

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Julianahoeve heeft van 19 april 2021 tot en met 31 mei 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. Bij de beantwoording is de gehele zienswijze betrokken.

2. Zienswijzen

ZI-1 Vereniging Stad en Lande Schouwen-Duiveland Zaaknr: 447548

Samenvatting

1. Landschappelijke inpassing park Zeemeeuw

Camping Julianahoeve ligt gedeeltelijk in de Afwegingszone natuurgebieden (art. 2.27 Prov. Omgevingsverordening 2018), niettemin worden de 4 kampeerhuisjes gelegaliseerd. Deze 4 huisjes zijn zichtbaar vanuit de omgeving. Er wordt kort aangegeven dat er geen schade aan het Natura 2000 gebied kan optreden en er wordt gesteld dat er geen natuurtoets en geen natuurvergunning nodig is. Deze uitspraken zijn echter niet op een onderzoek of plan gebaseerd. Argument is dat de huisjes goed afgeschermd worden van Natura 2000 gebieden door de omgevende groenstrook. Gezien de hoogte van de huisjes delen wij dit standpunt niet. Stacaravans en kampeerhuisjes mogen in onze optiek niet worden gezien vanuit de omgeving, waar ook mensen recreëren.

2. Landschappelijke inpassing park Kievit

Op dit deel van het terrein wordt voorgesteld de huidige situatie vast te leggen (maatwerk), d.w.z. in plaats van de standaardbreedte van 5 meter met wal 'slechts' een 3 meter brede groenstrook met wal. Bij Park Kievit is destijds overeengekomen dat de beplanting smaller kon worden uitgevoerd, omdat het aangrenzende gebied een bos is. Argument is dat een groenstrook van 5 meter breed ten koste zou gaan van een groot aantal standplaatsen. Wel is een beperking opgenomen tot maximaal 4 meter hoogte voor de stacaravans op deze locatie in een zone van 30 meter breed. De laatste 'oplossing' onderschrijven we, zeker ook in algemene zin, echter wij vinden een 3 meter brede strook te smal voor zo'n omvangrijk recreatieterrein als de Julianahoeve. Wij opteren hier voor een groenstrook van 5 meter met wal.

3. Landschappelijke inpassing Park Merel

Op grond van het huidige beleid is het noodzakelijk om de landschappelijke afscherming op eigen terrein te realiseren. Bij Park Merel is de afscherming gerealiseerd in het aangrenzende natuurgebied. Aangegeven wordt dat met de eigenaren van Park Merel en met de provincie Zeeland is overeengekomen is dat deze landschappelijke afscherming publiekrechtelijk en privaatrechtelijk wordt geborgd. Dit lijkt een goede oplossing 'op papier', maar we vragen ons af hoe dat in de praktijk zal werken. Het is immers niet de taak van de terreinbeheerder van het aangrenzende Natura 2000 gebied om te zorgen voor een adequate groene afscherming van een aangrenzend recreatieterrein. Ook kunnen zich omstandigheden voordoen die vragen om aanpassing van het beheer van het aangrenzende, beboste Natura 2000 gebied. De noodzakelijke afscherming dient op het terrein van Park Merel zelf te worden gerealiseerd en in het bestemmingsplan te worden vastgelegd.

4. Verlichting en duisternis

Het aan het plangebied grenzende Natura 2000 gebied 'Kop van Schouwen' is door de provincie aangewezen als stilte- en duisternisgebied. Maximale inspanning is nodig om op het terrein en in de gebouwen lichtuitstraling naar de omgeving te voorkomen. Naar aanleiding van de voorgaande situaties, is in onze optiek het volgende nodig: - een onderbouwing, die wordt vastgelegd in een landschapsplan, waaruit de aansluiting (d.m.v. beplanting) en de invloed op de omgeving blijkt. Het landschapsplan in de regels opnemen; niet alleen in de wijzigingsbevoegdheid. - een lichtplan, waaruit blijkt op welke wijze lichtuitstraling naar de omgeving wordt voorkomen Het lichtplan in de regels opnemen; niet alleen in de wijzigingsbevoegdheid.

5. Anticiperen op nieuw beleid

Bij het toetsen of - als gevolg van de omzetting van 64 seizoenplaatsen naar 24 recreatiewoningen - is voldaan aan de uitgangspunten uit de Agenda Toerisme, is voor een deel gebruik gemaakt van nog niet vastgesteld beleid, nl. bij een kleinschalige omvorming/herstructurering wordt de 13% regeling voor het volledige terrein losgelaten en wordt de oppervlakte van de recreatiegebouwen gerelateerd aan - in dit geval - de oppervlakte van Park Zeemeeuw. Overigens is bij het omzetten van 64 eenheden zeker geen sprake van een kleinschalige herstructurering; derhalve is toetsing aan de oppervlakte van de gehele camping aan de orde. Wij stellen voor om het in voorbereiding zijnde recreatiebeleid m.b.t. kleinschalige aanpassingen parallel te laten lopen aan de procedure van dit bestemmingsplan, zodat relevante delen in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Indien er aanpassingen op het terrein van de Julianahoeve aan de orde zijn, stellen wij het volgende voor

- anticiperend op het nieuwe beleid

- en deze bepalingen op te nemen in het bestemmingsplan.
- Beperk in de buitenste strook van een recreatieterrein de bouwhoogte van stacaravans en kampeerhuisjes, etc. tot maximaal 4 meter, zoals nu is voorgesteld bij Park Kievit.
- Maak onder voorwaarden een dakterras mogelijk bij een kampeerhuisje, maar niet aan de randen van verblijfsrecreatie-terreinen

6. Wijzigingsbevoegdheid standplaatsen

Zolang niet duidelijk is hoeveel niet-permanente standplaatsen er op de campings op Schouwen-Duiveland zijn en wat daaraan de behoefte is, kunnen wij er niet mee instemmen dat d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid alle niet-permanente plaatsen kunnen worden omgezet in permanente plaatsen in de vorm van vakantiehuisjes. Wij geven u in overweging om een deel niet-permanente standplaatsen te handhaven. Differentiatie in het aanbod draagt ook bij aan kwaliteit. Een optie is in onze optiek om in de wijzigingsbevoegdheid een nader te bepalen % op te nemen voor het (maximaal) omzetten van niet-permanente naar permanente plaatsen. Hier kunnen de uitkomsten van het - al in 2018 toegezegde - uit te voeren differentiatieonderzoek en het behoeftenonderzoek een bijdrage leveren.

7. Reacties wettelijke partners vooroverleg

Gemist worden de reacties van de wettelijke overlegpartners in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro. Opgemerkt wordt dat deze reacties nog worden toegevoegd, echter ze dienen in een vastgesteld ontwerpbestemmingsplan te worden opgenomen, zodat een ieder daarvan kennis kan nemen.

8. Circulair bouwen

Wij missen in de regels een bepaling inzake circulair bouwen.

9. Tekst ontwerpbestemmingsplan

Op diverse plaatsen in de toelichting is meer zorgvuldigheid in de tekst noodzakelijk, zoals bijvoorbeeld aantallen vakantiehuisjes, opdat zaken duidelijk zijn voor een ieder en ook handhaving mogelijk is.

Beantwoording

1. Landschappelijke inpassing is bedoeld om een kampeerterrein af te schermen. Dit wil niet zeggen dat er vanaf buiten geen enkel recreatieobject gezien mag worden. Het gaat om de inpassing van een terrein in het landschap. In dit geval is er een plan voor een landschappelijke inpassing opgesteld. In dit plan is opgenomen dat rond park Zeemeeuw een landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd met een breedte van 5 meter en een beplante wal van 2 meter hoog. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

Via artikel 2.27 van de Verordening Ruimte worden de wezenlijke waarden en kenmerken van de in de Verordening aangewezen natuurgebieden geborgd. De ontwikkeling betreft de realisatie van 4 kampeerhuisjes aan de rand van het Natura2000-gebied, met een maximale hoogte van 5,5 meter. De kampeerhuisjes worden geplaatst op het bestaande recreatieterrein. Uit een aanvullende natuurtoets (voortoets d.d. 8 juni 2022) blijkt dat het plaatsen van de kampeerhuisjes geen effect heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natura2000-gebied. Dit komt mede door de landschappelijke inpassing. In de regels bij het bestemmingsplan is toegevoegd dat de landschappelijke inpassing op termijn 5,5 meter hoog moet zijn. Hierdoor worden de kampeerhuisjes aan het zicht onttrokken.

2. Op dit gedeelte van de camping vinden geen ontwikkelingen plaats. In het voorliggende bestemmingsplan is de situatie overgenomen zoals deze ook in het vigerende bestemmingsplannen 'Kop van Schouwen' en "1^e herziening Kop van Schouwen". Er is geen aanleiding om de rechten uit het vigerende bestemmingsplan aan te passen. Het terrein wijzigt niet ten opzichte van de feitelijke situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nog duidelijker omschreven. Wanneer er geen ontwikkelingen zijn gaat de gemeente geen verplichting opnemen om bestaande landschappelijke inpassing aan te passen.

Wanneer er in de toekomst ook op dit deel van de camping ontwikkelingen plaatsvinden, waarvoor een planologische procedure nodig is dan, moet aan alle dan geldende punten van het gemeentelijk beleid worden voldaan.

3. Op eigen terrein heeft de camping een landschappelijke inpassing. Omdat er op dit deel van het terrein (park Merel) geen ontwikkelingen plaatsvinden, waarbij landschappelijke inpassing een eis is, veranderd er niets aan de planologische situatie en daarmee geldt ook geen verplichting om een nieuwe landschappelijke inpassing aan te leggen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een gedeelte buiten de camping bij het plangebied gevoegd. Dit om aan te sluiten bij de feitelijke situatie. In het verleden is hier een groenstrook gerealiseerd in samenspraak met betrokken partijen. Deze privaatrechtelijke afspraak wordt op deze manier planologisch geborgd.
4. Het plan voorziet in een beperkte wijziging van het huidige gebruik. De geluidsbelasting wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is het aspect geluid volgens de effectindicator niet relevant. Op de grens met het Natura2000-gebied wordt een groene afscherming gerealiseerd. Deze zorgt ook voor een afscherming van het licht. Daarnaast is in het inrichtingsplan beschreven hoe de verlichting ter plaatse van park Zeemeeuw eruit komt te zien. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in de regels. Dat geldt ook voor de

landschappelijke inrichting. Daarmee is geborgd dat het aspect licht geen significante effecten heeft op het Natura2000-gebied Kop van Schouwen. Dit blijkt ook uit de voortoets.

5. Op 1 juli 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met een gedeeltelijke evaluatie en bijstelling van het beleid uit de Agenda Toerisme. Deze evaluatie en bijstelling heeft in samenwerking en in overleg met een aantal partijen (waaronder natuur- en landschapspartijen) plaatsgevonden. Eén van de punten van het aangepaste beleid is de kleinschalige mogelijkheid om standplaatsen om zetten zonder dat het volledige terrein moet voldoen aan de eis van 13% zoals deze in de Agenda Toerisme is opgenomen. Er mag slechts eenmalig sprake zijn van een kleinschalige omvorming van 10% van het aantal eenheden met een maximum van 25. De ontwikkeling op Park Zeemeeuw voldoet hieraan. Immers worden er 4 kampeershuisjes gerealiseerd op een standplaats.
6. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft camping Julianahoeve nog ruimte om binnen de eenheden te schuiven. Op grond van het bestemmingsplan Kop van Schouwen mogen er 2161 standplaatsen waarvan er 1870 permanent gebruikt mogen worden. Het omzetten van een aantal van de niet-permanente standplaatsen naar permanente standplaatsen is binnen het geldende bestemmingsplan direct mogelijk. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het totaal aantal eenheden vastgelegd op het feitelijk aantal aanwezig eenheden, conform het gemeentelijk beleid. Dit betekent dat het totaal aantal eenheden wordt verlaagd.

In de toelichting wordt duidelijker beschreven hoe de feitelijke situatie zich verhoudt tot de planologische situatie.

In 2003 heeft de gemeenteraad de Nota Kamperen vastgesteld. In de volgende jaren is de Nota Kamperen verschillende keren geëvalueerd en bijgesteld. De mogelijkheid tot het omzetten van niet-permanente tot permanente standplaatsen is beleidsmatig altijd blijven bestaan. Ook met de vaststelling van de Agenda Toerisme is de mogelijkheid voor de omzetting blijven bestaan. Het beleid biedt dus nog steeds de mogelijkheden voor het omzetten van standplaatsen. Het is uiteindelijk een keuze van de ondernemer om wel of geen gebruik te maken van de mogelijkheden die het beleid en het bestemmingsplan bieden. Om deze reden is deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Het onderzoek waarover gesproken wordt in de zienswijze is opgepakt en zal binnenkort worden uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomsten moet de raad bepalen of zij het beleid wil aanpassen.

7. De reacties van de vooroverlegpartners worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.
8. Binnen onze gemeente is geen beleid vastgesteld als het gaat om circulair bouwen. In de Agenda Toerisme zijn alleen regels opgenomen voor circulair als het gaat om uitbreiding van een recreatieterrein in eenheden. In dit geval is geen sprake van een uitbreiding van eenheden. Er zijn daarom geen regels in het bestemmingsplan opgenomen voor circulariteit.
9. De regels in combinatie met de verbeelding is het juridisch geldend kader. De toelichting van een bestemmingsplan dient ter onderbouwing van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan wordt nog een keer doorgenomen om onduidelijkheden en tekstuele fouten te verwijderen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- In de toelichting wordt duidelijker beschreven hoe de feitelijke situatie zich verhoudt tot de planologische situatie;
- De toelichting wordt aangepast op onduidelijkheden en tekstuele fouten;
- Als bijlage bij de toelichting worden de reacties van de vooroverlegpartners toegevoegd;
- Als bijlage bij de toelichting wordt de voortoets gevoegd (Rho, d.d. 8 juni 2022)
- Het lichtplan en plan voor landschappelijke inpassing wordt als bijlage aan de regels toegevoegd;
- Aan de regels wordt toegevoegd dat de landschappelijke inpassing op termijn minimaal 5,5 meter hoog moet worden.

ZI-2 Stichting Duinbehoud

Zaaknr: 447782

Samenvatting

1. Procedure bestemmingsplan

In de winter van 2018/2019 zijn op camping Julianahoeve nieuwe luxe chalets geplaatst. Vier daarvan, geplaatst direct aan de rand met het aangrenzende Natura 2000 gebied 'Kop van Schouwen', zijn twee verdiepingen hoog en voldoen niet aan de huidige definitie voor een stacaravan. Het zijn kampeershuisjes, waar camping Julianahoeve geen vergunning voor heeft. Reden voor Stichting Duinbehoud om daar actie op te ondernemen. Ondanks de met betrekking tot deze huisjes ingediende handhavingverzoeken (10-06 en 30-10-2019, 11-02 en 13-04-2020),

ingebrekestelling (17-03-2020) en bezwaarschrift (15-04-2020), is Duinbehoud niet gekend in het concept- en voorontwerpbestemmingsplan Hoogenboomlaan 42 Renesse. Daardoor is Duinbehoud de mogelijkheid ontnomen om door middel van een zienswijze te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan d.d. 11-11-2020, en is het haar verhinderd deel te nemen aan deze stap in de inspraakprocedure. In hfdst. 6, par. 6.2 van de toelichting bij voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat direct belanghebbenden uitgenodigd zijn om kennis te nemen van het voorontwerpbestemmingsplan. Gelet op het bovenstaande stellen wij u de vraag waarom St. Duinbehoud in dezen niet aangemerkt is als direct belanghebbende, geen inzage gekregen heeft in het voorontwerpbestemmingsplan en daarom niet vooraf heeft kunnen reageren.

2. Legaliseren achteraf en handhaving

Uit voorliggend ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de vier kampeershuisjes slechts het topje vormen van de illegale ijsberg op camping Julianahoeve. Wij zijn verbijsterd over hoe het zover heeft kunnen komen. De illegale toestanden zijn niet allemaal op dezelfde tijd ontstaan, maar in een periode van waarschijnlijk jaren. Alhoewel deze zaken, met uitzondering van de vier kampeershuisjes, niet direct vanaf de buitenkant van de camping zichtbaar zijn, lijkt het ons onwaarschijnlijk dat er eerder geen signalen bij de gemeente binnengekomen zijn dat er zaken op camping Julianahoeve niet in orde waren. Gelet op het bovenstaande stellen wij de vraag aan de gemeente Schouwen-Duiveland waarom er niet veel eerder handhavend opgetreden is tegen de illegale toestanden op deze camping.

3. Planologische regeling standplaatsen

Bij vergelijking van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan met het vigerend bestemmingsplan valt het navolgende op: Park Zeemeeuw is in de verbeelding niet planologisch gerelateerd aan rest van camping Julianahoeve, ook niet in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerp is voor dit park wel een bouwvlak opgenomen. Een aanduiding van het aantal kampeershuisjes op dit park ontbreekt. Op grond van artikel 5.2.2c van het ontwerpbestemmingsplan zijn op Park Zeemeeuw geen kampeershuisjes mogelijk. Ook de aanduiding van het aantal standplaatsen ontbreekt voor Park Zeemeeuw. Op grond van artikel 5.3.1a en b van het ontwerpbestemmingsplan bedraagt het maximum aantal standplaatsen (permanent en niet permanent) dan nul. Hoewel Park Bosuil in de verbeelding nog wel een relatie heeft met de rest van de camping, wordt in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan ook voor dit park niet meer het aantal standplaatsen vermeld. In het vigerend bestemmingsplan was dat wel het geval. Wij zijn van mening dat:

- a. de vier kampeershuisjes op Park Zeemeeuw niet via voorliggend ontwerpbestemmingsplan gelegaliseerd kunnen worden.
- b. de aanwezigheid van de permanente en niet permanente standplaatsen op dit park eveneens alsnog planologisch correct vermeld moet worden.
- c. voor Park Bosuil het aantal standplaatsen (permanent en niet permanent) opnieuw planologisch correct vermeld moet worden

4. Landschappelijke inpassing

Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan zou overal aan grens met Natura 2000 gebied, groene omranding met hoog opgaand groen en onderbeplanting aanwezig zijn. Op het nieuwe Park Zeemeeuw, met de vier illegale, twee verdiepingen hoge kampeershuisen, bederft het duinlandschap en de beleving daarvan in de wijde omgeving van Renesse. Daarnaast is in het kader van de Wet natuurbescherming niet onderzocht of deze illegale ontwikkeling op Park Zeemeeuw schadelijke gevolgen heeft voor beschermde soorten en voor natuurgebieden, grenzend aan de camping.

In de concept Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling (11-11-2020) wordt vermeld dat bij Park Merel wordt afgeweken van de geplande 10 meter brede beplantingsstrook; dat zou een 5 meter brede strook met wal moeten worden, gecombineerd met herinrichting van westelijke rand. Dit zou inhouden dat enkele stacaravans een andere plek moeten krijgen. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan (29-01-2021) is daarvan afgeweken (zie bijbehorende toelichting: hfdst. 2, par. 3, onder 'aanpassing landschappelijke inpassing'): de randbeplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt hierin in het aangrenzend Natura 2000 gebied gerealiseerd, en in de planregels en verbeelding wordt een directe relatie met de camping gelegd. Dit is in strijd met de Regelgeving, behorend bij beleidskeuze 8, thema 4 'Voortdurend vernieuwen' van de Agenda Toerisme 2018-2026, waarin de regel gesteld wordt dat randbeplanting op eigen terrein gerealiseerd moet worden.

Onzes inziens moet en kan de groenstrook voor de landschappelijke inpassing op de hele camping, dus ook bij Park Merel en Park Bosuil, op eigen terrein gerealiseerd worden. Daarnaast zijn wij van mening dat het uitgangspunt moet zijn dat de afschermdende groenstrook, waar deze grenst aan het Natura 2000 gebied, rond de hele camping 10 meter breed moet zijn, met hoog opgaande beplanting en een goed ontwikkelde struiklaag. Waar dat niet kan, zou een afschermdende groenstrook van 5 meter plus wal kunnen komen, in combinatie met een maximale bouwhoogte van 4 meter tot een afstand van 30 meter van de rand van het kampeerterrein, zoals op park Kievit. Belangrijk argument om dit te bepleiten is, dat beplanting, met name aan de noordkant, vanwege de daar heersende klimatologische omstandigheden, bijzonder slecht groeit. Juist die kant van de camping is het best zichtbaar vanuit het duingebied, en bederft het duinlandschap en de beleving daarvan het meest. Externe aanleg van randbeplanting in directe relatie tot de camping, zoals bij park Merel, kan onzes inziens worden opgevat als een uitbreiding in oppervlak van het kampeerterrein, waarvoor de eis geldt dat het hele terrein moet gaan voldoen aan het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied (Omgevingsverordening Zeeland 2018: bijlage D behorend bij art. 2.10 en 2.11, en Regelgeving Agenda Toerisme), met daarin de 13% eis voor maximaal recreatief bebouwingsoppervlak.

Als het college vasthoudt aan landschappelijke inpassing bij park Merel bij de burelen, dan zijn wij van mening dat: 1. dit geborgd moet worden door middel van een kwalitatieve verplichting voor de burelen, die bij verkoop van de grond overgaat op de nieuwe eigenaar en ingeschreven moet worden in het kadaster 2. het stuk Natura 2000 gebied dat verloren gaat moet worden gecompenseerd

5. Propaantanks

In de groenstrook bij Park Fazant staan twee bovengrondse tanks voor propaangas op 3,5 meter afstand van het Natura 2000 gebied. Deze staan daar illegaal, want het vigerende bestemmingsplan bevat geen regels die plaatsing van lpg tanks in de groenstrook mogelijk maken. Bedoeling is dat deze tanks door middel van voorliggend ontwerpbestemmingsplan gelegaliseerd en naar elkaar toe verplaatst worden, en tevens nog iets dicht bij het Natura 2000 gebied komen te staan. Volgens het bericht van de Veiligheidsregio ontstaat er in geval van een explosie van de tanks een vuurbol, die op ruim meer dan 100 meter intense hittestraling afgeeft en voor dodelijke slachtoffers kan zorgen. De Veiligheidsregio heeft vastgesteld dat er binnen een straal van 25 meter vanaf de tanks enkele vakantiehuisjes staan, en geeft als advies deze (of de tanks) te verplaatsen. Conform voorliggend ontwerpbestemmingsplan is de gemeente niet van plan om dit advies van de Veiligheidsregio op te volgen. Als de gemeente voornoemd advies wel uitvoert, dan kan er echter op een andere wijze een zeer gevaarlijke situatie ontstaan. Camping Julianahoeve ligt in het Schouwse duingebied, en is voor een groot deel omgeven door duingrasland. In perioden van extreme droogte, zoals die zich in de afgelopen zomers hebben voorgedaan, en die, vanwege de klimaatverandering, meer frequent zullen gaan voorkomen, kan een kurkdroog duingrasland uiterst brandgevaarlijk worden. Los van de verwoesting van een deel van het duingebied door zo'n brand, is het een feit dat de camping alleen ontsloten wordt door de smalle Luieweg, die uitkomt op de Hoogenboomlaan. Het is nog maar de vraag of alle campinggasten tijdig geëvacueerd kunnen worden als de duinen vlam gevat hebben als gevolg van een calamiteit bij de propaantanks.

Wij zijn van mening dat; 1. eerst gezocht moet worden naar een alternatieve veilige locatie voor de propaantanks, verder uit de buurt van het Natura 2000 duingebied, dan wel gekeken moet worden of er andere, veiliger alternatieven voor opslag van lpg op de camping mogelijk zijn, alvorens tot legalisatie of verplaatsing van de tanks wordt overgegaan. 2. in de tussentijd de kwetsbare objecten als chalets, die staan binnen een straal van 25 meter vanaf de tanks, buiten gebruik gesteld moeten worden.

6. M.e.r. procedure

Verspreid over de camping moeten een aantal zaken worden gelegaliseerd; voor de hand ligt dan om de hele camping te toetsen aan het Besluit m.e.r. In hfdst. 4, par. 4.1 van de toelichting, wordt gesteld dat de ontwikkeling onder de drempelwaarde blijft voor een m.e.r. beoordelingsplicht. Met 'ontwikkeling' wordt bedoeld de opsomming van te legaliseren zaken in par. 4.1.1 van de toelichting. Stilzwijgend wordt er echter veel meer gelegaliseerd, bijv. alle kampeermiddelen die illegaal in de groenstrook aan randen van de camping staan. Daarnaast wordt op het aanmeldformulier Watertoets (d.d. 18-08-2020) vermeld dat de jaarronde openstelling van het gehele recreatiepark (bedoeld camping Julianahoeve) in de herziening van het bestemmingsplan geregeld wordt. In de verbeelding, behorend bij voorliggend ontwerpbestemmingsplan, is echter geen aanduiding van 'maximum aantal winterkamperen' opgenomen, terwijl dat kennelijk wel de bedoeling is, gezien wat er staat op het aanmeldformulier watertoets. Dit is van belang voor de stikstofemissie. De camping is groter dan 25 ha; het aantal bezoekers kennen we niet, maar gezien het totaal aantal standplaatsen is een bezoekersaantal van meer dan 250000 per jaar niet onrealistisch. Op 16-03-2021 heeft het college van B en W het besluit genomen om geen MER. op te laten stellen voor de ontwikkelingen op de Julianahoeve. De motivering van dit besluit is niet vermeld op de besluitenlijst. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling (d.d. 11-11-2020) is volgens ons onvolledig ingevuld en niet alle nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen.

Wij zijn van mening dat het in voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgenomen plangebied, de camping Julianahoeve in zijn geheel, dus zowel het gedeelte ten oosten als ten westen van de Luieweg, getoetst moet worden aan het Besluit m.e.r. en gemotiveerd moet worden als men geen m.e.r. opstelt.

7. Stikstof

Op Park Zeemeeuw neemt het aantal eenheden en parkeerplaatsen, en daarmee het aantal verkeersbewegingen af, zo wordt in hfdst. 4, par. 4.2, van de toelichting gesteld. Parkeernormen zijn bepaald op grond van het aantal en soort eenheden en niet van de inhoud van die eenheden. In tabel 4.2 van de toelichting is te zien dat een aantal van zestien luxe chalets op park Zeemeeuw zes slaapplaatsen heeft, terwijl er bij de verkeersbewegingen uitgegaan is van vier (norm voor stacaravans). In hfdst. 4, par. 4.8 van de Toelichting wordt echter een (beperkte) extra verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkelingen genoemd. Tevens blijkt uit het aanmeldformulier watertoets (d.d. 18-08-2020), dat de hele camping jaarrond geopend gaat worden. Er wordt geen rekening mee gehouden dat de toerplaatsen die op park Zeemeeuw al verdwenen zijn destijds alleen in het zomerhalfjaar gebruikt werden, en dat de (beoogde) nieuwe chalets, kampeerhuizen en toerplaatsen op dit park jaarrond gebruikt zullen worden en in het winterhalfjaar verward zullen worden. Ook voor de rest van de camping wordt jaarronde openstelling beoogd, en ook daar zal gestookt gaan worden. Het aangrenzende Natura 2000 gebied 'Kop van Schouwen' is qua stikstof reeds zo fors overbelast, dat elke toename van de stikstofdepositie in dit gebied, hoe klein ook, de situatie verder doet verslechteren, waardoor nog meer van het prioritair habitatype 'grijs duin'(opgave: uitbreiding oppervlak en verbetering kwaliteit) dicht zal groeien met struweel en verdwijnen. Reductie van stikstofdepositie is voor dit Natura 2000 gebied zeer noodzakelijk. Al een zeer kleine hoeveelheid stikstof heeft een effect op de groeisnelheid en biomassa-productie van bepaalde plantensoorten. Dit is één van de uitkomsten van een meerjarig ecologisch

onderzoek, in de jaren tachtig van de vorige eeuw uitgevoerd door de universiteiten van Groningen en Nijmegen en het ecologisch onderzoeksinstituut Weevers' Duin in Oostvoorne. Gevonden is dat smalbladige weegbree, een algemeen voorkomende en stikstof minnende soort, in een watercultuur onder stikstof beperkte groeiomstandigheden direct reageert op een zeer kleine stikstof-toename in de wortelzone. Een toename die ruim beneden de 1 micromol/l ligt bleek al een duidelijke groeistimulus te veroorzaken. Hierdoor wordt in een kruidenrijke graslandvegetatie, zoals de duingraslanden, die gerekend worden tot het 'grijs duin', de balans verstoord ten gunste van snel groeiende, algemene soorten, tegenover 'schrale', vaak zeldzamere soorten met een lage groeisnelheid, c.q. concurrentiekracht.

Wij zijn daarom van mening dat er een Aerius berekening gemaakt moet worden voor de beoogde ontwikkelingen op park Zeemeeuw, de beoogde (nieuwe) winteropenstelling van de gehele camping Julianahoeve, samen met het aantal verkeersbewegingen dat meer zal zijn voor de luxe chalets dan voor de staanplaatsen. Dit om vast te stellen of er niet te veel (extra) stikstof feitelijk in de gebruiksfase uitgestoten wordt. De Aerius berekening weglaten is onzes inziens een ommissie.

8. Ecologie

Zonder nader onderzoek wordt gesteld dat er geen beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Een deel van de camping ligt echter in de Afwegingszone natuurgebieden (art. 2.27 Omgevingsverordening Zeeland 2018). Voor nieuwe ontwikkelingen in deze zone, zoals op park Zeemeeuw, zal aangetoond moeten worden dat daarvan geen schade in het aangrenzende Natura 2000 gebied is te verwachten. In deze beoordeling (hfdst.4, par 4.9 van de toelichting) wordt ervan uitgegaan dat de landschappelijke inpassing op orde is. Dat is bij park Zeemeeuw zeker niet het geval. Als de twee verdiepingen hoge kampeerhuizen, met vensters en balkon op de bovenverdiepingen, die gericht zijn op het Natura 2000 gebied, daar gehandhaafd zouden blijven, dan zal het, gezien het lage groeitempo van beplanting ter plekke, nog jaren duren voordat deze kampeerhuizen aan het zicht onttrokken zijn. Verlichting vanuit de bovenverdiepingen zal dus nog geruime tijd in het naastgelegen Natura 2000 gebied zichtbaar zijn. Vanwege de immer toenemende lichtvervuiling voeren NIOO-KNAW en Wageningen universiteit een meerjarig onderzoek uit naar de negatieve effecten van kunstlicht op de natuur. Daaruit is al gebleken, dat vleermuizen, met name de meer zeldzame en lichtschuwe soorten, die op de Kop van Schouwen ook voorkomen (gewone grootvleermuis, watervleermuis en franjestaart), het minst verstoord worden door rood licht, en dat hun prooien, de nachtvlinders, die aangetrokken worden door kunstlichtbronnen, op de langere termijn daardoor in aantal achteruit gaan. Vleermuizen gebruiken vaak lijnvormige elementen in het landschap om zich te verplaatsen, bijv. groenstroken langs campings. Als gevolg van lichtschijnsel vanuit de bovenverdiepingen van kampeerhuizen aan de rand van de groenstrook, zullen lichtschuwe vleermuizen de route langs deze strook gaan mijden, wat kan betekenen langere vliegroutes naar de foerageergebieden, dus minder tijd om te eten en minder prooien, en dus minder reproductie. De buitenverlichting van de camping kan (gemakkelijk) en moet ook vleermuisvriendelijk gemaakt worden. Met verlichting vanuit de kampeerhuizen gaat dat niet. Daarnaast wordt ook het geluid, afkomstig van balkons van kampeerhuizen aan de rand van de camping niet tegengehouden door de te lage groenstrook. Het is aannemelijk dat in het naastgelegen Natura 2000 gebied broedvogels voorkomen, die verstoord kunnen worden door van de camping afkomstig geluid. Wat betreft de hydrologie: camping Julianahoeve is omringd door verdrogingsgevoelig natuurgebied. Vanwege de ingewikkelde waterhuishouding op de Kop van Schouwen, en daarmee samenhangend het gevaar van uitgebreide schade door uitdroging van het natuurgebied als gevolg van een eventuele drainage op de camping, zou onderkeldering bij voorbaat uitgesloten moeten worden.

Wij zijn van mening dat:

1. er een toets ecologie moet worden uitgevoerd naar mogelijke schadelijke effecten, ook in aangrenzend Natura 2000 gebied, van de beoogde ontwikkelingen op camping Julianahoeve, waarvan een vleermuisonderzoek deel moet uitmaken.
2. alle buitenverlichting op camping Julianahoeve, ook die van bijv. het privé sanitair, vleermuisvriendelijk gemaakt zou moeten worden.
3. geen kelders onder kampeerhuizen toegestaan moeten worden.

Aanvulling zienswijze:

Stichting Duinbehoud heeft een handhavingverzoek ingediend in verband met het rooien van de randbeplanting zonder vergunning. Hierop is door de gemeente gereageerd dat dit zonder vergunning mag worden uitgevoerd omdat sprake is van herstel van een bestaande grondwal. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de grondwal geen aanduiding opgenomen.

Wij verzoeken u in het nieuwe bestemmingsplan voor de Julianahoeve de volgende regeling op te nemen:

'ter plaatse van de aanduiding 'grondwal': een grondwal als afschermende voorziening langs een kampeerterein met een minimum hoogte zoals aangegeven met de aanduiding 'minimum hoogte (m)'

Beantwoording

1. Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan de wettelijke vooroverlegpartners, te weten: Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland. Stichting Duinbehoud is het recht tot zienswijzen niet ontnomen door het voorontwerp niet toe te sturen. Dat blijkt uit voorliggende zienswijze die op het ontwerpbestemmingsplan is ingediend.
2. De kampeertereinen worden met enige regelmaat gecontroleerd door de gemeente. Bij de controles zijn de in het bestemmingsplan genoemde zaken niet naar voren gekomen. Wij hebben niet eerder signalen van

andere partijen ontvangen dat er zaken niet op orde zijn op de camping.

3. Het klopt dat het ontwerpbestemmingsplan op dit punt niet juist is. Deze omissie wordt bij de vaststelling aangepast.
4. Landschappelijke inpassing is bedoeld om een kampeerterrain af te schermen. Dit wil niet zeggen dat er vanaf buiten geen enkel recreatieobject gezien mag worden. Het gaat om de inpassing van een terrein in het landschap. In dit geval is er een plan voor de landschappelijke inpassing opgesteld. In dit plan is opgenomen dat rond park Zeemeeuw een landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd met een breedte van 5 meter en een beplante wal van 2 meter hoog. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

Op park Merel en ook op de meeste andere delen van de camping vinden geen ontwikkelingen plaats waarvoor het bestemmingsplan aangepast moet worden. Voor een duidelijk kader voor iedereen is ervoor gekozen om de volledige camping in het voorliggende bestemmingsplan op te nemen. Dit ook in relatie tot het verlagen van het totaal aantal eenheden naar de feitelijke situatie, zoals ook in het gemeentelijk beleid is vastgelegd.

Aangezien er op dit deel van de camping geen ontwikkelingen plaatsvinden is het ook niet nodig om te voldoen aan regelgeving van de Agenda Toerisme. Die is immers alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een gedeelte buiten de camping bij het plangebied gevoegd. Dit om aan te sluiten bij de feitelijke situatie. In het verleden is hier een groenstrook gerealiseerd in samenspraak met betrokken partijen. Deze privaatrechtelijke afspraak wordt op deze manier planologisch geborgd.

5. Het bestemmingsplan ziet niet (meer) op het verplaatsen van de bestaande propaantanks. Deze situatie blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. De huidige situatie is wel opnieuw beoordeeld en hierbij is rekening gehouden met het aspect externe veiligheid, i.c. het voorkomen van brand. Hierbij is het risico beoordeeld dat als gevolg van een brand bij de propaantanks er een gevaar ontstaat voor omliggende chalets. Daarnaast is beoordeeld in hoeverre het risico bestaat dat, ingeval van brand bij de chalets, de propaantanks worden aangestraald. Voor de risico beoordeling is de locatie van de propaantanks en de omgeving getoetst aan de interne afstanden conform de PGS 19. Middels het opnemen van een contour rond de propaantanks is geborgd dat er geen chalets kunnen worden gebouwd op te korte afstand van de propaantanks. Het risico in het kader van het aspect externe veiligheid is hiermee voldoende teruggebracht.
6. In het bestemmingsplan wordt de planologische regeling voor de gehele camping opnieuw vastgelegd. Dit komt de overzichtelijkheid ter plaatse tegemoet. De wijzigingen en opzichte van de nu geldende planologisch toegestane activiteiten is echter beperkt. Het is niet zo dat doordat het plangebied de gehele camping bestaat alle activiteiten, bestaand en nieuw, opnieuw moeten worden beoordeeld. Dit geldt alleen voor de wijzigingen ten opzicht van het huidige plan. De wijzigingen zijn getoetst aan het Besluit m.e.r. Geconstateerd is dat de wijziging wordt genoemd in onderdeel D van bijlage 1 van het Besluit m.e.r., maar dat de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordeling niet worden overschreden. Er is dus een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Op 16 maart 2021 heeft het college op basis van de aanmeldnotitie m.e.r. besloten belangrijke nadelige gevolgen op voorhand kunnen worden uitgesloten en dat er geen MER hoeft te worden opgesteld.
7. De wijzigingen ten opzichte van het huidige planologisch kader zijn beperkt. Uit de berekening van de verkeersgeneratie blijkt dat het aantal verkeersbewegingen afneemt. Daarnaast worden de nieuwe chalets gasloos uitgevoerd. In de aanlegfase wordt gebruik gemaakt van elektrisch materieel. Tevens wordt het maximaal toegestaan aantal eenheden teruggebracht naar de feitelijke situatie. Dit betekent dat de totale stikstofemissie afneemt ten opzichte van de huidige planologische situatie. Het aspect stikstof is om die reden niet relevant. Een toename van de vermisting van het omliggende Natura2000-gebied is niet aan de orde.
8. Naar aanleiding van de zienswijze is alsnog een voortoets opgesteld. In de voortoets zijn de eventuele gevolgen voor het omliggende Natura2000-gebied beoordeeld, evenals de mogelijke gevolgen voor het NNZ-gebied en de mogelijke gevolgen voor aanwezige soorten. Uit de voortoets blijkt dat er geen significant effect is op het Natura2000-gebied.
Uit de voortoets blijkt ook dat de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNZ gebied niet worden aangetast. Er zijn ook geen effecten op de aanwezige soorten vastgesteld. Hierin is ook het effect van de verlichting beoordeeld door metingen in het veld op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Geconstateerd is dat de verlichting geen effect heeft. In de regels is de landschappelijke inpassing geborgd. Deze heeft een positief effect op het aspect licht. Daarnaast is in de regels opgenomen dat de verlichting vleermuisvriendelijk moet zijn uitgevoerd. Het aspect natuur is geen belemmering voor het vaststellen van het plan.
9. De regel zoals voorgesteld wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De minimale hoogte van de grondwal bedraagt 2 meter.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingplan:

- De voortoets natuur (Rho, d.d. 8 juni 2022) is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

ZI-3 Landgoed het Watergat II B.V.

Zaaknr: 447864

Samenvatting

1. Regels

- Afwijken hoogtes op pagina 12 van de Regels. De hoogte van de caravans is in de regels 3,5 meter in de toelichting is dit 4 meter. Waarom niet gelijk? 3,5 meter is aanvaardbaar voor ons.
- Hoogte lichtmast, een hoogte van 8 meter is niet acceptabel aangezien de camping landschappelijk gepast zou moeten zijn, ze ligt immers in een Natura 2000 gebied, dit geldt ook voor licht.
- Zend en ontvangstinstallatie 45 meter hoog, zelfde bezwaar en ook ongewenst
- Niet strijdig gebruik, C voldoende parkeergelegenheid pagina 15 en de pagina 16 van de toelichting. Permanente standplaatsen klopt niet met de werkelijkheid, derhalve klopt het te berekenen aantal verplichte extra parkeerplaatsen niet meer. Hoeveel parkeergelegenheid moet er zijn? En hoeveel parkeergelegenheid is er in werkelijkheid? Dit in het licht gezien van de jaarlijkse parkeeroverlast die de bewoners en de gebruikers van de Hoogenboomlaan jaarlijks ondervinden van bezoekers en mogelijk huurders van de Julianahoeve.
- Natuurbestemming moet zijn N 2000 gebied, Juridische groot onderscheid in rechten en plichten.
- Er wordt op pagina 11 in de Uitzondering op uitvoeringsverbod gesproken over de Natuurbeschermingswet. Deze is komen te vervallen na de invoering van de wet Natuur op 1 januari 2017.
- In de bijlage van plan Zeemeeuw wordt er gesproken over wintercamperen. In de regels onder 5.3.1 staat dat wintercamperen niet is toegestaan. Is het niet toegestaan op alle parkdelen of slechts toegestaan op park Zeemeeuw?
- In 5.6.2 word er gesproken over een lichtplan wat goedgekeurd moet zij door het bevoegd gezag. Is dat er?
- In 5.6.2 wordt gesproken bij E over een aardenwal van tenminste 2 meter hoog, gemeten vanaf het maaiveld. Dit is door ROV gemeten tijdens het overleg. Dit wordt niet gehaald en als het ergens wordt gehaald ligt de wal op onze grond en kan daar dus niet de groenstrook opbevinden. Aan de afschermdende landschappelijk inpassing zoals omschreven wordt op heel veel plaatsen niet voldaan. Hoe wordt hier mee omgegaan en gehandhaafd?

2. Toelichting

- In de Toelichting een mening hoort niet in beleidstukken. Door de ligging vlak bij het strand en de voorzieningen op het terrein is het een ideale gezinscamping, die een van de meest gewaardeerde campings van Nederland is.
- In de toelichting wordt er gesproken over de verschillende parken en aan welke eisen deze moeten voldoen, hoogte caravan, groenstrook etc, maar in alle omschreven parken ontbreekt er 1 namelijk park Zwaan. Wat zijn de hiervoor geldende regels? Park Zwaan kent een grote grens met ons landgoed, landschappelijke inpassing is daarom van groot belang. Regels als breedte groenstrook en hoogte van de caravan zijn voor ons bos en kwaliteit van bos van groot belang, te denken valt aan o.a. lichtoverlast. Wij verzoeken om in de toelichting park Zwaan op te nemen. Anders worden de Regels volledig van toepassing en zal de camping aanpassingen moeten gaan doen.
- Pagina 2 wordt er gesproken over in totaal 7 slaapeenheden (14 slaapplaatsen) op pagina 9 is er sprake van een logeergebouw en personeelsverblijf. Is hier sprake van een uitleg van logeergebouw en hebben we nog steeds 14 slaapeenheden of hebben we hier te maken met een verdubbeling van het aantal personeelsverblijven?
- Pagina 3 wordt er in de tweede alinea gesproken over "opgaande beplanting met onder beplanting" waar dan? Na rondgang langs de randen van de camping kunnen we op een hele enkele plaats dit terug vinden en niet zoals in de omschrijving staat rond de gehele camping waar de groenstrook verplicht is
- Pagina 3 staat dat de groenstrook bij park Merel zich bevindt in het N2000 gebied en dat dit is afgeschermd middels een hek. Dit hoge hek is ongeveer 2 jaar geleden verwijderd.
- "Alleen park Kievit heeft landschappelijk inpassing een breedte van 3 meter met wal" staat er te lezen in de toelichting. Volgens de regels zou deze wal dan 2 meter moeten zijn, dit wordt niet gehaald en twee waar er een wal ligt, ligt deze bij ons op het terrein.
- Op onder andere pagina 6, 9 wordt er gesproken over een groenstrook. Wij zien op verschillende plaatsen dat er geknipt wordt in de groenstrook. Wat is dan de minimale hoogte groenstrook? Wij stellen voor om dit te zetten op dakgoot hoogte. Met dien verstande als er net is ingeplant dit niet geldt, maar dit wordt opgevangen middels tijdelijke afscherming door bijvoorbeeld riet of wilgenschennen.
- De hoogte van caravans is Park Kievit is beperkt, zie pagina 6, maar wat wordt er gedaan met de regel inzake de aardewal? Eerder wordt er op pagina 3 wel gesproken van een aardewal, die zich daar zou moeten bevinden

- i. Met de Julianahoeve is overeengekomen mbt de propaantanks om aan onze zijde een (afsluitbare) deur te maken voor de brandweer. De geplande groenvoorziening nabij de propaantanks worden aangelegd op grond van Landgoed Het Watergat en meegenomen in onze groenstrooksgebruikscontracten met de Julianahoeve, om te voorkomen dat de gastanks dichterbij de caravans hoeven te worden geplaatst of verplaatst.
- j. Nieuwe weg bij Park Zeemeeuw meegenomen in bestemmingsplan?
- k. Pagina 20 van toelichting Nota integraal erfgoedbeleid 2021-2018, zou denken wij 2012- 2018 of 2018-2021 moeten zijn. Wat is juist?
- l. Pagina 22 er zijn geen gegevens bekend over het storten van grond of het ophogen van het terrein? Waar komen dan de grote bergen grond vandaan die te zien zijn op de lucht foto's van de afgelopen jaren.
- m. 4.6 pagina 22 geluid/ 4.7 pagina 23 er wordt hier gekeken naar geluid van o.a. verkeer, geluid etc.. Hoe zit het met de hinder in de zomer maanden van muziek? De aangrenzende gebieden zijn stille gebieden volgens de kaarten van de Provincie Zeeland, maar in de zomermaanden moeten wij in het woonhuis op ongeveer 1 km afstand ramen en deuren sluiten om normaal het nieuws te kunnen verstaan. Wij weten dan niet wat er onder een stilte gebied wordt verstaan. Wat zijn dan hiervoor de richtlijnen? Wat is "normale "overlast toenemen en wat valt onder hinder? Zie pagina 24 , 4.9.1." De bescherming van deze gebieden heeft exteme werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats." Wij zijn de mening toegedaan dat geluid een groot effect heeft op de habitats van verschillende soorten en dat hier rekening mee dient te worden gehouden.
- n. 6.2. Maatschappelijk uitvoerbaarheid. Gezien de beperkte gevolgen voor de omgeving van de camping wordt hier niet voorgekozen, wel zullen direct belanghebbende worden uitgenodigd om kennis te nemen van het plan. Hoe kan het dat andere belanghebbende die direct op de camping kijken, niet op de hoogte gesteld zijn van deze plannen? Onze burens die alle drie rechtstreeks vanuit de woning op de Julianahoeve kijken zijn alle drie niet op de hoogte gebracht van deze plannen.

Beantwoording

1. Regels

- a. In de toelichting is per abuis een verkeer hoogte opgenomen. De regels in combinatie met de verbeelding is het juridische kader. De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de regels en de verbeelding. De hoogte wordt aangepast naar 3,5 meter.
- b. De hoogte van 8 meter is rechtstreeks ontleend aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Kop van Schouwen en geldt voor alle kampeerterrinen die daarin zijn geregeld. Op het terrein van camping Julianahoeve zijn recent echter alle lantarenpalen langs de paden vernieuwd. Er is een lantarenpaal toegepast die veel lager is dan deze algemene hoogtemaat. Voor het gehele terrein kan dan ook worden ingestemd met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter, met uitzondering van de lantarenpalen bij de ingang van het terrein (op het parkeerterrein buiten de slagboom). Daar staan nu nog hogere lantarenpalen.

Vanwege de ligging in Natura 2000-gebied en omdat duisternis een omgevingskwaliteit is, is in het ontwerpbestemmingsplan geregeld dat de lichtuitstraling naar de omgeving dient te worden beperkt zoveel als technisch mogelijk. Mede naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld de regels voor verlichting aan te scherpen: lichtreclame wordt niet langer toegestaan en is de kleurtemperatuur van verlichting wordt beperkt tot ten hoogste 2.700 Kelvin. Hetgeen betekent amberkleurig tot (zeer) warmwit licht.
- c. Ook deze hoogte is rechtstreeks ontleend aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Kop van Schouwen. Er is op dit moment geen hoge zend- en ontvangstinstallatie aanwezig en die zal er ook niet komen. De mogelijkheid wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.
- d. Op de camping zijn 2.113 parkeerplaatsen aanwezig. In de toelichting op het bestemmingsplan zal een overzicht worden opgenomen waar deze plaatsen aanwezig zijn. Als wordt gerekend met het planologisch totaal aantal toegestane standplaatsen, dan zouden er 2.883 parkeerplaatsen moeten zijn.

In werkelijkheid zijn op de camping 1.465 standplaatsen waarvan 1.176 permanente plaatsen aanwezig. Naar aanleiding hiervan stemt de camping ermee in het aantal standplaatsen te verlagen tot het aantal waarmee wordt voldaan aan de Kengetallen parkeren en verkeer Agenda Toerisme (20-05-2020) is vastgelegd dat het aantal parkeerplaatsen afhankelijk is van het aantal slaapplekken: voor elk type verblijfsrecreatie geldt dat er 1 parkeerplaats per 3 slaapplekken.
- e. Aangenomen wordt dat deze opmerking betrekking heeft op paragraaf 1.2 van de plantoelichting waarin staat: "Aan drie zijden grenst het park aan gronden met een natuurbestemming." Beide is waar, daarom wordt de betreffende zin gewijzigd in: "Aan drie zijden grenst camping Julianahoeve

aan het Natura 2000-gebied Kop van Schouwen. Dit natuurgebied is in het geldende bestemmingsplan Kop van Schouwen als zodanig bestemd doormiddel van de bestemming Natuur.”

- f. Dit is correct. De regeling was overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, maar op dit punt niet meer actueel. ‘Natuurbeschermingswet’ is gewijzigd in ‘Wet natuurbescherming’.
- g. In het bestemmingsplan kennen we twee soorten standplaatsen: niet-permanente standplaatsen die alleen gedurende het zomerseizoen mogen worden gebruikt en permanente standplaatsen die gedurende het hele jaar gebruikt mogen worden. Winterkamperen is een mogelijkheid die geboden wordt voor de niet-permanente standplaatsen.

Winterkamperen is niet op voorhand uitgesloten, alleen zijn er in het ontwerpbestemmingsplan geen eenheden mogelijk gemaakt. Ingevolge het genoemde artikel, is hiervoor namelijk een aanduiding met een aantal nodig en die is niet opgenomen. In artikel 5.6.5. is echter een bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid beschrijft dat B&W het plan kunnen wijzigen om winterkamperen toe te staan. Mocht hier sprake van zijn dan moet eerst een verzoek worden ingediend.

- h. Er is alleen een verlichtingsplan voor park Zeemeeuw. Pas wanneer er gebruik wordt gemaakt van de betreffende wijzigingsbevoegdheid zal voor de beoogde ontwikkeling een actueel lichtplan beschikbaar moeten zijn.
- i. De wijzigingsbevoegdheid en de bijbehorende voorwaarden zijn van toepassing wanneer de ondernemer plannen heeft om de ‘dienstverlening en beheer’ te wijzigen, vergroten en/of te verplaatsen. Hier zijn concreet geen plannen toe. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om dit middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Bij een plan zal de ondernemer moeten aantonen dat aan de voorwaarden wordt voldaan.

Op 1 juli 2021 heeft de gemeenteraad besloten een gedeeltelijke evaluatie en bijstelling van de Agenda Toerisme vast te stellen. Hierin is o.a. opgenomen dat het doel van de landschappelijke inpassing is dat het terrein een natuurlijke uitstraling moet hebben. Hieraan wordt in ieder geval voldaan als er een strook van 10 meter breed of een strook van 5 meter breed met een wal van 2 meter hoog wordt aangelegd. Mocht dit niet haalbaar of wenselijk zijn dan biedt het beleid ruimte voor maatwerk mits daar met belanghebbende partijen overeenstemming over is bereikt.

Wanneer er in de huidige situatie delen zijn die niet overeenkomen met de verbeelding en regels van het geldende bestemmingsplan dan kan daarop gehandhaafd worden. Onze gemeente heeft eerder geen signalen ontvangen dat één en ander niet voldoet. Naar aanleiding van signalen van de kant van Landgoed Watergat is een controle uitgevoerd en heeft de camping stappen gezet. Na verloop van tijd zal opnieuw een controle worden uitgevoerd.

2. Toelichting

- a. Wij delen deze het standpunt dat deze zin niet in de toelichting van het bestemmingsplan hoort. Deze wordt dan ook verwijderd.
- b. In de paragraaf 2.3 van de toelichting zal alsnog aandacht worden besteed aan park Zwaan. Langs de buitenrand van dit park wordt de 5 meter met 2 meter hoge wal niet in alle gevallen gehaald. In plaats daarvan wordt aan deze zijde een 3 meter brede groenstrook aangelegd, met daarbinnen een wal van ten minste 1 meter hoog en daarop geplaatst een rietscherm. Ook wordt aan deze zijde de hoogteregeling voor gebouwen verlaagd van 5 meter naar 3,5 meter.
- c. Er is geen sprake van een verdubbeling van het aantal personeelsverblijven. Het logeergebouw is bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband (artikel 1 lid 1.51) en niet voor het personeel.
- d. De actuele landschappelijke afscherming of inpassing van de camping zal verder worden uitgeschreven.
- e. De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.
- f. De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.
- g. In het huidige beleid is geen minimale hoogte opgenomen voor landschappelijke inpassing. In het beleid en het bestemmingsplan is opgenomen dat er sprake moet zijn van landschappelijke afscherming door middel van opgaande beplanting.

In het aangepaste beleid wat op 1 juli 2021 door de raad is vastgesteld is beschreven dat de hoogte van de landschappelijke inpassing minimaal de hoogte van de naastgelegen eenheden moet hebben. Dit beleid geldt echter alleen voor nieuwe ontwikkelingen in het kader van bijvoorbeeld herstructurering. Wijzigt (een deel) van een terrein niet dan blijven de regels van het bestemmingsplan gelden. In dit nieuwe bestemmingsplan worden de nieuwe uitgangspunten van het beleid wel opgenomen als toekomstig toetsingskader.

- h. Op park Kievit en ook op de meeste andere delen van de camping vinden geen ontwikkelingen plaats waarvoor het bestemmingsplan aangepast moet worden. De landschappelijke inpassing is overgenomen conform vigerend bestemmingsplan.
- i. De situatie zoals overeen is gekomen wordt planologisch vastgelegd. Met deze aanpassing is er nog steeds sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- j. De weg maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.
- k. Dit is een typefout in de naam, de juiste naam is Nota integraal erfgoedbeleid 2012-2018. Dit wordt aangepast in de toelichting.
- l. Uit de zienswijze blijkt niet welk deel van het terrein bedoeld wordt. Op de luchtfoto is ten oosten van het Park Zeemeeuw een gebied zichtbaar waar grondactiviteiten plaatsvinden. Dit maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied.
- m. Er is voor het plan een voortoets uitgevoerd. In het voortoets is ook het aspect geluid meegenomen. Uit de effectenindicator blijkt dat het aspect geluid niet relevant is. De wijziging in het plangebied brengen overigens geen andere geluid met zich mee dan in de huidige situatie. De voortoets is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- n. Het is aan de ondernemer/eigenaar van een terrein om de buren te informeren over ontwikkelingen op het terrein. Conform de wettelijke procedure heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Met Landgoed het Watergat zijn verschillende gesprekken over het bestemmingsplan geweest. De gesprekken hebben uiteindelijk geleid tot de voorliggende zienswijze.

Wij zullen de initiatiefnemer vragen om de directe buren alsnog te informeren over plannen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing aan het plan:

- De voortoets natuur (Rho d.d. 8 juni 2022) is als bijlage bij het plan gevoegd.

3. Ambtshalve aanpassingen

De definitie van een stacaravan komt te vervallen in het bestemmingsplan en wordt conform het beleid gewijzigd naar: **GEBOUW VOOR RECREATIEF NACHTVERBLIJF TOT MAXIMAAL 55 M2**

- Naar aard en constructie als één geheel verplaatsbaar.
- Niet aard- en nagelvast verbonden met de ondergrond.
- Geen bouwlaag onder het maaiveld toegestaan.
- Geen dakterras toegestaan.
- Maximaal 5 meter hoog gemeten vanaf het omliggende maaiveld.
- Maximaal 2 bouwlagen gemeten vanaf het omliggende maaiveld.
- Maximaal 275 m³ (55 m² x 5 meter) kuub inhoud.
- De genoemde maximale oppervlakte van 55 m² en maximale inhoud van 275 m³ is exclusief een eventuele berging van maximaal 13 m², waarbij geldt dat een berging maximaal 3,5 meter hoog mag zijn en niet uit meerdere bouwlagen mag bestaan.

De definitie van een kampeershuisje komt te vervallen in het bestemmingsplan en wordt conform het beleid gewijzigd naar:

GEBOUW VOOR RECREATIEF NACHTVERBLIJF TOT MAXIMAAL 75 M2

- Maximaal 30 % van het aantal permanente standplaatsen met een maximum van 100.
- Mag aard- en nagelvast duurzaam met de grond verbonden zijn.
- Maximaal 5,5 meter hoog, gemeten vanaf het omliggende maaiveld.
- Maximaal 2 bouwlagen gemeten vanaf het omliggende maaiveld.
- Een dakterras is eventueel mogelijk en maakt deel uit van de toegestane bouwlagen gemeten vanaf het maaiveld en telt mee in de berekening van de kuub inhoud. •
- Maximaal 412,5 m³ (75 m² x 5,5 m) kuub inhoud inclusief eventueel dakterras, waarbij voor de berekening van de inhoud van het dakterras wordt uitgegaan van de hoogte gemeten vanaf de vloer van de verdieping tot

en met het dak van de 2e bouwlaag of indien de complete 2e bouwlaag dakterras is tot de 5,5 m maximale hoogte van het totale gebouw;

- De genoemde maximale oppervlakte van 75 m² en maximale inhoud van 412,5 m³ is exclusief een eventuele berging van maximaal 13 m², waarbij geldt dat een berging maximaal 3,5 meter hoog mag zijn en niet uit meerdere bouwlagen mag bestaan.
- Bouwlaag onder het maaiveld (kelder): Is alleen toegestaan indien het waterschap na een hydrologisch onderzoek toestemming heeft gegeven voor de bemaling binnen het geldende wettelijke kader.
- Indien een bouwlaag onder het maaiveld (kelder) zodanig wordt ingericht dat hij bruikbaar is als leef- of verblijfsruimte telt hij mee in de berekening van de maximale m³ inhoud.

Aan artikel 5.6 wordt een nieuw lid toegevoegd:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door éénmalig maximaal 10 % van het aantal standplaatsen met een maximum van 25 eenheden te wijzigen met in achtname van het volgende:

1. Het maximum aantal permanente standplaatsen wordt gewijzigd, of
2. Het maximum aantal kampeerhuisjes wordt gewijzigd;
3. De 13 % regeling voor invulling van verblijfsrecreatie geldt voor deze eenmalige aanpassing niet voor het totale terrein, maar slechts voor het gedeelte waar planologisch de eenmalige aanpassing van toepassing is.
4. rondom het te wijzigen deel van het kampeerterrein wordt voorzien in een landschappelijke inpassing met een groene uitstraling. Hiervan is in ieder geval sprake met een beplantingsstrook met een afscherpende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 m of van ten minste 5 m plus een met streekeigen beplanting beplante aarden wal van ten minste 2 m hoog, gemeten vanaf het maaiveld. De totale hoogte van de beplanting moet op termijn minimaal de hoogte hebben van de achterliggende kampeermiddelen.
5. wijziging vindt slechts plaats als:
 - voor de landschappelijke inpassing een beheersplan is opgesteld en goedgekeurd door het bevoegd gezag;
 - als realisatie, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing zijn verzekerd;

De propaantanks worden op de huidige locatie opgenomen. De onderbouw voor de verplaatsing wordt uit de toelichting verwijderd. De contour wordt wel in het bestemmingsplan opgenomen voor de huidige locatie.