

Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland;

Overwegende,

dat het ontwerp van het wijzigingsplan "Domein het Camperveer" (planidentificatie NL.IMRO.1695.WPCamperveer-ON01) met ingang van 20 juli 2017 gedurende zes weken op het gemeentehuis ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn 9 zienswijzen omtrent de ontwerpwijziging zijn ingediend;

dat wij ten aanzien van de zienswijzen oordelen overeenkomstig de bij dit besluit behorende Antwoordnota, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat het niet noodzakelijk is om een milieueffectrapport op te stellen als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer, omdat uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen nadelige effecten voor het milieu te verwachten zijn;

dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (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 wijzigingsplan gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN);

gelet op artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t e n :

vast te stellen het wijzigingsplan "Domein het Camperveer" zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.WPCamperveer-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Noord-Beveland gehouden op 31 oktober 2017.

De secretaris,

drs. D. Sinke

De burgemeester,



P.L. de Putter loco-
burgemeester

Antwoordnotitie

Wijzigingsplan “Domein Het Camperveer”

Antwoordnotitie Wijzigingsplan “Domein Het Camperveer”

Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland willen het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2013’ wijzigen ten behoeve van het plan ‘Domein het Camperveer’. Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft vanaf 20 juli tot en met 30 augustus 2017 ter inzage gelegen op het gemeentehuis, Voorstraat 31 te Wissenkerke. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden schriftelijk of mondeling een zienswijze kunnen indienen.

In deze antwoordnota treft u een samenvatting aan van de ingediende zienswijzen en de reactie daarop. Voor de behandeling van de zienswijze is de gehele zienswijze betrokken en niet slechts de samenvatting. In totaal heeft de gemeente negen zienswijzen ontvangen. Tevens is een reactie van de Veiligheidsregio ontvangen. Deze is eveneens in deze antwoordnota meegenomen.

I. Zienswijze Saturnuslaan 5

Brief 11 augustus 2017

1. Reclamant stelt dat het plan niet voldoet aan het op 26 januari 2017 door de gemeenteraad van Noord-Beveland vastgestelde Landgoederenbeleid. Reclamant geeft aan dat het landgoederenbeleid leidend is en er niet van afgeweken kan worden. Het plan voldoet daarnaast niet aan de definitie van ‘Landgoed’ zoals beschreven is in het Landgoederenbeleid.
2. Reclamant haalt aan dat de gemeente zelf aangeeft dat het plan niet helemaal past in het beleid zoals geformuleerd in het Landgoederenbeleid, maar dat het wel aansluit op het beleid, maar omdat het plan is ingediend vóórdat het Landgoederenbeleid door de gemeente was uitgewerkt zij niet hoeft te toetsen aan het beleid. Reclamant claimt dat het plan ‘Domein het Camperveer’ mede aanleiding was voor het Landgoederenbeleid. Het tijdstip van indienen van het plan ‘Domein het Camperveer’ wordt door de reclamant als ‘niet opportuun’ gekwalificeerd.
3. Reclamant stelt dat de procedure ten aanzien van het landgoederenbeleid erg onduidelijk was en had graag de mogelijke invloed/inspraak uit te oefenen.

Antwoord

1. Het is een terechte constatering dat het wijzigingsplan ‘Domein het Camperveer’ niet helemaal past in het beleid, zoals geformuleerd in de Nota Landgoederenbeleid. Zoals reclamant zelf geconstateerd heeft, is de gemeente van mening dat de toets aan het landgoederenbeleid voor dit plan niet verplicht is. Getoetst wordt aan het beleid dat geldt ten tijde van het indienen van het plan. De nota Landgoederenbeleid moest toen nog worden opgesteld. De gemeente beschikte niet over afzonderlijk beleid. Er kon alleen getoetst worden aan de normen die in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 staan en voortkomen uit het provinciale beleid aangaande landgoederen. Het voornemen past daar in. Het plan ligt in de landgoederenzone (Onrustpolder), zoals vastgelegd in de Structuurvisie en het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2013” en het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013.
Het huidige initiatief voor Domein het Camperveer is in dezelfde raadsvergadering behandeld als de Nota Landgoederenbeleid. In het raadsvoorstel voor Domein het Camperveer - behandeld op 26-01-2017 - luidde de eindconclusie als volgt:

“Het nieuwe plan Camperveer past niet helemaal in het beleid zoals geformuleerd in de nota Landgoederenbeleid, maar sluit er wel heel dicht bij aan. Er is ons inziens voldoende reden om, ondanks de beperkte afwijkingen t.o.v. de nota Landgoederenbeleid, toch medewerking te verlenen:

- het plan is ingediend vóórdát we het beleid t.a.v. landgoederen hadden uitgewerkt,*
 - het plan ligt in de landgoederenzone (Onrustpolder) zoals vastgelegd in de Structuurvisie en het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2013”,*
 - het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.*
2. Er is kennisgenomen van de opmerking van de reclamant. Zie bovenstaande beantwoording. Op zich is de constatering dat het plan ‘Domein het Camperveer’ de aanleiding is voor het landgoederenbeleid juist. Bij de toetsing van het voornemen kwam het besef dat het geldende provinciale beleid erg ruim was en daardoor kon leiden tot ongewenste situaties. Dat is de directe aanleiding geweest om de Nota Landgoederenbeleid op te stellen. In de tussentijd is met de initiatiefnemer gesproken en zijn de plannen voor Domein het Camperveer aanzienlijk aangepast met als resultaat dat het plan nu beter aansluit bij het nieuwe landgoederenbeleid. Op grond van het toetsingskader uit het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 was de initiatiefnemer daar overigens niet toe verplicht. Het oorspronkelijke plan paste binnen dit toetsingskader.
 3. Er is kennisgenomen van de opmerking van de reclamant. De Nota Landgoederenbeleid ligt nu niet ter beoordeling voor. Wel willen wij benadrukken dat het gemeentelijke landgoederenbeleid een beperking betekent van de ruime mogelijkheden die het provinciale beleid biedt.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

II. Zienswijze Zwanenlaan 4

Brief 10 augustus 2017

1. Reclamant stelt dat het plan niet strookt met de algemeen geldende criteria voor een landgoed en het niet voldoet aan het landgoederenbeleid van de gemeente Noord-Beveland.
2. Door de ontwikkeling van het plan, zo stelt reclamant, verdwijnt het weidse uitzicht van het polderlandschap.

Antwoord

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze I.
2. Tussen de woning van reclamant en het plan bevindt zich een dijk en hoge begroeiing, in de vorm van bomen en struiken. Het plan zelf bestaat ook deels uit hoog opgaande beplanting. Het ligt daarom niet in de verwachting dat door de realisatie van het plan ‘Domein het Camperveer’ het uitzicht verandert. Van uitzichtbelemmering zal daarom geen sprake zijn. Wel zal er sprake zijn van een verandering van het landschap. Momenteel bestaat het kavel uit grasland zonder beplanting en bebouwing. Echter de mogelijkheid om in de Onrustpolder landgoederen te realiseren is al vanaf 1998 consistent beleid, en daarom ook weer in het

bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 opgenomen. Dat principe staat nu niet open voor zienswijzen. In de procedure van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 had hiertegen geageerd kunnen worden.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

III. Zienswijze Vereniging Zeeuwse Milieufederatie (ZMf)

Brief 26 juli 2017

1. Reclamant stelt dat het plan niet voldoende borgt dat er daadwerkelijk een landgoed wordt aangelegd voor natuur- en landschapsontwikkeling. Er wordt voorbijgegaan, zo stelt reclamant, aan het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013, het Landgoederenbeleid en het Provinciaal Omgevingsplan (2012-2018). Binnen de drie beschreven plannen is een beschrijving van een landgoed gegeven die, zo stelt reclamant, niet overeenkomt met het plan. Reclamant vindt dat de nadruk van het plan te veel op recreatie ligt en dat het aanleggen van nieuwe natuur- en landschapswaarden achterblijft (wat juist in de drie plannen centraal staat). Reclamant laat weten dat dit niet aansluit bij de definitie van landgoed maar bij die van een recreatiepark.
2. Door de reclamant wordt gesteld dat het aantal woningen dat met het plan gerealiseerd wordt (25 verblijfsrecreatieve eenheden) niet aansluit bij het landgoederenbeleid dat maximaal 3 gebouwen (één hoofdgebouw en 2 ondergeschikte gebouwen) mogelijk maakt.
3. In het Omgevingsplan staat aangegeven: "De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgesteld". Echter, zo stelt de reclamant, zijn deze landschapswaarden niet in het plan vastgesteld waardoor de nieuwe natuur- en landschapswaarden niet goed planologisch geborgd zijn. Reclamant vraagt om een meer gedetailleerd wijzigingsplan om dit te waarborgen.
4. Daarnaast claimt de reclamant dat het wijzigingsplan 'Domein het Camperveer' tegenstrijdig is met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013. Volgens de reclamant is het toevoegen van de nieuwe bestemmingsplanregel "verblijfsrecreatieve doeleinden, met een bedrijfsmatige exploitatie" tegenstrijdig aan de bestemmingsplanregel "natuur en bos met extensief recreatief medegebruik".

Antwoord

1. Het beleid ten aanzien van landgoederen was, ten tijde van het indienen van het initiatief voor Domein het Camperveer, voor de gemeente Noord-Beveland ondergebracht in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013. In het bestemmingsplan was het beleid van de provincie en de strategie uit de structuurvisie voor Noord-Beveland samengekomen en vertaald naar een juridisch-planologisch toetsingskader. Dit kader is door de provincie geaccordeerd en passend bevonden binnen de regels die de provincie stelt aan landgoederen.
In het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 is in de begripsbepalingen geen definitie opgenomen voor een landgoed. Wel wordt in de toelichting op het bestemmingsplan het landgoederenbeleid in beeld gebracht in relatie tot de structuurvisie en het provinciale beleid. Verder blijkt uit de toelichting op dit bestemmingsplan niets over de toegestane functies voor een (nieuw) landgoed. Wonen ligt voor de hand

maar ook maatschappelijke functies (zoals zorg) en recreatie zijn mogelijk én komen ook al voor. Benadrukt wordt dat het gaat om een invulling met een extensief karakter, een groene inrichting en grote mate van openbare toegankelijkheid. Er is in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 wel een bepaling opgenomen dat het aantal woningen moet passen binnen het woningbouwprogramma, maar dat zegt niet dat een landgoed wonen als functie zou moeten krijgen. Het geeft een extra voorwaarde wanneer gekozen wordt voor een woonfunctie.

In het onderstaande overzicht is de samenhang tussen het provinciale beleid, de structuurvisie en het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 weergegeven voor zover dit betrekking heeft op de landgoederen. De mening van reclamant dat het plan niet geheel voldoet aan de definiëring en regeling uit het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 en het provinciale beleid wordt niet gedeeld.

Het is wel juist dat dit plan niet geheel voldoet aan het beleid uit de Nota Landgoederenbeleid. Deze nota is vastgesteld nadat het initiatief voor Domein het Camperveer is ingediend (zie hiervoor de beantwoording bij zienswijze I).

Structuurvisie Noord-Beveland 2008	Omgevingsplan Zeeland 2012-2018
- "In de zone aan de westzijde van het eiland (Onrustpolder) kan de ontwikkeling van landgoederen eveneens een impuls geven aan de versterking van de landschapstructuur" - Strategie landschap- en landgoedontwikkeling; zone Onrustpolder. - De algemeen geldende criteria voor deze landgoederen (omvang 5 ha., waarvan 1 ha. privaat en bebouwing met een inhoud van 4.500 m³) kunnen hierbij als uitgangspunten gehanteerd worden. <u>Ook andere hieraan gelieerde functies, passend binnen deze strategie worden in deze zone toelaatbaar geacht</u>, zolang deze een extensief karakter hebben en er dus eveneens gevolg wordt gegeven aan het rood voor groen principe.	Om aanleg, onderhoud en beheer van natuur en landschapontwikkeling te kunnen financieren mag bebouwing worden gerealiseerd. Toegestane functies voor het gebruik van deze bebouwing zijn <u>wonen, verblijfsrecreatie en zorg</u>. De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing: - De maximale omvang van bebouwing bedraagt 4.500 m³ bij een oppervlakte van 5 ha. Als een qua oppervlak groter of kleiner landgoed wordt gerealiseerd neemt de maximale omvang van de bebouwing verhoudingsgewijs toe of af; - De minimale oppervlakte van een landgoed of buitenplaats bedraagt 1,5 ha. (het maximale bouwvolume bedraagt dan 1.350 m³). - Op een landgoed of buitenplaats kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte; - Een landgoed of buitenplaats is openbaar toegankelijk. Maximaal 20% van de totale oppervlakte mag aan de openbaarheid worden onttrokken; - De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgelegd.
Bestemmingsplan Landelijk gebied 2013	
Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van de aanleg van landgoederen in de <u>Onrustpolder</u>, met dien verstande dat: - per landgoed tenminste 5 ha. natuur en/of landschap wordt ontwikkeld; - de te realiseren natuur- en landschapswaarden ook privaatrechtelijk worden vastgelegd; - op een landgoed meerdere gebouwen mogen worden gebouwd; - het bebouwingspercentage maximaal 3% bedraagt; - de inhoud van de bebouwing maximaal 4.500 m³ bedraagt per 5 hectare landgoed; - tenminste 80% van het landgoed openbaar toegankelijk dient te zijn; - het aantal wooneenheden dient te passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma; - voldaan moet worden aan de toetsingscriteria 'geen ernstige beperking agrarische functie' en 'watertoets'.	

2. Het is, zoals gesteld, juist dat het wijzigingsplan 'Domein het Camperveer' niet helemaal past in het beleid zoals geformuleerd in de Nota Landgoederenbeleid, het plan is echter ingediend vóórdat de Nota Landgoederenbeleid is opgesteld. Zoals bovenstaand onder 1 beschreven past het wel binnen het toen geldende beoordelingskader. Bij de toetsing van het voornemen kwam het besef dat het geldende provinciale beleid erg ruim was en daardoor kon leiden tot ongewenste situaties. Dat is de directe aanleiding geweest om de Nota Landgoederenbeleid op te stellen. In de tussentijd is met de initiatiefnemer gesproken en zijn de plannen voor Domein het Camperveer aanzienlijk aangepast met als resultaat dat het plan nu beter aansluit bij het nieuwe landgoederenbeleid. Op grond van de het toetsingskader uit het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 was de initiatiefnemer daar overigens niet toe verplicht.
3. In de bouwregels van het wijzigingsplan 'Domein het Camperveer' staat omschreven dat het bebouwingspercentage maximaal 3% bedraagt. De rest van de gronden wordt landschappelijk ingericht. Er is een inrichtingsplan opgesteld waarin graslanden, waterpartijen en opgaand groen zijn opgenomen. In het wijzigingsplan zijn de gronden expliciet bestemd tot 'Natuur-Landgoederen'. Derhalve zijn planologisch gezien de landschapswaarden gewaarborgd. De hoofdgroenstructuur is mandelig en wordt door een Vereniging van Eigenaren onderhouden. De aanleg en instandhouding van deze elementen worden in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer verder geborgd. Deze overeenkomst zal voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan 'Domein het Camperveer' worden getekend.
4. De betreffende bepaling is een verbijzondering om te voorkomen dat de verblijfsrecreatieve eenheden als woning worden gebruikt. Dat zou immers in strijd zijn met het woningbouwprogramma van de gemeente. Voorts betreft de bepaling waar reclamant op doelt een regel uit het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 voor de gronden met de bestemming "Natuur-Landgoederen". Deze bestemming wordt weliswaar ook voor Domein het Camperveer toegepast maar bepaalt niet of de verblijfsrecreatieve functie toelaatbaar is of niet. Het toetsingskader voor dit wijzigingsplan is de wijzigingsbevoegdheid uit de bestemming "Agrarisch" uit het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 (artikel 3.7.6.). Derhalve is van tegenstrijdigheid geen sprake.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

IV. Zienswijze Jacobadijk 4

Brief 29 augustus 2017

1. De reclamant heeft een opmerking over de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013. Het gaat hier om de duiding dat deze wijzigingsbevoegdheid geldt ter plaatse van de Onrustpolder. Terwijl de Onrustpolder, zo claimt de reclamant, niet ruimtelijk gedefinieerd is. De reclamant stelt: "de gronden die onder de noemer Onrustpolder vallen, kunnen makkelijk wijzigen".
2. Reclamant stelt dat het middels het plan niet gaat om een landgoed maar om de realisatie van een "verblijfsrecreatieve ontwikkeling". Reclamant stelt dat het aantal woningen dat gerealiseerd wordt middels het plan niet overeenkomt met de in het landgoederenbeleid van de gemeente gestelde aantal woningen (één hoofdgebouw en twee ondergeschikte gebouwen). Derhalve zou het plan in strijd zijn met het landgoederenbeleid.
3. De reclamant heeft een opmerking over de procedure van het wijzigingsplan 'Domein het Camperveer'. In de raadsvergadering van 26 januari 2017 is een raadsbesluit genomen over het plan. De raad van de gemeente Noord-Beveland besluit in te stemmen met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het plan 'Domein het Camperveer'. Echter, zo stelt reclamant, is het aan de burgemeester en wethouders als bevoegd gezag om dit te doen.
4. Tot slot mist de reclamant nog de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Reclamant mist een exploitatiebegroting van het plan.

Antwoord

1. De wijzigingsbevoegdheid staat in dit verband niet open voor zienswijzen. In het kader van de procedure voor het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 was die mogelijkheid er wel. De wijzigingsbevoegdheid heeft rechtskracht en kan daarom worden toegepast.
De basis voor het landgoederenbeleid van de gemeente Noord-Beveland is de structuurvisie. In de structuurvisie is de Onrustpolder aangewezen. Voorts dient gezegd dat de Onrustpolder de officiële naam is voor het gebied dat ingeklemd wordt tussen de Onrustweg (de zeedijk) en de Jacobadijk. Derhalve kan worden gesteld dat de Onrustpolder voldoende objectief begrensd is.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze I en III.
3. Het is juist dat het vaststellen van een wijzigingsplan een bevoegdheid is van het college van Burgemeester en Wethouders. Echter is, in kader van draagvlak, de raad gevraagd in te stemmen met het plan.
4. In paragraaf 6.2 van het wijzigingsplan wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voorts wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten over het kostenverhaal. De initiatiefnemer is hiervoor verantwoordelijk. Voorts is in de toelichting van het wijzigingsplan 'Domein het Camperveer' een verantwoording opgenomen van het plan versus de behoefte (paragraaf 4.1.1). Derhalve is de behandeling van de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente geborgd.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

V. Zienswijze Jacobadijk 6/7

Brief 29 augustus 2017

1. Reclamant stelt dat het 'Domein het Camperveer' geen landgoed betreft in overeenstemming met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013, het Landgoederenbeleid en het provinciaal Omgevingsplan (2012-2018), maar dat het hierbij gaat om de realisatie van recreatie onder de noemer van landgoed.
2. Er wordt door de reclamant gesteld dat het aantal gebouwen (16 totaal) dat gerealiseerd wordt middels het wijzigingsplan 'Domein het Camperveer' in tegenspraak is met het aantal (één hoofdgebouw met twee ondergeschikte gebouwen) in Landgoederenbeleid van de gemeente.
3. Reclamant stelt dat het Engelse karakter van het landgoed niet in samenhang is met het aanwezige Noord-Bevelandse landschap. Daarnaast, zo stelt reclamant, dient middels een beeldkwaliteitsplan te worden aangetoond dat het landgoed en de gebouwen 'van allure' zijn en dat het geheel in samenhang met het omliggende groen en landschap wordt ontwikkeld.
4. Op de plankaart is de landschappelijke inpassing van de gebouwen noch de natuurwaarden gegarandeerd, stelt reclamant.
5. Reclamant stelt dat een watertoets ontbreekt.
6. Reclamant stelt dat het niet duidelijk is hoe het verkeer wordt geregeld. Volgens reclamant is geen rekening gehouden met de ontsluiting van de Onrustweg. Reclamant stelt dat deze weg niet berekend kan zijn op de in het plan voorziene afwikkeling van gemotoriseerd verkeer.
7. Reclamant uit zorgen over lichtverontreiniging in relatie tot allerlei fauna in het gebied en stelt dat hierop in het plan niet ingegaan is.

Antwoord

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze I en III.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze I en III.
3. In bijlage 2 van het wijzigingsplan is aangetoond dat de gebouwen 'van allure' zijn en in samenhang worden ontwikkeld met het omliggende groen en landschap. De hoofd-groenstructuur is mandelig en wordt door een op te richten VVE onderhouden. Voor het ontwerp is een landschapsplan gemaakt, waar de samenhang met de omgeving en de relatie tussen bebouwing en landschap uit blijkt (bijlage 1 van het wijzigingsplan 'Domein het Camperveer'). Op de plattegrond in paragraaf 2.2.1 van het wijzigingsplan is te zien hoe bomen en de waterpartij een essentieel onderdeel zijn van het plan.
4. Dat is niet juist. De natuur- en landschapswaarden zijn inherent aan de bestemming. Daarbij bedraagt het bebouwingspercentage slechts 3%, zodat de bebouwing opgaat in het landgoed. Voor een beschrijving hoe de inrichting geborgd is, wordt verwezen naar zienswijze III.
5. De watertoets is wel degelijk voor het plan uitgevoerd, deze is als bijlage 9 van het wijzigingsplan 'Domein het Camperveer' toegevoegd. De waterbeheerder is ook geconsulteerd. Zij heeft geen opmerkingen op het plan. Dit zal nog in de toelichting worden geactualiseerd.
6. In paragraaf 4.6 van het wijzigingsplan is het aspect verkeer behandeld. Hieruit blijkt dat de verkeerstoename ten gevolge van het plan zodanig klein is dat het opgaat in het heersende verkeersbeeld van de ontsluitende wegen. Derhalve is het aspect verkeer voldoende behandeld.

7. In paragraaf 4.4 van het wijzigingsplan wordt ingegaan op ecologie. Daarin is geconcludeerd dat vanwege de afstand van het plangebied tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied verstoring door licht uitgesloten kan worden. Met betrekking tot vleermuizen en vogels wordt het volgende gezegd: 'Het is niet bekend of vleermuizen gebruik maken van het plangebied en wat de functie is voor vleermuizen. Er wordt aanbevolen die nader te laten onderzoeken conform het vleermuisprotocol. Aan de hand van de resultaten kunnen mitigerende maatregelen opgesteld worden die een nadelig effect voor vleermuizen voorkomen. Voor de overige zoogdieren is geen nadelig effect te verwachten'. Naar de volgende mitigerende maatregelen wordt verwezen: 'Bij plaatsen van verlichting nabij de dijk (< 50 meter) gebruik maken van vleermuisvriendelijke verlichting, aanbieden van alternatieve dagverblijven.'. Voor vogels wordt geconcludeerd dat er geen nadelige gevolgen voor broedvogels zijn als gevolg van het plan.

Conclusie

De toelichting van het wijzigingsplan wordt geactualiseerd inzake de watertoets.

VI. Zienswijze Marslaan 2

Brief 28 juli 2017

1. Door reclamant wordt gesteld dat het aantal woningen dat met het plan gerealiseerd wordt (25 wooneenheden) niet aansluit bij het landgoederenbeleid dat maximaal 3 gebouwen (één hoofdgebouw en 2 ondergeschikte gebouwen) mogelijk maakt en dat er daardoor geen sprake is van een landgoed maar van een recreatiepark.
2. Daarnaast claimt de reclamant dat het wijzigingsplan 'Domein het Camperveer' tegenstrijdig is met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013. Volgens de reclamant is het toevoegen van de nieuwe bestemmingsplanregel "verblijfsrecreatieve doeleinden, met een bedrijfsmatige exploitatie" tegenstrijdig aan de bestemmingsplanregel "natuur en bos met extensief recreatief medegebruik".
3. In het Omgevingsplan staat aangegeven: "De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgesteld". Echter, zo stelt de reclamant, zijn deze landschapswaarden niet in het plan vastgesteld waardoor de nieuwe natuur- en landschapswaarden niet goed planologisch geborgd zijn.
4. Reclamant meent dat een '*unique selling point*' (de weidsheid van het gebied) van Noord-Beveland in gevaar wordt gebracht door het plan.

Antwoord

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze I en III.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze I en III.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze III.
4. Er is kennisgenomen van de reactie en de zorgen van reclamant. Echter, reeds in 2003 is in het bestemmingsplan Landelijk gebied de keuze gemaakt landgoederen in de Onrustpolder juridisch-planologisch mogelijk te maken, op basis van het Landschapsbeleidsplan 1998 en de Structuurvisie Noord-Beveland 2000. Die keuze staat nu, met het invullen van de wijzigingsbevoegdheid niet meer ter discussie.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

VII. Zienswijze Neptunuslaan 22

Brief 24 augustus 2017

1. Reclamant meent dat hij als recreatieve bewoner geïnformeerd had moeten worden over het plan 'Domein het Camperveer' net als andere bewoners van Noord-Beveland.
2. Reclamant geeft aan dat ze destijds vanwege de rust en het landelijk uitzicht de recreatiewoning hebben gekocht.
3. Reclamant verwacht, omdat hij recht tegenover de uitrit van het Domein zijn recreatiewoning heeft, 's avonds overlast te krijgen door de koplampen van de auto's die het park afrijden en in de woonkamer van de recreatiewoning schijnen.
4. De plannen voor het Domein het Camperveer zijn in strijd met het landgoederenbeleid, waarin staat dat op een landgoed maximaal 3 gebouwen zijn toegestaan terwijl op dit park in totaal 16 gebouwen worden toegestaan.
5. Reclamant vreest voor waardevermindering van zijn eigen recreatiewoning door de toevloed van zoveel nieuwe parken en recreatiewoningen.
6. Reclamant vreest dat door de bomen het zonlicht uit de tuin zal verdwijnen.
7. Het landschappelijk uitzicht vanuit de woning wordt belemmerd door de realisatie van het landgoed.

Antwoord

1. Recreative bewoners alsmede reguliere bewoners in Noord-Beveland zijn op een zelfde manier over het voornemen om het landgoed te realiseren geïnformeerd. Er is geen onderscheid gemaakt. Het ongenoegen van reclamant wordt dan ook niet gedeeld.
2. Met het realiseren van het landgoed zal er niets veranderen aan de rust in het gebied. Het domein wordt extensief bebouwd en voorziet in een behoefte in het hogere segment. Dat trekt doorgaans geen lawaaimakers. Voor wat betreft de beleving van het landschap biedt het landgoed juist de mogelijkheid het Zeeuwse landschap intensiever te ervaren doordat het landgoed grotendeels wordt opengesteld en voorzien van wandelpaden. Ten aanzien van het uitzicht geldt dat de bestaande groenstrook tussen Rancho Grande en de Onrustpolder dicht begroeid dient te zijn vanwege de landschappelijke inpassing van het recreatiepark. De beplanting van deze strook belemmert het uitzicht over de Onrustpolder reeds. Voorts is in 2003 in het bestemmingsplan Landelijk gebied al de keuze gemaakt landgoederen in de Onrustpolder juridisch-planologisch mogelijk te maken. Die keuze staat nu, met het invullen van de wijzigingsbevoegdheid niet meer ter discussie.
3. Het wijzigingsplan 'Domein het Camperveer' zegt niets over de uiteindelijke inrichting van het terrein. Wel zal dit bij de inrichting van het perceel als aandachtspunt worden meegenomen. In de actuele plannen is de uitrit niet tegenover de Neptunuslaan 22 gesitueerd.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze I en III.
5. Het plan Domein het Camperveer voorziet in een ander type recreatiewoningen in een geheel ander segment dan de woning van reclamant. Derhalve onderschrijft de gemeente niet het door reclamant beschreven verband tussen de realisatie van Domein het Camperveer en een eventuele waardevermindering van de recreatiewoning van reclamant.

6. De woning van reclamant is gelegen aan de zuidoost zijde van het plangebied van Domein het Camperveer. De bomen zullen inderdaad groeien maar hebben, gezien de ligging van het perceel, vrijwel geen effect op de bezonning van de tuin van reclamant. Bovendien wordt het landgoed niet volledig bebouwd en bestaat er enige afstand tot het plangebied door de Ruiterslaanweg. Voorts ligt er een groenstrook tussen Rancho Grande en de Ruiterslaanweg die dichtbegroeid dient te zijn. Deze beplanting zal eerder een effect hebben op de bezonningssituatie dan de bomen die voorzien zijn op Domein het Camperveer.
7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 2.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

VIII. Zienswijze Jacobadijk 3

Brief 25 augustus 2017

1. Het wijzigingsplan voldoet in geen enkel opzicht aan de Nota Landgoederenbeleid. Het plan voorziet in een hoofdgebouw dat voor 90% bestaat uit verblijfsrecreatieve appartementen én 15 bijgebouwen met een verblijfsrecreatieve functie. Dit past niet in de definitie van een landgoed zoals in de Nota Landgoederenbeleid opgenomen. Voorts geeft de Nota Landgoederenbeleid aan dat er maximaal 4 recreatiewoningen toelaatbaar zijn in ten hoogste 3 gebouwen (hoofdgebouw met 2 ondergeschikte bijgebouwen). Dit wijzigingsplan gaat uit van veel meer gebouwen en recreatiewoningen. Bovendien zijn de 15 gebouwen niet ondergeschikt. De Nota Landgoederenbeleid biedt geen mogelijkheid hiervan af te wijken.
2. In de beleidsnota Landgoederenbeleid is bepaald dat met een landschapsplan en beeldkwaliteitsplan aangetoond dient te worden dat het hoofdgebouw een gebouw van "allure" wordt en dat het geheel in samenhang met het landschap wordt ontwikkeld. Een dergelijk beeldkwaliteitsplan ontbreekt in of bij het wijzigingsplan.
3. De gemeente beoogt met het nieuwe landgoederenbeleid te voorkomen dat er nieuwe verblijfsrecreatie bijkomt. In de raadsvergadering van 26 januari 2017 heeft wethouder Van de Maas dat benadrukt. Het wijzigingsplan 'Domein het Camperland' is hiermee in strijd nu het een toevoeging van 24 recreatiewoningen betreft.
4. Het is opmerkelijk dat in de Nota Landgoederenbeleid (pagina 9) is opgenomen dat de gemeente de komende jaren geen ruimte heeft in het woningbouwprogramma, terwijl vervolgens in het wijzigingsplan 'Domein het Camperland' een woning aan het woningbouwprogramma wordt toegevoegd.
5. Het wijzigingsplan past eveneens niet in het provinciale beleid. Zo is in het omgevingsplan aangegeven dat nieuwe woningen moeten voldoen aan de regionale behoefte.
6. Voor verblijfsrecreatie in de kustzone geldt een revitalisering van het verblijfsrecreatieve aanbod door bestaande bedrijven. Dit betreft kwaliteitsverbetering en product-innovatie of -transformatie, waarbinnen ruimte is voor beperkte uitbreiding door de bestaande bedrijven. Een nieuw bedrijf is op grond van het provinciaal beleid alleen mogelijk door transformatie van een bestaand bedrijf of doordat bij nieuwvestiging van een bedrijf een bijdrage wordt geleverd aan de transformatie (functieverandering) van een bestaand bedrijf. De ontwikkeling van het landgoed past niet in dit beleid.

7. Uitgangspunt voor een nieuw landgoed is de aaneengesloten natuur- en of landschapsontwikkeling. Dit kan bekostigd worden met het realiseren van bebouwing. In het wijzigingsplan is het principe omgekeerd. Er wordt een recreatieve ontwikkeling mogelijk gemaakt waarin ook voorzien wordt in landschapsontwikkeling.
8. In het omgevingsplan van de provincie is bepaald dat een ontwikkeling in het landelijk gebied maatwerk betreft en dat de provincie in een vroegtijdig stadium bij de planvorming moet worden betrokken. Uit het wijzigingsplan is niet af te leiden dat de provincie is betrokken bij het initiatief.
9. De watertoets lijkt nog niet te zijn uitgevoerd.
10. Kernvoorwaarde voor de ontwikkeling van een landgoed is dat er geen ernstige beperking van de agrarische functie mag plaatsvinden. Het wijzigingsplan is ook op dit punt onvoldoende zorgvuldig voorbereid. Er lijkt geen afweging van belangen te hebben plaatsgevonden. Bovendien is de afstand van agrarische bedrijven tot aan woningen en recreatiebedrijven niet in acht genomen. Er is uitsluitend beredeneerd met een spuitzone voor neerwaartse spuittechnieken. Andere spuittechnieken mogen echter niet worden uitgesloten vanwege een optimale agrarische bedrijfsvoering.
11. Er lijkt geen afweging te zijn gemaakt, laat staan onderzoek te zijn uitgevoerd met betrekking tot de invloed van bijvoorbeeld schaduwwerking, windbeïnvloeding, waterberging, grondwateronttrekking en zichtbeperking van het plan op de omgeving en voor reclamant. Dit kan leiden tot planschade en een belemmering van de huidige en potentiële agrarische activiteiten van de aangrenzende percelen.
12. De vigerende planologische mogelijkheden beperken het vrije uitzicht naar het Veerse Meer niet. Het wijzigingsplan doet dat wel, hetgeen van forse invloed is op de waarde van de onroerende zaken.
13. Reclamant geeft aan fors schade te leiden door de ontwikkeling op grond van het wijzigingsplan 'Domein het Camperland'. In het wijzigingsplan is onvoldoende aandacht besteed aan de kans op planschade.
14. Reclamant verzoekt meer inzicht te geven in de financiële haalbaarheid van het wijzigingsplan. Bovendien verzoekt reclamant, op grond van de Wet Openbaarheid van Bestuur, alle stukken, met name de overeenkomst, aangaande de financiële uitvoerbaarheid ter beschikking te stellen.
15. In het bestemmingsplan is niet duidelijk of de wijzigingsbevoegdheid geldt voor het plangebied van dit wijzigingsplan. De verwijzing naar de Onrustpolder is onvoldoende concreet. Niet verifieerbaar is wat tot de Onrustpolder behoort. Daarnaast blijkt uit het wijzigingsplan niet concreet welke gronden worden aangewezen. Er ontbreekt een ontwerpbesluit tot aanwijzing van gronden waarop het wijzigingsplan van toepassing is.
16. Op grond van de regels blijkt dat de gronden worden bestemd voor 'Natuur - Landgoederen' met een verbijzondering voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Op grond van de begripsbepaling kan geconcludeerd worden dat de gronden veel intensiever kunnen worden gebruikt dan op grond van het plan beschreven. Onder verblijfsrecreatie wordt immers ook verstaan groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, hotel of bed & breakfast. In de ruimtelijke onderbouwing en toetsing wordt geen rekening gehouden met deze mogelijkheden.
17. De aanwijzing voor verblijfsrecreatieve doeleinden sluit het wonen uit. Dat past niet bij het voornemen een woning te realiseren in het hoofdgebouw.

18. In de specifieke gebruiksregels is geen afstandsmaat opgenomen van gevoelige functies tot aan de perceelsgrens, zodat de afstandsmaat uit de bestemming 'Natuur – Landgoederen' geldt. Daarin is een maat van 10 meter opgenomen dat niet voldoet aan de verplichte 100 meter (agrarisch vs gevoelige functies).
19. Er wordt in het wijzigingsplan geen concrete invulling gegeven aan de inrichting van het groen en water (maatvoering, boomsoorten, aantallen, e.d.). Zo kan onmogelijk worden beoordeeld of het plan landschappelijk inpasbaar is. Er mist een onderbouwing van de wijze waarop gebruik gemaakt wordt van de landschappelijke kwaliteiten van het bestaande landschap en hoe hieraan wordt voldaan. Het ontbreekt in het plan aan een concrete privaatrechtelijke borging waarin ingevolge de Nota Landgoederenbeleid moet worden voorzien. Het landschapsplan is hiervoor onvoldoende deskundig en concreet.
20. Op grond van de concreetheid van het wijzigingsplan kan niet worden beoordeeld of voldaan wordt aan de eis dat 80% openbaar gesteld wordt.
21. Het wijzigingsplan maakt niet duidelijk hoe het duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is geborgd. Het voorzien in een beheerderswoning is niet gelijk aan het borgen van duurzaam beheer en onderhoud. In de toelichting ontbreekt de onderbouwing van het beheer en onderhoud noch is dit planologisch geborgd, hetgeen wel een vereiste is op grond van de Verordening Ruimte (artikel 2.5).
22. Er is in de verkeersparagraaf onterecht geen rekening gehouden met de ontsluiting van het plangebied op de Onrustweg en de gevolgen voor de verkeersafwikkeling op deze weg. Ingrijpen in de bestaande weg en berm zal nodig zijn en dat gaat gepaard met een aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur en het Natuur Netwerk Nederland. Dit is onaanvaardbaar.
23. In het plan ontbreekt een gedegen onderzoek naar het effect van de ontwikkeling op de Ecologische Hoofdstructuur.

Antwoord

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze I en III.
2. Zoals onder 1 toegelicht hoeft dit plan formeel niet te voldoen aan de voorwaarden van de Nota Landgoederenbeleid, omdat het volledig voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor het beeldkwaliteitplan en het landschapsplan. Het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013, dat de toetsingsgrond is voor dit wijzigingsplan, kent deze verplichting niet. Omdat de landschappelijke inpassing en het hoogwaardig inrichten van het landgoed met een hoofdgebouw van allure belangrijk wordt geacht door zowel de initiatiefnemer als de gemeente is in bijlage 1 van het wijzigingsplan 'Domein het Camperveer' een landschapsplan opgenomen en in bijlage 2 en 3 referentiebeelden van het hoofdgebouw en de bijgebouwen. Deze bijlagen laten zien dat het hoofdgebouw in een, voor Noord-Beveland, bijzondere bouwstijl wordt uitgevoerd zodat sprake is van 'een gebouw met allure'. Het landschapsplan laat zien dat er geen dichtbegroeid bos wordt aangelegd maar dat er een half open/half gesloten landschap komt dat de bebouwing grotendeels aan het zicht onttrekt en toch een verbinding met het achterliggende landschap geeft. Inmiddels zijn er tekeningen gepresenteerd door de initiatiefnemer waarop zichtbaar is hoe het hoofdgebouw en de bijgebouwen er uit komen te zien. Deze tekeningen zullen in de toelichting op het wijzigingsplan worden opgenomen in hoofdstuk 2.

3. Het is juist dat het beleid van de gemeente in de Nota Landgoederenbeleid beoogt nieuwe recreatieve ontwikkelingen tegen te gaan. Zoals onder 1 aangegeven kan het initiatief voor Domein het Camperveer echter niet worden getoetst aan deze nota.
4. De woning is reeds opgenomen in het vastgestelde woningbouwprogramma.
5. De woning is meegenomen in het woningbouwprogramma. Dat woningbouwprogramma is regionaal afgestemd en voorziet in de actuele behoefte. Ten aanzien van de recreatieve eenheden is in de toelichting van het wijzigingsplan (hoofdstuk 2) een verantwoording gegeven waarom het plan voorziet in een behoefte. In het bestemmingsplan zal de bepaling van de wooneenheid worden aangescherpt, zodanig dat duidelijk is dat het om maximaal 1 woning gaat en permanente bewoning verder uitgesloten is.
6. Het landgoed wordt mogelijk gemaakt door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013. Dit is een mogelijkheid die de raad het college heeft gegeven om een aanpassing van het bestemmingsplan mogelijk te maken zonder dat een nieuwe beleidsmatige afweging nodig is. De provincie heeft destijds met deze wijzigingsbevoegdheid ingestemd. Overigens is de provincie wel betrokken bij de planvorming. Het plan past binnen het provinciale beleid zoals omschreven in paragraaf 3.3.4 van het Omgevingsplan Zeeland. Het plan voldoet ook aan de bepalingen van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.
7. Niet alleen in Noord-Beveland maar in heel Nederland worden landgoederen gerealiseerd waarbij de bebouwing voor de ontwikkelaar even belangrijk is als de landschapsontwikkeling. Er kan niet gesteld worden dat in het totale plan en bij de afweging de landschapsontwikkeling van ondergeschikt belang is. Het landschapsplan getuigt hier ook van.

Verder past het initiatief binnen de voorwaarden die de wijzigingsbevoegdheid bevat en daar dient aan getoetst te worden.
8. Er vindt iedere 6 weken overleg plaats met de provincie. In dat overleg worden de initiatieven, waar ook de provincie een belang in kan hebben, voorgelegd en besproken. Ook dit plan is daar behandeld. Het wijzigingsplan voldoet aan het provinciale beleid ten aanzien van landgoederen. Inhoudelijk had de provincie dan ook geen bedenkingen.
9. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze V.
10. Er heeft wel degelijk een afweging plaatsgevonden van belangen. In het plan is rekening gehouden met alle mogelijke agrarische bedrijfsvoeringen die in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 zijn toegestaan op de omliggende gronden. Zo is rekening gehouden met fruitteelt, waar een zone van 50 meter geldt van de grens van het perceel tot aan gevoelige functies (waaronder wonen en recreëren) vanwege spuitzones. Dat geldt voor alle spuittechnieken. Zowel de huidige neerwaartse spuittechnieken als ook andere spuittechnieken, waarbij aangemerkt wordt dat in het kader van een optimale agrarische bedrijfswoning vanzelfsprekend gekozen zal worden voor een zo efficiënt mogelijke methode, waarbij zo min mogelijk verlies van de bestrijdingsmiddelen optreedt. Voorts zal in het kader van de volksgezondheid ook worden vereist dat zo min mogelijk verspreiding optreedt. De spuitzone van 50 meter wordt daarom voor alle agrarische bedrijfsvoeringen voldoende geacht.

Zoals door reclamant benoemd is in de toelichting op het wijzigingsplan aangegeven dat de recreatiewoningen op een grotere afstand dan 50 meter van de grens van het

perceel worden gerealiseerd. Deze maat is echter niet vastgelegd met een bouw-grens. Voor de volledigheid zal dat nog worden aangepast in het wijzigingsplan. Voor wat betreft de bedoelde zone uit het omgevingsplan van de provincie van 100 meter geldt dat deze afstand wordt gemeten vanaf de grens van het agrarisch bouwvlak. Deze afstand van het bouwvlak tot de grens van het plangebied bedraagt ten minste 260 meter. Er wordt dus ruim voldaan aan deze vereiste.

11. Het is juist dat niet voor alle genoemde aspecten onderzoek is uitgevoerd. Voor schaduwwerking ontbreekt de aanleiding. De bebouwing en beplanting is op een te grote afstand gelegen van woningen om gevolgen te ondervinden van de schaduw-werking. Dat geldt ook voor de invloed van wind. Voor schaduwwerking op land-bouwgronden wordt verwezen naar zienswijze IX. Voor de waterhuishouding is wel degelijk onderzoek uitgevoerd. De waterbeheerder heeft een positief advies afgegeven.
12. Het uitzicht voor reclamant zal veranderen als gevolg van de ontwikkeling van het Domein het Camperveer. Het is niet per definitie een slechte ontwikkeling en heeft ook niet zondermeer een waarde verminderend effect. Het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 bevat de wijzigingsbevoegdheid waar dit wijzigingsplan uit voortkomt. Ook die bevoegdheid maakt deel uit van het bestaande planologische regime. De mening van reclamant wordt daarom niet gedeeld.
13. Het betreft geen nieuw juridisch-planologisch kader. De mogelijkheid voor een landgoed in de Onrustpolder is reeds in 2003 in het bestemmingsplan Landelijk gebied geboden. In die zin zal er niet zondermeer aanspraak gemaakt kunnen worden op planschade. Overigens staat het reclamant vrij wel een gemotiveerd verzoek in te dienen als het wijzigingsplan rechtskracht verkregen heeft.
14. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze IV. Het Wob-verzoek is inmiddels afgehandeld.
15. In het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een landgoed te realiseren in de Onrustpolder. Het plangebied van het wijzigingsplan is gelegen in de Onrustpolder. Het staat niet ter discussie wat de begrenzing is van de Onrustpolder. Onrustpolder is de officiële naam voor het gebied dat ingeklemd wordt tussen de Onrustweg (de zeedijk) en de Jacobadijk. Derhalve kan worden gesteld dat de Onrustpolder voldoende objectief begrensd is.
16. De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 ligt nu niet ter beoordeling voor. Tegen deze regeling was het wel mogelijk een reactie in te dienen in het kader van de procedure die voor het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 is doorlopen.

Ten aanzien van de plangrenzen wordt verwezen naar de verbeelding die deel uitmaakt van het wijzigingsplan. Daar is de begrenzing van de gronden die behoren tot dit wijzigingsplan exact weergegeven. De verbeelding is digitaal en ook als zodanig te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze digitale begrenzing is leidend bij het beoordelen en toetsen van de ontwikkeling.

Er is inderdaad geen beperking van het gebruik opgenomen in de regeling. Het is niet de bedoeling de genoemde functies hier mogelijk te maken. De regels zullen op dit punt worden aangescherpt, zodat de verblijfsrecreatieve doeleinden in dit wijzigingsplan beperkt blijven tot recreatiewoningen.

17. Deze conclusie is niet juist. In het wijzigingsplan is aangegeven dat de opgenomen bepalingen aanvullend zijn op de regeling voor 'Natuur – Landgoederen' uit het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013. In de bestemming 'Natuur – Landgoede-

ren' zijn woondoeleinden toegestaan. Wonen is derhalve mogelijk. Het aantal woningen is beperkt tot maximaal 1 woning.

18. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze III.

19. De inrichting van het terrein hoeft in dit wijzigingsplan niet te worden uitgewerkt. Een wijzigingsplan is een juridisch-planologisch instrument dat een functieverandering mogelijk maakt en daar voorwaarden aan verbindt. In dit geval wordt de agrarische functie vervangen door de functie landgoederen en met bouw- en gebruiksregels is bepaald onder welke voorwaarden dat mag. De inrichting van het terrein maakt daar geen deel van uit. Wel heeft de initiatiefnemer inmiddels plannen voor de grondbewerking (aanleg waterpartijen en ophogingen) en een beplantingsplan waar exact uit blijkt hoe de inrichting vorm zal krijgen. Deze plannen zijn ook bij de gemeente bekend en middels de exploitatieovereenkomst is bepaald dat de gemeente deze plannen goedgekeurd moet hebben alvorens hieraan uitvoering mag worden gegeven.

Benadrukt wordt nogmaals dat de Nota Landgoederenbeleid niet op dit plan van toepassing is maar dat samen met de initiatiefnemer zo veel mogelijk van het nieuwe beleid wordt toegepast in Domein het Camperveer.

20. De openbaarstelling is een vereiste in het wijzigingsplan. Als daar niet aan wordt voldaan is er sprake van strijdig gebruik en is het aan de gemeente om handhavend op te treden. Overigens is de vereiste eveneens opgenomen in de overeenkomst. Ook op grond hiervan zal de 80% openbaarstelling worden afgedwongen. Bovendien is de initiatiefnemer voornemens de openbaarstelling te realiseren. Er is momenteel geen reden te twifelen dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

21. Afspraken over het duurzaam beheer en onderhoud zijn vastgelegd in de exploitatieovereenkomst. Het betreft geen ruimtelijk aspect maar een beheeraspect. Dat kan niet in een wijzigingsplan (of bestemmingsplan) worden geregeld.

22. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze V. Aanpassing van het bestaande profiel van de Onrustweg is niet nodig, omdat de toename van de verkeersintensiteit te verwaarlozen is.

23. Dit is niet juist. In paragraaf 4.4 is een uitgebreide afweging opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen:

- in de toelichting op het wijzigingsplan 'Domein het Camperveer' de tekeningen en impressies van de gebouwen opnemen als indicatie voor de te realiseren bebouwing en het te realiseren landgoed;
- op de verbeelding een bouwvlak opnemen waarbij de afstand van het bouwvlak tot aan de plangrens, waar het plan grenst aan gronden met de bestemming 'Agrarisch', ten minste 50 meter bedraagt. In de regels aangegeven dat gebouwen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- in de regels het verblijfsrecreatieve gebruik beperken tot recreatiewoningen c.q. – appartementen;
- artikel 2.3 sub a als volgt aanpassen: 'het aantal permanente wooneenheden is maximaal 1'.

IX. Reactie Prinsendijk 5

Brief 25 augustus 2017

1. Reclamant heeft met de initiatiefnemer de afspraak gemaakt dat reclamant geen belemmering ondervindt van de bewoners en gebruikers van Domein het Camperveer. Reclamant heeft een actief landbouwbedrijf waar 's-morgens vroeg en 's-Avonds laat landbouwuitleidingen met onder andere besproeiingen plaatsvinden. De nieuwe burelen moeten zich hieraan aanpassen of het bedrijf moet uitgekocht worden.
2. De initiatiefnemer gaat, zoals afgesproken in overleg met de aannemer die de groenstrook aanlegt, zekerstellen dat er een grasstrook komt (dat als een gazon kort gehouden wordt), dan een heg van maximaal 4 á 5 meter hoog en daarna bomen tot maximaal 10 meter hoog. Abelen worden uitgesloten vanwege het wortelstelsel.
3. De gemeente wordt verondersteld in te stemmen met deze afspraken en er op tot te zien dan ze nageleefd worden.

Antwoord

1. Er is kennisgenomen van de afspraak. Woningen en recreatiewoningen mogen niet op een afstand kleiner dan 100 meter van een agrarische bouwperceel zijn gelegen vanwege mogelijke hinder van de bedrijfsvoering. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Vanwege de besproeiingen wordt er in het wijzigingsplan een bouwvlak opgenomen met een afstand van tenminste 50 meter van de perceelsgrens. Gebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. In een wijzigingsplan (of bestemmingsplan) kunnen geen andere belemmeringen worden geborgd. Voor verdere beantwoording wordt verwezen naar zienswijze VIII.
2. Er is kennisgenomen van de afspraak. De initiatiefnemer heeft een beplantingsplan opgesteld waar de afspraken in zijn verwerkt.
3. De aanleg en het beheer en onderhoud van de groenstrook wordt in de overeenkomst met de initiatiefnemer opgenomen. Deze overeenkomst wordt getekend voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan 'Domein het Camperveer'.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing:

- op de verbeelding een bouwvlak opnemen, waarbij de afstand van het bouwvlak tot aan de plangrens, waar het plan grenst aan gronden met de bestemming 'Agrarisch', ten minste 50 meter bedraagt. In de regels aangegeven dat gebouwen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd.

X. Reactie Veiligheidsregio Zeeland

Brief 28 juli 2017

1. De risicobronnen zoals benoemd in het bestemmingsplan zijn volledig en correct.
2. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid ziet de veiligheidsregio geen aanleiding nader te adviseren op het bestemmingsplan.
3. In het bestemmingsplan zijn redelijkerwijs geen ruimtelijke relevante maatregelen nodig, aangaande externe veiligheidsrisico's. Wel zijn andere, niet ruimtelijk te borgen, maatregelen te treffen om de bestrijdbaarheid van ongevallen en brand te verhogen. Het advies van de veiligheidsregio luidt om in het plangebied te zorgen voor een goede bereikbaarheid door brandweervoertuigen en om de wegen zodanig in te richten dat deze altijd als opstelplaats voor brandweervoertuigen gebruikt kunnen worden (anders om een opstelplaats binnen 40 meter van de hoofdingang te realiseren). Daarnaast wordt geadviseerd om in het plangebied primaire en secundaire bluswatervoorzieningen te realiseren die voldoen aan de gestelde eisen.

Antwoord

Er is kennisgenomen van de reactie van de Veiligheidsregio Zeeland. Bij de uitwerking van het plan zal hiermee rekening worden gehouden.