfsrecreatie op hetzelfde terrein, te handhaven en over te nemen in het vast te stellen plan. Dit geldt ook het gebruik van stikstofemissie veroorzakende installaties. Voorstel: dit laatste aanmerken als strijdig gebruik.
 - b. De regels met betrekking tot de bewerking van de bodem ongewijzigd overnemen in het vast te stellen plan.
 - c. Regels over vleermuisvriendelijke verlichting ongewijzigd overnemen in het bestemmingsplan. Eventueel aanvullende maatregelen ook opnemen in de regels van het plan.
4. Er moet alsnog een behoefteonderzoek naar de wensen van de gebruiker van de accommodaties, onder meer uitgesplitst naar accommodatievorm (zoals bijvoorbeeld tent, chalet, kampeershuis, recreatiewoning, toerplaats), worden uitgevoerd, en de resultaten daarvan gebruiken om de noodzaak van deze herstructurering te toetsen. De cijfers van het Kenniscentrum Kusttoerisme en de resultaten van het Trendrapport Toerisme 2019 zijn niet goed bruikbaar.

Beantwoording

1. Het klopt dat de gemeenteraad het recreatiebeleid gedeeltelijk heeft bijgesteld. De raad heeft tevens besloten om een overgangsregeling vast te stellen. In deze overgangsbepaling is opgenomen dat het aangepaste beleid geen belemmering mag zijn voor projecten waarbij:
 - a. Er voor d.d. raadsbesluit een principeverzoek is ingediend en het college (onder voorwaarden) besloten heeft een positieve grondhouding aan te nemen op basis waarvan de initiatiefnemer het plan verder kan uitwerken.
 - b. Er voor d.d. raadsbesluit een planologische procedure is gestart.
 - c. Er voor d.d. raadsbesluit door de initiatiefnemer kan worden aangetoond dat eenheden vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden.

Op grond van het bovenstaande besluit van de gemeenteraad valt de herontwikkeling van Duinrand onder de overgangsbepaling – zoals genoemd onder a en b – en is toetsing aan de aangepaste bepalingen dus niet voorgeschreven.

2. Het wijzigingsplan voor Duinrand West is geconsolideerd opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. In de procedure voor het wijzigingsplan heeft de Veiligheidsregio Zeeland ingestemd met de plannen. Voor wat betreft Duinrand Oost heeft de Veiligheidsregio, vanwege inmiddels gewijzigd beleid, geadviseerd om aanvullende maatregelen te nemen. Deze maatregelen zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
3. De regels aangaande stikstofemissie, waterhuishouding en vleermuisvriendelijke verlichting zijn reeds ongewijzigd in het bestemmingsplan opgenomen. In de zienswijze wordt niet onderbouwd welke andere soorten er in het plangebied aanwezig zouden zijn die niet in het veldonderzoek uit 2017 en het veldonderzoek uit 2021 zijn aangetroffen. Van mitigerende maatregelen is geen sprake. Dit onderdeel van de zienswijze wordt verder behandeld in paragraaf 2.6.

4. Dit onderdeel van de zienswijze wordt beantwoording in paragraaf 2.2. Toegevoegd zij dat het verrichten van een behoeftestudie naar tenten, chalets en toerplaatsen niet aan de orde kan zijn omdat (a) de voorgenomen planontwikkeling daarin niet voorziet en (b) de eventuele behoefte aan die voorzieningen, niet zegt over de gebleken behoefte aan de recreatievoorzieningen waarin het plan voorziet. Er kan immers behoefte zijn aan beide. Zelfs als de behoefte aan het een groter is dan die aan het ander – als dat al geval zou zijn – dan zegt dat nog steeds niets over de behoefte aan de planontwikkeling. Onduidelijk is dan ook wat reclamant met deze zienswijze beoogt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-12 DAS Rechtsbijstand namens Reclamant 12

Zaaknr: 478095

Samenvatting

Hetgeen tegen het wijzigingsplan Realiseren kampeerhuizen camping Duinrand Hogeweg 96a Burgh-Haamstede is aangevoerd wordt herhaald en ingepast als zienswijze.

Beantwoording

In deze procedure ligt uitsluitend het bestreden plan ter beoordeling voor. Zienswijzen die tegen een andere, zij het gerelateerd plan, zijn ingediend kunnen niet tot een aanpassing van het plan leiden. Voor zover de zienswijze zich richt tegen besluitonderdelen die ten opzicht van het genoemd wijzigingsplan niet gewijzigd zijn, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze op het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-13 DAS Rechtsbijstand namens Reclamant 13

Zaaknr: 478093

Samenvatting

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2
3. Significante negatieve effecten op het naastgelegen Natura 2000-gebied Kop van Schouwen worden niet uitgesloten omdat:
 - a. Het aantal eenheden neemt wel af, maar het park mag wel jaarrond gebruikt worden.
 - b. Het gebruik van duurzame/ schonere energiebronnen in de gebruiksfase is niet geborgd.
 - c. De gehanteerde uitgangspunten tijdens de aanlegfase zijn niet geborgd.
 - d. De interne saldering en maatregelen zijn niet voldoende inzichtelijk zijn gemaakt.Er had een passende beoordeling moeten worden opgesteld en er kan niet worden volstaan met een voortoets.
4. De impact van voorliggende ontwikkeling voor de huidige eigenaren van recreatiewoningen op het park is onvoldoende meegewogen. Er bestaat een evidente privaatrechtelijke belemmering en daarom is het plan niet uitvoerbaar, laat staan binnen de planperiode van 10 jaar. Een nadere duiding ter zake ontbreekt in het ontwerp.

Beantwoording

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2
3. De onderdeel van de zienswijze wordt behandeld in paragraaf 2.6 en 2.7.
4. Dit onderdeel van de zienswijze wordt behandeld in paragraaf 2.4. Daaraan wordt toegevoegd dat de gebruiksovereenkomsten door de verhuurder/grondeigenaar voor deelgebied West inmiddels zijn opgezegd. Van een evidente privaatrechtelijke belemmering is geen sprake.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-19 Reclamant 19

Zaaknr: 477905

Samenvatting

1. Met doorgang van dit plan zal er een groot verlies aan flora en fauna plaatsvinden. Alleen al aangezien het plan geen rekening houdt met de aanwezigheid van enkele bijzondere eikenbomen en diersoorten, zoals zelfs de beschermde boomkikker. In het algemeen, en eveneens in de context van de huidige klimaatomstandigheden, lijkt het reclamant bovendien een onwenselijke ontwikkeling om natuur terug te dringen.
2. Daarnaast is de behoefte aan chalet- en stacaravanparken groot, blijkens de lange wachtlijsten. Ook is er een grotere vraag naar het behoud van de unieke vaste huisjes met een eigen karakter in het groen dan de generaliseerbare kampeerhuizen die ook ergens anders zouden kunnen staan.

Beantwoording

1. Dit onderdeel van de zienswijze wordt behandeld in paragraaf 2.6 en 2.7.
2. Dit onderdeel van de zienswijze wordt behandeld in paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Z-22 Reclamant 22

Zaaknr: 477449

Samenvatting

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2
3. De financiële haalbaarheid is niet aangetoond. Er is geen exploitatierekening opgenomen in het einddocument. Hierdoor is er geen inzage noch informatie bekend over de financiële haalbaarheid van het herstructureringsplan van initiatiefnemer.
4. Het is onduidelijk hoe de financiering van o.a. de planschade is geregeld, hoe de financiering is/wordt getoetst en welke afspraken er tussen gemeente en initiatiefnemer zijn gemaakt.
5. De gemeenteraad heeft de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken.
6. Tevens is het onderzoek naar niet gesprongen explosieven niet uitgevoerd, dit kan ook een aanzienlijke schadepost zijn.
7. Het plan zorgt voor financiële schade voor de eigenaren omdat het vakantiehuisje afgebroken zal moeten worden en de herbouwwaarde voor een vergelijkbaar recreatie object is vele malen hoger dan de getaxeerde waarde, vanwege nieuwe bouwweisen. Verder zijn de verliezen aan verhuuropbrengst ook niet opgenomen in de marktwaarde. Verder heeft u wellicht ook vernomen, dat veel mensen, waaronder wij een huisje hebben gekocht onder valse voorwendselen. De nieuwbouwplannen waren op de datum van aankoop al bekend, bleek later. Hierdoor is naar verwachting de planschade aanzienlijk groter vanwege misleiding!
8. Het aantal recreatiewoningen wijkt af van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan van 22-05-2019 1^e herziening kop van Schouwen is opgenomen dat er maximaal 25 recreatiewoningen in plan Duinrand Oost mogen worden gerealiseerd. In het oude bestemmingsplan van 27-06-2013 waren dit er 77. Nu is in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan, let op slechts 2 jaar later, verrassenderwijs weer ruimte voor dezelfde maximaal 77 woningen.
Verder zit er ook nog een fout in dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Men heeft het over maximaal 77 nieuwe huisjes, echter er blijven er 15 staan die op eigen grond gebouwd zijn. Op de nieuwe indelingsschets is te zien dat het niet over 77 maar over $77+15=92$ recreatiewoningen gaat. Men vergeet hierbij echter dat deze woningen op hetzelfde park staan en dezelfde entree en interne wegen gebruikten. Kortom, deze woningen maken gewoon onderdeel uit van dit plan! En dan mogen er maar maximaal 77 recreatiewoningen worden gebouwd, dus $77-15=62$ nieuwe. Kortom ook dit is een duidelijke fout in het bestemmingsplan en strookt dus ook niet met o.a. de stikstofberekeningen.
9. De bestaande "Groen-landschappelijk" bestemming is passend, echter dient het gehele terrein omzoomd te zijn met een landschappelijke inpassing. Nu wordt er aan de noordrand, oostrand, gedeeltelijke zuid en westrand niet landschappelijk ingepast. De bestaande natuur aan de noordrand wordt betrokken bij het plan als een zogenaamde landschappelijke inpassing. Dit terwijl deze gronden niet behoren tot het plangebied en wellicht niet in eigendom zijn. Er wordt dus niet voldaan aan de gestelde voorwaarden uit het moederplan waarop de wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd.
10. In het ontwerp bestemmingsplan is ervan uitgegaan dat de nieuwe recreatie eenheden 6 meter hoog mogen worden. Men heeft het hier over een goede ruimtelijke inpassing. In werkelijkheid en op de bestemmingskaart hebben de meeste woningen aan de Hogeweg een maximale goothoogte van 4 meter. De woningen in de recreatieparken rondom een maximale goothoogte van 3 meter hebben. De woningen zijn veel te hoog, alleen al vanuit een goed ruimtelijk inzicht maar ook voor de naaste omwonenden.

Beantwoording

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2
3. Dat het plan economische uitvoerbaar is volgt uit hoofdstuk 5 van de plantoelichting en de uitvoerbaarheid van het plan is hiermee voldoende gemotiveerd. Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is vastgesteld dat de kosten voor de gehele planontwikkeling, de voorbereiding en de uitvoering daarvan, door initiatiefnemer worden gedragen. De raad heeft vastgesteld dat de initiatiefnemer een solvabele partij is, die over voldoende financiële draagkracht beschikt om de voorziene ontwikkeling uit te voeren. In de toelichting wordt een samenvatting opgenomen van de zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst.
4. Wat betreft het planschade-risico dat wordt opgeworpen, geldt dat de gemeente met betrekking tot de plankosten en het planschade-risico met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst heeft gesloten.
5. De gemeenteraad zal bij de besluitvorming over het bestemmingsplan alle ruimtelijk relevante overwegingen betrekken, zo ook de anterieure overeenkomst.
6. Een onderzoek naar niet gesprongen explosieven heeft in 2020 plaatsgevonden in het kader van de arbeidsomstandigheden. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat een

vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Tijdens de graafwerkzaamheden wordt het geadviseerde protocol in acht genomen.

7. Dit onderdeel van de zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.4.
8. Het enkele feit dat er een bestemmingsplan is vastgesteld voor het plangebied in 2019 doet niet(s) af aan de bevoegdheid van de gemeenteraad om, op basis van gewijzigde planologische inzichten of vanwege een verzoek van een initiatiefnemer, een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. De 15 recreatiewoningen die op eigen grond staan, maken geen onderdeel uit van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Dit past binnen de kaders van het vigerende – en ook in de toekomst – voor deze gronden geldende bestemmingsplan eerste herziening Kop van Schouwen. Het onderhavige bestemmingsplan laat laatstgenoemd bestemmingsplan voor de betreffende gronden onverlet en biedt voor (uitsluitend) het plangebied een nieuw planologisch kader. Zoals ook in de toelichting is omschreven is binnen het plangebied sprake van een planologische toename van 67 recreatiewoningen. 10 Recreatiewoningen – dat wil zeggen de 25 waaraan reclamant refereert minus de 15 recreatiewoningen die buiten het plangebied behouden blijven – zijn immers reeds bij recht toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling ziet op Duinrand Oost dus in totaal op 77 recreatiewoningen. Dit aantal dat is gelegen *binnen* het plangebied is getoetst aan de goede ruimtelijke ordening en voldoet daaraan.
9. Het terrein wordt landschappelijk ingepast zoals ook blijkt uit het bestemmingsplan. In het gemeentelijk beleid is opgenomen dat een landschappelijke inpassing tussen terreinen met een recreatieve bestemming niet nodig is en daarom is dat ook niet – dus alleen voor de stroken tussen recreatieterreinen – als zodanig planologisch vastgelegd. De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Kop van Schouwen zijn niet van toepassing aangezien het hier om een volledig nieuw bestemmingsplan gaat. Dat de landschappelijke inpassing deels op gronden zou liggen die niet zouden behoren tot het plangebied, is onjuist. De gronden waarop de landschappelijke inpassing is voorzien maken uitdrukkelijk wél deel uit van het plangebied. De gronden zijn bijna volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Met uitzondering van een deel van groenstrook aan de noordzijde van Duinrand Oost. Daar wordt de groenbestemming verbreed tot maximaal 5 meter binnen het grondeigendom van initiatiefnemer.
10. Het bestemmingsplan maakt verschillende typen recreatiewoningen mogelijk. Recreatiewoningen met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter, alsmede recreatiewoningen met een plat dak met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Bij een plat dak is de bouwhoogte gelijk aan de goothoogte. De opgenomen maximale hoogten zijn overeenkomstig het bestemmingsplan Kop van Schouwen. Direct ten oosten van deelgebied Oost staan eveneens recreatiewoningen met een goothoogte van 4 en een bouwhoogte van 8 meter.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

1. De bestemming 'Groen – Landschappelijk' aan de noordzijde van deelgebied Oost wordt verbreed.
2. In de toelichting wordt een samenvatting opgenomen van de zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst.

Z-23 Reclamant 23

Zaaknr: 477447

Samenvatting

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2
3. Zie Z-22

Beantwoording

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2
3. Zie Z-22

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

1. De bestemming 'Groen – Landschappelijk' aan de noordzijde van deelgebied Oost wordt verbreed.
2. In de toelichting wordt een samenvatting opgenomen van de zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst.

Z-24 Reclamant 24

Zaaknr: 477440

Samenvatting

Indiener heeft veel investeringen gedaan in de woning. Op het park zijn ook veel investeringen gedaan. Er is nooit gesproken over een overname of verandering van het park.

Beantwoording

In de zienswijzen worden geen inhoudelijke punten op het bestemmingsplan naar voren gebracht. Verder wordt verwezen naar de behandeling in paragraaf 2.4.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting

1. Bij het doorzetten van de wijziging van dit bestemmingsplan zal een groot verlies optreden aan biodiversiteit, groenvoorziening, geluk en uniekheid van Duinrand.
2. Het toekomstige plan is niet veel groener dan de huidige situatie, juist het tegenovergestelde. Het kappen van de groenvoorziening is een groot verlies voor de gemeente Schouwen-Duiveland. De groenvoorziening dient gecompenseerd te worden. De bomen moeten binnen de herstructurering de status beschermd krijgen en zijn erfgoed voor de gemeente. Het park leent zich goed voor boombehoud.
3. Bestaande soorten gaan verloren omdat er niet genoeg beschutting en groen aanwezig is om zichzelf van veiligheid en voedsel te voorzien en er zijn geen voortplantingsmogelijkheden meer aanwezig als alles met de grond gelijk gemaakt wordt.
4. Het plan zorgt voor de nodige uitstoot van stikstof en een grote hoeveelheid CO2 die ligt opgeslagen in bomen. De autobewegingen op het park zorgen voor een uitstoot van de stikstof.
5. De nieuwe situatie zorgt niet voor meer infiltratie van regenwater. Er zijn parkeermogelijkheden binnen het park waarvoor verharding nodig is.
6. Het gasvrij maken van het park en het aanleggen van groene daken is een verbetering. Dit moet in het bestemmingsplan worden voorgescreven.
7. De nieuwe huisjes zijn niet uniek in tegenstelling tot de bestaande huisjes.
8. Zowel tijdens de herstructurering als in de nieuwe situatie zijn er minder mensen op het park. Dit zorgt voor minder besteding bij de lokale winkels en horeca.
9. Het is wenselijk dat er foto's van Duinrand Oost in het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit zal meer inzicht geven in wat er verloren zal gaan door de bestemmingsplanwijziging.
10. Er wordt in het bestemmingsplan niet genoemd dat de bestaande huisjes niet verplaatsbaar zijn en dus moeten worden afgebroken.
11. Initiatiefnemer heeft zonder steun van de recreant het plan ingediend en niet met jongeren gesproken. Maatschappelijk en persoonlijk gezien is het geen gewenste ontwikkeling. Het nieuwe plan maakt de persoonlijke touche van een groene tuin en een eigen unieke vakantiewoning niet meer mogelijk. De nieuwe woningen zijn generaliseerbaar, hebben geen privacy en zorgen dat de Zeeuwse Identiteit verdwijnt.
12. Er is voldoende behoefte aan het huidige concept.

Beantwoording

1. Het terrein biedt voldoende ruimte voor een groene inrichting. In de regels bij het bestemmingsplan is opgenomen dat het terrein voor slechts maximaal 30% mag worden verhard. Het terrein wordt ingericht als een glooiend duinlandschap conform de omliggende natuurlijke omgeving. Bovendien is via een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd dat het terrein rondom landschappelijk zal zijn ingepast. Het aangehaalde aspect geluk en uniekheid laat zich niet goed vertalen in planologische regels. Het is heel goed mogelijk dat ook in de toekomst een gelukkige en unieke sfeer wordt gerealiseerd, ook al is dat een andere sfeer dan in de huidige situatie. Verder wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.4 en 2.6.
2. Binnen het plan is veel ruimte voor groen danwel natuur. De oppervlakte verblijfsrecreatie is beperkt en voldoet aan de uitgangspunten van de Agenda Toerisme: maximaal 13% van het totale oppervlakte voor verblijfsrecreatie. Daarnaast is ook de totale oppervlakte verharding in de regels beperkt tot maximaal 30%. In paragraaf 2.6 is beschreven dat op basis van het soortenonderzoek een aantal bomen worden behouden.
3. Deze zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.6.
4. Deze zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.7.
5. In de regels is opgenomen dat parkeerplaatsen half verhard moeten worden uitgevoerd en dat niet het gehele terrein mag worden verhard (max. 30% van de bestemming Recreatie-Kampeerterrein en de bestemming Recreatie-Recreatiewoning). Hierdoor kan regenwater voldoende infiltreren in de bodem. In het thans geldende plan zijn geen beperkingen ten aanzien van de hoeveelheid verhardingen opgenomen. Met de ontwikkeling treedt dan ook een planologische en feitelijke verbetering op ten opzichte van de huidige situatie. Een andere verbetering waaraan reclamant voorbij gaat is dat het totaal aantal verblijfseenheden ten opzichte van de vigerende planologische en feitelijk bestaande situatie vermindert. Er is hierdoor niet alleen meer ruimte voor infiltratie van water, maar ook voor de realisering van groen e.d. Ook treedt er een algehele verbetering op voor natuur, waaronder stikstof. Minder eenheden betekent immers minder verkeer, minder uitstoot en minder belasting van het gebied. In de zienswijze is verder niet aangegeven waarom het plan niet zorgt voor meer mogelijkheden voor infiltratie van regenwater.
6. In de regels bij het bestemmingsplan is opgenomen dat installaties die stikstof emitteren niet zijn toegestaan. Een sedumdak is niet voorgescreven. Door de beperkingen in zowel verhard oppervlak als oppervlakte en aantal verblijfsrecreatie heeft het park een duidelijk groene uitstraling.
7. Er is geen toetsingskader waaruit blijkt dat recreatiewoningen uniek moeten zijn. Met het toepassen van verschillende typen en grootte recreatiewoningen is sprake van enige diversiteit. Dit komt ook de kwalitatieve uitstraling van het recreatieterrein ten goede en hangt ook samen met het onderscheid tussen kampeerhuisje en recreatiewoning.
8. Het klopt dat er sprake zal zijn van een afname van het aantal recreanten. Die afname is overigens niet zodanig dat hierdoor lokale voorzieningen voor hun voortbestaan zouden moeten vrezzen. Die voorzieningen zijn ook niet afhankelijk van de bezoekers van Duinrand Oost en West alleen. Uit o.a. het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in

Nederland' blijkt bijvoorbeeld dat de besteding per dag van huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Tegenover een eventuele beperkte afname van recreanten staat bovendien dat doordat er minder recreatieverblijven komen op Duinrand Oost en West ten opzichte van de huidige situatie, een verbetering optreedt voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied, de druk op de omgeving vermindert, vanwege o.a. minder verkeer en minder recreanten en daarnaast binnen het plangebied zelf een kwaliteitsverbetering optreedt. Dit laatste niet alleen v.w.b. de uitstraling van het park, maar ook op het gebied van landschap, infiltratie van water, etc..

9. Er worden foto's in de toelichting opgenomen van de huidige situatie.
10. Deze zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.4.
11. Deze zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.1 en 2.4. De gemeente heeft bij de initiatiefnemer gevraagd om aandacht voor communicatie met betrokkenen. Het plan, incl. de bijbehorende inrichting, sluit aan bij het gemeentelijk beleid.
12. Deze zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- In de toelichting worden foto's opgenomen van de huidige situatie.

Z-28 Reclamant 28

Zaaknr: 477273

Samenvatting

1. Het plan Schouwse Valleien wordt uitgevoerd voor zowel huidig Duinrand West als Oost. Het is nog niet duidelijk of het plan succesvol wordt. Het zou ook een mogelijkheid zijn om eerst het plan uit te voeren voor West en dan te bekijken of het voor Oost ook nog uitgevoerd moet worden. Als het meteen zowel West als Oost worden uitgevoerd en het blijkt een mislukking dan is het voor de huidige eigenaren van huisjes/caravans te laat. Misschien is er helemaal geen vraag naar zoveel luxe villa's.
2. Er kan ook een combinatie worden gemaakt van een luxe park en een park voor de gewone mensen.
3. Steeds meer parken in Haamstede zijn voor de mensen met een gevulde portemonnee die thuis ook al een goed huis hebben. Mijns inziens moeten er ook recreatiemogelijkheden blijven voor mensen die minder te besteden hebben.
4. De huidige eigenaren van huisjes/caravans op duinrand hebben een zeer grote binding met de camping, Haamstede, Schouwen en Zeeland in zijn geheel. Het plan brengt veel leed te weeg. Er zijn ook veel mensen die hun laatste levensfase willen genieten van hun plekje. Er zou gekeken kunnen worden naar mogelijkheden voor natuurlijk verloop. Dus huidige eigenaren laten zitten en dan afbouwen.
5. De druk op de omgeving en natuur wordt alsnog groter; dit ook omdat in de nieuwe opzet de villa's vaak per week verhuurd zullen worden.
6. Wat wil Haamstede zijn? Een plek voor investeerders en alleen mensen met geld of een plek waar mensen komen die van de omgeving houden.
7. Het park Duinrand Oost is misschien wel onder Unesco Wereld erfgoed te plaatsen.

Beantwoording

1. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de haalbaarheid van het bestemmingsplan worden aangetoond. Verschillende aspecten zijn onderzocht en onderbouwd. Het gaat daarbij o.a. om de uitvoerbaarheid en behoefte. De behoefte is o.a. onderbouwd door middel van een uitgebreide studie. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij het gemeentelijk beleid als het gaat om de visie op recreatie. Op voorhand is dus niet te stellen dat het plan een mislukking gaat worden. Het bestemmingsplan onderbouwd dat het plan uitvoerbaar is. Verder zij verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.
2. Hoe een recreatieterrein wordt ingericht en geëxploiteerd is een keuze van de eigenaar/ondernemer mits dit passend is binnen wet- en regelgeving en de kaders van gemeentelijk beleid. In dit geval is sprake van een bestemmingsplan dat voldoet aan de kaders van de gemeente.
3. Schouwen-Duiveland kent ook met deze ontwikkeling nog steeds een gevarieerd aanbod aan recreatieve eenheden. Op de Kop van Schouwen zijn vakantieparken, campings met kampeermiddelen, mini-campings, hotels en pensions aanwezig. Het gebied biedt voor verschillende mensen, met verschillende bestedingsruimte, genoeg aanbod om te recreëren.
4. Het is de keuze van de eigenaar hoe het recreatieterrein geëxploiteerd wordt en hoe de omvorming plaatsvindt. De gemeente is geen partij in privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de ondernemer en huurder. Dat met de transformatie leed en verdriet gemoeid gaat is voorstelbaar, maar dit vormt geen te betrekken aspect in verband met de goede ruimtelijke ordening. Overigens worden ook nu al de nodige recreatieverblijven op Duinrand voor de verhuur aangeboden en niet enkel gebruikt door de eigenaren van de recreatiewoningen/stacaravans.
5. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het huidige Duinrand jaarrond te exploiteren. Het voorliggende bestemmingsplan maakt minder eenheden mogelijk die ook jaarrond geëxploiteerd mogen worden. Uit de uitgevoerde natuuronderzoeken blijkt dat er geen significant negatieve effecten op het natuurgebied zijn. Er is zelfs sprake van een verbetering. De Provincie Zeeland heeft geoordeeld dat voor de ontwikkeling geen vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming nodig is.
6. In het gemeentelijk beleid voor recreatie is o.a. opgenomen dat er meer ingezet moet worden op kwaliteit, seizoensverlenging en meer overnachtingen. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven voldoet

deze ontwikkeling aan het gemeentelijk beleid. Als gezegd is er voldoende variatie qua aanbod en herkent de gemeente zich niet in de opmerking dat slechts ruimte zou zijn voor investeerders en mensen met een volle portemonnee.

7. Zoals eerder door onze gemeente is aangegeven begrijpen wij de (emotionele) waarde die een standplaats voor de huurders heeft. Het is echter aan de eigenaar/ondernemer van een recreatieterrein om de toekomst van een bedrijf te bepalen binnen de kaders die gelden. Van een monumentale status of van Wereld Erfgoed is geen sprake.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-35 Reclamant 35

Zaaknr: 476815

Samenvatting

1. Zie Z-45
2. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen. In de media leest reclamant dat u, als gemeenteraad, van mening bent dat u niet kan en mag oordelen over de bestemming van een privaat terrein. Deze opvatting is volstrekt onjuist. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen. Daarbij mag de gemeenteraad haar eigen opvattingen inbrengen en afwijken van het standpunt van het college van B&W.
3. Zie Z-2

Beantwoording

1. Zie Z-45
2. Onze gemeente heeft niet gesteld dat zij niet zou mogen oordelen over de bestemming van een privaat terrein. Wij hebben aangegeven dat wij ons niet kunnen mengen in privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de eigenaar van de camping en de standplaatshouder. Een bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er aan een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan. Daarom heeft de gemeente ingestemd met het (ontwerp)bestemmingsplan.
3. Zie Z-2

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-38 Reclamant 38

Zaaknr: 476810

Samenvatting

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2
3. Door het plan wordt geen gebruik meer gemaakt van lokale ondernemers zoals aannemers, horeca en detailhandel.

Beantwoording

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2
3. Het klopt dat er sprake zal zijn van een afname van het aantal recreanten. Die afname is overigens niet zodanig dat hierdoor lokale voorzieningen voor hun voortbestaan zouden moeten vrezen. Die voorzieningen zijn ook niet afhankelijk van de bezoekers van Duinrand Oost en West alleen. De ontwikkeling boort enkel een andere behoefte aan. Uit onder andere het onderzoek 'Dag- en verblijfsrecreatie in Nederland' blijkt dat de besteding per dag van huurders van kampeershuisjes en recreatiewoningen groter is dan van vaste gebruikers van de huidige stacaravans. Verhuur aan wisselende gasten zorgt dus voor een economische impuls in de regio. Het is aan de initiatiefnemer om een keuze te maken welke aannemers er betrokken worden bij de realisatie van het plan. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij onderzoekt of het mogelijk is lokale aannemers te betrekken. Als gemeente kunnen wij de initiatiefnemer niet verplichten een lokale aannemer te kiezen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-40 Reclamant 40

Zaaknr: 476800

Samenvatting

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2

3. De bouw van Camping Duinrand gaat ten koste van woningbouwprojecten op het eiland. Door de beperkingen van de stikstofuitstoot zullen er keuzes gemaakt moeten worden. Het plan op Duinrand is niet deugdelijk onderzocht op stikstof uitstoot en derhalve niet toelaatbaar. In de plan is de stikstofuitstoot van het zwembad niet meegenomen.
4. Onduidelijk is waarom het huidige plan niet rendabel is. Uit onderzoek van het bureau voor Toerisme, blijkt dat het gebruik van chalets en caravans toeneemt.
5. Door het plan wordt geen gebruik meer gemaakt van lokale ondernemers zoals aannemers, horeca en detailhandel.
6. Vanuit camping Duinrand is er geen overleg over het verduurzamen van de huidige recreatieverblijven. Veel mogelijkheden blijven onbenut. Bewoners willen graag mee werken.
7. De aanleg van duinbeekjes en een strandmeer/kanovijver zijn een aanslag op Natura 2000.
8. Het stilstaand water heeft veel nadelige gevolgen voor de omgeving, zoals muggenoverlast en vervuiling c.q. algengroei.
9. De boomkikker komt voor op het tuinpad. Deze is beschermd.

Beantwoording

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2
3. De ontwikkeling van Duinrand leidt juist tot een afname van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige en overbelaste habitats in de omgeving. Het zwembad wordt elektrisch verwarmd. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat stikstofemissie veroorzakende installaties, zoals gasgestookte verwarmingsinstallaties niet zijn toegestaan, van stikstofuitstoot is derhalve geen sprake. Dit is als dusdanig bij de beoordeling van het stikstofonderzoek betrokken.
4. Deze zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.2.
5. Zie Z-38.
6. Deze zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.4
7. In de inrichting van het plan zijn geen duinbeekjes en/of een kanovijver aanwezig. Verder wordt in paragraaf 2.6 van deze antwoordnotitie verder ingegaan op het aspect natuur.
8. Er is geen sprake van permanent aanwezig water. De lichte glooiing in het landschap bieden hooguit bergingsmogelijkheden voor hemelwater
9. Deze zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.6

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-41 Reclamant 41

Zaaknr: 476609

Samenvatting

1. Alles moet worden opgeofferd voor het grote geld, de rijke jongens die de huisjes als een soort belegging zullen zien. Er blijft weinig over voor de mens met een kleinere portemonnee.
2. Het mooie gebied zal omver gelopen worden door de vele huurders die er komen gaan. Huurders hebben niet de liefde voor het gebied als de huidige huurders.
3. Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen, ook al komen er minder huisjes. Het dorp, de bossen en de natuur komen onder druk te staan.

Beantwoording

1. Schouwen-Duiveland kent ook met deze ontwikkeling nog steeds een gevarieerd aanbod aan recreatieve eenheden. Ook voor mensen met minder bestedingsruimte. Op de Kop van Schouwen zijn vakantieparken, campings met kampeermiddelen, mini-campings, hotels en pensions aanwezig. Het gebied biedt voor verschillende mensen voldoende aanbod om te recreëren.
2. In de huidige situatie is ook sprake van verhuur van verblijfseenheden. Onduidelijk is waarom andere huurders niet met respect voor het gebied zouden omgaan.
3. Deze zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.6.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-45 HELIO Advocaten namens Duinrand Samen Sterk (DSS)

Zaaknr: 476460

Samenvatting

1. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van huidige standplaatshouders. In het bestemmingsplan wordt niet gemotiveerd hoe de belangen van de bestaande standplaatshouders zijn meegewogen en geborgd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten alle relevante belangen worden afgewogen.
2. Een planschade risico inventarisatie ontbreekt. Dit is relevant in verband met de financiële uitvoerbaarheid.
3. Het behoefte-onderzoek geeft geen juist beeld. Er is ook behoefte aan permanente standplaatsen.

4. Er wordt ten onrechte geconcludeerd dat het plan voldoet aan het provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het planologisch rechtstreeks toegestane aantal recreatiewoningen neemt met 67 toe en daarmee wordt niet voldaan aan het Provinciaal beleid.
Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden uit de Agenda Toerisme. Er is geen sprake van kwaliteitsverbetering en er wordt geen sociaal maatschappelijke bijdrage geleverd.
Er wordt niet voldaan aan de Nota Kamperen. Er is een voorwaarde dat op maximaal 30% van het totale aantal permanente standplaatsen kampeershuisjes geplaatst mogen worden. Aangezien er 100 kampeershuisjes zijn opgenomen moet het aantal permanente standplaatsen 334 zijn. Met zoveel standplaatsen wordt niet voldaan aan de noodzakelijke parkeervoorziening, behoefteonderzoek en de natuurtoets.
Er wordt niet voldaan aan de Nota Recreatiewoningen. Omvorming is alleen toegestaan op terreinen met enkel permanente standplaatsen. Op Duinrand Oost zijn 20 niet-permanente standplaatsen aanwezig. Deze komen in het ontwerpbestemmingsplan niet terug.
5. Er is ten onrechte geen MER uitgevoerd in het kader van flora en fauna en stikstof. Gelet op de omvang van de herontwikkeling en het feit dat het plangebied direct grenst aan een Natura-2000 gebied kan niet worden uitgesloten dat het plan significant negatieve effecten op de omgeving zal hebben. De aanwezige flora en fauna zoals o.a. grote (eiken)bomen en bijzondere diersoorten wordt kennelijk volledig verwijderd en verdreven en zo nodig verwoest. Verwacht wordt dat voor de vernietiging van verblijf- of rustplaatsen wel een ontheffing zal worden verleend. Dat is geen zorgvuldige voorbereiding van het te nemen besluit.
6. Er zijn twijfels over de gehanteerde uitgangspunten voor de berekening van de stikstofdepositie tijdens de aanleg en gebruiksfase.
7. De onderlinge afhankelijkheid tussen Duinrand Oost en West is nog steeds niet uitgesloten.

Beantwoording

1. Wij wijzen er in dit verband op dat de wijze van inrichting van het park aan initiatiefnemer is. De gemeenteraad kan niet treden in de privaatrechtelijke verhouding tussen de standplaathouders en de exploitant van het recreatiepark. Het plan van initiatiefnemer past binnen het gemeentelijk beleid dat gericht is op het handhaven en verbeteren van de (ruimtelijke) kwaliteit van recreatieontwikkelingen.
Anders dan de vereniging lijkt te menen levert het bestaan van een eindige huurovereenkomst geen evident privaatrechtelijke belemmering op die aan het vaststellen van het plan in de weg staat (vgl. ABRvS 25 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2502, r.o. 7.1).
2. Wat betreft het planschade-risico dat wordt opgeworpen, geldt dat de gemeente met betrekking tot de plankosten en het planschade-risico met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Daarin is het gehele kostenverhaal verzekerd, waaronder de verhaalbaarheid van de eventuele planschadekosten. Hieraan ligt een planschaderisico-analyse ten grondslag.
3. In reactie op deze zienswijze wordt gewezen op de als bijlage 1 aan de plantoelichting gehechte laddertoets d.d. 23 april 2021, waaruit de behoefte blijkt. In de zienswijze wordt aangevoerd dat de behoefte aan de met het plan beoogde recreatiewoningen na de coronacrisis zal afnemen terwijl de vraag naar de bestaande standplaatsen zou blijven bestaan. Deze stelling wordt niet nader onderbouwd. Er zijn geen aanwijzingen dat dit zo zal zijn. De herontwikkeling van vakantieparken is bovendien een noodzakelijke ontwikkeling, die reeds is ingezet voor de coronacrisis en ook daarna naar verwachting nog zal voortduren. Vakantieparken met gedateerde verblijven en voorzieningen voorzien immers niet in een behoefte. Tevens zij gewezen op de beantwoording in paragraaf 2.2.
4. In de Provinciale regelgeving en het beleid wordt het begrip recreatieve eenheden gebezigd. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen standplaatsen en recreatiewoningen. Beiden gelden als recreatieve eenheden. Het aantal recreatieve eenheden neemt, anders dan in de zienswijze is gesteld, met het plan juist af. In het vigerende bestemmingsplan zijn 643 (exclusief logeergebouw) recreatieve eenheden mogelijk, terwijl het voorliggende plan "slechts" 246 recreatieve eenheden mogelijk maakt.
Met de ontwikkeling van het plan wordt het aantal recreatieve eenheden dus terdege verminderd, namelijk met 397 eenheden. Hiermee wordt, anders dan betoogd, voldaan aan het provinciaal beleid, hetgeen wordt bevestigd door de vooroverlegreactie van de Provincie waarin hierover geen opmerkingen gemaakt worden.
Het bovenstaande geldt ook voor het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Agenda Toerisme. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf. De afname van eenheden, hoeveelheid bebouwing en verhard oppervlak zorgt mede voor de benodigde kwaliteitsverbetering.
In de zienswijze wordt niet bestreden dat de herstructurering een sociaal maatschappelijke bijdrage levert. Opgemerkt wordt slechts dat ook de huidige standplaathouders al een maatschappelijke bijdrage leverden. Dat doet niet af aan het feit dat het met het plan beoogde gebruik, dat zich kenmerkt door een sterkere wisseling in de bezetting van het terrein, naar verwachting zal leiden tot meer bestedingen in en om het park. De herontwikkeling draagt bij aan de kwaliteit van de (leef)omgeving. Het aantal eenheden op het terrein wordt sterk verminderd waardoor er meer ruimte is voor landschap en ruimtelijke kwaliteit van het terrein en de landschappelijke inpassing. Hemelwater kan in het plangebied worden opvangen en vastgehouden. Ook in de nieuwe situatie is sprake van recreanten die gebruik zullen maken van de voorzieningen in Burgh-Haamstede en op Schouwen-Duiveland. Dit draagt bij aan het behoud van voorzieningen. Tot slot wordt het voor gasten en omwonenden mogelijk om het terrein te gebruiken als verbindingsroute naar het achterliggende natuurgebied.
Aan de genoemde 30%-eis wordt voldaan. Het aantal permanente standplaatsen voor kampeermiddelen was immers op grond van het vorige bestemmingsplan 404 en op ten hoogste 30% daarvan (met een maximum van 100) mag een kampeershuisje worden gebouwd. De wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de kampeershuisjes zijn mogelijk gemaakt, kan niet anders worden uitgelegd dan dat moet worden uitgegaan van het aantal permanente standplaatsen

volgens “de aanduiding ‘maximum aantal permanente standplaatsen” op de planverbeelding. Dat staat dus los van het bestaande (feitelijk) aantal standplaatsen of het toekomstig (feitelijk) aantal standplaatsen. Het gaat om de aanduiding die in het bestemmingsplan waarin deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen – Bestemmingsplan Kop van Schouwen dus – zelf, los van het feitelijke aantal permanente standplaatsen. Dit aantal is 404. Per kampeerterrein mag op 30% daarvan, met een maximum van 100, één kampeerhuisje worden gebouwd. Dat is in het bestemmingsplan De Schouwse Valleien overgenomen. Hieraan wordt – anders dan reclamant betoogt – voldaan.

Voor wat betreft de niet-permanente standplaatsen biedt het gemeentelijk beleid de mogelijkheid om niet-permanente standplaatsen om te vormen naar permanente standplaatsen. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit de Nota Kamperen. Het omzetten van niet-permanente standplaatsen naar permanente standplaatsen is meegenomen in dit bestemmingsplan. De niet-permanente standplaatsen zijn vervallen en omgezet naar recreatiewoningen en komen daarom niet terug in het ontwerpbestemmingsplan. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid.

5. Deze zienswijzen wordt beantwoord in paragraaf 2.5.
6. Deze zienswijzen wordt beantwoord in paragraaf 2.7.
7. De ontwikkeling van deelgebied West en deelgebied Oost betreft één ontwikkeling, waarbij sprake is van een onlosmakelijke verbondenheid. Dit laatste o.a. omdat de ontwikkeling in handen is van één eigenaar, één exploitant, tevens sprake is van één organisatorische eenheid, er een functionele binding is en de deelgebieden West en Oost in elkaar onmiddellijke nabijheid liggen. Dat de deelgebieden na elkaar worden gerealiseerd maakt niet dat daarom geen sprake zou zijn van één ontwikkeling. Dit heeft enkel te maken met de reeds in het vigerende bestemmingsplan geboden planologische mogelijkheden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-75 Reclamant 75

Zaaknr: 474358

Samenvatting

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2
3. In de planvorming wordt voorbij gegaan aan camping De Wielewaal. Wanneer men gebruik wil maken van de faciliteiten die zich bevinden op het andere gedeelte (tussen Oost en West) dan waar men zich bevindt, zal men of via het natuurgebied of de openbare weg zich moeten verplaatsen. Dit is zeer onwenselijk en zal leiden tot mogelijke ongevallen.

Beantwoording

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2
3. Recreanten op de beide deelgebieden kunnen goed en veilig van het ene naar het andere deelgebied komen. De beide deelgebieden liggen zeer dicht bij elkaar en zijn allereerst bereikbaar via de Hogeweg. De Hogeweg is een 30 kilometer zone. Fietsers hebben een aparte strook op de rijbaan. Langs de Hogeweg ligt een vrij liggend voetpad. Ook in de huidige situatie bevinden de centrale voorzieningen van Duinrand zich hoofdzakelijk op deelgebied West. Uit de zienswijze wordt niet duidelijk waarom dit onwenselijk is of tot ongevallen zou leiden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-77 Reclamant 77

Zaaknr: 473808

Samenvatting

Indiener is het niet eens met de plannen. De gemeente moet cijfers bij de initiatiefnemer opvragen waarom de huidige bedrijfsvoering niet rendabel is.

Beantwoording

De zienswijze wordt beantwoord in paragraaf 2.1 en 2.2.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-78 Reclamant 78

Zaaknr: 480150

Samenvatting

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2

3. Voor het Kampeerhuisje, gebouwd in 1965, is een bouwvergunning van de gemeente Westerschouwen verleend. Reclamant beschouwt het als een tegenstrijdigheid als de gemeente enerzijds een bouwvergunning verleent en anderzijds de sloop van het huis ondersteunt. Er is geen economische of ecologische reden om het huis te verwijderen. Het zou beter zijn om het Kampeerhuisje te behouden en te integreren in het herstructureringsplan.
4. Als een huuropzegging legaal zou zijn, zou reclamant een beschermingstermijn van 5 tot 10 jaar verwachten, gezien het lange huurcontract en het wederzijdse vertrouwen en de samenwerking die tot nu toe heeft plaatsgevonden, ook in het belang van de positieve ontwikkeling van Recreatie Duinrand.
Reclamant geeft aan niet van plan te zijn de bestaande bouwvergunning voor het huis terug te geven aan de gemeente of aan derden om het beschikbaar te stellen voor ander gebruik. Reclamant vraagt de gemeente na te gaan of en in hoeverre zijn huis of andere bestaande Kampeerhuizen met een bouwvergunning van de gemeente in het plan kunnen worden geïntegreerd.
5. Reclamant verzoekt om de herstructureringsplannen te onderzoeken en te beïnvloeden, ook met betrekking tot de bestaande huurdersbelangen. De huurders zeggen ja tegen ecologische vernieuwing omdat zij veel respect hebben voor de gevoeligheid van de omringende natuur en deze willen beschermen. Zij zeggen nee tegen een herstructurering die vijandig staat tegenover mensen en de natuur en die alleen geïnspireerd is door kapitaalbelangen.
6. Reclamant wil graag zijn bijdrage leveren aan het verminderen van de impact op de natuur en vooral de uitstoot van stikstof. In de plannen die de gemeente wilt goedkeuren, krijgt dit aspect te weinig aandacht en wordt het door de heer Blom niet zorgvuldig verzekerd. In ieder geval zal de bouw van een nieuw huis van ongeveer dezelfde waarde een grotere milieuvuiling veroorzaken dan het op peil houden van een bestaand huis. Niets staat dus in de weg dat mijn kampeerhuisje met een bouwvergunning van de gemeente in het plan van de heer Blom wordt opgenomen.

Beantwoording

1. Zie Z-45
2. Zie Z-2
3. Dat in het verleden een bouwvergunning is afgegeven betekent niet dat het gemeentebestuur op basis van gewijzigde planologische inzichten geen medewerking zou kunnen of moeten verlenen aan de beoogde herontwikkeling van het terrein van Duinrand. Het is de keuze van de eigenaar van de gronden hoe het terrein wordt ingericht en welke objecten behouden blijven. Bovendien is het bouwwerk waarvoor de bouwvergunning destijds is afgegeven gerealiseerd. Daarmee is de betreffende vergunning uitgewerkt (o.a. ECLI:NL:RVS:2018:708).
4. De opzegging van de huurovereenkomst is van privaatrechtelijke aard tussen huurder en eigenaar. De gemeente is daarin geen partij en kan geen eisen stellen over een beschermingstermijn.
5. De huidige verblijven zijn niet goed in te passen in de beoogde herontwikkeling omdat zij niet bijdragen aan de beoogde kwaliteitsverbetering en eenduidigheid van het totale terrein. Verder wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.4.
6. Dit onderdeel van de zienswijze wordt behandeld in paragrafen 2.6 en 2.7.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve aanpassing

- Stikstofberekeningen: aan het plan worden nieuwe, robuuste, stikstofberekeningen toegevoegd. In de berekeningen is rekening gehouden met het wisselende bezetting in zomer- en winterperiode en bijbehorend gasverbruik.
- De benoemde archeologische verstoringsdiepte betreft de diepte onder NAP in plaats van beneden maaiveld,
- Voor deelgebied Oost is een aantal aanpassingen doorgevoerd in verbeelding en regels:
 - opnemen van de bestemming Groen-Landschappelijk op de verbeelding langs de noordzijde volledig op eigen terrein bestemmingen met de aanduidingen 'specifieke vorm van groen – grondwal' en 'minimumhoogte 2 m'.
 - opnemen van de bestemming Groen-Landschappelijk op de verbeelding langs de zuidzijde van het terrein, met de aanduidingen 'specifieke vorm van groen – grondwal' en 'minimumhoogte 2 m'.
 - opnemen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – onbebouwd', waarbij in de regels (art. 5.2.2 onder a) wordt bepaald dat geen recreatiewoningen zijn toegestaan.
 - opnemen 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakte' op de verbeelding, met uitzondering van een strook aan de zuidzijde van het terrein, waarbij de opgenomen regeling voor het toestaan van grotere recreatiewoningen dan algemeen toelaatbaar in de regels (in art. 5.2.2. onder e) wordt toegespitst op deze aanduiding.
- Voor deelgebied West is een aanpassing op de verbeelding doorgevoerd:
 - Bestemming Groen-Landschappelijk aan de noordzijde volledig op eigen terrein bestemmen met de aanduidingen 'specifieke vorm van groen – grondwal' en 'minimumhoogte 2 m'
- Soortenonderzoek:
 - in de regels wordt het behoud van een aantal bomen in verband met de betekenis in het kader van de vliegroutes en fourageergebied voor vleermuizen opgenomen.
 - in de regels wordt het oprichten van paalkasten voor vleermuizen en mussentillen mogelijk gemaakt.