

Raadsvergadering
d.d. 15 december 2011

Aan de raad

No. 11.

Wissenkerke, 22 november 2011

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Landgoed De Groote Duynen"

Voorstel/alternatieven

Het bestemmingsplan "Landgoed De Groote Duynen" gewijzigd vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed De Groote Duynen" heeft, ingevolge artikel 3.8 Wro, van 2 september tot en met 13 oktober 2011 ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn 8 zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan dient nu te worden vastgesteld.

Wettelijke grondslag

Ingevolge artikel 3.8 lid 1 sub e Wro dient het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de tervisielegging te worden vastgesteld door de Raad.

Inhoud extern advies

Niet van toepassing.

Resultaat horen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening behoeft geen hoorzitting te worden gehouden.

Belangenafweging

Zie de toelichting van het bestemmingsplan.

Motivering

In de bijgevoegde Antwoordnotitie is een antwoord geformuleerd op de ingekomen zienswijzen. Uit de Antwoordnotitie blijkt dat het bestemmingsplan op enkele punten aangepast dient te worden. Daarnaast stellen wij nog diverse ambtshalve aanpassingen voor. In de bijgevoegde Nota van Wijzigingen zijn alle voorgestelde aanpassingen vermeld.

Financiële gevolgen

Er is een exploitatieovereenkomst afgesloten. Deze overeenkomst voorziet in de dekking van de kosten van de gemeente. Het is dus niet nodig om een zogenaamd exploitatieplan te maken.

Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 1 december 2011.

De op dit agendapunt betrekking hebbende bescheiden liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan “Landgoed De Groote Duynen” (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPGrooteDuynen10-ON01) met ingang van 2 september 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage was overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat gedurende deze termijn 8 zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;

dat de raad ten aanzien van deze zienswijzen oordeelt overeenkomstig de aan dit besluit gehechte Antwoordnotitie, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat de raad een aantal aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan wenst aan te brengen overeenkomstig de aan dit besluit gehechte Nota van Wijzigingen, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is,

dat als ondergrond voor het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 november 2011;

gelet op artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. vast te stellen het bestemmingsplan "Landgoed De Groote Duynen", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BP GrooteDuynen10-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier,
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
in zijn openbare vergadering van 15 december 2011.

De griffier,



C.H. Poortvliet

De voorzitter,



H. van Kooten

**Antwoordnotitie bestemmingsplan
“Landgoed De Groote Duynen”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 15 december 2011

Antwoordnotitie bestemmingsplan “Landgoed De Groote Duynen”

In deze Antwoordnota treft u een korte samenvatting aan van de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop.

I. Gedeputeerde Staten van Zeeland

Brief van 4 oktober 2011:

1. Bij nieuwvestiging van verblijfsrecreatie moet de bedrijfsmatige exploitatie gegarandeerd zijn.
2. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal hotellodges te verhogen bij vermindering van het aantal appartementen. Hierbij dient te worden bepaald dat ook het bebouwd oppervlak van de appartementengebouwen evenredig wordt verlaagd.
3. Geadviseerd wordt om de voorziene natuur- en landschapsontwikkeling te regelen met een expliciete natuur- of bosbestemming. Ook wordt verzocht om hieraan een aanlegvergunningstelsel te koppelen.

Antwoord:

1. Akkoord.
2. Akkoord.
3. Er zal een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen.

II. KNNV afdeling de Bevelanden

Brief van 10 oktober 2011:

1. De KNNV heeft bij brief van 22 mei 2011 een inspraakreactie ingediend, die als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd:
 - a. onterecht worden de recreatieve ontwikkelingen onder het begrip landgoed geschaard,
 - b. er is geen sprake van verantwoorde natuur- en landschapsontwikkeling,
 - c. in het bestemmingsplan Landelijk gebied is een landgoed voor extensieve in plaats van intensieve recreatie bedoeld,
 - d. onterecht is van een MER afgezien,
 - e. het plan heeft een negatieve invloed op het naastgelegen Natura-2000 gebied,
 - f. een teruglopend toeristen-aantal betekent dat grootschalige voorzieningen niet wenselijk zijn,
 - g. een gedegen financiële onderbouwing ontbreekt,
 - h. er is sprake van een ongewenste ontpoldering met precedentwerking ten aanzien van ‘landgoederen’.
2. Het plan heeft niets te maken met een landgoed. Het is intensieve verblijfsrecreatie.

Antwoord:

1. Wij herhalen hier onze beantwoording zoals wij die eerder hebben gegeven op de inspraakreactie:
 - a. De projectbenaming 'landgoed' is niet gelijk te stellen aan de begripsomschrijving 'landgoed' uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied. Het begrip 'landgoed' kan divers worden gedefinieerd.
 - b. De plannen zijn door een deskundig en gerenommeerd landschapsarchitect opgesteld. De landschappelijke inpassing en het beeldkwaliteitplan zorgen ervoor dat er sprake is van een verantwoorde ontwikkeling.
 - c. De titel van het nieuwe bestemmingplan is niet leidend. De bepalingen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn niet van toepassing op dit plan.
 - d. In paragraaf 4.11 in de plantoelichting wordt afdoende gemotiveerd waarom een MER niet noodzakelijk is.
 - e. In paragraaf 4.4 uit de plantoelichting is aangegeven dat juist vanwege het nabijgelegen natuurgebied is onderzocht of er significante effecten zullen optreden. Dit is niet het geval.
 - f. Initiatiefnemer heeft het plan financieel onderzocht en onderbouwd, zoals blijkt uit hoofdstuk 7 uit de plantoelichting. Mochten de economische omstandigheden daartoe aanleiding geven, dan zal het plan nog meer gefaseerd worden uitgevoerd. Ook in paragraaf 2.4 uit de plantoelichting wordt hierop ingegaan.
 - g. Zie de beantwoording onder f.
 - h. Het initiatief voldoet aan het geldende beleid van rijk, provincie en gemeente, zodat het plan uit het oogpunt van ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar wordt geacht. Het plan is met voldoende waarborgen omkleed.
2. Het woord landgoed heeft vele synoniemen, zoals "buitenverblijf". Wij zien niet in waarom deze term niet kan worden gehanteerd. Het plan kwalificeren als 'intensieve verblijfsrecreatie' is een ongenueanceerde benadering. Van de 22 hectare wordt ruim 18 hectare gebruikt voor aanleg van groen en water. Maximaal 7,5 % van het terrein wordt bebouwd. Dit is niet intensief.

III. N.H.H. van Hattum, Jacobadijk 16, Kamperland

Brief van 11 oktober 2011:

1. Reclamante ziet het park er liever niet komen. Zeeland krijgt het ene park na het andere. Dit komt het toerisme niet ten goede.
2. In het ontwerpplan staat het hotel op vrijwel dezelfde positie als in het voorontwerp. Verzocht wordt om het hotel aan de westzijde te situeren in verband met zichtlijnen, geluidsoverlast, lichtvervuiling en privacy.
3. Verzocht wordt om de toegang aan de Parallelweg te situeren om de genoemde overlast en ongemak te beperken tot een minimum.
4. Op de Jacobadijk is sprake van een behoorlijke verkeersintensiteit, waarbij 20% van het autoverkeer harder rijdt dan 85 km/uur. De verkeersintensiteit zal door de komst van het park toenemen met 680 bewegingen, waarmee de intensiteitgrens wordt overschreden. Reden om de toegang te situeren aan de Parallelweg, met ontmoedigende maatregelen aan de Jacobadijk.

Antwoord:

1. Wij verwijzen naar paragraaf 2.4 van de toelichting, waar uitgebreid wordt ingegaan op de toeristische markt.
2. Als het hotel wordt gesitueerd aan de westzijde, komt het juist meer in de zichtlijn van omwonenden te staan. Aan de zuidrand van het plangebied is een groenzone opgenomen, die het zicht op het hotel beneemt. Geluidsoverlast en aantasting van privacy is uitgesloten, gezien de afstand van ruim 600 meter. Lichthinder is verwaarloosbaar, gezien de afstand en de zichthoek vanaf Jacobadijk 16.
3. Wij verwijzen naar onze beantwoording onder punt 2.
4. Dit is onjuist. Het Waterschap stelt in zijn brief van 14 september 2011 dat 10% harder rijdt dan 66 km/uur. Volgens het Waterschap is dit "een heel gunstig beeld". Door de komst van het park zal de verkeersintensiteit alleen toenemen op het eerste deel van de Jacobadijk, vanaf de Parallelweg tot de toegang van het landgoed. Omdat een scherpe aansluiting is voorzien met ondersteunende verkeersmaatregelen, kan er geen verkeer van het landgoed binnendoor richting Kamperland vice versa rijden. Het Waterschap heeft dit bevestigd in een e-mail d.d. 20 oktober 2011:
"Wij zijn van mening dat door deze maatregelen de verkeerskundige gevolgen van de aansluiting op de Jacobadijk acceptabel zullen zijn en het gebruik van de weg niet ingrijpend zal veranderen. Bij een ontsluiting rechtstreeks naar de Parallelweg is het uiteraard wel mogelijk dat de bezoekers van het landgoed met bestemming Kamperland ervoor kiezen om de Jacobadijk te gebruiken, als directe verbinding. Als wegbeheerder hebben we weinig mogelijkheden om dit te beperken."

IV. Fam. Ebeling Koning, Jacobadijk 18, Kamperland

Brief van 11 oktober 2011:

1. De ontwikkeling betekent een flinke groei van het autoverkeer op de Jacobadijk. Dat betekent een toenemende geluids-, trilling- en andere overlast. Maar ook een verslechtering van de verkeersveiligheid, mede door de hoge snelheid ter plaatse. Reclamant verzoekt om een andere ontsluiting te maken.
2. Het is moeilijk om de meting van het Waterschap van juli 2011 te vergelijken met die van september 2007. Reclamant stelt voor om de telling van 2007 als uitgangspunt te nemen.
3. Uit de metingen blijkt dat 20% van de automobilisten 85 km/uur of harder rijdt op de Jacobadijk. Als de 680 extra motorvoertuigen per dag door de ontwikkeling van het landgoed daar bijkomen, zal het probleem nog sterk verergeren. Het aantal automobilisten op de dijk zal verdubbelen. Reclamant verzoekt om een andere ontsluiting te kiezen, en maatregelen te nemen die de toename van het autoverkeer voorkomen.
4. De ontsluitingsweg ligt onlogisch uit landschapsarchitectonisch oogpunt. Wellicht is de landweg zo geprojecteerd met het oog op een toekomstige uitbreiding.

Antwoord:

1. Wij verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze III, punt 4.
2. Beide tellingen zijn relevant, maar zekerheidshalve zullen we uitgaan van de hogere intensiteit uit 2007.
3. Wij verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze III, punt 4.
4. De ligging van de ontsluiting heeft niets te maken met een vermeend plan voor latere uitbreiding. De ontsluitingsweg is zo voorgesteld door de landschapsarchitect. Overigens ziet ook het Waterschap voordelen in de gekozen ontsluiting.

V. P.L. Wisse, Jacobadijk 20, Kamperland

Brief van 12 oktober 2011:

1. Reclamant wil een volledige groenstrook aan de zuidzijde van circa 5 meter breed.
2. Verzocht wordt het hotel te verplaatsen in zuidwestelijke richting in verband met privacy, geluidsoverlast, lichtvervuiling en zichtlijnen.
3. De ontsluiting moet bij voorkeur plaatsvinden aan de Parallelweg, en de Jacobadijk moet alleen toegankelijk zijn voor bestemmingsverkeer.
4. De mogelijkheden om meerdere huizen of lodges te plaatsen moet worden ingeperkt.
5. Ten onrechte is geen MER-procedure gevolgd.
6. Ook was een nadere beoordeling in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn op zijn plaats geweest.
7. Zo'n groot gebied van het typische Zeeuwse polderlandschap opofferen is een ernstige aantasting van de gehele leefomgeving.

Antwoord:

1. Akkoord. Het masterplan zal worden aangepast. De groenstrook zal bestaan uit drie bomenrijen.
2. Wij verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze III, punt 2.
3. Wij verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze III, punt 4.
4. In het bestemmingsplan zal alleen de mogelijkheid worden geboden om appartementen in te wisselen voor lodges, waarbij het *bebouwd oppervlak* per saldo niet mag toenemen. Dit betekent dat de versterking nooit kan toenemen, maar alleen kan afnemen. De appartementengebouwen hebben namelijk een bouwhoogte van maximaal 13 meter, terwijl de lodges een bouwhoogte hebben van maximaal 4 meter. Op de landhuiskavels kan per perceel slechts één wooneenheid worden gerealiseerd, zoals is vastgelegd op de plankaart.
5. Wij verwijzen naar de motivering in paragraaf 4.11 van de toelichting. De drempelwaarde voor een mer-beoordeling is overigens 25 hectare, en niet 20 hectare zoals fout was vermeld.
6. Uit de voortoets, zoals beschreven in paragraaf 4.4, blijkt dat er geen significante effecten zullen optreden. Een nadere beoordeling is daarom niet nodig.
7. Het plan is het resultaat van een zorgvuldige afweging van belangen, en er wordt voorzien in een gedegen landschappelijke inpassing. Van de 22 hectare wordt ruim 18 hectare gebruikt voor aanleg van groen en water, en slecht 7,5 % van het terrein wordt bebouwd.

VI. J.M. Steinvooft en M. Jacobse, Jacobadijk 21, Kamperland

Brief van 12 oktober 2011:

1. Reclamanten hebben bezwaar tegen:
 - a. het veranderen van agrarisch gebied 'De Onrustpolder' in recreatiegebied,
 - b. het uitbreiden van het recreatiegebied aansluitend aan 'De Banjaard',
 - c. het verleggen en verruimen van de recreatiegebiedsgrens.
2. Reclamanten hebben bezwaar tegen:
 - a. het negeren van advies van Ruimtelijke Ordening tot ontsluiting aan Onrustweg,
 - b. aanleg nieuwe landweg door Onrustpolder en haar verkeersbewegingen,
 - c. het negeren van weerstand en wensen van bewoners tegen de nieuwe landweg,
 - d. het schaden van de belangen van clusters bewoners aan de Jacobadijk,
 - e. ligging nieuwe landweg i.v.m speculatie toekomstige uitbreiding Landgoed(zone).

3. Reclamanten hebben bezwaar tegen:
 - a. aanrijroute Jacobadijk,
 - b. negeren advies gemeente voor aanrijroute Paralelweg/Onrustweg,
 - c. negeren voorkeur bewoners en waterschap om Jacobadijk niet te verbreden,
 - d. verwijderen statistieken verkeersbewegingen Noord en Oost uit bijlage 7,
 - e. reactie gemeente in antwoordnotitie op punt 1 van zienswijze d.d. 23 mei 2011,
 - f. het vergelijken van meting verkeer september 2007 met snelheidsmeting juli 2011,
 - g. aanrijroute en aansluiting Jacobadijk in verband met speculatie toekomstige uitbreiding.
4. Reclamanten hebben bezwaar tegen:
 - a. reactie gemeente in antwoordnotitie op punt 4 van zienswijze d.d. 23 mei 2011,
 - b. onduidelijkheid eindbeeldweergave maximale ontwikkeling.
5. Reclamanten verzoeken om:
 - a. garanties van de gemeente inzake sterren en verkeersbeweging,
 - b. garanties van de gemeente inzake ligging nieuwe landweg en uitbreiding landgoed.
6. Reclamanten hebben bezwaar tegen:
 - a. verstoring van zichtlijnen door positie en hoogte hotel,
 - b. afwijkingen van bouwregels.
7. Reclamanten hebben bezwaar tegen verandering van de standaard bouwhoogte in dit gebied.
8. Reclamanten hebben bezwaar tegen:
 - a. verstoring en beperking huidige rechten, belevingswaarde en woon -en leefgenot,
 - b. waardevermindering van perceel en woning.

Antwoord:

1. Het plan Groote Duynen is niet in strijd met het provinciale beleid: "Op de locatie van de recreatieconcentraties en direct daar aansluitend, worden ontwikkelingen in de recreatie-sector planologisch gestimuleerd." (Omgevingsplan Zeeland, pagina 127).
In de Structuurvisie Noord-Beveland is het gebied direct ten zuiden van de Banjaard aangemerkt als overgangszone tussen de recreatieconcentratie en de landschappelijke zone. Een verdere recreatieve ontwikkeling ten zuiden van De Groote Duynen past niet in de structuurvisie. Daar wordt alleen ruimte geboden voor 'klassieke' landgoederen of vergelijkbare functies. Deze landgoederenzone is reeds aangewezen in het Landschapsbeleidsplan van 18 februari 1998, de Structuurvisie van 26 oktober 2000 en de 1^e Herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied van 27 november 2003.
- 2a. Van ambtelijke zijde is slechts *informeel* voorgesteld om mogelijke alternatieven nader te onderzoeken, om lange procedures als gevolg van bezwaren te voorkomen. Het is dus niet zo, dat een alternatieve ontsluiting noodzakelijk zou zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- 2b. Bij de presentatie van het plan in november 2007 werd uitgegaan van een hotel met 120 kamers, wellness, congresfaciliteiten, restaurant, 80 appartementen en 3 landhuizen. Goudappel Coffeng heeft een berekening gemaakt voor de hoofdtoegangsweg, die ontsluit op de Jacobadijk. Citaat: "Elders op het landgoed zijn nog enkele andere kleine voorzieningen. Die maken echter geen gebruik van de hoofdtoegangsweg".
Naar aanleiding van de ontwikkeling van het superieure vijfsterrenhotel Palazz'eau aan de Veerse Dam hebben de initiatiefnemers van het plan Groote Duynen hun concept tot twee keer toe aangepast. In het oorspronkelijke plan van november 2007 hadden hotel en wellness een footprint van 5.760 m². In het voorontwerpbestemmingsplan is dit eerst verkleind naar 4.000 m². Uiteindelijk is de oppervlakte bepaald op 2.750 m². Bovendien

wordt ook de hoogte nog gewijzigd van 4 lagen in 3 lagen. De grootte en vormgeving van het hotel en wellnessgebouw zullen ingetogen zijn. In termen van materiële luxe kan men spreken van een driesterrenniveau. Het downgraden of upgraden heeft volgens de CROW-normen inderdaad enig effect op de verkeersintensiteit. Een overschrijding van de intensiteitsgrens is echter absoluut niet aan de orde.

- 2c. Reclamanten hebben in hun inspraakreactie van 23 mei 2011 ten aanzien van de landweg alleen het volgende opgemerkt: *"Akoestisch gezien levert deze toenemende geluidshinder 'earpollution', de geluidsbelasting van deze aanrijroute op de dijkhuisjes is niet getest, noch is hiermee rekening gehouden in het voorontwerp."* Hierop hebben wij geantwoord dat de woningen Jacobadijk 20, 21 en 22 circa 130 meter van de toegangsweg liggen, en dat er dus geen sprake zal zijn van hinder vanwege geluid.

In het ontwerpbestemmingsplan ligt de toegangsweg op 165 meter vanaf Jacobadijk 21. Bij een verkeersintensiteit van 680 motorvoertuigen per etmaal is de geluidsbelasting slechts 36 dB(A) ter plaatse van Jacobadijk 21.

- 2d. Het huidige verkeer op de Jacobadijk heeft een veel grotere invloed op het woongenot. De weg ligt direct voor de woning, en geeft dus veel meer hinder vanwege verkeersbewegingen, blik op de weg, geluidsoverlast, stankoverlast, zichtbederf, zwerfvuil en gevaar voor aanrijden van huisdieren en wild. De nieuwe landweg op Landgoed De Groote Duynen ligt 165 meter naast Jacobadijk 21.

Wat betreft de gevreesde overlast vanwege deze landweg merken wij het volgende op:

- *verstoring uitzicht:*

De weg wordt landschappelijk ingepast, met twee bomenrijen aan de zuidzijde van de weg. Het zicht op de weg is bovendien beperkt gezien de zichthoek vanuit Jacobadijk 21 (zie onderstaand kaartje).

- *verkeersbewegingen en blik op de weg:*

Het zicht op het verkeer is beperkt, gelet op het gestelde hierboven bij 'verstoring uitzicht'. Bovendien is de verkeersintensiteit per uur vrij laag, uitgaande van 680 verkeersbewegingen per etmaal.

- *stankoverlast:*

Gezien de afstand is dit onmogelijk.

- *zichtbederf:*

Wij verwijzen naar onze beantwoording hierboven bij 'verstoring uitzicht' en 'verkeersbewegingen en blik op de weg'.

- *parkeeroverlast:*

Binnen het plan is voldoende parkeercapaciteit. Parkeren in de berm van de landweg is daarom onwaarschijnlijk, mede gezien de afstand tot de voorzieningen.

- *lichtvervuiling:*

Er zal minimale verlichting worden gebruikt, omdat de duisternis juist één van de "Unique Selling Points" van het landgoed is. Bovendien zullen de bomen de eventuele uitstraling van het licht sterk reduceren.

- *zwerfvuil:*

Wij zien geen grond voor deze vrees.

- *aanrijden van huisdieren en wild:*

Dit geldt ook voor elke andere ontsluiting.

- *verstoring privacy:*

Gezien de afstand is dit onmogelijk.

- 3d. Zoals vermeld bij de bewuste figuur betrof het slechts een *inschatting* van de verdeling van de verkeersstromen. De meerwaarde van de figuur was dus beperkt. Bovendien heeft de gemeente absoluut geen belang bij het schrappen van de figuur, want het verschil in de geschatte verkeersstroom via de Jacobadijk was minimaal: 145 respectievelijk 170 motorvoertuigen.
- 3e. Er is niet selectief en onvolledig geantwoord. Zie onze beantwoording onder punt 2c.
- 3f. Wij verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze III, punt 4 en de beantwoording van zienswijze IV, punt 2.
- 3g. Wij verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze IV, punt 4.
- 4a. De bos en duinaanleg zal straks gebeuren volgens de gebruikelijke methode voor de aanleg van bos in Zeeland. Er wordt gestart met jong bosplantsoen van circa 1 meter hoog. De aanplantingen vinden plaats in rastervorm waarbij er circa per 1,5 m² één boom geplant wordt. Hierdoor worden in het begin veel bomen geplant, waardoor al deze boompjes elkaar sterk maken en een bos vormen op termijn. Gedurende de opkweek van het bos is stelselmatig dunnen noodzakelijk om concurrentie te voorkomen. Na 5 jaar kijkt men niet meer over het bos heen, na 10 jaar begint een echt bosbeeld te ontstaan. Het plantmateriaal bestaat uit snelgroeïende en duurzame soorten. De snelgroeïers (els, wilg) bieden beschutting aan de duurzame soorten (eik, es). Grotere maten aanplanten bij deze klimaatomstandigheden geeft zeer veel uitval en levert niet sneller een bosbeeld op, eerder het tegenovergestelde. Lanen en solitaire beplantingen kunnen afhankelijk van de soort iets groter aangeplant worden (circa 2 meter). De laan aan de zuidzijde zal worden beplant met drie rijen snelgroeïende bomen (populieren of abelen). Het aanplanten van de bomen gebeurt minimaal één jaar vóór het starten van de bouw van het hotel.
- 4b. Er is geen onduidelijkheid: het bestemmingsplan geeft de maximale mogelijkheden aan. Verder verwijzen wij naar onze beantwoording onder punt 2b.
- 5a. Het sterrenniveau van een hotel kan niet worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Upgrading van drie sterren naar vier sterren zou volgens de CROW-normen leiden tot 70 extra verkeersbewegingen. Voor de bewoners aan Jacobadijk 20 t/m 22 heeft dit geen merkbaar effect, omdat het verkeer daar niet langs komt.
- 5b. Wij verwijzen naar onze beantwoording onder punt 1.
- 6a. Het hotel zal bestaan uit 3 bouwlagen (maximaal 11 meter). Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Aan de zuidrand van het plangebied is een groenzone opgenomen, die het zicht op het hotel beneemt. Geluidsoverlast en aantasting van privacy is uitgesloten, gezien de afstand van 400 meter. Lichthinder is verwaarloosbaar, gezien de afstand en de zichthoek vanaf Jacobadijk 21. Als het hotel zou worden gesitueerd aan de westzijde, komt het juist meer in de zichtlijn van omwonenden te staan.
- 6b. In de provinciale ruimtelijke verordening zijn geen normen voor bouwhoogte opgenomen. Verder verwijzen wij naar onze beantwoording onder punt 6a.
7. Het criterium waar plannen aan moeten voldoen is: "een goede ruimtelijke ordening". Daartoe behoort onder andere de landschappelijke inpassing. Voor het plan Landgoed De Groote Duynen is een brede afweging gemaakt. Bij een specifieke functie als een verblijfsrecreatief complex horen vanzelfsprekend ook specifieke bepalingen.
- 8a. Reclamanten zijn vóór de aankoop van hun woning uitgebreid geïnformeerd over het plan, dat toen zelfs nog uitging van 28 hectare. Wij zijn overigens van mening dat er geen aantasting is van privacy en woon- en leefgenot. Wij verwijzen korthedshalve naar de beantwoording van voorgaande punten.
- 8b. Wij verwijzen naar onze beantwoording onder punt 8a.

VII. DAS Rechtsbijstand, namens J.C. de Bruin en C.H. de Bruin-Schouwenaar, Jacobadijk 22, Kamperland

Brief van 11 oktober 2011:

1. Het hotel staat min of meer op dezelfde locatie als in het voorontwerpplan. Ook is de bouwhoogte van 13 meter in strijd met het Omgevingsplan Zeeland. Reclamanten verzoecken om zowel de appartementen als het hotel te situeren aan de westzijde van het landgoed, met een maximale bouwhoogte van 12 meter, in verband met zichtlijnen, geluidsoverlast, lichtvervuiling en privacy.
2. De toegangsweg aan de Jacobadijk leidt tot geluidsoverlast, stankoverlast, zichtbederf, parkeeroverlast, lichtvervuiling en zwerfvuil. De weg doorkruist ook een dijkweide. Momenteel rijden 825 auto's per dag over de Jacobadijk, waarvan 20% harder rijdt dan 85 km/uur. De verkeersintensiteit zal met nog 680 verkeersbewegingen toenemen, zodat de overlast nog verder toeneemt. Reclamanten verzoeken om de toegang aan de Parallelweg te situeren, en op de Jacobadijk ontmoedigende maatregelen te treffen. Uit jurisprudentie blijkt dat, indien op voorhand duidelijk is dat met de verwezenlijking van een alternatief een gelijkwaardig resultaat met aanmerkelijk minder bezwaren kan worden bereikt, hieraan doorslag gegeven moet worden. Verwezenlijking van een ontsluiting aan de Parallelweg stuit op veel minder bezwaren van het Waterschap en omwonenden, dus dit alternatief zou uitgevoerd moeten worden.

Antwoord:

1. Wij verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze VI, punt 6a en 6b.
2. Wij verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze III, punt 4 en de beantwoording van zienswijze VI, punt 2d en 3a.

VIII. M. van Hee, Jacobadijk 24, Kamperland

Brief van 11 oktober 2011:

1. Reclamant verzoekt om de beantwoording van zijn inspraak, alsmede gespreksverslagen, afspraken en toezeggingen, schriftelijk vast te leggen en op te nemen als bijlage in het bestemmingsplan.
2. Verzocht wordt om op de plankaart expliciet een strook van 20 meter rond Jacobadijk 24 te bestemmen tot Groen ten behoeve van bebossing met een minimale hoogte van 2 meter. Zoals afgesproken dient een strook van 5 meter te worden ingeplant vóór uitvoering van het plan.
3. Verzocht wordt om het hotel te verplaatsen in zuidwestelijke richting.
4. Reclamant heeft bezwaar tegen ontsluiting via de Jacobadijk. Verzocht wordt de ontsluiting te situeren aan de Parallelweg, en op de Jacobadijk alleen bestemmingsverkeer toe te laten.
5. Reclamant verzoekt om compensatie van zijn noordelijke dreef, en deze eenduidig vast te leggen op de plankaart.
6. Reclamant verzoekt om een goede en adequate afwatering van zijn kavel te garanderen en de nodige voorzieningen en maatregelen hiervoor uit te voeren.
7. Reclamant gaat niet akkoord met de dichtbij geprojecteerde huizen, en verzoekt om deze te verplaatsen naar de noordzijde.
8. De mogelijkheden om meerdere huizen, lodges e.d. te plaatsen moet worden ingeperkt.
9. Verzocht wordt om de twee landgoedkavels op te schuiven naar de zuidoostzijde.

10. Ten onrechte is geen MER-procedure gevoerd.
11. Ook had een nadere beoordeling in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn op zijn plaats geweest.
12. Zo'n groot gebied van het typische Zeeuwse polderlandschap opofferen is een ernstige aantasting van de gehele leefomgeving.
13. Reclamant meent dat hij zal worden verstoord en beperkt in zijn huidige rechten, privacy, belevingswaarde en woon- en leefgenot.
14. Reclamant zal te zijner tijd een verzoek tot planschade indienen.

Antwoord:

1. De beantwoording van de inspraakreactie is opgenomen in bijlage 9. Het ambtelijke gesprek op 13 september 2011 had een informeel en informatief karakter. Afspraken tussen een ontwikkelaar en een particulier worden niet in een bestemmingsplan opgenomen.
2. Akkoord. Wat betreft de 5 meterstrook zullen wij de ontwikkelaar verzoeken om deze tijdig in te planten.
3. Naar aanleiding van de eerdere inspraakreactie van reclamant is het plan reeds aangepast. De bouwgrens voor het hotel is ruim 40 meter in westelijke richting verschoven, en de horecavoorziening aan de noordzijde is circa 30 meter in oostelijke richting verplaatst.
4. Wij verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze III, punt 4.
5. Dit is een zaak tussen de ontwikkelaar en reclamant. Eigendomsverhoudingen zijn niet relevant voor een bestemmingsplan.
6. De ontwikkelaars zorgen ervoor, dat in samenspraak met het Waterschap de afwatering van het perceel van reclamant zo goed mogelijk wordt geregeld. Dit wordt geborgd in de vergunning van het Waterschap.
7. Naar aanleiding van de eerdere inspraakreactie van reclamant is de bouwgrens voor de lodges reeds 35 meter in westelijke richting verschoven. De dichtstbijzijnde lodge staat nu op een afstand van circa 70 meter van de woning van reclamant. Bovendien wordt een brede groenstrook aangebracht (zie punt 2). Wij menen dat hiermee voldoende tegemoet is gekomen aan de bezwaren van reclamant. Dat het aantal lodges hier is vergroot van 6 naar 9 heeft te maken met het feit dat diverse elementen moesten worden opgeschoven om meer ruimte en groen rond Jacobadijk 24 te kunnen creëren.
8. Wij verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze V, punt 4.
9. Naar aanleiding van de eerdere inspraakreactie van reclamant is rond de twee geplande landhuizen reeds een brede strook met de bestemming Groen opgenomen.
10. Wij verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze V, punt 5.
11. Wij verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze V, punt 6.
12. Wij verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze V, punt 7.
13. Reclamant heeft de woning gekocht op 3 september 2010. Op dat moment waren de plannen in de huidige vorm bij reclamant bekend. Reclamant heeft ten tijde van zijn aankoopbeslissing kunnen beoordelen in welke mate zijn woon- leefgenot en rechten eventueel aangetast zouden kunnen worden door de realisatie van de plannen.
14. Wij verwijzen naar onze beantwoording van punt 13.

**Nota van Wijzigingen bestemmingsplan
“Landgoed De Groote Duynen”**

I. Naar aanleiding van de zienswijzen

1. Bedrijfsmatige exploitatie

- In artikel 1 wordt de volgende definitie opgenomen:

bedrijfsmatige exploitatie = het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt.

- Artikel 4.1.1 sub a wordt als volgt aangepast:

verblijfsrecreatieve voorzieningen met een bedrijfsmatige exploitatie, met dien verstande dat een kampeerterrein niet is toegestaan.

2. Wijzigingsbevoegdheid bestemming Recreatie

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.5.1 wordt als volgt aangepast:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, het plan te wijzigen voor het verhogen van het maximaal aantal hotellodges zoals bepaald in lid 4.2.1, sub e onder voorwaarde dat het toegestane aantal appartementen en het totaal bebouwd oppervlak zoals bedoeld in lid 4.2.1, sub d in gelijke omvang wordt verkleind.

3. Aanlegvergunningstelsel

In de artikelen 3 en 4 wordt een vergunningplicht opgenomen voor het kappen en/of rooien van bomen:

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- *het kappen en/of rooien van bomen.*

Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschapswaarden van de gronden.

4. Bouwhoogte van hotel en wellness

Artikel 4.2.1 sub g wordt als volgt aangepast:

De goot- en bouwhoogte bedraagt:

- *voor hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'gestapeld' maximaal 13,00 meter;*
- *voor hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'wellness' en 'congrescentrum', maximaal 11,00 meter;*
- *voor hoofdgebouwen in de vorm van grondgebonden recreatiewoningen en hotel-lodges maximaal 4,00 meter;*
- *voor overige hoofdgebouwen maximaal de op de kaart aangegeven maat;*

5. Groenstrook rond Jacobadijk 24

Op de plankaart wordt aan de noord- en westzijde van Jacobadijk 24 een strook van 20 meter bestemd tot Groen.

6. Groenstrook aan zuidzijde

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 6) wordt de bomenrij aan de zuidzijde doorgetrokken over de hele lengte.

7. Verkeerstellingen Jacobadijk

In het akoestisch onderzoek (bijlage 4) en de rapportage verkeer (bijlage 7) zal worden uitgegaan van een bestaande verkeersintensiteit van 937 motorvoertuigen op de Jacobadijk, conform de verkeerstelling van september 2007.

II. Ambtshalve aanpassingen

1. Aan de westzijde van Jacobadijk 24 zal het vlak met de bestemming Wonen 6 meter worden vergroot.
2. De bouwvlakken ter plaatse van de woning en de schuur bij Jacobadijk 24 zullen worden aangepast aan de actuele situatie.
3. Aan artikel 4.2.1 wordt de volgende bepaling toegevoegd:
De hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing, overeenkomstig een door burgemeester en wethouders goed te keuren beplantingsplan.
4. De lijst van Nieuwe Economische Dragers behorend bij artikel 7.4.1 sub a zal worden uitgebreid ten behoeve van de karakteristieke schuur bij Jacobadijk 23/24.
5. Paragraaf 4.11 zal worden geactualiseerd.
6. Enkele ondergeschikte en/of redactionele aanpassingen.