

Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
Kustwerk Nieuwvliet**

**behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 24 oktober 2013**

1 Inleiding

Landelijke trends in de recreatiesector laten zien dat er een verschuiving aan het optreden is in de wijze waarop recreanten hun recreatieve verblijf in willen vullen. De recreant stelt steeds hogere eisen aan de dienstverlening en aan de kwaliteit van de accommodatie. De vraag verschuift van het 'traditioneel kamperen' naar een meer luxe vorm van verblijven. Door demografische ontwikkelingen veranderen de doelgroepen. Het vakantiepatroon verandert van een lange vakantieperiode (zomer) naar meerdere korte vakanties per jaar. Deze trend is al langere tijd zichtbaar. Recreatieondernemingen proberen zo goed mogelijk in te spelen op deze verschuivende vraag in de markt. Zo ook Roompot Recreatie Beheer B.V.

Roompot Recreatie Beheer B.V. heeft als eigenaar van de campings De Pannenschuur, Hof ter Willegen en De Boshoeve samen met Bouwfonds Arcus Kustwerk B.V. een plan opgesteld om de bestaande campings te herontwikkelen. Dit is het Plan Kustwerk. Met het Plan Kustwerk wil de initiatiefnemer 360 recreatiewoningen realiseren grotendeels in ruil voor vermindering van het aantal bestaande permanente- en niet permanente standplaatsen en door de kwaliteit van de overige recreatieve eenheden te vergroten. Mede op basis van de Notitie kwaliteitsdoelstellingen, wordt door middel van de uitbreiding (van circa 27 hectare naar 52,5 hectare) een verdunning en daarmee een kwaliteitsverbetering van het recreatieve aanbod bereikt.

Om de hiervoor geschetste ontwikkeling te realiseren is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit (ontwerp)bestemmingsplan Kustwerk Nieuwvliet bevat de juridisch-planologische regeling voor de kwaliteitsslag voor de voornoemde campings. Een MER waarin de milieueffecten van de beoogde ontwikkeling op de omgeving in beeld worden gebracht maakt onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 30 mei 2013 gedurende zes weken (tot en met 10 juli 2013) ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan en de bij het MER behorende stukken waren ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpplan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.bpkustwerk12-ON01.

Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft op 29 mei 2013 publicatie in de Staatscourant en het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 28 zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of, en welke, gevolgen de zienswijze heeft voor het bestemmingsplan, het MER of de daarbij behorende stukken.

	Voorletters	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1	C.G.L.M.	Boot en mevrouw P.G. Boot-Van der Most	Vloeiweg 37A	5061 GA	Oisterwijk
2	M.D.J.	Van Gerwen	Smaragdboog 2	4533 AZ	Terneuzen
3	't Duumpje	De heer P.J.R. Jansen	Philipsweg 9a	4501 PH	Oostburg
4	W.	Willemsen	Zeekraalstraat 21	4504 PH	Nieuwvliet-Bad
	G.	Visser	Zeekraalstraat 22	4504 PH	Nieuwvliet-Bad
5	H.	Buyse	Goedleven 8	4508 PE	Waterlandkerkje
6	A.E.	Clijsen en de heer J.A.M. Theeuwes	Plataanlaan 8	5553 CE	Valkenswaard
7	Gemeinschaft Kellerman/Stausberg	Mevrouw A. Kellerman	Virchowstrasse 10 b	D-41464	Neuss
8	C.A.	Koedijker	Kemphaanpad 20	3815 BS	Amersfoort
9	J.W.	Dieleman	Zeekraalstraat 7	4504 PH	Nieuwvliet-Bad
10	Stichting VvAA Rechtsbijstand	Mr. O.V. Wilkens	Postbus 8116	3503 RC	Utrecht
11	VvE Het Gemaal	Mevrouw A. Verhoeven	Het Gemaal 9	4504 PD	Nieuwvliet-Bad
12	Zeeland Anders bv	De heer J. L. Kerkhof en de heer A.J.M. Boomert	Barendijk 7	4504 SG	Nieuwvliet
13	K.D.	Banzhaf en mevrouw Banzhaf-Wagner	p/a P. de Lijser, Ghistelkerke 33	4511 JB	Breskens
14	Landbouw & Golfpark de Keuninck VOF	De heer A.C. de Keuninck, mevrouw A.F. de Keuninck-de Bruijne en de heer J.I.J. de Keuninck	Lange Strinkweg 1	4506 JG	Cadzand-Bad
15	M.	Berners	21 Lambolle Road	GB-NW3 4HS	Londen
16	F.	Weimbs	Kalberenden 29	D-53940	Hellental
17	A.	Paul en mevrouw G. Paul	Grennigloherweg 11	D-58762	Altena
18	C.	Akkermans, G.P.M. Berenschot en Th.B.M. Berenschot	De Vlier 9 en 10 Bernardsingel 32	Pm 4811 SK	Nieuwvliet-Bad Breda
19	H.A.	Herman	Kapelstraat 14	4635 AX	Zegge
20	E.J.M.	Van Wijck	Oude Bosschebaan 10	5071 RR	Udenhout
21	D.J.	Langstraat	Beukenlaan 205	2665 DG	Bleiswijk
22	H.P.	Meertens	Coendersberglaan 26	5709 MA	Helmond
23	F.	Combüchen	Scharrenbroichweg 11	D-51427	Bergisch Gladbach
24	J.	Basting	Sint Jansdijk 11	4504 PB	Nieuwvliet
25	G.J.	Aarts en mevrouw G.M.P. Aarts-Kusters	Zeekraalstraat 27	4504 PN	Nieuwvliet-Bad
26	Flynth	M.A. Hoogkamer	Postbus 19	2160 AA	Lisse
27	R.G.	Curré	Tuinstraat 50	6971 BK	Brummen
28	Stichting Zeekraal	S.F. van Belkom	Crox Houcke 29	4504 RC	Nieuwvliet

Algemeen

De termijn voor het indienen van zienswijzen bedraagt op grond van het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening 6 weken, welke termijn aanvangt met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd. Een zienswijze is tijdig ingediend indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen of, bij verzending per post, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Gelet op het vorenstaande zijn de zienswijzen 1 tot en met 27 tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Zienswijze 28 is te laat ingediend en derhalve niet-ontvankelijk.

2.1 Reclamant 1, familie Boot

Zienswijze samengevat

- a. Reclamanten zijn eigenaar van een pand aan de Zeekraalstraat. Dit is een openbare weg, waarvan de staat van onderhoud slecht is. Het wegdek is slecht en een voorziening voor de afvoer van regenwater ontbreekt. Nu toch het hele gebied op de schop gaat, wordt verzocht ook de Zeekraalstraat aan te pakken. Dit klemt te meer omdat reclamanten anders vrezen het afvoerkanaal te worden van het nieuwe, hoger gelegen, park.

Overwegingen

De Zeekraalstraat is, zoals reclamanten ook opmerken, een openbare weg. Het deel van de Zeekraalstraat dat grenst aan de woning van reclamanten is bovendien niet in het plangebied gelegen, en maakt dus geen onderdeel uit van de ontwikkeling van Kustwerk, zodat er in dat kader geen werkzaamheden uitgevoerd worden door de initiatiefnemer ter verbetering van de staat van onderhoud. Met het ontbreken van een afvoermogelijkheid voor regenwater wordt rekening gehouden bij het opstellen van een rioleringsplan voor het plangebied teneinde te voorkomen dat regenwater vanuit het plangebied van Kustwerk wordt afgevoerd via de Zeekraalstraat en zo voor overlast zorgt. Wellicht ten overvloede merken wij op dat wij naast deze zienswijze van andere bewoners van de Zeekraalstraat een separaat verzoek hebben gehad waarbij deze problematiek ook aan de orde is. Vanuit die invalshoek wordt één en ander nader bekeken. Dat staat echter los van de bestemmingsplanprocedure.

- b. Reclamanten gaan ervan uit dat de voorzieningen voor de afvoer van huisvuil en de bezorging van de post niet wijzigen als gevolg van de plannen.

Overwegingen

Dit is een correcte aanname.

- c. Als de Zeekraalstraat wordt afgesloten vrezen reclamanten voor de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de vuilniswagen omdat het dan een doodlopende straat wordt.

Overwegingen

Gelet op de ingediende zienswijzen hebben wij de volledige afsluiting van de Zeekraalstraat heroverwogen. Het is mede vanuit het oogpunt van veiligheid gewenst een afsluiting te bewerkstelligen voor doorgaand gemotoriseerd verkeer, maar deze zo in te richten dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en gebruik als calamiteitenontsluiting gewaarborgd blijft. Bovendien is dan ook een blijvende goede verbinding voor langzaam verkeer vanuit de Zeekraalstraat in de richting van het strand beschikbaar. Tenslotte wordt bezien of het noodzakelijk is deze route blijvend te gebruiken ten behoeve

van de ophaaldienst van het huishoudelijk afval of dat dit via een andere route zal plaatsvinden. Voor zover de Zeekraalstraat is gelegen binnen het bestemmingsplan, wordt daaraan de verblijfsrecreatieve bestemming toegekend om dat de aanleg van wegen binnen die bestemming mogelijk is en een zekere flexibiliteit behouden blijft voor het aanpassen van het wegprofiel.

- d. Het plangebied heeft thans vijf ontsluitingen (Zeeweg, 2x de Zeekraalstraat voor de Pannenschuur en 1x voor Hof ter Willigen en de Adornisdijk voor Pension Hof ter Willigen). Dit wordt samengevoegd tot één ontsluiting, die ook gebruikt wordt door reclamanten, bezoekers van Het Gemaal en camping Nooitgedacht. Dit lijkt erg druk te worden, zeker gelet op de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Overwegingen

De beoogde nieuwe ontsluiting leidt volgens het onderzoeksrapport "Effectstudie verkeer", dat onderdeel is van het MER, niet tot een toename van het verkeer ter hoogte van de recreatiewoning van reclamanten. Door de gedeeltelijke sluiting van de Zeekraalstraat voor gemotoriseerd verkeer zal er een vermindering van verkeer, veroorzaakt door doorgaand verkeer, ter plaatse van de recreatiewoning van reclamanten plaatsvinden. De recreatiewoning van reclamanten blijft uiteraard bereikbaar via openbare weg. Uit voornoemd verkeersonderzoek blijkt dat de bestaande wegen naar het plangebied van voldoende afmeting zijn om het verkeer af te kunnen wikkelen. Bij de inrichting van het park wordt rekening gehouden met een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de afwikkeling van het verkeer.

- e. Reclamanten hebben er niet om gevraagd aan een doodlopende weg te verblijven. De vraag is ook of dit juridisch zomaar kan.

Overwegingen

Zoals onder c. is overwogen wordt de Zeekraalstraat slechts afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. De weg blijft bereikbaar voor hulpdiensten en zal kunnen worden gebruikt als calamiteitenontsluitingsweg. Juridisch kan dit worden vormgegeven door middel van een verkeersbesluit, een dergelijk besluit maakt geen deel uit van (de regels van) het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanvulling/aanpassing van profiel 3 in de Notitie kwaliteitsdoelstellingen als onderdeel van de planregels. In het profiel is de Zeekraalstraat teruggebracht. Dit profiel heeft niet direct betrekking op de situatie ter plaatse van de woning van reclamant maar voorziet in de borging van het gebruik van de Zeekraalstraat voor diensten en langzaam verkeer.

2.2 Reclamant 2, M.D.J. van Gerwen, namens Belangenvereniging Vakantiepark Pannenschuur Zienswijze samengevat

- a. Reclamant handelt namens de Belangenvereniging Vakantiepark Pannenschuur. Reclamant is van mening dat de uitbreiding van het plangebied van 27 naar 52,5 ha, waarbij open agrarisch gebied wordt bebouwd, een verslechtering van de situatie ter plaatse betekent.

Overwegingen

Wij respecteren het standpunt van reclamant, maar kunnen dit niet delen. De voorliggende ontwikkeling betreft een kwaliteitsverbetering van het recreatieve gebied door middel van verdunning. Een gedeelte van de kampeermiddelen wordt hierbij omgezet in recreatiewoningen. Ook dit levert een

kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie. De geldende beleidskaders voor kwaliteitsverbetering, zoals vermeld in het bestemmingsplan en bijbehorende stukken, bieden de mogelijkheid om ten behoeve van een dergelijke verbetering onbebouwde gronden te benutten, teneinde de benodigde ontwikkelingen fysiek en financieel mogelijk te maken. Om de gewenste kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie te kunnen realiseren is uitbreiding van het verblijfsrecreatiegebied noodzakelijk. Gelet op het grote belang van een kwalitatief hoogwaardig en toekomstgericht toeristisch product, achten wij uitbreiding van het verblijfsrecreatiegebied aanvaardbaar. De landschappelijke waarde van de betreffende gronden is niet zodanig dat om die reden geen medewerking zou kunnen worden verleend.

Het bestemmingsplan bevat daarbij tal van regels en voorwaarden op grond waarvan de toekomstige kwaliteit van het gebied wordt geborgd. Belangrijk instrument daarin is de Notitie kwaliteitsdoelstellingen, waarin de kwalitatieve aspecten van de inrichting van het gebied en van de randen worden uitgewerkt. Inrichting van het gebied kan alleen plaatsvinden als burgemeester en wethouders op basis van de Notitie kwaliteitsdoelstellingen hebben ingestemd met die inrichting. Wellicht ten overvloede kan hierbij worden opgemerkt dat als gevolg van de ingediende zienswijzen deze Notitie is aangevuld teneinde de gewenste (beeld)kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling nader te specificeren.

Verder zijn minimale oppervlaktematen van percelen opgenomen en maximale maten van recreatiewoningen en gebouwen voor recreatief nachtverblijf. Bovendien wordt een goede landschappelijke inpassing verzekerd.

- b. De keuze voor een flexibel bestemmingsplan brengt voor reclamant onduidelijkheid met zich mee ten aanzien van de situering van de verblijfsrecreatieve eenheden. Daarnaast vindt de bouw gefaseerd plaats, op basis van de verkoop van de bouwwerken, zodat onzekerheid bestaat over het totale tijdsplan bij de uitvoering van het bestemmingsplan. De rechtszekerheid is hierdoor onvoldoende geborgd.

Overwegingen

De wetgever maakt het mogelijk om een globaal bestemmingsplan op te stellen. Door het opstellen van een globaal bestemmingsplan met heldere (stedenbouwkundige) randvoorwaarden, zoals opgenomen in de Notitie kwaliteitsdoelstellingen, zijn wij van oordeel dat de rechtszekerheid daaraan niet in de weg staat. Een globaal bestemmingsplan biedt de voor dit plan benodigde flexibiliteit en voorkomt vroegtijdige veroudering van het plan. Dat de exacte situering van de verblijfsrecreatieve eenheden in het bestemmingsplan niet vaststaat is juist, maar niet onderschreven wordt dat de rechtszekerheid daardoor onvoldoende is geborgd.

Het bestemmingsplan kent alleen een globale verdeling ten aanzien van de recreatiewoningen en nachtverblijven of een combinatie daarvan. Gelet op de toegestane verblijfsmogelijkheden waarbij een deel van de invulling (bijvoorbeeld de keuze voor een bepaalde recreatiewoning, chalet of ander kampeermiddel) de keuze van de initiatiefnemer is, is een gedetailleerd bestemmingsplan geen optie. Dat zou resulteren in allerlei wijzigingsprocedures om een bouwwerk toch nog enkele meters te verplaatsen, bijvoorbeeld als uit de aard van het terrein blijkt dat dit beter is. Teneinde kosten en procedures te beperken is ook dit bestemmingsplan vormgegeven conform de trend waarbij de overheid de grote lijnen regelt en een controlefunctie heeft voor de exacte bouw en inrichting door middel van de omgevingsvergunning. Een gedetailleerd bestemmingsplan zou aan de bouwfasen overigens niets

veranderen. Immers, een bestemmingsplan regelt wat gebouwd mag worden en kan niet regelen wat gebouwd moet worden. Echter, gelet op het in het kader van het MER uitgevoerde marktonderzoek “Markttoets t.b.v. MER-onderzoek” staat naar ons oordeel vast dat het plan binnen de bestemmingsplanperiode kan worden gerealiseerd.

- c. In het bestemmingsplan ontbreekt de mate van verevening, zowel ruimtelijk als financieel, en op welke wijze deze in het nieuwe plan plaatsvindt. Niet duidelijk is voor reclamant wat de kwaliteitsverbetering inhoudt en op welke concrete zaken een kwaliteitsslag verwacht mag worden. Het ontbreken van inzage in concrete financiële en visuele verevening is niet acceptabel.

Overwegingen

Het principe van verevening is vastgelegd in het provinciaal beleid en voor onze gemeente uitgewerkt in het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal. Hierin zijn concrete bedragen vastgelegd, waarbij de verevening voor een ontwikkeling als deze € 34.000,- per ha bedraagt. De verevening, als ook het wettelijk verplichte kostenverhaal als bedoeld in Hoofdstuk 6 van de Wet op ruimtelijke ordening, is vastgelegd in de zogenaamde anterieure overeenkomst, die de gemeente met initiatiefnemer heeft gesloten. Ook de bestedingsdoelen van deze bijdrage liggen (grotendeels) vast in deze overeenkomst, waarvan na de ondertekening van deze overeenkomst, publicatie van een samenvatting plaatsvindt.

Op de inhoud van de kwaliteitsslag is reeds onder a ingegaan.

- d. Doordat de overeenkomst vanwege de financiële gevoeligheid niet openbaar wordt gemaakt, is onvoldoende duidelijk voor reclamant dat het plan maatschappelijk en financieel uitvoerbaar is.

Overwegingen

Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid zijn twee verschillende onderdelen van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt getoetst door het plan te onderwerpen aan een zienswijzenprocedure als de onderhavige. Kort samengevat komt het hierbij neer op het onderzoeken van het maatschappelijk draagvlak en het toetsen of het bestemmingsplan volledig, zorgvuldig en duidelijk is.

De financiële uitvoerbaarheid wordt gevormd door de financiële gegevens die door de initiatiefnemer vertrouwelijk aan de gemeente worden verstrekt om te kunnen bepalen of deze financieel draagkrachtig genoeg is om de beoogde ontwikkelingen en het verplichte kostenverhaal te kunnen financieren. Zoals hiervoor onder c aangehaald is hiertoe met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij ook bepaalde financiële waarborgen worden overgelegd. Overigens zal van deze anterieure overeenkomst een zakelijke samenvatting worden gepubliceerd.

- e. Er is geen onderzoek verricht naar de wensen van de huidige recreanten op de bestaande campings. Daarnaast ontbreekt onderzoek naar de concrete wens van de nieuwe recreanten, zodat onvoldoende duidelijk is of de geplande recreatieve eenheden wel benut zullen worden.

Overwegingen

Hoewel wij begrijpen dat de huidige ontwikkelingen voor de huidige recreanten ingrijpend zijn, zijn de afspraken tussen exploitant en gebruiker privaatrechtelijk van aard. Als gemeente toetsen wij of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een initiatief dat in overeenstemming is met het beleid. Wij zijn van mening dat daaraan is voldaan. Alhoewel de wensen van de recreanten thuishoren in de

privaatrechtelijke relatie tussen initiatiefnemer en geen onderdeel uitmaken van de planologische procedure hebben wij de initiatiefnemer wel uitdrukkelijk verzocht daar waar mogelijk de huidige recreanten binnen het plangebied te herplaatsen. Gemeente stelt in deze het planologische kader vast en kan zich niet in privaatrechtelijke overeenkomsten tussen derden mengen.

Er is daarnaast wel degelijk onderzoek verricht naar de toekomstige ontwikkelingsrichting, waarbij het laatste onderzoek van ZKA Consultants & Planners (RESORT.11.0.53) onderdeel uitmaakt van het MER. Het doel van dat onderzoek was een gerichte marktverkenning en – analyse om het gewenste programma van Kustwerk Nieuwvliet te onderbouwen. Zowel het huidige als toekomstige aanbod van verblijf en voorzieningen is hierbij geanalyseerd.

- f. Het is reclamant niet duidelijk welke vooroverlegpartners zijn benaderd, zodat het draagvlak en de kwaliteit van het plan onvoldoende duidelijk zijn.

Overwegingen

Conform de richtlijnen van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan aan het Waterschap Scheldestromen, Rijkswaterstaat Zeeland en Provincie Zeeland overlegd. De overlegreacties zijn ontvangen van alle drie de overlegpartners aan wie het plan in dit kader is toegezonden. De overlegreacties zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van het ontwerp bestemmingsplan.

- g. Er is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en reclamant is van mening dat bij een zo grote ontwikkeling als deze een dergelijke procedure in het kader van de zorgvuldigheid en betrokkenheid niet mag ontbreken.

Overwegingen

De inspraakprocedure, in welk kader het voorontwerpbestemmingsplan in het verleden ter inzage werd gelegd, is enkele jaren geleden geschrapt uit de Wet ruimtelijke ordening. Een verplichting hiertoe bestaat dan ook niet. Omdat voor dit plan een vrijwillige m.e.r. is doorlopen en in dat kader de opzet van het plan ter inzage heeft gelegen, hebben wij geen reden gezien om een aanvullende inspraakprocedure te doorlopen. De gevolgde procedure biedt voldoende rechtswaarborgen voor belanghebbenden.

Door reclamant is tevens een aanvullende zienswijze ingediend. Op de daarin opgenomen argumenten wordt hieronder ingegaan.

- h. De bestemming Groen zoals opgenomen in artikel 3 kan geheel worden ingevuld met water of fietspaden. Een groene landschappelijke inpassing wordt dan ook door het plan niet geborgd, zodat er sprake is van een verslechtering voor het aanzicht op de parken en strijd met het gemeentelijk beleid.

Overwegingen

De invulling van de landschappelijke inpassing is vastgelegd in de Notitie kwaliteitsdoelstellingen door middel van dwarsprofielen. Hieruit blijkt hoe de verhouding is tussen het aan te planten groen en de voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Hierbinnen is geen ruimte voor een totaalinvulling met (fiets)paden. Voor een dergelijke inrichting kan en zal dan ook geen omgevingsvergunning worden verleend.

- i. De oppervlakte aan water die benodigd is, is niet vastgelegd in de bouwregels, zodat er geen verplichting tot het aanleggen hiervan is opgenomen in het bestemmingsplan.

Overwegingen

Aangezien de voorzieningen ten behoeve van de waterberging geen gebouwde voorziening zijn, is er in de bouwregels ook geen ruimte voor dergelijke bepalingen. Verplichtingen ten aanzien van de aanleg van voldoende waterberging zijn opgenomen in de gebruiksregels. Wellicht ten overvloede kunnen we hierbij opmerken dat de ingediende zienswijzen geleid hebben tot een aanpassing van de regels, waarbij de vorm van een voorwaardelijke verplichting is gekozen. Op deze wijze wordt de daadwerkelijke aanleg van de benodigde waterberging, in plaats van privaatrechtelijk, publiekrechtelijk vastgelegd en geborgd.

- j. In de bestemmingsomschrijvingen wordt niet verwezen naar het inrichtingsplan, zodat aspecten als een groene landschappelijke inpassing, verevening en infrastructuur niet voorwaardelijk in de regels zijn opgenomen. Er bestaat dus geen rechtszekerheid over de aanleg en instandhouding van voornoemde punten. Een koppeling van het inrichtingsplan aan de regels is noodzakelijk.

Overwegingen

Het inrichtingsplan is het plan dat de initiatiefnemer zal indienen ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning. Deze behoort ook dan geen onderdeel te zijn van de bestemmingsomschrijving. Voor zover reclamant bedoelt dat de Notitie beeldkwaliteitsdoelstellingen geen onderdeel uitmaakt van de bestemmingsomschrijving, terwijl dit voor de koppeling van de beeldkwaliteitseisen aan de recreatiewoningen en recreatieve nachtverblijven wel noodzakelijk is, menen wij dat een aanpassing van de bestemmingsomschrijving van de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie inderdaad wenselijk is. Een aanvulling van de bestemmingsomschrijving zal in het plan worden opgenomen.

- k. In de bouwregels is niet vastgelegd hoeveel woningen geschakeld kunnen worden gerealiseerd, hoewel dit wel uit een bestemmingsplan herleidbaar moet zijn.

Overwegingen

De omvang van de recreatiewoningen ligt vast, evenals de omvang van de kavel. Of de woningen binnen deze verhouding vrijstaand of met twee aaneen geschakeld worden gerealiseerd heeft geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Immers, als de woningen worden geschakeld is er sprake van meer groene tussenruimte. Nu ook overigens vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen reden bestaat de bouwwijze van de woningen verder vast te leggen, zal geen aanpassing van de bouwregels plaatsvinden voor dit aspect.

- l. Reclamant is van mening dat artikel 5.5. lid b niet van toepassing is op de te realiseren recreatiewoningen, zodat juist van deze grote hoeveelheid eenheden niet duidelijk is dat en of ze bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Overwegingen

Alle faciliteiten voor verblijfsrecreatie zowel het zwembad als ook de recreatiewoningen dienen op basis van artikel 5.5. lid b bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd. Volledigheidshalve zal ter verduidelijking deze bepaling hierop worden aangevuld.

- m. Niet is vastgelegd dat de centrumvoorzieningen binnen de functieaanduiding 'sba-1' moeten worden gerealiseerd. Nu ze dus feitelijk overal kunnen worden gerealiseerd, schept dit onduidelijkheid voor de recreant. Dit klemmt te meer nu zij een nieuwe plaats moeten kiezen en een keuze voor dichtbij de voorzieningen of juist veraf wordt daarmee onmogelijk gemaakt.

Overwegingen

De door reclamant beschreven mogelijkheden achten wij juist en de regeling was ook niet bedoeld om een verplaatsing van de centrumvoorzieningen mogelijk te maken. De regeling wordt op dit punt dan ook aangepast teneinde de centrumvoorzieningen zoals het zwembad en de detailhandel te beperken tot de locatie met de aanduiding 'sba-1'.

- n. De Notitie kwaliteitsdoelstellingen is alleen gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken/werkzaamheden, zodat de juridische status nauwelijks aanwezig is. De wijze waarop het plan wordt uitgevoerd is naar de mening van reclamant niet gewaarborgd, er is alleen een vergunning nodig voor het aanleggen van een pad of het graven van een sloot.

Overwegingen

De inrichting van het plangebied is reeds door middel van het vergunningstel gekoppeld aan de Notitie beeldkwaliteitsdoelstellingen. Zoals reeds onder j gemotiveerd is overwogen, wordt de bestemmingsomschrijving aangepast zodat de beschreven beeldkwaliteiten ook gelden voor de gebouwde voorzieningen en de recreatieve nachtverblijven.

- o. In paragraaf 2.4 van de toelichting (pag. 18, 1e bolletje) wordt aangegeven dat de te nemen maatregelen worden geborgd in het bestemmingsplan. Dit is echter niet gebeurd.

Overwegingen

In het bestemmingsplan is op basis van zowel artikel 3.4. als ook artikel 5.6. een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunning) noodzakelijk. Deze vergunning wordt uitsluitend verleend indien het inrichtingsplan voldoet aan de Notitie kwaliteitsdoelstellingen. Daarbij wordt opgemerkt dat ten behoeve van de aanleg van de benodigde waterberging een voorwaardelijke verplichting in het plan wordt opgenomen. Wij zijn dan ook van mening dat de benodigde maatregelen afdoende in het bestemmingsplan zijn geborgd.

- p. In figuur 2.4 van de toelichting is de waterstructuur aangegeven. Deze ligt geheel binnen de landschappelijke inpassing, zodat het reclamant niet duidelijk is wat er nu binnen de strook voor landschappelijke inpassing gaat gebeuren.

Overwegingen

De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd door een gevarieerde rand te realiseren met daarin zowel ruimte voor beplanting en groen als water. Dit is ook vastgelegd in de Notitie kwaliteitsdoelstellingen, waarbij duidelijke profielen zijn opgenomen van deze randen. Gezamenlijk zorgt dit voor een gevarieerd en hoogwaardig beeld. Daarbij wordt in het plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de aanleg van de waterberging en de aanplant van het groen, zodat het voor derden niet alleen kenbaar is hoe de landschappelijke inpassing wordt vormgegeven, maar dat tevens gegarandeerd wordt dat deze wordt gerealiseerd.

- q. Er is geen verplichting in het plan opgenomen om het terrein op te hogen om voldoende drooglegging te realiseren. Niet blijkt waar en in welke mate ophoging zal plaatsvinden. Het is voor reclamant niet acceptabel dat het aspect water zo onderbelicht blijft.

Overwegingen

Het bestemmingsplan is niet het medium waarin de hoogte van de drooglegging of de eventueel benodigde ophoging van het terrein kan worden vastgelegd. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het plan op dit aspect uitvoerbaar is, hetgeen bevestigd is door het wateradvies van het waterschap Scheldestromen. Er is geen sprake van een onderbelicht blijven van het aspect water, zoals ook blijkt uit de voorwaardelijke verplichting die in de plaats gekomen is van de gebruiksregel voor het water zoals die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

- r. In het gebied zijn verdachte locaties voor Niet gesprongen explosieven (NGE's) aanwezig. Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden vindt pas het opsporingsonderzoek plaats. Hiermee is onvoldoende de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geborgd.

Overwegingen

Met het uitgevoerde vooronderzoek zijn de verdachte locaties en eventuele te verwachten NGE's in beeld gebracht. Bij het veldonderzoek zal worden gezien hoeveel NGE's zich daadwerkelijk in het gebied bevinden. Deze NGE's worden geruimd. Op basis van ervaringen bij andere gebieden in de omgeving (Cavelot, Waterdunen) is hiermee rekening gehouden in de exploitatie. Deze NGE's hebben dan ook geen effect op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

- s. Ter plaatse is een Bevi-inrichting aanwezig in de vorm van een propaantank van meer dan 18m³. Deze inrichting behoort te zijn benoemd in de paragraaf externe veiligheid van de toelichting. Het niet hebben van inzage in dit risico, voor de tank is een QRA noodzakelijk, is voor reclamant niet acceptabel.

Overwegingen

Als gevolg van de kwaliteitsslag wordt deze tank vervangen door aansluitingen op aardgas, zodat een nadere onderbouw van mogelijke met de aanwezigheid van de tank samenhangende risico's niet noodzakelijk meer is. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

- t. Nu de centrumvoorzieningen in het gehele plangebied kunnen worden opgericht, zoals onder m ook is verwoord, is onvoldoende onderzocht of overal in het plangebied kan worden voldaan aan de richtafstand van 50 meter zoals die is opgenomen in de VNG-brochure.

Overwegingen

Dit argument wordt ondervangen door de wijziging van de regels zoals gemotiveerd omschreven onder m.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanvulling/aanpassing van de Notitie kwaliteitsdoelstellingen en als gevolg daarvan tevens tot wijziging/aanvulling van de planregels. De zienswijze leidt ook tot aanpassingen van de planregels die niet gerelateerd zijn aan deze Notitie.

2.3 Reclamant 3, Natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje

Zienswijze samengevat

- a. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat het verloren gaan van 25 ha agrarisch gebied, dat behoort tot het historische landschap van West Zeeuws-Vlaanderen, en de daarbij behorende natuurwaarden, wordt gecompenseerd.

Overwegingen

In het MER is uitgebreid ingegaan op de effecten van de realisatie van Kustwerk op het landschap. Daarbij speelt de transformatie van agrarisch gebied naar verblijfsrecreatiegebied een belangrijke rol (zie ook onderzoeksrapport D bij het MER: effectenonderzoek landschap, cultuurhistorie en archeologie). In het MER en bestemmingsplan is voorts aandacht besteed aan diverse vormen van compensatie, zoals compensatie in de vorm van een financiële bijdrage in kader van de rood-voor-groen regeling. Er is geen sprake van beleid of wetgeving op grond waarvan het verdwijnen van agrarische grond moet worden gecompenseerd. De natuurwaarde van agrarische grond is sterk afhankelijk van het gebruik. In de huidige situatie is sprake van een gebied met een lage ecologische kwaliteit, zo blijkt uit de beschikbare gegevens en het veldonderzoek. Ten opzichte van de huidige situatie wordt met de aanleg van groen en water eerder een ecologische meerwaarde bereikt. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van reclamant 2, onder a.

- b. Het uitgevoerde natuuronderzoek acht reclamant onvoldoende; er is te weinig veldwerk uitgevoerd om een goede indruk te krijgen van de aanwezige natuurwaarden. Teveel is gebaseerd op aannames, zodat het onderzoek ook niet als 4-seizoenenonderzoek kan worden aangemerkt. Daarnaast wordt geen aandacht besteed aan mogelijke negatieve effecten op het nabijgelegen Erasmusbos. Ook de boomkikker wordt in het onderzoek niet genoemd. Doordat te weinig onderzoek en te weinig veldwerk is uitgevoerd, zijn de conclusies onvoldoende onderbouwd en treedt naar de mening van reclamant waarschijnlijk natuurschade op als gevolg van het plan.

Overwegingen

Het uitgevoerde veldonderzoek voldoet aan de eisen die daaraan vanuit een goede ruimtelijke ordening worden gesteld. De geldende ecologische protocollen zijn strikt gevolgd. Het onderzoek volstaat dan ook voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en bijbehorende MER. Ook de commissie m.e.r. heeft desgevraagd bevestigd dat het veldonderzoek voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Op de boomkikker wordt hierna onder d. ingegaan.

- c. In het plan wordt aandacht besteedt aan straatverlichting, maar niet aan de verlichting die ten behoeve van het nieuwe terrein wordt aangelegd. Gelet op de waargenomen vleermuizen is het noodzakelijk de regeling in het plan hierop aan te passen.

Overwegingen

Naast straatverlichting is geen sprake van andere openbare verlichtingsbronnen in het plangebied. Met verlichte reclame-uitingen wordt bovendien zeer terughoudend omgegaan. Uit de bij het MER behorende "Effectenonderzoek natuur, tevens Voortoets Natuurbeschermingswet" blijkt dat het plan geen effect heeft op de waargenomen vleermuizen en is het niet noodzakelijk om maatregelen te treffen.

- d. In de Herdijkte Zwarte polder zijn roepende boomkickers waargenomen. Omdat de migratieroute via de zeedijk/duinen minder geschikt is, ligt het naar de mening van reclamant voor de hand dat deze zich zal ontwikkelen in de richting van het Erasmusbos. Het nieuw te realiseren recreatieterrein en de nieuwe entree kunnen belemmerend werken door verstoring (loslopende honden, geluidsoverlast etc) en de toename van verkeer. Het lijkt reclamant van belang om over alternatieven na te denken en ongewenste effecten te voorkomen of te beperken door compenserende maatregelen.

Overwegingen

Als gevolg van de zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden ten aanzien van de effecten van het plan op de migratiemogelijkheden van boomkickers. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een memo dat als bijlage 1 bij deze notitie is gevoegd. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat van het plan geen effecten zijn te verwachten op deze migratiemogelijkheden.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of de daartoe behorende stukken.

2.4 Reclamant 4, W. Willemsen en G. Visser

Zienswijze samengevat

- a. Verzocht wordt de Zeekraalstraat niet af te sluiten, maar te handhaven of tenminste recht van overpad te bieden voor de bewoners/gebruikers van de Zeekraalstraat.

Overwegingen

Voor een inhoudelijke beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 2.1 onder c.

- b. Als de Zeekraalstraat toch wordt afgesloten, wordt verzocht tegenover de percelen Zeekraalstraat 21 en 22 een strook van 10 meter vrij te houden om de vuilniswagen te laten keren.

Overwegingen

In aanvulling op hetgeen is overwogen bij zienswijze 2.1 onder c. merken wij op dat als het gebruik van de Zeekraalstraat voor de vuilophaaldienst in de praktijk niet mogelijk blijkt, er voorzieningen getroffen zullen worden om te voorkomen dat de vuilniswagen voor gevaarlijke situaties zorgt of schade veroorzaakt aan private eigendommen.

- c. De afstand tussen de perceelsgrenzen van Zeekraalstraat 21 en 22 is, blijkens de tekeningen, 20 meter. Aan de zuidrand van het plan is dit 30 meter. Verzocht wordt ook aan de oostkant van het plan een bredere buffer te realiseren door de 20 meter in te laten gaan vanaf de oostelijke rand van de weg.

Overwegingen

De afstand tussen de perceelsgrens van reclamant en nieuw te plaatsen bebouwing is inclusief de Zeekraalstraat minimaal 23,5 meter. Het herziene profiel 3 van de Notitie kwaliteitsdoelstellingen geeft dit nu nog duidelijker aan. Het verschil met de situatie aan de zuidzijde van de Zeekraalstraat is gelegen in de strook van 10 meter breed die mogelijk door de initiatiefnemer aan de eigenaren van de recreatiewoningen aan de Zeekraalstraat wordt verkocht.

- d. Reclamant stelt voor om geen recreatiewoningen met een nokhoogte van 8 meter aan de zijde van de beide percelen te realiseren. Deze hoogte op een afstand van 20 meter wordt ongewenst geacht.

Overwegingen

Een dergelijke hoogte op een afstand van 23,5 meter uit de perceelsgrens van reclamant, dus op nog grotere afstand van de recreatiewoning van reclamant, achten wij niet onredelijk. Hierbij is overwogen dat in de huidige situatie stacaravans/chalets met een hoogte van 5 meter op een zeer veel kortere afstand geplaatst mogen worden en zich tussen de recreatiewoning van reclamant en de omschreven recreatiewoningen nog een groenstrook met een breedte van 10 meter bevindt. De aanleg van deze groenstrook wordt overigens beter geborgd in het bestemmingsplan door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.

- e. Reclamant verzoekt om voor de start van de (hei)werkzaamheden op kosten van de initiatiefnemer een bouwkundig rapport op te laten stellen van de staat van de recreatiewoningen Zeekraalstraat.

Overwegingen

Alvorens met de bouwwerkzaamheden aan te vangen zal door de initiatiefnemer, voor de recreatiewoningen die het betreffen, een bouwkundig opname rapport worden gemaakt met een specifieke inventarisatie (nulopname) van de conditie van de recreatiewoning.

Conclusie

Deze ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van profiel 3 in de Notitie kwaliteitsdoelstellingen als onderdeel van de planregels.

2.5 Reclamant 5, H. Buysse

Zienswijze samengevat

- a. Tussen de eigendom van reclamant aan de zuidzijde van het plangebied en het plangebied zelf wordt een watergang voorzien. Dit heeft naar de mening van reclamant gevolgen voor het gebruik van het perceel. Er wordt een talud van ongeveer 50 cm aangehouden, dit geeft over de gehele lengte een aanzienlijke inkomstendering. Daarnaast kan de initiatiefnemer de slootkanten niet naar behoren onderhouden zonder de gronden van reclamant te betreden.

Overwegingen

Tussen het eigendom van reclamant en het plan van initiatiefnemer is een strook eigendom gelegen van het Waterschap Scheldestromen. Dit perceel, direct aansluitend aan het eigendom van reclamant is niet betrokken in het plangebied. Initiatiefnemer toont zich bereid om het profiel zodanig te construeren dat negatieve effecten ten aanzien van teeltmogelijkheden voorkomen worden. In samenwerking met het waterschap wordt de mogelijkheid onderzocht om de onderhoudsstrook te integreren in het talud. Hiertoe zal overleg plaatsvinden tussen reclamant, waterschap Scheldestromen en initiatiefnemer.

- b. Bij de teelt van aardappelen en uien moet op dit moment een teeltvrije zone van 1,5 meter worden aangehouden bij een watervoerende gracht. Ook dit heeft financiële consequenties, die zelfs nog ingrijpender zijn als deze zone wordt verbreed of uitgebreid tot andere teelten.

Overwegingen

De beoogde watergangen aan de randen van het plangebied, moeten nog worden uitgewerkt in een definitief inrichtingsplan. In dat stadium vindt nadere afstemming met de omgeving plaats voor wat betreft betreding van aangrenzend terrein voor onderhoud van de watergang en het talud. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik wordt de mogelijkheid onderzocht om het talud zo uit te voeren dat een onderhoudsstrook wordt geïntegreerd in het talud.

- c. Ondanks verbeterde spuittechnieken kan niet worden uitgesloten dat chemische spoeistoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Dit kan grote gevolgen hebben voor in het ondiepe water spelende kinderen of honden.

Overwegingen

Het aan te leggen oppervlaktewater heeft in hoofdzaak de functie van waterberging in verband met het gereguleerd vasthouden en afvoeren van hemelwater, het is niet bedoeld voor een recreatieve waterfunctie en ook niet als zodanig ingericht. Daarnaast kunnen de watergangen, afhankelijk van het ontwerp, bijdragen aan de ecologische kwaliteiten in het gebied. Tenslotte hebben wij overwogen dat reclamant op basis van de in de Wet milieubeheer opgenomen zorgplicht gehouden is te voorkomen dat bestrijdingsmiddelen op percelen terecht komen die niet zijn eigendom zijn. Hierbij is niet van belang of het een agrarisch perceel betreft, een watergang of een tot een recreatiepark behorende groenstrook. Dit is met de beschikbare middelen zeker mogelijk en voor reclamant geldt hierbij geen ander of zwaarder regiem dan voor andere agrariërs.

- d. Verzocht wordt dan ook de waterpartijen naar een meer centraal deel van het plangebied te verplaatsen.

Overwegingen

Waterpartijen en waterbergingzones zijn uitdrukkelijk naar de randen van het plangebied geplaatst om mogelijk negatieve effecten op de naastgelegen gronden (wateroverlast) te voorkomen. Daarnaast dragen de waterpartijen hierdoor bij aan de verbeterde waterhuishouding in de gehele polder (verminderen van de thans in natte perioden regelmatig optredende wateroverlast). De watergang aan de zuidzijde heeft een functie met het oog op het voorkomen van effecten op droog- en natschade in de omgeving. Tevens is deze waterbergingzone noodzakelijk om water af te kunnen voeren en te laten circuleren. De grote, brede waterbergingzone die aan de zuid- en westzijde van het plangebied is beoogd, is vooral bedoeld om water te bergen. De locatie van de brede waterbergingzone aan de zuid- en westzijde is tot stand gekomen op basis van de kenmerken van het gebied. Het westelijke deel is van nature het laagst gelegen deel van de polder en is daarom een logische plek om het water te bergen (zie ook figuur 4.1 in de Effectenstudie grond- en oppervlaktewater die is opgenomen in de onderzoeksrapportage van het MER).

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of de daartoe behorende stukken.

2.6 Reclamant 6, A.E. Clijssen en J.A.M. Theeuwes

Zienswijze samengevat

- a. Reclamant is eigenaar van een recreatiewoning in recreatiepark De Vlier. Reclamant is van mening dat de inrichting van het centrumgebied het vrije uitzicht in de richting van de huidige Pannenschuur kan beperken. Verzocht wordt om hoge bebouwing, waaronder het centrumgebouw en de (grotere) recreatiewoningen niet direct aan de Zeekraalstraat te situeren, maar meer in het westen en midden van het centrumgebied om een daling van het woongenot en de waardevermindering van de recreatiewoning te beperken.

Overwegingen

Allereerst is overwogen dat ook de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan niet voorzien in een borging van het door reclamant geclaimde vrije uitzicht. Gelet op het functioneren van het park en de reeds aanwezige voorzieningen is verplaatsing van het centrumgebouw niet aan de orde. Een dergelijke voorziening past ook qua ruimtelijke inpassing het best bij de entree van een park. Voor wat betreft de recreatiewoningen is het de grotendeels keuze van de initiatiefnemer waar deze te plaatsen. De hoogte van de woningen is in alle gevallen beperkt tot acht meter, hetgeen wij in combinatie met het centrumgebouw niet onredelijk achten. Dat reclamant mogelijk beperkingen ervaart ten opzichte van de huidige situatie, begrijpen wij, maar die zijn naar onze mening niet zodanig van aard en omvang dat er sprake is van een onevenredige aantasting van zijn belangen. Bovendien is sprake van een voldoende brede en groene afscherming tussen de recreatiewoning van reclamant en het park.

- b. Door de afsluiting van De Vlier aan de oostzijde en de parkeerplaats van de Pannenschuur via de Zeekraalstraat moeten de gebruikers van het recreatiepark De Vlier zelf een mogelijkheid voor de verwijdering van afval organiseren. Reclamant oppert de mogelijkheid om bij een afsluiting van de Zeekraalstraat ten zuiden van de inrit naar De Vlier afvalcontainers, wellicht ondergronds, te plaatsen. De gemeente zou hiervoor dan toestemming kunnen verlenen.

Overwegingen

Door reclamant aangehaalde afspraken staan los van deze bestemmingsplanprocedure. Reclamant dient dit zelfstandig met exploitant en eigenaar van de wegen in recreatiepark De Vlier te bestendigen. Wel vormt deze zienswijze de grondslag voor een ambtshalve wijziging. Aan de oostzijde van De Vlier wordt de bestaande weg wel voor gemotoriseerd doorgaand verkeer onderbroken, maar om het gebruik ten behoeve van hulpdiensten te waarborgen wordt op de verbeelding een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen.

- c. De voorgenomen afsluiting van de Zeekraalstraat kan leiden tot een blokkering van de toegang tot De Vlier als gevolg van slordig parkerende dagrecreanten en daarmee tot een slechte bereikbaarheid voor hulpdiensten. Verzocht wordt de lay-out van de Zeekraalstraat aan te passen en een permanent parkeerverbod in te stellen.

Overwegingen

Besluiten in relatie tot gebruik en functioneren van de weg vallen buiten de bestemmingsplanprocedure. Het deel waar reclamant naar verwijst valt buiten het plangebied. Zie hiervoor ook beantwoording zienswijze 2.1 onder a.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of de daartoe behorende stukken.

2.7 Reclamant 7, Gemeinschaft Kellerman/Stausberg

Zienswijze samengevat

- a. Reclamant is eigenaar van een recreatiewoning in recreatiepark De Vlier en maakt gebruik van de Zeekraalstraat als achteruitgang voor de recreatiewoning. Reclamant verzoekt dan ook de Zeekraalstraat tot ten minste de zuidelijke grens van recreatiepark De Vlier toegankelijk te houden voor alle verkeer. Het bevreemdt reclamant daarbij dat in alle eerdere plannen geen sprake was van een afsluiting van de Zeekraalstraat en de vraag is of wel voldoende rekening is gehouden met de belangen van derden buiten het plangebied.

Overwegingen

Gelet op de ingediende zienswijzen hebben wij de volledige onderbreking van de Zeekraalstraat heroverwogen. Het is mede vanuit het oogpunt van veiligheid gewenst een afsluiting te bewerkstelligen voor doorgaand gemotoriseerd verkeer, maar deze zo in te richten dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en gebruik als calamiteitenontsluiting gewaarborgd blijft. Tot aan de zuidelijke grens van het recreatiepark De Vlier worden dan ook geen wijzigingen aan de Zeekraalstraat beoogd. Dit deel van de Zeekraalstraat wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen en behoudt de bestemming Verkeer. De verbeelding van dit bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Dit leidt tevens tot een aanpassing van profiel 19 van de Notitie kwaliteitsdoelstellingen.

- b. Bij profiel 19 staat aangegeven dat het hier om de parkeerplaats Boshoeve gaat, dit moet Pannenschuur zijn.

Overwegingen

Dit is correct, de tekst wordt op dit punt aangepast.

- c. In de verkeerstructuur op profiel 19 is, in afwijking van de bestemmingsplankaart, de Zeekraalstraat in het geheel niet meer opgenomen.

Overwegingen

De Zeekraalstraat is grotendeels gelegen buiten het plangebied en vormt geen onderdeel van de verkeersverbindingen voor motorvoertuigen in het park, zodat deze niet in genoemd profiel is opgenomen. Zoals eerder al overwogen blijft de Zeekraalstraat, gelegen binnen het plangebied, toegankelijk voor langzaam verkeer, maar krijgt deze niet de bestemming Verkeer. Aanpassing van het profiel is dan ook niet noodzakelijk, maar vindt plaats ter verduidelijking.

- d. Verzocht wordt door reclamant recreatiepark De Vlier in het plan te integreren en niet geheel af te zonderen door afsluiting van de Zeekraalstraat. Als gevolg van de verlegging van de ingang naar de Dwarsdijk is het voor de vermindering van het verkeer niet nodig.

Overwegingen

Zoals opmerkt bij zienswijze 2.1 onder c is het vanwege de veiligheid ongewenst de Zeekraalstraat voor regulier autoverkeer toegankelijk te houden. Er ontstaat dan immers ook ongewenst sluipverkeer.

- e. Ook is de Zeekraalstraat van belang voor het afvoeren van huisvuil als de huidige regeling met de Roompot voor het afvoeren daarvan in de toekomst zou stoppen. Reclamant wil het huisvuil dan weer aan de openbare weg kunnen aanbieden aan de gemeente.

Overwegingen

De Zeekraalstraat blijft een openbare weg tot de zuidelijke perceelsgrens van recreatiepark De Vlier, zodat, mocht dit noodzakelijk zijn in de toekomst, via deze weg het huisvuil ook door een andere partij dan exploitant kan worden afgevoerd.

- f. Reclamant vreest dat de Zeekraalstraat in de toekomst ook voor langzaam verkeer wordt afgesloten en verzoekt om in het bestemmingsplan de openbaarheid vast te leggen.

Overwegingen

Het bestemmingsplan is niet het medium dat bepaalt of wegen openbaar zijn. Of een weg openbaar is, wordt bepaald door de wegenwet. In dit geval is van belang dat de Zeekraalstraat openbaar is. Zolang de weg niet aan de openbaarheid wordt onttrokken, is en blijft er sprake van een openbare weg.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanvulling/aanpassing van profiel 19 in de Notitie kwaliteitsdoelstellingen als onderdeel van de planregels. Daarnaast wordt de verbeelding gewijzigd, waarbij de Zeekraalstraat vanaf de ingang van De Vlier tot aan de zuidkant van het park buiten het plangebied komt te liggen.

2.8 Reclamant 8, C.A. Koedijker

Zienswijze samengevat

- a. Het bevreemdt reclamant dat de bestaande huurders van de Pannenschuur en Hof ter Willegen moeten worden verplaatst, terwijl zij hierop niet zitten te wachten. Er lijkt weldegelijk voldoende vraag naar stacaravans te zijn, zodat de uitgangspunten van het plan nog een nader bezien dienen te worden. Kwaliteitsverbetering kan ook op een andere wijze worden gerealiseerd.

Overwegingen

De wijze waarop een kwaliteitsverbetering moet worden vormgegeven is beleidsmatig vastgelegd. Verdunning is hiervan een essentieel onderdeel en dit is niet mogelijk zonder herinrichting van het terrein. Hierdoor moeten ook bestaande huurders verplaatsen. In dat opzicht is deze stap voor het herinrichten van het perceel zoals dat door de initiatiefnemer beoogd wordt niet strijdig met het beleid. Of de huurders zelf deze wens hebben, ligt niet binnen de gemeentelijke invloedssfeer. Wij zijn gehouden te toetsen of de plannen van een initiatiefnemer voldoen aan wettelijke en beleidsmatige kaders. De private belangen worden op andere wijze beschermd en wel via de overeenkomst die reclamant heeft met de verhuurder en de waarborgen die daarin zijn vastgelegd. Zie hiervoor ook de beantwoording van zienswijze 2.2 onder e.

- b. Reclamant mist een concrete garantie dat de problemen ten aanzien van de wateroverlast worden opgelost en vreest hierdoor bij verplaatsing van zijn caravan voor vocht- en/of waterschade. Daarnaast brengt het verblijf op drassige grond mogelijk risico's voor de gezondheid (astma) met zich mee en kan het onaangenaam worden verstoord door bijvoorbeeld muggen die van een waterrijke en drassige omgeving houden.

Overwegingen

De effecten op grond- en oppervlaktewater van de beoogde ontwikkeling van Kustwerk zijn uitgebreid getoetst in het kader van het MER (zie deelrapport B van het MER). Daaruit blijkt dat door de realisatie van plan Kustwerk op een aantal aspecten een verbetering optreedt ten opzichte van de huidige situatie en dat het voorkeursalternatief op diverse aspecten beter scoort dan het basisalternatief. De problemen met de waterhuishouding op de bestaande recreatieterreinen nemen niet toe; het plan draagt zelfs bij aan een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Dit systeem wordt in samenwerking met initiatiefnemer en het waterschap uitgewerkt en gerealiseerd. Er is overigens geen sprake van een vergrote kans op drassige grond. Er is namelijk geen sprake van het nastreven van vernatting, dat heeft in dit gebied geen enkel doel.

- c. Het bestemmingsplan is naar de mening van reclamant te flexibel en wijkt wezenlijk af van het plan dat in september 2012 is gepresenteerd. Vermoed wordt dat dit te maken heeft met de waterhuishouding in het gebied en reclamant vraagt zich af in hoeverre het plan na vaststelling nog gewijzigd kan worden. De definitieve invulling is nog niet duidelijk genoeg, hetgeen zorgt voor (rechts)onzekerheid. Door de gefaseerde aanleg is het ook mogelijk dat de bestaande huurders al worden verplaatst zonder dat hier de noodzaak voor bestaat.

Overwegingen

Voor een inhoudelijke beoordeling van dit aspect van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 2.2 onder b. Daarnaast is de verplaatsing van de bestaande huurders, zoals ook is aangegeven onder a., een private aangelegenheid waarin de gemeente zich niet kan mengen.

- d. Ondanks dat de initiatiefnemer zegt de Recron-voorwaarden te zullen naleven, zullen er nog veel kosten voor rekening van de huurders komen indien zij besluiten te verplaatsen (verleggen terras, aanpassen kookvoorziening als er een gasaansluiting komt etc.) Indien deze kosten voor de huurder onoverkomelijk zijn, betekent dit feitelijk dat zij gedwongen afstand doen van hun caravan, evenals wanneer deze niet meer verplaatst kan worden. Reclamant meent dat dit ook in het plan is voorzien, er komen immers circa 400 nieuwe eenheden, terwijl er maar een uitbreiding van 100 is. Het is voor reclamant onduidelijk of de gemeenteraad zich dat gerealiseerd heeft.

Overwegingen

Een deel van de nieuwe eenheden kan worden gerealiseerd door het verdwijnen van de verplichting om een minimaal aantal toeristische kampeerplaatsen te hebben. Daarnaast zal er zeker sprake zijn van mensen die niet willen of kunnen verplaatsen. Dit kan allerlei redenen hebben, waaronder financiële (huur van de nieuwe, grotere standplaats, verplaatsingskosten) of technische (verplaatsbaarheid van de caravan). De gemeenteraad realiseert zich dit, maar bij de afweging van alle belangen wordt een groter belang gehecht aan de beoogde kwaliteitsverbetering en verhoging van de veiligheid dan aan de individuele belangen van mensen die hieraan niet (meer) kunnen deelnemen. Vanzelfsprekend hopen wij dat zoveel mogelijk bestaande huurders gebruik kunnen en willen maken van de mogelijkheid tot verplaatsen of anders een locatie in de directe omgeving vinden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanvulling/aanpassing van de Notitie kwaliteitsdoelstellingen als onderdeel van de planregels. Bovendien worden de planregels aangevuld teneinde deze Notitie beter te verankeren in het proces van vergunningverlening.

2.9 Reclamant 9, J.W. Dieleman

Zienswijze samengevat

- a. Reclamant onderschrijft de zienswijze van reclamant 1 volledig.

Overwegingen en conclusie

Voor een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 2.1.

2.10 Reclamant 10, Stichting VvAA Rechtsbijstand

Zienswijze samengevat

- a. Reclamant vertegenwoordigt de eigenaar van een recreatiewoning in bungalowpark Le Rivage. Reclamant heeft bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat de bouw van de recreatiewoningen het nu vrije uitzicht beperkt. Ook aan de vrije ligging wordt afbreuk gedaan, waarbij de vermindering van de privacy een belangrijke rol speelt.

Overwegingen

Wij hebben begrip voor het standpunt van reclamant en realiseren ons dat er voor hem een mogelijk nadeliger situatie ontstaat. Naar vaste rechtspraak bestaat echter in Nederland geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Ook enige vermindering van het woongenot is, gelet op het feit dat de planlocatie thans onbebouwd zijn, niet uit te sluiten. Deze belangen zijn afgewogen tegen de belangen voor een versterking van het huidige recreatieve aanbod. Hierbij nemen wij mede in aanmerking dat Nieuwvliet-Bad is aangewezen als een recreatieconcentratie in het kustgebied, waar ontwikkelingen als de onderhavige niet ongebruikelijk zijn. Ook in zoverre is de beperkte aantasting van uitzicht en privacy naar ons oordeel acceptabel. Wij hebben ook in zoverre geen doorslaggevende betekenis hoeven toekennen aan dit aspect. Volgens ons heeft de ontwikkeling geen onevenredig effect op de verblijfssituatie van betrokkenen. Hierbij is mede in aanmerking genomen dat op de grens van het plangebied een groenstrook van 10 meter en een watergang van ten minste 5 meter breed wordt aangelegd, waardoor de gevolgen voor reclamant zoveel als mogelijk worden beperkt.

Tot slot wijzen wij er nog op dat als reclamant als gevolg van de vermindering van uitzicht, het verlies aan privacy of anderszins schade ondervindt van de ontwikkeling, hij de mogelijkheid heeft tot het indienen van een verzoek om planschade op grond van art. 6.1 Wro nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- b. Op grond van het provinciaal beleid dient kwaliteitsverbetering gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing en verevening. Hieromtrent merkt reclamant het volgende op:
1. De begripsbepalingen in artikel 1 geven geen definitie van een landschappelijk goede inpassing of van de in het beeld passende recreatiewoningen. Dit voldoet niet aan objectieve normen voor het toetsen van een omgevingsvergunning.

2. Planologische medewerking kan slechts worden verleend na overeenstemming over de vereveningsbijdrage die in een overeenkomst wordt vastgelegd blijkt uit de plantoelichting. Naar de mening van reclamant zou dit geborgd moeten zijn in het bestemmingsplan.

Overwegingen

Het begrip goede ruimtelijke inpassing vereist maatwerk. Een eenduidige definitie van een goede landschappelijke inpassing of de beeldkwaliteit van de bebouwing bij een gevarieerd plan als het onderhavige is niet te geven. Zo is de breedte en de invulling van de groenstrook bijvoorbeeld overal anders. Wij hebben gemeend er goed aan te doen dit kwalitatief vast te laten leggen door middel van de Notitie kwaliteitsdoelstellingen, dat als toetsingskader voor de te verlenen omgevingsvergunningen voor zowel het bouwen als het aanleggen/inrichten fungeert. De kwaliteit is daarmee beter gewaarborgd dan met een definitie. De Notitie kwaliteitsdoelstellingen is verder verankerd in de bestemmingsomschrijving in de regels. Het college toetst de inrichting en de op te richten bebouwing aan deze notitie. Bovendien is realisatie van de landschappelijke inpassing geborgd door middel van een voorwaardelijke bepaling, gekoppeld aan de gebruiksregels. Gebruik als verblijfsrecreatiegebied is alleen toegestaan als voorzien is in voldoende waterberging en als binnen een jaar na ingebruikname de landschappelijke inpassing is gerealiseerd. Daarbij komt voor de realisatie van deze recreatiewoningen nog een advies van een onafhankelijke welstandscommissie.

Financiële aspecten dienen op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgelegd in een exploitatieplan of 'anderszins te zijn verzekerd' door middel van een anterieure overeenkomst. De verevening op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid is geborgd in een tussen gemeente en initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst. Van deze anterieure overeenkomst wordt na ondertekening een zakelijke samenvatting gepubliceerd.

- c. De kwaliteitsnormen zoals opgenomen in de Notitie kwaliteitsdoelstellingen lijken alleen van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden en niet voor het oprichten van de recreatiewoningen of centrumvoorzieningen. Daarnaast wordt de omgevingsvergunning getoetst aan een inrichtingsplan dat geen instrument is als omschreven in de Wro en ook niet dezelfde waarborgen of rechtsbescherming kent. Reclamant acht dit in strijd met de Wro.

Overwegingen

Omdat de inrichting van het plangebied niet getoetst kan worden aan redelijke eisen van welstand, is meer aandacht besteed aan de inrichting van het plangebied dan aan de bouwwerken.

De omgevingsvergunning voor de inrichting van het park (zie artikel 5.6.1 van de voorschriften) wordt aangevraagd op basis van een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan wordt vervolgens getoetst aan de Notitie kwaliteitsdoelstellingen. Op grond van artikel 5.6.3 van de voorschriften zijn de werken of werkzaamheden voor de inrichting van het park slechts toelaatbaar, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het inrichtingsplan past binnen de beoogde kwaliteitsdoelstellingen zoals deze zijn vastgelegd in de Notitie kwaliteitsdoelstellingen. De Notitie kwaliteitsdoelstellingen bevat ook eisen met betrekking tot de gewenste beeldwaarde – voor zover ruimtelijk relevant - van de bebouwing in relatie tot de ruimtelijke aspecten van het plangebied. Artikel 5.6.3 biedt hiervoor voldoende zekerheid.

- d. Op de verbeelding is de benodigde waterberging niet verankerd en reclamant vraagt zich af of de regel wel toereikend en/of handhaafbaar is. Daarnaast moet het terrein worden opgehoogd om voldoende drooglegging te waarborgen. Reclamant vreest hierdoor nog meer wateroverlast dan in de huidige situatie.

Overwegingen

Van een bestemmingsplan zijn de regels en de elektronische verbeelding juridisch bindend (art. 1.2.3 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Omdat de exacte situering van de waterbergingzones nog niet bekend is, volstaat een schriftelijke regeling. In artikel 5.5. onder h. is bepaald dat voldoende waterberging moet worden gerealiseerd. Om deze realisatie beter afdwingbaar en handhaafbaar te maken wordt deze bepaling voorzien van een voorwaardelijke verplichting, gekoppeld aan de gebruiksregels. Dat betekent dat het terrein (of delen daarvan) slechts in gebruik mag worden genomen als de voor dat gebied benodigde waterberging ook daadwerkelijk is gerealiseerd. Daarnaast is in de Notitie kwaliteitsdoelstellingen bepaald dat tussen het plangebied en het perceel van reclamant een nieuwe waterberging wordt aangebracht waardoor er zelfs een verbetering zal optreden ter plaatse van de kavel van reclamant.

In reactie op de gevreesde wateroverlast wordt gewezen op de Effectenstudie grond- en oppervlaktewater die is opgenomen in de onderzoeksrapportage van het MER. Doordat er meer drainerend oppervlaktewater wordt aangelegd rondom de bestaande recreatiewoningenparken vindt meer drainage plaats. Genoemde maatregelen zorgen ervoor dat effecten van hogere grondwaterstanden in de gebieden met grondophoging geen negatieve effecten opleveren voor de bestaande, bebouwde gebieden.

Reclamant bezit een recreatiewoning buiten het plangebied, binnen het recreatiepark Le Rivage, en vreest dat de thans ondervonden wateroverlast verergert. Ervan uitgaande dat de reclamant een toename van de wateroverlast bedoelt in de zin van oppervlakkige afstroming van regenwater richting Le Rivage als gevolg van terreinophogingen binnen het plangebied overwegen wij het volgende. In het voorkeursalternatief zijn langs de grens tussen het plangebied Kustwerk Nieuwvliet en Le Rivage sloten voorzien. Dit betekent dat eventueel afstromend regenwater richting Le Rivage voortijdig wordt opgevangen in de sloten. Volledigheidshalve wordt vermeld dat in het buitenplanse gebied geen werkzaamheden worden uitgevoerd. Wel is het technisch mogelijk om de randsloten mede te gebruiken om de afwatering van Le Rivage te verbeteren.

- e. In de regels ontbreken naar de mening van reclamant beschermende bepalingen ten behoeve van de omliggende natuurgebieden.

Overwegingen

Het provinciaal beleid kent de verplichting om voor nieuwe, nog onbekende, ontwikkelingen binnen een bepaalde afstand van een natuurgebied beperkingen in de regels op te nemen of een beschrijving op te nemen op welke wijze rekening is gehouden met de natuurwaarden. Dit is in onderhavig geval niet nodig, daar bij de planvorming reeds rekening is gehouden met deze natuurwaarden. De provincie heeft deze handelwijze bevestigd door zich te onthouden van een zienswijze. Uit het Effectenonderzoek natuur tevens Voortoets Natuurbeschermingswet, behorende bij het MER blijkt dat het te ontwikkelen plan geen of een gering negatief effect op de nabij gelegen Natura-2000 gebieden en EHS, zoals de Verdrongen Zwarte Polder, het Zwin & Kivittepolder. Vanwege deze uitkomst van de voortoets zijn beschermende maatregelen of beschermende bepalingen in het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

- f. Reclamant acht de mogelijke voorzieningen die het bestemmingsplan naast het perceel mogelijk maakt niet acceptabel, dit betreft centrumvoorzieningen met bijbehorende horeca en sport- en spelvoorzieningen.

Overwegingen

De centrumvoorzieningen blijven op dezelfde locatie gesitueerd, zodat reclamant hierdoor niet in een nadeliger situatie komt te verkeren. Daarbij komt dat de, in het bestemmingsplan verankerde, functies binnen het centrumgebouw niet anders zijn dan in de huidige situatie. Dat neemt niet weg dat wij uw opmerkingen onderkennen en derhalve overgaan tot een wijziging van de voorschriften waardoor sprake is van betere vastlegging van de beoogde locatie voor de centrumvoorziening. Daartoe worden centrumvoorzieningen uitsluitend mogelijk gemaakt binnen een vlak met een specifieke aanduiding, ter plaatse van de hoofdentree van Kustwerk. Buiten deze vlakken mogen alleen voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud, sanitair, sport en spel worden gerealiseerd.

- g. Het bestemmingsplan biedt daarnaast zeer ruime bouwmogelijkheden voor zowel de recreatiewoningen als de overige voorzieningen zonder dat er een waarborg is dat deze kunnen voldoen aan de kwaliteitsnormen. Deze bouwhoogten zijn naar de mening van reclamant in ieder geval geen kwaliteitsverbetering. Toetsing aan kwaliteitsnormen kan bovendien niet plaatsvinden voor de vergunningsvrije bouwwerken. Ook is de goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing alleen opgenomen voor gronden met de functieaanduiding 'svr-1'.

Overwegingen

De vergunningen die benodigd zijn voor de recreatiewoningen en de centrumvoorzieningen kunnen slechts dan verleend worden als voldaan wordt aan de eisen uit de Notitie kwaliteitsdoelstellingen, één en ander zoals ook overwogen onder c. Dit biedt ons inziens voldoende kwaliteitswaarborgen.

De bouwhoogten zijn redelijk voor recreatiewoningen in één bouwlaag met een kap, waarbij de kap is voorzien om te passen binnen het voor de gemeente geldende algemene beeld. Het uitgangspunt van één bouwlaag met een kap is passend binnen de kwaliteitsslag waarbij recreatiewoningen de plaats in mogen nemen van stacaravans.

De nieuw op te richten stacaravan/chalets – in termen van het bestemmingsplan: recreatieve nachtverblijven- zijn vergunningsvrij mits zij voldoen aan de daarvoor gestelde eisen en passen in het bestemmingsplan. Omdat de Notitie kwaliteitsdoelstellingen een integraal onderdeel van het bestemmingsplan uitmaakt, zijn deze bouwwerken voor recreatief nachtverblijf alleen vergunningsvrij indien ze passen binnen de richtlijnen van deze Notitie. Op deze wijze wordt de kwaliteit juist beter gewaarborgd dan in de huidige situatie. De bestemmingsomschrijving wordt aangevuld om dit beter te verankeren.

De inpassing van de, in het beeld passende, recreatiewoningen is algemeen vastgelegd in artikel 5.6.3. Voor de randen van het plangebied, dus die delen die vanuit de omgeving het meest zichtbaar zijn, is daarnaast de door reclamant aangehaalde mogelijkheid aangepast en vastgelegd in artikel 3.3.3.

- h. In de regels zijn geen beperkingen opgenomen ten aanzien van het maximale aantal recreatiewoningen, noch van de maximale oppervlakte van de centrumvoorzieningen. Dit staat naar de mening van reclamant op gespannen voet met de omschreven kwaliteitsverbetering.

Overwegingen

In artikel 5.5 onder e is het maximale aantal recreatiewoningen opgenomen, te weten 360 stuks. De oppervlakte aan centrumvoorzieningen bedraagt op grond van artikel 5.5 onder g maximaal 11.000m², waarbij tevens een beperking voor detailhandel geldt. Er is dan ook geen strijd met de uitgangspunten voor kwaliteitsverbetering of de rechtszekerheid voor derden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanvulling/aanpassing van de Notitie kwaliteitsdoelstellingen als onderdeel van de planregels. Bovendien worden de planregels aangevuld teneinde deze Notitie beter te verankeren in het proces van vergunningverlening, door de Notitie kwaliteitsdoelstellingen te verankeren in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie.

2.11 Reclamant 11, VvE Het Gemaal

Zienswijze samengevat

- a. De gebruiksmogelijkheden van de gebruikers van Het Gemaal ten aanzien van de Zeekraalstraat als korte en veilige route naar het strand wordt gefrustreerd als gevolg van de geplande nieuwe toegang tot het plangebied.

Overwegingen

In de huidige situatie maken recreanten van bestaande recreatieverblijven buiten het plangebied gebruik van de Nieuwehovendijk/Zeekraalstraat. In de toekomstige situatie worden de bestaande en de nieuwe verkeersstromen vanuit het oogpunt van een goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid op elkaar afgestemd. De ontwerpschets van de nieuwe aansluiting op de Dwarsdijk, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, laat zien welk principe wordt toegepast. Het plangebied biedt inwaarts vanaf de Dwarsdijk voldoende ruimte voor de realisatie van een goed gedimensioneerde entree die samen met overige toegangsvoorzieningen (bv toegangspassen, parkeerplaatsen) zal leiden tot een adequate afwikkeling van het verkeer. Initiatiefnemer zal in overleg met het waterschap toezien op een veilige aansluiting en oversteek ter plaatse van de nieuw aan te leggen entree.

- b. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast, de in het MER opgenomen toename van het wegverkeerslawaaï van 1 dB is mogelijk onvoldoende onderbouwd. Er is immers meer geluidsoverlast omdat er maar één ontsluiting is en niet alleen het verkeer van de Pannenschuur er gebruik van maakt, maar ook de bezoekers van de andere bij de ontwikkeling betrokken campings. In plaats van door de bezoekers van 450 eenheden, wordt er door bezoekers van 1200 eenheden gebruik gemaakt van deze inrit. Het verkeer rijdt bovendien langzamer, waardoor er langer geluidsoverlast is en deze zal hoger zijn, omdat er een helling is, zodat meer gas gegeven moet worden. Ook van belang hierbij is de hogere ligging van de Sint Jansdijk. Een onafhankelijk onderzoeksbureau zou dat moeten bevestigen.

Overwegingen

In tegenstelling tot het gestelde van reclamant zal het aantal eenheden dat wordt ontsloten via de nieuwe entree geen 1200 bedragen. Deze verkeersgeneratie wordt verdeeld over de twee toekomstige ontsluitingen voor het plangebied: de bestaande entree ter plaatse van de huidige Boshoeve en de nieuw aan te leggen hoofdentree ter plaatse van de Dwarsdijk. Ter aanvulling van de onderbouwing van het bestemmingsplan is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï in de

omgeving van de beoogde nieuwe hoofdentree. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze notitie en zal ook worden opgenomen in de bijlagen bij het vast te stellen bestemmingsplan. Tevens zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld met de resultaten van dit onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een zeer geringe toename van het wegverkeerslawaai ter plaatse van bestaande recreatiewoningen in de omgeving (maximaal 1 dB). Hoewel de Wet geluidhinder hier niet van toepassing is, kan ter illustratie worden opgemerkt dat deze toename ruim binnen de marges van Wet geluidhinder valt. Voor de bestaande toegangen geldt voorts dat op veel locaties sprake is van een afname van de verkeersintensiteit. Niet alleen de geluidsbelasting neemt toe, maar ook de hoeveelheid fijnstof.

Overwegingen

In het MER is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit langs wegen. Langs alle onderzochte wegen wordt na uitvoering van het bestemmingsplan ruimschoots aan de grenswaarden in de Wet Milieubeheer voldaan zodat sprake is van een goede luchtkwaliteit situatie. Omdat de intensiteit rond de nieuwe hoofdentree niet meer bedraagt dan op de omliggende wegen geldt deze conclusie ook voor de hoofdentree.

- c. Met de toename van het aantal eenheden ontstaat nog meer filevorming voor deze inrit dan in de huidige situatie. Er is geen voorziening om wachtenden op te vangen, zodat de geluidhinder voor Het Gemaal nog toeneemt.

Overwegingen

De filevorming ontstaat grotendeels doordat in de huidige situatie gebruik gemaakt wordt van een slagboominstallatie. In de nieuwe situatie is deze er niet meer, zodat voor filevorming niet gevreesd hoeft te worden. Indien tijdens de exploitatie van het recreatiepark de noodzaak bestaat alsnog een slagboom te plaatsen zal rekening gehouden worden met voldoende opstelruimte van wachtende voertuigen.

- d. Reclamant vraagt zich af hoe de veiligheid van fietsers en voetgangers vanaf Het Gemaal of camping Nooitgedacht kan worden gewaarborgd met deze toename van het verkeer.

Overwegingen

Zie beantwoording onder a. Zoals blijkt uit het deelrapport F bij het MER, is de verkeersveiligheid niet in het geding. Initiatiefnemer zal in overleg met het waterschap toezien op een veilige aansluiting en oversteek ter plaatse van de nieuw aan te leggen entree.

- e. Aantasting van de huidige gunstige ligging van het park zal een negatieve invloed op de waarde van de recreatiewoningen hebben. Reclamant vraagt zich ook af hoe dit in verhouding staat tot de nadere eisen-regeling in het bestemmingsplan. Het aantal verkeersbewegingen neemt toe, waardoor het verblijfsklimaat op het park wordt aangetast. Reclamant meent dat onvoldoende is onderzocht of er alternatieven zijn voor de ontsluiting van het park en de routing van het bouwverkeer. Daarnaast is er onvoldoende aandacht besteed aan de langzaam verkeersontsluitingen vanaf de bestaande voorzieningen.

Overwegingen

Vanwege de mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen. Het extra verkeer (zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase) van en naar het plangebied wordt afgewikkeld over

bestaande wegen Dwarsdijk, St Jansdijk waarlangs zich bestaande recreatieterreinen bevinden. Uit het onderzoek in het MER blijkt dat dit vanuit verkeerstechnisch en -veiligheidsoogpunt het best mogelijke alternatief is, zodat een onderzoek naar alternatieven zoals reclamant wenst, niet meer aan de orde is (zie hierbij ook hetgeen onder g is overwogen). Daarbij is geconstateerd dat door de voorgestelde wijze van ontsluiten van het plangebied de toename van het wegverkeerslawaai na uitvoering van het bestemmingsplan minimaal is. Ook aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Langs de entree zullen geen andere effecten voorkomen dan langs de onderzochte wegen. De nieuwe entree/gewijzigde aansluiting van de Nieuwenhovendijk op de Dwarsdijk komt niet op kortere afstand van bestaande recreatiewoningen te liggen. Toch is voor de volledigheid, naar aanleiding van de zienswijzen, een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld en passend gevonden.

Door middel van de nadere-eisenregeling wordt in combinatie met de Notitie kwaliteitsdoelstellingen een goede inpassing van het nieuwe park ten opzichte van de omgeving verzekerd.

- f. Het is reclamant niet duidelijk waarom het aanvankelijke basisalternatief, met een ontsluiting via de huidige entree van de Pannenschuur en een nieuwe aansluiting op de Adornisdijk, is verlaten. Deze zou voor Het Gemaal veel gunstiger zijn. Er wordt een alternatief geopperd waarbij roulatie ontstaat, de ingang op de bestaande locatie aan de Zeedijk, de uitgang op de bestaande locatie aan de Zeekraalstraat. De Zeedijk blijft zo wie zo een doorgangsroute en op deze manier kan de bestaande infrastructuur worden gebruikt, is geen nieuwe ontsluiting nodig aan de Dwarsdijk en blijven de negatieve effecten beperkt tot het plangebied. Met de Toetsingscommissie vraagt reclamant zich af of één ontsluiting wel voldoende is en waarom de Adornisdijk is uitgesloten, omdat hierdoor een betere spreiding gerealiseerd kan worden.

Overwegingen

Belasting van de Adornisdijk met autoverkeer is vanuit verkeerstechnische overwegingen niet wenselijk. Dit sluit aan bij de door wegbeheerder bepaalde wegenstructuur voor de ontsluiting van Nieuwvliet-Bad. In het MER, onderdeel verkeer, is uitvoerig ingegaan op de afwikkeling van het extra verkeer van en naar het plangebied. Uit het onderzoek wordt duidelijk dat afwikkeling via de Sint Jansdijk de voorkeur heeft. Omdat variant A niet uitvoerbaar bleek is onderzoek gedaan naar variant B. Deze variant is tot stand gekomen op basis van inzichten die tijdens het opstellen van het MER zijn ontstaan en overlegd met de wegbeheerder. Verwezen wordt naar het betreffende deelrapport F van het MER.

- g. Is onteigening overwogen ten behoeve van de realisatie van een ontsluiting ten zuiden van camping Nooitgedacht vraagt reclamant zich af.

Overwegingen

In het kader van de realisatie van het bestemmingsplan geeft de Onteigeningswet de mogelijkheid om de daarvoor benodigde gronden te onteigenen indien en voor zover de grond niet minnelijk kan worden verworven. Vooralsnog is onteigening niet aan de orde omdat er ten aanzien van de ontsluiting een aanvaardbaar alternatief voor handen is.

- h. Zijn er alternatieven onderzocht voor de routing van het bouwverkeer vraagt reclamant zich af. Verzocht wordt aan te geven hoe er een garantie kan worden gegeven op het beperken van de overlast en wie gedurende de bouw als aanspreekpunt fungeert in overlastsituaties. Uit het plan blijkt

niet hoe lang de overlast, in casu de bouw, zal duren.

Overwegingen

In het kader van het MER zijn de tijdelijke effecten tijdens de realisatie onderzocht. In dat kader is geconstateerd dat de tijdelijke effecten beperkt en aanvaardbaar zijn. Verwezen wordt naar deelrapport F van het MER. De bouwtijd is sterk afhankelijk van de fasering in de ontwikkeling van het park. Routing van bouwverkeer en de duur van de bouwtijd worden overigens niet geregeld met het bestemmingsplan. Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens is opgenomen dat de gemeentelijke richtlijnen ten aanzien van bouwactiviteiten en overlast veroorzakende werkzaamheden worden toegepast. Een zakelijke samenvatting zal na ondertekening worden gepubliceerd. Initiatiefnemer zal via algemene media contactpersonen kenbaar maken voor de periode van de uitvoeringswerkzaamheden.

- i. Reclamant behoudt zich het recht voor om de gemeente aansprakelijk te stellen voor directe en indirecte schade (inclusief die als gevolg van verminderde verhuur, kosten van onderzoek etc.) als gevolg van dit bestemmingsplan.

Overwegingen

Vanzelfsprekend staat het reclamant vrij om als hij meent als gevolg van de gekozen wijze van de verkeersafwikkeling, het verlies aan privacy of anderszins schade te ondervinden van de ontwikkeling, een verzoek om planschade op grond van art. 6.1 Wro in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of nadeelcompensatie te claimen indien blijkt dat feitelijk schade wordt ondervonden van de aanleg of het functioneren van het park.

- j. Reclamant betreurt het niet te zijn betrokken bij de voorbereiding van het plan en verzoekt in de gelegenheid te worden gesteld om mogelijke alternatieve oplossingen te bespreken. Verzocht wordt ook het plan niet vast te stellen als niet aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen.

Overwegingen

De alternatieven zijn afdoende onderzocht en een afweging van alle belangen heeft geleid tot de oplossingen zoals deze in het bestemmingsplan en het MER zijn vastgelegd. Als gevolg van de zienswijzen heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden, waarbij deze oplossingen zijn bevestigd. De veelheid aan verschillende belangen zijn door ons zorgvuldig afgewogen, waarbij de gemeente onderzoek heeft laten doen door een onafhankelijk deskundige. Er is dan ook geen grond om het plan niet vast te stellen.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van de geluidsaspecten, het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt daarnaast als bijlage bij de toelichting gevoegd.

2.12 Reclamant 12, Zeeland Anders bv

Zienswijze samengevat

- a. De verkeersstroom tijdens de aanleg van het terrein en de in het MER en de effectstudie van Royal Haskoning opgenomen maatregelen vindt reclamant onvoldoende terug in het bestemmingsplan.

Overwegingen

Een bestemmingsplan legt een toekomstige planologische situatie van een gebied vast. Verkeersafwikkeling buiten het plangebied, zowel tijdelijk als permanent, kan niet anders dan in de toelichting van een bestemmingsplan worden opgenomen. Voor een juridisch bindende regeling voor aspecten buiten het plangebied is in het bestemmingsplan geen plaats.

- b. Verzocht wordt tijdens de bouw passende maatregelen te treffen, in het bijzonder voor het grondtransport. Daarnaast wordt verzocht om als gevolg van de ontsluiting van het plangebied te voorzien in snelheid beperkende maatregelen op de Sint Jansdijk ter hoogte van de bestaande bedrijven (Het Koekoeksnest, Camping Vrede en Rust en privaatdomein Mettenije).

Overwegingen

De overlast van grondtransport wordt in ieder geval op basis van de gemeentelijke beleidsregels zoveel mogelijk beperkt. De gevraagde maatregelen vallen buiten de grenzen van de juridische regeling van het bestemmingsplan. Wel zullen afspraken ter beperking van de overlast door de gemeente worden vastgelegd in een met initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst. Een zakelijke samenvatting zal na ondertekening gepubliceerd worden.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of de daartoe behorende stukken.

2.13 Reclamant 13, K.D. Banzhaf en mw. Banzhaf-Wagner

Zienswijze samengevat

- a. Reclamant onderschrijft de zienswijze van reclamant 1 volledig.

Overwegingen en conclusie

Voor een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 2.1.

2.14 Reclamant 14, Landbouw & Golfpark de Keuninck VOF

Zienswijze samengevat

- a. Door de gewijzigde ligging van de entree van het park en de toename van het aantal verkeersbewegingen wordt reclamant beperkt in de bereikbaarheid en dus de bedrijfsvoering op het agrarisch perceel aan de zuidzijde van de Nieuwenhovenpolder.

Overwegingen

Nu de entree gelegen blijft aan de noordzijde van het plangebied zal deze als zodanig geen invloed hebben op de bereikbaarheid van het perceel van reclamant. Wij menen dat reclamant bedoelt dat de beoogde route voor de verkeersafwikkeling meer verkeersbewegingen langs het perceel van reclamant oplevert en als zodanig gevolgen heeft voor de bereikbaarheid. Beaamd wordt dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt, maar doordat de opnamecapaciteit van de wegen op deze route voldoende is komt de bereikbaarheid van het perceel niet in het geding. De toename is niet zodanig dat onevenredige gevolgen voor de bedrijfsvoering te verwachten zijn.

- b. Door de toename van het verhard oppervlak zal de hoeveelheid af te voeren water toenemen. In de huidige situatie is de afvoercapaciteit reeds onvoldoende, met overlast tot gevolg, en dit zal bij meer af te voeren water nog toenemen. Reclamant meent dat dit ook leidt tot vernatting van het akkerbouwperceel.

Overwegingen

Het verhard oppervlak neemt door de ontwikkeling toe. Binnen het plangebied wordt voldoende bergingscapaciteit gerealiseerd om al het water van verharde oppervlakken (gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige terreinverharding) binnen het plangebied te bergen, conform de eisen van het waterschap. De toename voldoet daarmee helemaal aan de regels van het waterschap die aan watercompensatie worden gesteld. Bovendien neemt de hoeveelheid berging sterk toe ten opzichte van de bestaande situatie. Er is dan ook sprake van een aanzienlijke verbetering voor dit aspect. In het ontwerp is rekening gehouden met het nieuw aan te leggen oppervlaktewater en waterbergingszones. In de effectenstudie grond- en oppervlaktewater (zie onderzoeksrapportage MER) is nagegaan wat de effecten zijn op de omliggende akkerbouwgebieden. Op bladzijde 53 – 55 zijn de effecten om de omringende landbouwgebieden omschreven. Hieruit blijkt dat de effecten beperkt zijn. In de zomer kan zonder maatregelen een licht negatief effect ontstaan, direct grenzend aan nieuwe waterlopen. Door de schouwstrook mee te ontwerpen in de oever van de nieuwe waterlopen kan een beperking van dit effect worden gerealiseerd. Een en ander zal met reclamant en het waterschap worden afgestemd. De situatie in de winter en het vroege voorjaar wordt gunstiger (minder nat) als gevolg van de effecten van de nabijgelegen watergangen.

- c. Verzocht wordt de huidige zomer- en winterpeilen te handhaven en geen peilverhoging toe te passen.

Overwegingen

Hoewel het waterbelang en de waterhuishouding in het bestemmingsplan worden meegewogen en in het bestemmingsplan waterfuncties worden opgenomen, worden waterpeilen niet geregeld in een bestemmingsplan. Een procedure omtrent een peilbesluit staat daarmee los van onderhavige bestemmingsplanprocedure en is de verantwoordelijkheid van het waterschap.

Uit de opgestelde effectenstudie grond- en oppervlaktewater Kustwerk Nieuwvliet (zie deelrapport B van het MER) blijkt dat de toekomstige ontwikkeling van het inrichtingsalternatief beperkte negatieve effecten heeft voor de waterhuishouding. Mede op basis daarvan kan planologisch medewerking worden verleend aan de beoogde ontwikkeling. De waterhuishoudkundige situatie in het gebied is echter complex. In dat licht zal over de exacte uitwerking van de toekomstige waterhuishoudkundige situatie nog uitgebreid overleg plaatsvinden met het waterschap. Daarbij zullen bestaande knelpunten zo veel mogelijk worden opgelost en nieuwe voorkomen en zullen afspraken worden gemaakt over de waterpeilen. Zodra er meer zicht is op de concrete waterhuishoudkundige situatie zullen belanghebbenden daarover worden geïnformeerd.

- d. In de nieuwe situatie zal het akkerbouwperceel van reclamant grenzen aan een nieuw aan te leggen waterpartij met als gevolg een ontvangstplicht voor baggerspecie en maaisel, het optreden van wildschade en onveiligheid als gevolg van het werken langs een waterpartij. Reclamant gaat hiermee niet akkoord.

Overwegingen

Initiatiefnemer toont zich bereid om het profiel zodanig te construeren dat negatieve effecten ten aanzien van teeltmogelijkheden voorkomen worden. Hiertoe zal overleg plaatsvinden tussen reclamant, waterschap en initiatiefnemer.

- e. Door de toename van beplanting zal naar de mening van reclamant wildschade ontstaan aan de geteelde gewassen op het perceel

Overwegingen

De beoogde beplanting voorziet in landschappelijke inpassing en niet in natuurontwikkeling. Deze beplanting is niet geschikt voor wild, dat schadelijk is voor de door reclamant geteelde akkerbouwproducten. Het nieuwe groen zal waarschijnlijk zelfs kleine zangvogels en vleermuizen aantrekken die voor de landbouw schadelijke insecten consumeren.

- f. Door de toename van het aantal recreanten ontstaat er schade als gevolg van allerlei vormen van inloop bijvoorbeeld als gevolg van het uitlaten van honden, net als op het perceel van reclamant in de Adornispolder in Nieuwvliet. Hierbij wordt tevens gevreesd voor schade als gevolg van hondenpoep en ander achtergelaten afval.

Overwegingen

Door een beperkte toename van het aantal recreatieve eenheden blijft de toename van het aantal recreanten ook beperkt. Gelet op de afstand van de locaties waar recreanten het gebied kunnen verlaten en het terrein van reclamant kunnen betreden is het niet aannemelijk dat extra inloop plaatsvindt. Door de omzetting van een deel van de recreatieve nachtverblijven naar recreatiewoningen zullen er, gelet op de wensen van de exploitant, minder verblijven voor honden komen. Slechts in circa 25% van de recreatiewoningen zijn honden toegestaan. Daarnaast is voor veel recreanten de zee en het strand de voornaamste bezoekredenen, zodat de meest voor de hand liggende wandelroutes ver ten noorden van het perceel van reclamant liggen.

- g. Reclamant betreurt het dat met de adviezen en suggesties zoals geopperd in de inspraakreactie van juli 2010 nauwelijks rekening is gehouden in onderhavig plan.

Overwegingen

Gemeente heeft belangen zorgvuldig afgewogen. Mede vanwege de gemaakte opmerking van reclamant en anderen zijn diverse wijzigingen in het plan doorgevoerd ten aanzien van de waterhuishouding en de inrichting van de randen.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of de daartoe behorende stukken.

2.15 Reclamant 15, M. Berners

Zienswijze samengevat

- a. Uit detail 18 blijkt dat de afstand tussen de zuidelijke perceelsgrens van recreatiepark De Vlier, alwaar reclamant een recreatiewoning bezit, en de grens van de nieuwe weg slechts 5 meter bedraagt. Reclamant kan hiermee niet instemmen, zeker niet nu uit de plankkaart deze afstand niet

blijkt. Verzocht wordt minimale afstandseisen tot recreatiewoningen op te nemen.

Overwegingen

De zienswijze was ingediend in de Duitse taal. Een vertaling van de zienswijze was voor de beoordeling ervan niet nodig. Beoogd is een zo goed en zorgvuldig mogelijke weergave op te nemen van de tekst, maar niet is uitgesloten dat de bedoeling van reclamant op onderdelen verschilt van onze interpretatie.

Wij hebben begrip voor het standpunt van reclamant. In overleg met de initiatiefnemer wordt de Notitie kwaliteitsdoelstellingen zo aangepast dat achter de woning van reclamant eerst bebouwing wordt gerealiseerd (met de tuinen aan de zijde van park De Vlier) en dat de weg ten zuiden daarvan komt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanvulling/aanpassing van profiel 18 in de Notitie kwaliteitsdoelstellingen als onderdeel van de planregels. Aansluitend aan recreatiepark De Vlier zullen recreatiewoningen en/of recreatieve nachtverblijven worden gesitueerd.

2.16 Reclamant 16, F. Weimbs

Zienswijze samengevat

- a. Uit detail 18 blijkt dat de afstand tussen de zuidelijke perceelsgrens van recreatiepark De Vlier, alwaar reclamant een recreatiewoning bezit, en de grens van de nieuwe weg slechts 5 meter bedraagt. Reclamant kan hiermee niet instemmen, zeker niet nu uit de plankaart deze afstand niet blijkt. Verzocht wordt minimale afstandseisen tot recreatiewoningen op te nemen.

Overwegingen en conclusie

Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij hebben overwogen bij zienswijze 2.15 onder a.

2.17 Reclamant 17, A. Paul en mw. G. Paul

Zienswijze samengevat

- a. Reclamant betoogt dat de beoogde groepswoningen onder aan de dijk voor alle vakantiegangers het mooie uitzicht op de dijk wegnemen en dat terwijl in het park een strandatmosfeer wordt gerealiseerd.

Overwegingen

De zienswijze was ingediend in de Duitse taal. Een vertaling van de zienswijze was voor de beoordeling ervan niet nodig. Beoogd is een zo goed en zorgvuldig mogelijke weergave op te nemen van de tekst, maar niet is uitgesloten dat de bedoeling van reclamant op onderdelen verschilt van onze interpretatie.

Voor een inhoudelijke beoordeling van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij de zienswijzen 2.6 en 2.10, beide onder a.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of de daartoe behorende stukken.

2.18 Reclamant 18, C. Akkermans, G.P.M. Akkermans en Th.B.M. Berenschot

Zienswijze samengevat

- a. Uit detail 18 blijkt dat de afstand tussen de zuidelijke perceelsgrenzen van recreatiepark De Vlier, alwaar reclamanten een recreatiewoning bezitten, en de grens van de nieuwe weg slechts 5 meter bedraagt. Reclamant kan hiermee niet instemmen, gezien de geluidsoverlast die een dergelijke weg met zich meebrengt. Tevens wordt dit ervaren als een inbreuk op de privacy. Verzocht wordt om de weg op een grotere afstand van de percelen aan te leggen om zodat reclamant gevrijwaard is van overlast. Als alternatief wordt geopperd de recreatiewoningen met de achterzijde naar de percelen van reclamant toe te situeren en de ontsluitingsweg ten zuiden daarvan te positioneren.

Overwegingen en conclusie

Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij hebben overwogen bij zienswijze 2.15 onder a.

2.19 Reclamant 19, H.A. Herman

Zienswijze samengevat

- a. Reclamant is eigenaar van een recreatiewoning in recreatiepark Het Gemaal en is van mening dat de grote toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe entree negatieve gevolgen voor de recreatiewoning met zich meebrengt. Er zal een toename zijn van de overlast door geluid, fijnstof en bovendien wordt de situatie onveilig. De rust op het park wordt door deze situering van de entree van het plangebied aangetast. Verzocht wordt de bestaande entree te handhaven.

Overwegingen

Het feit dat tussen het plangebied en de ontsluitende wegen bestaande recreatieterrein zijn gelegen zorgt ervoor dat verkeer van en naar het plangebied langs bestaande recreatiewoningen moet worden geleid. In de huidige situatie zijn nabij de entrees ook recreatiewoningen aanwezig. Er zijn diverse redenen voor de situering van de nieuwe entree op de voorgenomen locatie, ter hoogte van de aansluiting van de Nieuwenhovendijk op de Dwarsdijk. Zie hiervoor ook de inhoudelijke reactie op zienswijze 2.11 onder a en g. Omdat het om een nieuwe entree gaat moet ervoor worden gezorgd dat er geen onaanvaardbaar akoestisch klimaat optreedt ter plaatse van bestaande recreatiewoningen. De nieuwe entree wordt op voldoende afstand tot bestaande recreatiewoningen gerealiseerd.

Naar aanleiding van de zienswijzen en ter aanvulling van de onderbouwing van het bestemmingsplan is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai in de omgeving van de beoogde hoofdentree. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij het vast te stellen bestemmingsplan en de resultaten zijn toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een zeer geringe toename van het wegverkeerslawaai (circa 1 dB) ter plaatse van bestaande recreatiewoningen in de omgeving. Een dergelijke toename is niet waarneembaar. Daarom wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van onaanvaardbare akoestische effecten.

Voor de overwegingen ten aanzien van fijnstof verwijzen wij naar hetgeen is opgemerkt in reactie op zienswijze 2.11 onder c.

- b. Daarnaast uit reclamant zijn bezwaar tegen de plannen om de Zeekraalstraat als bouwweg in te zetten. Hierdoor ontstaat als gevolg van het zware verkeer gedurende vier jaar overlast en dat betekent een aanslag op het prettige verblijf in de recreatiewoning. Ook het bouwverkeer heeft negatieve gevolgen voor de veiligheid voor de mensen die Het Gemaal oprijden of verlaten.

Overwegingen

Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij hebben overwogen bij zienswijze 2.11 onder i.

- c. Tenslotte verzoekt reclamant om voor aanvang van de werkzaamheden zoals het heien en het zwaar transport de recreatiewoning te inspecteren, zodat eventuele schade vergoed kan worden.

Overwegingen

Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij hebben overwogen bij zienswijze 2.4 onder e.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van de geluidsaspecten, het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt daarnaast als bijlage bij de toelichting gevoegd.

2.20 Reclamant 20, E.J.M. van Wijck

Zienswijze samengevat

- a. Reclamant heeft een eensluidende zienswijze ingediend als reclamant 11.

Overwegingen en conclusie

Voor een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 2.11.

2.21 Reclamant 21, D.J. Langstraat

Zienswijze samengevat

- a. Reclamant heeft een eensluidende zienswijze ingediend als reclamant 11.

Overwegingen en conclusie

Voor een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 2.11.

2.22 Reclamant 22, H.P. Meertens

Zienswijze samengevat

- a. Reclamant heeft een eensluidende zienswijze ingediend als reclamant 7.

Overwegingen en conclusie

Voor een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 2.7.

2.23 Reclamant 23, F. Combüchen

Zienswijze samengevat

- a. Uit detail 18 blijkt dat de afstand tussen de zuidelijke perceelsgrens van recreatiepark De Vlier , in alwaar reclamant een recreatiewoning bezit, en de grens van de nieuwe weg slechts 5 meter bedraagt. Reclamant kan hiermee niet instemmen, onder meer uit vrees voor geluidsoverlast. Als alternatief wordt geopperd de recreatiewoningen met de achterzijde naar de percelen van reclamant toe te situeren en de ontsluitingsweg ten zuiden daarvan te positioneren.

Overwegingen en conclusie

Voor een inhoudelijke beoordeling op de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij hebben overwogen bij zienswijze 2.15 onder a.

2.24 Reclamant 24, J. Basting

Zienswijze samengevat

- a. Reclamant verzoekt om aanvullende bepalingen op te nemen ten aanzien van verlichting. Gemeend wordt dat de bepaling dat uitsluitend straatverlichting met een neerwaartse uitstraling ten hoogste 5 meter hoog mag zijn onvoldoende is. Immers er kan ook andere verlichting dan straatverlichting worden aangebracht of straatverlichting met een andere dan neerwaartse uitstraling. Licht dat op afstand zichtbaar is doet afbreuk aan de rust en de ruimte en het draagt niet bij aan de sociale of verkeersveiligheid. Een kap over de lamp die overal lager reikt volstaat en reclamant oppert de regeling aan te vullen met de volgende bepaling 'van de verlichting mag het directe licht niet zichtbaar zijn vanaf enig punt buiten het recreatieterrein'.

Overwegingen

De regeling met betrekking tot de straatverlichting wordt aangescherpt in die zin dat de hoogtebepalingen worden losgekoppeld van de bepaling dat straatverlichting uitsluitend een neerwaartse uitstraling mag hebben. De regeling wordt bovendien verbreed naar lichtmasten in het algemeen. In aanvulling op straatverlichting is overige 'openbare' verlichting in het plangebied niet aan de orde. Verder zal met andere verlichting, zoals lichtreclame, heel terughoudend worden omgegaan. De bepaling dat verlichting niet zichtbaar mag zijn van buiten het recreatieterrein is – vanwege de beperkte lichtuitstraling – niet nodig en bovendien niet handhaafbaar. Een verdere beperking in de regels wordt dan ook niet opportuun geacht.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels, zoals ook opgenomen bij zienswijze 2.3 onder c.

2.25 Reclamant 25, G.J. Aarts en mw. G.M.P. Aarts-Kusters

Zienswijze samengevat

- a. Reclamant heeft een eensluidende zienswijze ingediend als reclamant 1.

Overwegingen en conclusie

Voor een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 2.1.

2.26 Reclamant 26, Flynth

Zienswijze samengevat

- a. Het bevreemdt reclamant dat de invulling van het plangebied te zijner tijd wordt afgestemd op de behoeften uit de markt. De maximale aantallen verblijfseenheden worden aangegeven, maar nog onduidelijk is hoe deze eruit gaan zien en of gevolg gegeven wordt aan het MER en het gewenste kwaliteitsbeeld. In de regels van het bestemmingsplan wordt een goede uitwerking van het MER en andere zaken niet zeker gesteld. Zo is bijvoorbeeld niet vastgelegd dat het MER geldt als beoordelingscriterium bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken. Een vergunning kan dan worden afgegeven zonder dat de in het MER opgenomen milieumaatregelen worden gerealiseerd.

Overwegingen

De regeling en de overwegingen waaronder deze tot stand is gekomen is niet anders dan bij de realisering van een woonwijk met permanente woningen. De kwaliteit van hetgeen wordt gerealiseerd is vastgelegd in de Notitie kwaliteitsdoelstellingen. In de regels van het bestemmingsplan is de koppeling gelegd met deze Notitie. Bovendien worden de regels op een aantal punten aangescherpt met een voorwaardelijke verplichting, waardoor realisatie van de waterberging en de landschappelijke inpassing wordt verzekerd. Verwezen wordt naar onze overwegingen onder 2.10 onder b.

Het MER is daarbij onderdeel van het bestemmingsplan en vormt geen toetsingskader voor een omgevingsvergunning. De aandachtspunten uit het MER zijn verwerkt in het bestemmingsplan en daar waar deze niet behoren tot het planologische toetsingskader, zijn ze vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Reclamant geeft niet aan waar het MER onvoldoende in het bestemmingsplan zou zijn verwerkt, zodat er geen grond is op dit punt aanpassingen te voorzien. Verder verwijzen wij naar onze overwegingen onder 2.2 onder e.

- b. Ook kan deze omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken op basis van artikel 3.3.3. verleend worden op basis van instemming van het college met het inrichtingsplan. Dit hoeft dus niet te betekenen dat het plan voldoet aan de kwaliteits- en milieueisen.

Overwegingen

Terecht wordt opgemerkt dat artikel 3.3.3 er niet toe verplicht dat het werk of werkzaamheden dienen te voldoen aan de Notitie kwaliteitsdoelstelling. Artikel 3.3.3. wordt aangepast overeenkomstig artikel 5.6.3. van de voorschriften.

- c. Reclamant is van mening dat de uitwerking van het aanlegvergunningstelsel van artikel 5.6.3 niet voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het past niet om een door de initiatiefnemer opgesteld document te hanteren als bestuursrechtelijk toetsingskader voor het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor het toestaan van zeer ingrijpende werken of werkzaamheden. Duidelijke en objectieve normen ontbreken.

Overwegingen

Het bedoelde document is opgesteld door de initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente en getoetst door de Toetsingscommissie en de Gebiedscommissie. Hierbij zijn de uitgangspunten voor het plan een goede balans tussen de wensen van de initiatiefnemer om te komen tot een verkoop- en verhuurbaar plan en de door de gemeente gewenste minimale kwaliteiten. Nu het plan op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen kan dit als beeldkwaliteitsplan worden gehanteerd. De Notitie wordt daarbij als

onderdeel van de regels bij het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Wellicht ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat enkele van de ingediende zienswijzen, alsmede het advies van de Toetsings- en Gebiedscommissie, nog leiden tot een aanvulling en aanpassing van de Notitie kwaliteitsdoelstellingen teneinde nog meer zekerheid te bieden.

- d. Daarbij lijkt uit de regels van het bestemmingsplan naar voren te komen dat de bouw van de 360 recreatiewoningen en de uitbreiding met 25,5 ha te realiseren is zonder omgevingsvergunning. Het aanlegverbod ziet in beginsel niet op de bouw van deze recreatiewoningen.

Overwegingen

Dat is geheel correct, het aanlegverbod geldt voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Hieronder valt niet het bouwen van de 360 recreatiewoningen en de centrumvoorziening. Hiervoor is op grond van de Wabo een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verplicht. Het bestemmingsplan kent hiertoe ook bouwregels. Een aanlegverbod en een daarbij behorende vergunningstelsel zijn geen verplicht onderdeel van een bestemmingsplan, zodat de redactie hiervan anders is. Voor wat betreft de uitbreiding van het gebied is dus voor bouwen een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen op grond van de Wabo en voor de inrichting een omgevingsvergunning op grond van het bestemmingsplan. Aanvullend is in de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, op grond waarvan gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie is gekoppeld aan realisatie van de landschappelijke inpassing en waterberging. Verwezen wordt naar onze overwegingen onder 2.10 onder b.

- e. Het bestemmingsplan laat naar de mening van reclamant zeer veel ruimte voor uitbreiding zonder dat op de andere terreinen (milieu, kwaliteit en verkeer) maatregelen worden getroffen. Dat uitbreiding plaatsvindt zoals geschetst in de toelichting is niet zeker, terwijl reclamant daar een groot belang bij heeft. Het bestemmingsplan moet niet alleen de mogelijkheden, maar ook de beperkingen vastleggen.

Overwegingen

De noodzakelijke maatregelen ten aanzien van milieu zijn voor zover mogelijk vastgelegd in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst. Omdat het inrichtingsplan op grond van artikel 5.6.3 van de voorschriften dient te voldoen aan de Notitie kwaliteitsdoelstellingen is de landschappelijke inpassing van het plan en de aanleg van de waterberging verzekerd. Daarbij is door middel van voorwaardelijke verplichtingen die ten aanzien van de aanleg van de landschappelijke inpassing en de waterberging in de gebruiksregels zijn opgenomen, een nog betere borging van de kwaliteit bewerkstelligd. Aanvragen voor een omgevingsvergunning worden op basis van de planregels getoetst aan de Notitie kwaliteitsdoelstellingen. Wanneer de aanvraag hiermee in overeenstemming is, wordt een omgevingsvergunning verleend, zodat maximale zekerheid wordt gecreëerd.

- f. Niet de eerder genoemde behoefte uit de markt, maar een goede ruimtelijke ordening dient leidend te zijn bij de verdere uitwerking van de plannen.

Overwegingen

De behoefte in de markt en de beleidsmatige wens de kwaliteit van de recreatieterreinen te verbeteren is de aanleiding voor de planologische procedure. In het kader van het bestemmingsplan en het MER is getoetst in hoeverre de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is en op welke wijze de

beoogde ontwikkeling de minste nadelige milieu-effecten heeft. Daarmee is de goede ruimtelijke ordening zoals reclamant beoogt leidend voor de planologische procedure. Conclusie is dat planologisch medewerking kan worden verleend.

- g. Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan vast te leggen dat werkzaamheden alleen zijn toegestaan als duidelijk blijkt dat het totaal aan werkzaamheden tot kwaliteitsverbetering leidt en dat pas een aanvang wordt gemaakt met de werkzaamheden als de waterberging is ingericht. Voorkomen moet worden dat deze achteraf niet wordt aangelegd. Ook wordt verzocht vast te leggen dat pas gebouwd wordt als 70% van de eenheden is verkocht zoals de initiatiefnemer zelf aangeeft, om te voorkomen dat het plan niet wordt afgerond als gevolg van de economische situatie.

Overwegingen

De bestemmingsregeling bevat een aantal regels om de gewenste kwaliteitsverbetering te borgen. De in artikel 5.6 opgenomen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is bedoeld om de kwaliteit van plan Kustwerk te borgen, in combinatie met de Notitie kwaliteitsdoelstellingen. Verder is de dichtheid van recreatiewoningen, chalets en kampeermiddelen vastgelegd, met minimale perceelsoppervlakten en een verhouding tussen bebouwing en perceelsoppervlakte. Daarnaast is een nadere-eisenregeling opgenomen om aanvullend op de bouwregels een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in de omgeving te realiseren. Aanvullend wordt de realisatie van de landschappelijke inpassing en de waterberging gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting, zoals hiervoor beschreven. Daarmee wordt realisatie beter afdwingbaar en handhaafbaar gemaakt. Het terrein of delen daarvan mogen slechts in gebruik worden genomen als de voor dat gebied benodigde waterberging en de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk zijn of binnen een vastgestelde termijn, worden gerealiseerd.

Het is voor de initiatiefnemer niet haalbaar, noch aantrekkelijk, te bouwen als er geen zekerheid bestaat over de verkoop. Bovendien is het bouwen in te kleine aantallen economisch niet rendabel en leidt dit tot een onevenredig hogere prijsstelling. Omdat, zoals onder e is overwogen, de noodzakelijk geachte elementen van het plan middels voorwaardelijke verplichtingen in de regels zijn geborgd en initiatiefnemer zich door middel van een nog met de gemeente te sluiten realisatieovereenkomst zal verplichten het plan en het daarbij behorende bouwprogramma uit te voeren, is er geen grond om een 70%-voorwaarde als verzocht, of een enige andere gelijkwaardige voorwaarde op te nemen

- h. Het aanbod in de regio wordt aanzienlijk uitgebreid met nieuwe recreatiewoningen. Een aantal parken in de omgeving is echter maar voor 50% verhuurd, zodat overcapaciteit door reclamant wordt gevreesd. Daarmee wordt de kwaliteitsslag wellicht onmogelijk en het ligt voor de hand dat de gewenste uitbreiding in de praktijk niet uitvoerbaar is. Reeds hierom zou het bestemmingsplan al niet moeten worden vastgesteld.

Overwegingen

Belangrijk is dat het bestemmingsplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent onder meer dat het plan financieel economisch uitvoerbaar moet zijn. Onder verwijzing naar onze overwegingen onder 2.2. sub e en het door ZKA Consultants & Planners (RESORT.11.0.53) verrichte marktverkenning en – analyse, zijn wij van oordeel dat het plan voorziet in een behoefte en het plan mede hierdoor financieel / economisch uitvoerbaar is.

- i. Reclamant verzoekt om de breedte van de groenstrook om Le Rivage beter vast te leggen, deze is uit de plankaart moeilijk af te leiden en wordt ook verder niet geduid. Verzocht wordt deze strook ten minste 30 meter breed te maken, omdat bij een minder brede groenstrook, bijvoorbeeld van 15 meter, de waarde van de recreatiewoningen aanzienlijk daalt. Er is immers nu sprake van een vrij uitzicht (zodat de waarde toch al zal dalen).

Overwegingen

De plankaart geeft een minimale breedte van de groenzone aan. Voor een nadere specificering dient de Notitie kwaliteitsdoelstellingen. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 2.10 onder a.

- j. De in het inrichtingsplan van figuur 2.2 uit de toelichting opgenomen waterpartijen langs een groot deel van de afgrenzing, vormen geen bindend onderdeel van het bestemmingsplan, zodat gevreesd wordt dat deze niet worden aangelegd. Ook is het niet gewenst dat ze in de groenstrook worden aangelegd, deze wordt dan smaller wat een extra aantasting van de privacy met zich meebrengt.

Overwegingen

Zoals overwogen bij zienswijze 2.10 onder a is de landschappelijke inpassing ter plaatse van de zuidrand van Le Rivage vormgegeven door een groenstrook van 10 meter breed met een watergang van ca. 5 meter. Een omgevingsvergunning voor het aanleggen van het park wordt alleen dan verleend als voldaan wordt aan de Notitie kwaliteitsdoelstellingen, zodat deze afmetingen gewaarborgd zijn en reclamant niet hoeft te vrezen voor water zonder groen. Het MER heeft, als onderdeel van het bestemmingsplan, uitgewezen dat de aanleg van extra watervoerende en waterbergende maatregelen noodzakelijk is.

- k. Het bevreemdt reclamant dat ingevolge de regels in de groenstrook rond Le Rivage bouwwerken van maximaal 3 meter mogen worden opgericht zonder dat er bouwvlakken zijn aangewezen of een aanlegvergunning vereist is. Deze onbeperkte bouw mogelijkheden passen niet in een goede ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Artikel 4.1 sub b ziet er voldoende op toe dat er alleen overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen worden geplaatst.

- l. Als de bouwhoogte van de erfafscheidingen van 1,25 ook de scheiding tussen het park en Le Rivage kenmerkt wordt dit door reclamant als te laag aangemerkt. Tussen de parken moet een hogere scheiding mogelijk zijn om de privacy te beschermen en risico's op inbraak en vandalisme te beperken.

Overwegingen

De privacy en veiligheid wordt naar onze mening voldoende gewaarborgd door de aanleg van groen en water tussen de parken. De kwaliteit van deze nieuwe ontwikkeling wordt mede gevormd door de groene uitstraling. Hierbinnen passen geen erfafscheidingen van de door reclamanten voorgestelde hoogte.

- m. Binnen het plangebied en ook op Le Rivage kan ernstige waterlast ontstaan. Uit het MER blijkt dat de ontwatering van het gebied voor ongewenste effecten op de aangrenzende recreatiewoningen kan zorgen. Dit baart reclamant zorgen, het is maar de vraag hoe de situatie verandert als gevolg van te

diep wegzakkende grondwaterstanden en mogelijk leidt dit tot schade aan de recreatiewoningen. Ook de steeds heviger buiten als gevolg van de klimaatverandering moeten binnen het plangebied kunnen worden opgevangen.

Overwegingen

Zie tevens de beantwoording onder zienswijze 2.10 onder d. De effecten op grond- en oppervlaktewater van de beoogde ontwikkeling van Kustwerk zijn uitgebreid getoetst in het kader van het MER (zie deelrapport B van het MER). Daaruit blijkt dat door de realisatie van plan Kustwerk op een aantal aspecten een verbetering optreedt ten opzichte van de huidige situatie en dat het voorkeursalternatief op diverse aspecten beter scoort dan het basisalternatief. De problemen met de waterhuishouding in de bestaande recreatieterreinen nemen niet toe; het plan draagt zelfs bij aan verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Dit systeem wordt in samenwerking met initiatiefnemer en het waterschap uitgewerkt en gerealiseerd. Daarbij zullen bestaande knelpunten zo veel mogelijk worden opgelost en nieuwe voorkomen.

- n. De inrichting van het terrein is in hoge mate afhankelijk van de waterstructuur. Daarom bevreemdt het reclamant dat de inrichting van het terrein pas na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt uitgewerkt en kan worden getoetst. Ook overleg met het waterschap over het graven van het oppervlaktewater en de daarbij behorende vergunning vindt pas plaats op basis van een ontwerp inrichtingsplan.

Overwegingen

Zie de beantwoording onder zienswijze 2.10 onder d, 2.26 sub o en voormeld onder m.

- o. Als het waterpeil wordt verhoogd, neemt de problematiek op het gebied van het water op de omliggende terreinen alleen maar toe. Dit is voor reclamant niet acceptabel. Ook is niet duidelijk of het waterschap bereid is om een nieuw peilbesluit te nemen, zodat niet vaststaat dat de aan te leggen waterpartij voldoende water van voldoende kwaliteit voert.

Overwegingen

Zie de beantwoording onder zienswijze 2.10 onder d. Doelstelling is om het met de herinrichting van het gebied het watersysteem te verbeteren. Eventuele wijzigingen van peilen zullen door het waterschap worden getoetst en afgewogen, met inachtnaam van alle relevante aspecten en belangen. Hoewel het waterbelang en de waterhuishouding in het bestemmingsplan worden meegewogen worden waterpeilen niet geregeld in een bestemmingsplan. Een procedure omtrent een peilbesluit staat daarmee los van onderhavige bestemmingsplanprocedure. In reactie op de gevreesde wateroverlast wordt nogmaals gewezen op de Effectenstudie grond- en oppervlaktewater die is opgenomen in de onderzoeksrapportage van het MER.

- p. In de gebruiksregels is de waterberging 'voorzien'. Naar de mening van reclamant laat dit ruimte voor discussie of deze er daadwerkelijk moet zijn en een andere woordkeuze wordt geadviseerd. Ook 'terrein' wordt niet gedefinieerd en ook dat laat ruimte voor discussie. Mogelijk wordt hierdoor de waterproblematiek niet teruggedrongen, maar juist verergerd. Niet is gewaarborgd in het bestemmingsplan dat zonder de juiste vergunningen van het waterschap het plan niet gerealiseerd mag worden. Ook mag naar de mening van reclamant eerst met andere werkzaamheden worden begonnen als de waterhuishouding in het gebied op orde is.

Overwegingen

Zie overwegingen onder n en o. De borging van andere vergunningen, bijvoorbeeld de watervergunning van het waterschap, is geborgd in andere wetgeving. De Waterwet en de keur van het waterschap bepalen bijvoorbeeld de noodzaak en de eisen voor de watervergunning of een eventuele keurontheffing. Zonder deze vergunningen kan niet gestart worden met de bouw, dat behoeft niet nogmaals in de regeling van het bestemmingsplan te worden opgenomen.

De werkzaamheden voorzien in het geheel op orde brengen van het gebied qua waterhuishouding en de inrichting, het is niet mogelijk het één zonder het ander uit te voeren bijvoorbeeld in verband met het hergebruik van gronden. Er is geen grond het bestemmingsplan aan te passen anders dan door het opnemen van de eerder genoemde voorwaardelijke verplichting.

- q. Genoemde waterproblematiek kan gevolgen hebben voor de gezondheid, zo kunnen door schimmelvorming luchtwegproblemen ontstaan.

Overwegingen

De waterhuishouding in het gebied zal met deze ontwikkeling alleen maar verbeteren, een toename van nadelige gevolgen voor de gezondheid is dan ook niet aan de orde. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat waterhouding in het gebied leidt tot nadelige gevolgen voor de gezondheid. De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot een andere overweging.

- r. De regels van het bestemmingsplan bieden geen zekerheid ten aanzien van het gebruik van de al overvolle wegen. Gevreesd wordt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Overwegingen

Uit het verkeersonderzoek is gebleken dat de beoogde route voor de recreanten en gebruikers van het plangebied voldoet, voor zowel capaciteit als veiligheid. Het bestemmingsplan kan bovendien geen regels bevatten voor de intensiteit van het gebruik van wegen. Deze zijn immers buiten het plangebied gelegen.

- s. De uitbreiding past naar de mening van reclamant niet in de Structuurvisie van de gemeente, hierin is immers vermeld dat in het kustgebied alleen nieuwvestiging wordt toegestaan indien sprake is van een bijzonder product met een toegevoegde waarde. Hier is sprake van een uitbreiding met een nieuw verblijfsrecreatieterrein, zodat kwaliteitsverbetering niet voldoende is. In onderhavig geval is geen sprake van een 'bijzonder product'.

Overwegingen

In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de verhouding van dit plan tot het gemeentelijk en overig beleid. Hieruit komt ontegenzeggelijk naar voren dat onderhavig plan, anders dan reclamant meent, onder de noemer kwaliteitsverbetering valt en niet onder nieuwvestiging.

- t. Als gevolg van heiwerkzaamheden kan, naast overlast, schade ontstaan. Reclamant verzoekt dan ook te werken met te storten palen of voor te boren.

Overwegingen

Zoals wij onder 2.4 onder e hebben overwogen zal de initiatiefnemer, vóór aanvang van de werkzaamheden nulopnamen maken. Gelet op de bouwregelgeving heeft de gemeente geen invloed op de wijze van funderen. Het is aan de initiatiefnemer dan wel de onder diens verantwoordelijkheid

werkende aannemer om schade te voorkomen. Daarenboven is de gemeente in algemene zin met de initiatiefnemer overeengekomen bij de realisatie van het plan zo min mogelijk hinder/schade aan derden te veroorzaken. Ingeval er toch sprake zou zijn van schade is het ook aan hen deze zoveel mogelijk te beperken en waar nodig te vergoeden.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels.

2.27 Reclamant 27, R.G. Curré

Zienswijze samengevat

- a. Reclamant vreest, als eigenaar van een stacaravan op camping Hof ter Willegen, dat hen geen nieuwe jaarplaats wordt aangeboden zoals omschreven op pagina 110, omdat de camping geen eigendom is van de Roompot maar van Zeeland Development B.V.

Overwegingen

De gemeente toetst of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een initiatief dat in overeenstemming is met het beleid. In dat opzicht beperken onze mogelijkheden zich tot het toetsen, en vervolgens sturen, van de ontwikkelingsrichting van de vraag van een initiatiefnemer. Hierbij wordt opgemerkt dat wij de initiatiefnemer uitdrukkelijk hebben verzocht daar waar mogelijk de huidige recreanten binnen het plangebied te herplaatsen, mits het kampeermiddel voldoet aan de richtlijnen zoals deze door de onafhankelijke esthetische keuringscommissie worden opgesteld. Gemeente stelt in deze het planologische kader vast en mengt zich niet in privaatrechtelijke overeenkomsten tussen derden. Overigens heeft initiatiefnemer aangegeven zoveel mogelijk huidige recreanten te herplaatsen.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of de daartoe behorende stukken.

2.28 Reclamant 28, Stichting Zeekraal

Deze zienswijze is gedateerd op 12 juli 2013 en blijktens het poststempel op de envelop ook op deze datum ter post bezorgd. Zienswijzen konden worden ingediend tot en met 10 juli. Reclamant is in de gelegenheid gesteld om de termijnoverschrijding te motiveren teneinde te beoordelen of deze verschoonbaar zou kunnen zijn. Reclamant heeft hierop aangegeven dat zij vanaf de website de stukken over MER en notities Kustwerk Nieuwvliet heeft gedownload en dat bij één van deze stukken een publicatie was opgenomen met een reactietermijn tot 14 juli. Eerst nu is reclamant gebleken dat die datum wel klopt maar het jaar niet en dat zij blijkbaar op een oud stuk op de gemeentelijke website is gestuit. Reclamant geeft hierbij aan dat er toen nog geen MER was en dat het niet helemaal onlogisch is dat zij dacht dat het nu speelde.

Hierbij hebben wij overwogen dat op onze gemeentelijke website bij 'bestemmingsplannen in procedure' de juiste publicatie is verschenen en dat de onderliggende, te downloaden stukken de omstreden publicatie niet bevatten. Deze publicatie behoorde bij de Startnotitie m.e.r. uit 2010. Reclamant geeft zelf aan dat er bij het downloaden van de stukken nog geen MER beschikbaar was, zodat moet worden

aangenomen dat zij de stukken niet heeft geraadpleegd ten tijde van de periode van ter inzagelegging. Dit laat zich overigens moeilijk rijmen met de zeer gedetailleerde zienswijze die door reclamant is ingediend, maar wat hier ook van zij, het is de verantwoordelijkheid van reclamant zelf om zich tijdig te informeren over de juiste stukken. De wijze waarop bekendheid is gegeven aan het plan was zorgvuldig en correct en het plan was op meerdere manieren te raadplegen, zodat er geen reden is de termijnoverschrijding verschoonbaar te achten. Uit jurisprudentie blijkt dat de rechterlijke macht hierin maar weinig ruimte voor beleidsvrijheid aanneemt.

3 Overzicht aanpassingen als gevolg van de gewijzigde vaststelling

Toelichting

1. In paragraaf 2.3. wordt het onderbreken van de Zeekraalstraat voor gemotoriseerd verkeer verduidelijkt (zienswijze 1, 7).
2. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast ten aanzien van de geluidsaspecten, het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt daarnaast als bijlage bij de toelichting gevoegd (zienswijze 11, 19, 20 en 21).
3. De paragraaf Externe veiligheid wordt aangevuld met de bevindingen omtrent de propaangastank (zienswijze 2).

Regels

Aanvulling planregels ter verduidelijking van de verplichte bedrijfsmatige exploitatie (zienswijze 2):

1. Artikel 5.5 lid b wordt als volgt aangevuld:
 - b. het aanbieden van faciliteiten voor verblijfsrecreatie, waaronder recreatiewoningen, anders dan door middel van bedrijfsmatige exploitatie is niet toegestaan;

Aanpassing planregels voor een betere verankering van de Notitie kwaliteitsdoelstellingen in het bestemmingsplan (zienswijze 2, 8, 10, 23 en 26):

2. Artikel 3.1.a. wordt als volgt aangevuld:
 - a. groen of water rondom een hoogwaardig verblijfsrecreatiepark dat landschappelijk goed is ingepast in de omgeving door een gevarieerde randzone waarin opgaande streekeigen beplanting beeldbepalend is, al dan niet in combinatie met een waterpartij en passend binnen de beoogde kwaliteitsdoelstellingen zoals deze zijn vastgelegd in de notitie kwaliteitsdoelstellingen die als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen;
3. Artikel 5.1.a. wordt als volgt aangevuld:
 - a. een gevarieerd en hoogwaardig verblijfsrecreatiepark dat landschappelijk goed is ingepast in de omgeving door een gevarieerde randzone waarin opgaande streekeigen beplanting beeldbepalend is, al dan niet in combinatie met een waterpartij en in dat beeld passende recreatiewoningen en dat past binnen de beoogde kwaliteitsdoelstellingen zoals deze zijn vastgelegd in de notitie kwaliteitsdoelstellingen die als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen;
4. Artikel 5.5 wordt als volgt gewijzigd:
 - h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van de in lid 5.1. genoemde doelen is slechts toegestaan indien voor het betreffende (deel)gebied:
 1. de benodigde waterberging is gerealiseerd, overeenkomstig de op basis van lid 5.6 verleende omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, met dien verstande dat:
 - a. voorzien is in voldoende waterberging voor het deelgebied met een minimum van 75 mm per m² verharding;
 - b. de waterberging gelijktijdig met of voorafgaand aan de ingebruikname is gerealiseerd;
 - c. de waterberging duurzaam in stand wordt gehouden;

2. de benodigde landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd, overeenkomstig de op basis van lid 5.6 verleende omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, met dien verstande dat:
 - a. de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na ingebruikname van het betreffende (deel)gebied is gerealiseerd;
 - b. de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden.
- i. De voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in lid h. is niet van toepassing op het gebruik als verblijfsrecreatieterrein dat bestond op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, voor zover dat gebruik niet in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.
5. De overige subleden worden dienovereenkomstig vernummerd.
6. Artikel 3.3 specifieke gebruiksregels wordt tussengevoegd, luidende:

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

 - a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van de in lid 3.1. genoemde doelen is slechts toegestaan indien voor het betreffende (deel)gebied:
 1. de benodigde waterberging is gerealiseerd, overeenkomstig de op basis van lid 3.4 verleende omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, met dien verstande dat:
 - a. voorzien is in voldoende waterberging voor het deelgebied met een minimum van 75 mm per m² verharding;
 - b. de waterberging gelijktijdig met of voorafgaand aan de ingebruikname is gerealiseerd;
 - c. de waterberging duurzaam in stand wordt gehouden;
 2. de benodigde landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd, overeenkomstig de op basis van lid 3.4 verleende omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, met dien verstande dat:
 - a. de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na ingebruikname van het betreffende (deel)gebied is gerealiseerd;
 - b. de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden.
7. Het overige lid wordt dienovereenkomstig vernummerd.
8. Artikel 3.4.3 wordt als volgt gewijzigd:
De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het inrichtingsplan past binnen de beoogde kwaliteitsdoelstellingen zoals deze zijn vastgelegd in de Notitie kwaliteitsdoelstelling die als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen.

Aanpassing planregels ten aanzien van de locatie van specifieke centrumfuncties (zienswijzen 2 en 10)

9. 5.1.e splitsen:
 - e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 3' centrumvoorzieningen met bijbehorende horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, detailhandel, dienstverlening, zwembad;
 - f. voorzieningen ten behoeve van beheer, sanitair en onderhoud ten behoeve van hetzelfde terrein;
 - g. f wordt vernummerd als g.

10. Van artikel 5.2.1.a wordt sublid 4 vervangen door een nieuw sublid 4, luidende:
 4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 3': centrumvoorzieningen met bijbehorende horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, detailhandel, dienstverlening, zwembad;
11. Van artikel 5.2.1.a wordt sublid 5 vervangen door een nieuw sublid 4, luidende: gebouwen ten behoeve van beheer, sanitair, sport en spelvoorzieningen en onderhoud ten behoeve van hetzelfde terrein;
12. De overige subleden worden dienovereenkomstig vernummerd.

Aanpassing planregels ten aanzien van de verlichting (zienswijze 24)

13. Van artikel 5.2.1.a wordt sublid 7 vervangen door een nieuw sublid 7, luidende: '7. lichtmasten met uitsluitend een neerwaartse lichtuitstraling';
14. De overige subleden worden dienovereenkomstig vernummerd.
15. Artikel 5.2.3 onder o luidt dan als volgt:
 - n. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 5 m;

Notitie kwaliteitsdoelstellingen

1. Aanvulling/aanpassing van profiel 3 (zienswijze 1, 4)
2. Aanvulling/aanpassing van profiel 18 (zienswijze 15, 16, 18 en 23)
3. Aanvulling/aanpassing van profiel 19 (zienswijze 7, 22)
4. Aanvulling/aanpassing Notitie kwaliteitsdoelstellingen (zienswijzen 2, 8)

Verbeelding

1. Aanpassing van de plangrens waarbij de Zeekraalstraat tot aan de zuidkant van recreatiepark De Vlier uit het bestemmingsplan Kustwerk vervalt en wordt opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen (zienswijze 7).

4 Ambtshalve aanpassingen

Daar waar sprake is van kennelijke verschrijvingen, bijvoorbeeld bij verwijzingen, worden deze gecorrigeerd.

Toelichting

De aanvulling op het MER die is opgesteld naar aanleiding van het toetsingsadvies van de commissie m.e.r. is als bijlage bij toelichting gevoegd.

Regels

1. Bij de planuitwerking is gebleken van een 'grijs gebied' dat ontstaat door de combinatie van de begripsbepalingen, de wijze van meten en de bouwregels, waardoor de bouw van recreatiewoningen met een omvang om ze geschikt te maken voor verblijf voor 4-6 personen feitelijk nauwelijks mogelijk blijkt. Dit ontstaat doordat artikel 5.2.4 onder a een minimale oppervlakte van 70m² voor een recreatiewoning kent en de wijze van meten aangeeft dat de oppervlakte wordt bepaald door het geheel buitenwerks op te meten. Een recreatiewoning voor 4-6 personen met een footprint van, bijvoorbeeld, 7 x 10 meter met een kap is bijzonder onpraktisch. Een kleiner gebouw is, op grond van de begripsbepalingen, niet mogelijk, tenzij het wordt uitgevoerd als vergunningvrij bouwwerk voor recreatief nachtverblijf. Dit mag echter niet worden gerealiseerd met een kap door de beperkte hoogte van 5 meter. Teneinde deze omissie te herstellen worden de regels als volgt aangepast:

1.35 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw met een vloeroppervlakte groter dan 70 m² en een hoogte van meer dan 5 m, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar verblijfsrecreatief te worden gebruikt.

5.2.4 Oppervlakte en inhoud, onder a wordt als volgt aangepast:

- a. de vloeroppervlakte van een recreatiewoning bedraagt ten minste 70 m²;

2. Daarnaast ontbreekt bij de wijze van meten de bepaling ten aanzien van de hoogte. Deze wordt toegevoegd en luidt als volgt:

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De overige bepalingen van dit artikel worden dienovereenkomstig vernummerd.

3. Artikel 3.2. wordt gesplitst in 3.2.1 toelaatbare bebouwing en 3.2.2. bouwhoogte. De bepalingen worden als volgt gewijzigd:

3.2.1 *Toelaatbare bebouwing*

- a. op deze gronden mogen worden gebouwd:
 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' uitsluitend lichtmasten met een neerwaartse lichtuitstraling;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' vlaggenmasten;
 3. terreinafscheidingen;
 4. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen, zijnde.

3.2.2 *Bouwhoogte*

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 5 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,25 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4. Afwijkingsregeling

Om kleine afwijkingen van de in het bestemmingsplan opgenomen hoogtematen en beperkte overschrijdingen van bestemmingsgrenzen mogelijk te maken wordt een artikel algemene afwijkingsregels opgenomen, op grond waarvan:

- mag worden afgeweken van maten met maximaal 10%;
- bouwgrenzen met maximaal 10% mogen worden overschreden.

5. De artikelen 11 tot en met 13 worden vernummerd als artikelen 12 tot en met 14.

6. Er wordt een nieuw artikel 11. Ingevoerd, luidende:

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Geringe afwijkingen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7. Voor de bestemming Groen - 2 wordt de aanduiding 'ontsluiting' nog opgenomen ten behoeve van de doorgang ter hoogte van de Zeekraalstraat.

8. In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen voor de realisatie van 80 recreatiewoningen met een plat dak. Om te voorkomen dat deze recreatiewoningen direct grenzend aan andere parken worden gerealiseerd, wordt in het bestemmingsplan een afstandsmaat van 40 meter aangehouden ten opzichte van de perceelsgrens van omliggende parken.

In artikel 1 wordt een nieuw sublid 1.35 tussengevoegd, luidende:

1.35 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw.

De overige bepalingen van dit artikel worden dienovereenkomstig vernummerd.

9. In 5.2.3 Goot- en bouwhoogte, onder c wordt als volgt aangepast:
in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - platte afdekking' tevens recreatiewoningen worden gebouwd met een platte afdekking, daarbij bedraagt zowel de goothoogte als de bouwhoogte ten hoogste 8 m;
10. De overige bepalingen van dit artikel worden dienovereenkomstig vernummerd.
11. Artikel 5.5 specifieke gebruiksregels, onder e sub 1 wordt als volgt aangepast:
 1. het aantal recreatiewoningen niet meer dan 360 bedraagt, waarvan het aantal als bedoeld in artikel 5.2.3 onder c ten hoogste 80 bedraagt en waarvan het aantal recreatiewoningen met voorzieningen voor medische verzorging niet meer dan 10 bedraagt;

Verbeelding

12. Aan de oostzijde van De Vlier wordt de bestaande weg wel voor doorgaand verkeer onderbroken, maar om het gebruik ten behoeve van hulpdiensten te waarborgen wordt op de verbeelding een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen.
13. Aan de westzijde van Le Rivage wordt de bestaande weg wel voor doorgaand verkeer onderbroken, maar om het gebruik ten behoeve van hulpdiensten te waarborgen wordt op de verbeelding een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen.
14. Aan de noordzijde van de Zeekraalstraat wordt de aanduiding 'ontsluiting' zodanig verbreed dat ter plaatse een deugdelijke ontsluiting kan plaatsvinden.
15. Bij de Zeekraalstraat 42 wordt de in bestemming Groen – 2 direct grenzend aan dit perceel de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – erfontsluiting' opgenomen. De groenbestemming rondom deze aanduiding wordt 5 meter verbreed. Deze aanduiding wordt daarbij toegevoegd aan de regels.
16. De Groen - 2 bestemming rondom het recreatiepark Le Rivage wordt gewijzigd in de bestemming Groen - 1, teneinde de aanleg van de landschappelijke inpassing rondom Le Rivage te waarborgen middels de voorwaardelijke verplichting.
17. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - platte afdekking' wordt opgenomen in de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie op een afstand van 40 meter van omliggende parken.

Notitie kwaliteitsdoelstellingen

18. De Notitie Kwaliteitsdoelstellingen wordt aangepast en aangescherpt. Het beoogde bebouwingsconcept is aangepast en de beoogde beeldkwaliteit is op verschillende punten aangescherpt.

Bijlage 1 Notitie boomkikker bij nota zienswijzen

Aan:	Gemeente Sluis
T.a.v.:	Sylvia den Haan
Onderwerp:	Kustwerk Nieuwvliet: toetsing Flora- en faunawet en de boomkikker
Datum:	13-08-2013
Refertes:	ir. Eric van der Aa, drs. Lisette de Ruijter

Aanleiding

In het kader van de zienswijzeprocedure is aanvullende informatie over de aanwezigheid van de boomkikker in de omgeving van het plangebied van Kustwerk Nieuwvliet beschikbaar gekomen. In deze memo is getoetst of dit leidt tot andere conclusies in het kader van de Flora- en faunawet dan opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wettelijk kader

Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet, zijn regels gegeven over de bescherming van de in het wild levende planten- en diersoorten, mede ter uitvoering van de soortbescherming in de Europese Richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Deze soortenbescherming van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn is geïntegreerd in de Flora- en faunawet en houdt in dat handelingen zoals het doden, opzettelijk verontrusten, verstoren of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen, holen, nesten, eieren van dieren en het uitgraven, plukken en vernietigen van groeiplaatsen van planten verboden zijn.

Een ruimtelijke ingreep kan gepaard gaan met negatieve effecten op planten en dieren. Om een ruimtelijk plan dat negatieve effecten heeft op beschermde soorten tot uitvoering te kunnen brengen, is in een aantal gevallen een ontheffing van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie noodzakelijk. Om een dergelijke ontheffing te kunnen verkrijgen, moet aangetoond worden dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten. Qua mate van bescherming kan onderscheid worden gemaakt in de volgende drie beschermingsregimes.

Algemeen voorkomende soorten (categorie 1: lichte bescherming)

Voor algemeen voorkomende soorten zoals haas, egel, veldmuis, bruine kikker of gewone pad geldt sinds begin 2005 een algemene vrijstelling. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als zij worden geschaad op voorwaarde dat met deze soorten goed omgegaan wordt: zij mogen niet onnodig gedood of gewond worden en activiteiten dienen buiten de kritieke periode plaats te vinden (zorgplicht).

Minder algemeen voorkomende soorten (categorie 2: matige bescherming)

Voor soorten die minder algemeen voorkomen als eekhoorn, steenmarter, levendbarende hagedis en diverse soorten orchideeën geldt dat een ontheffing vereist blijft bij ruimtelijke ingrepen die negatieve effecten voor deze soorten hebben. Een uitzondering hierop kan gemaakt worden als wordt gewerkt volgens een door de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode. In zo'n gedragscode geeft een sector of initiatiefnemer zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Bij het hebben van een gedragscode voor de minder algemeen voorkomende soorten is alleen nog een ontheffing nodig voor werkzaamheden die niet conform de gedragscode worden uitgevoerd.

Strikt beschermde soorten (categorie 3: strikte bescherming)

Voor soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn, voor vanwege de Vogelrichtlijn te beschermen vogelsoorten en voor soorten die zijn opgenomen in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (o.a. ringslang, hazelworm, boommarter, das en waterspitsmuis) geldt dat een ontheffing alleen wordt verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat en er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang.

Beschermingsregime boomkikker

De boomkikker is een strikt beschermde soort en wordt vermeld in bijlage IV van de Habitatrichtlijn.

Boomkikker

De boomkikker heeft een voorkeur voor een kleinschalig landschap, waar hij zich ophoudt in de struweelzone van bosranden, houtwallen en moerasgebieden. Vooral de zuidkant van braamstruwelen heeft de voorkeur. Voor de voortplanting dienen wateren met een goed ontwikkelde oever- en watervegetatie vlakbij te zijn. Dit zijn meestal niet te diepe poelen met een open ligging, veel zoninstraling, en vrijwel geen stroming.

De belangrijkste reden voor de landelijke sterke achteruitgang van de boomkikker gedurende de twintigste eeuw is het verlies van leefgebied, met name door de aftakeling van het 'ouderwetse' cultuurlandschap en de grootschalige ontwatering. Van de overgebleven gebieden is de kwaliteit sterk gedaald door verdroging, overbemesting, versnippering en isolatie. Het verdwijnen van kleine landschapselementen zoals heggen, houtwallen, bosjes, struwelen en veedrinkpoelen, maar ook het intensieve maaibeheer van bermen, hebben geleid tot het uitsterven van een groot aantal populaties (bron: Nederlands soortenregister).

Opvallend is dat boomkikkerpopulaties ook in de directe nabijheid van woon- en recreatiegebieden voorkomen, getuige diverse populaties bij Cadzand-Bad en Retranchement. Recreatiedruk of verstoring door (verkeers)lawaai wordt nergens in de literatuur als bedreiging voor deze soort genoemd.

Huidige situatie

Binnen het plangebied zijn bij het ecologisch veldonderzoek (Adviesbureau Mertens, 2011) geen boomkikkers aangetroffen; de intensief gebruikte agrarische gronden zijn ook ongeschikt voor deze soort. In figuur 1 is de verspreiding van de boomkikker weergegeven. Het plangebied is blauw omlijnd (cirkel) aangegeven. Aanvullend op de betreffende figuur zijn in 2012 waarnemingen gedaan van boomkikkers in de Herdijkte Zwarte Polder, welke op de afbeelding groen omlijnd (rechthoek) is weergegeven.

Het betreft hier waarschijnlijk vestigingen vanuit de reeds langer bestaande populaties in/nabij Cadzand, Retranchement en Aardenburg. Door sterk verbeterd terreinbeheer zijn deze populaties de laatste 15 jaar aanzienlijk gegroeid, een situatie die zich in heel Nederland heeft voorgedaan. Uitwisseling tussen deze regionale deelpopulaties is sterk afhankelijk van de landschappelijke kwaliteit van het tussenliggende gebied en de aanwezigheid van barrières (wegen).



Figuur 1 Verspreiding van boomkikker in de periode 2007 tot en met 2011 (Bron: RAVON-databank)

Toetsing

Het plangebied Kustwerk Nieuwvliet ligt buiten het huidige verspreidingsgebied van de boomkikker en vormt ook geen barrière tussen de deelpopulaties. Het opheffen van de intensieve agrarische functies in een deel van het plangebied ten gunste van een veel groenere recreatieve inrichting is mogelijk gunstig, maar in ieder geval niet ongunstig voor de regionale boomkikkerpopulatie.

De recent aangetroffen boomkikkers in de Herdijkte Zwarte Polder zullen niet door deze ontwikkeling worden beïnvloed. Een groot deel van het plangebied van Kustwerk (het noordelijk deel) wordt in de huidige situatie ook al intensief recreatief gebruikt. Deze situatie is kennelijk geen belemmering gebleken voor het vestigen van boomkikkers in de Herdijkte Zwarte Polder. Naar verwachting zal als gevolg van de realisatie van plan Kustwerk de recreatiedruk op de Herdijkte Zwarte Polder niet of slechts in zeer beperkte mate toenemen. Extra verstoring als gevolg van meer recreanten vanuit het plangebied is dan ook niet te verwachten.

Aanvullend kan nog worden opgemerkt dat het aantal honden in het plangebied waarschijnlijk zal afnemen. Een deel van de huidige stacaravans wordt omgezet naar recreatiewoningen. In slechts 25% van de recreatiewoningen zijn honden toegestaan. Daardoor zullen er minder honden in het gebied verblijven, hetgeen het risico op verstoring van de boomkikker (voor zover daarvan al sprake is) doet afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

Het Erasmusbos zal ten opzichte van het huidige recreatieve gebruik als gevolg van de ontwikkeling van Kustwerk niet of nauwelijks intensiever worden gebruikt. Het recreatieve gebruik vanuit het plan Kustwerk is immers grotendeels op het strand gericht.

Onduidelijk is of migratie van boomkikkers tussen de Herdijkte Zwarte Polder en het Erasmusbos zal plaatsvinden. Dat is niet uit te sluiten, maar waarschijnlijk zijn de boomkikkers in de Herdijkte Zwarte Polder en het Erasmusbos afkomstig uit de populaties bij Cadzand-Bad. Als migratie tussen de Herdijkte Zwarte Polder en het Erasmusbos plaatsvindt, zal dat via de landschapselementen tussen beide gebieden verlopen. Vraag is in hoeverre migratie via het plan Kustwerk zal verlopen. De meest directe route loopt via de Knokkertweg en de watergang ten oosten daarvan. In de huidige situatie is het plangebied, met de recreatierterreinen en het open agrarisch gebied, vanwege de aard van de beplanting, niet geschikt als migratieroute. In de toekomst – na realisatie van plan Kustwerk – zal het plangebied niet

minder geschikt zijn als migratieroute. Daarmee betekent de realisatie van plan Kustwerk geen belemmering voor mogelijke migratie van boomkijkers. Intensivering van het verkeer op het lokale wegennet vormt geen bedreiging voor het voorkomen van boomkijkers in de Herdijkte Zwarte Polder en het Erasmusbos of voor mogelijke migratie tussen beide gebieden. De verkeersintensiteit op de wegen tussen de kleine nieuwe populaties Herdijkte Zwarte Polder en het Erasmusbos (Zwartepolderdijk, Strijdersdijk, Knokkertweg) neemt slechts beperkt toe als gevolg van de beoogde ontwikkeling, zo blijkt uit de verkeersanalyse. Een eventuele verkeerstoename zal bovendien in hoofdzaak overdag plaatsvinden en daardoor niet overlappen met de migratie van amfibieën in de schemering en 's nachts. Boomkijkers worden ook zelden als verkeersslachtoffer aangetroffen. Ook de toename van de intensiteiten op de Dwarsdijk en de Sint Jansdijk vormen in dat licht geen belemmering voor mogelijke migratie van boomkijkers. Effecten van het plan op de migratiemogelijkheden van boomkijkers zijn daarom niet te verwachten.

Conclusie

In het plangebied zijn geen boomkijkers aanwezig. Uit voorgaande toetsing blijkt dat de ontwikkeling van Kustwerk ook niet indirect leidt tot verstoring (recreatiedruk) of aantasting van (potentiële) migratieroutes (toename verkeersintensiteiten) van boomkijkers in de Herdijkte Zwarte Polder of het Erasmusbos. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk.

Bijlage 2 Akoestiek bij nota zienswijzen

Notitie

Aan : mevr. A. Remijn Arcus Projectontwikkeling
Van : G. de Haas RHDHV
Datum : 31 juli 2013
Kopie : dhr. W. Verweij Rho
Onze referentie : BC5756-100-100/N001/902339/Nijm

Betreft : Centrale nieuwe ontsluiting Kustwerk Nieuwvliet

Aanleiding

In het kader van het MER Kustwerk is door RHDHV een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (27 maart 2012). Ter beantwoording van zienswijzen en ter aanvulling van de onderbouwing van het bestemmingsplan is het van belang om de geluidbelasting inzichtelijk te maken ter plaatse van de nieuwe centrale hoofdontsluiting aan de Dwarsdijk ter hoogte van de aansluiting Nieuwenhovendijk. Deze komt namelijk ter vervanging van de huidige vier uitwegen die toegang geven tot de huidige campings in het plangebied.



Dit aanvullende onderzoek vindt plaats in het kader van een goede ruimtelijke ordening, omdat het hier gaat om recreatiewoningen.

Aanpak

Ter bepaling van de akoestische effecten wordt een vergelijking gemaakt tussen de autonome situatie en de plansituatie ter plaatse van de beoogde centrale inrit/uitrit van het recreatieterrein op de Dwarsdijk. Hiervoor is een verdiepingsslag verricht voor de verkeersintensiteiten. Deze zijn weer verwerkt in het bestaande akoestische rekenmodel, aangevuld met de nieuwe aansluiting. De rekenresultaten zijn bepaald conform de wettelijke systematiek, zoals beschreven in het vigerende reken- en meetvoorschrift.

Verkeersgegevens

Het voorkeursalternatief dat is verwerkt in het bestemmingsplan bestaat uit het inrichtingsalternatief in combinatie met verkeersvariant B. Op basis van het verkeersrapport (16 juli 2012) en het al uitgevoerde akoestisch onderzoek (27 maart 2012), beiden van RHDHV, zijn de volgende verkeersintensiteiten voor de relevante wegen bepaald.:

Referentiesituatie (HS/AO) 2020

- Dwarsdijk : 3790 mvt/etmaal (weekdaggemiddeld)
- Zeedijk (entree - aansl. adornisdijk) : 3620 mvt/etmaal (weekdaggemiddeld)
- St Jansdijk : 1890 mvt/etmaal (weekdaggemiddeld)

Voor de Nieuwenhovendijk (overlap met begin entree) is in de referentiesituatie geen intensiteit bekend, in de rapportages is hier ook niet op ingegaan. Op basis van het aantal recreatie-eenheden dat wordt ontsloten via deze weg is de volgende intensiteit bepaald:

1. Recreatiewoningen 't Gemaal 30 x 3,5 = 105 mvt/etmaal

2. Recreatiewoningen nabij Hof ter Willegen $40 \times 3.5 = 140$
3. Jaarplaatsen Hof ter Willegen $\text{circa } 50 \times 1,5 = 75$

Voor de referentiesituatie is dit voor de Nieuwenhovendijk circa 320 mvt/etmaal, afgerond (worstcase) op circa 350 mvt/etmaal (weekdaggemiddeld).

Plansituatie 2020

- Dwarsdijk : 4.510 mvt/etmaal (weekdaggemiddeld)
- Zeedijk (entree – aansl Adornisdijk) : 3.900 mvt/etmaal (weekdaggemiddeld)
- St Jansdijk : 2.430 mvt/etmaal (weekdaggemiddeld)
- Nieuwe Entree : 1.000 mvt/etmaal (weekdaggemiddeld),
bestaande uit 720 mvt (westelijke richting Dwarsdijk) + 280 mvt (oostelijke richting Zeedijk) = (verschil autonome situatie – plansituatie). (nb. De intensiteit voor de entree komt overeen met de verkeerstudie waarin voor de plansituatie een totale ritgeneratie van 1195 is gemodelleerd. Daar moet het verkeer van en naar de Boshoeve, die een eigen toegang houdt, op in mindering worden gebracht. Dan kom je op circa 1.000 mvt/etmaal uit.)
- Nieuwenhovendijk, na entree: circa 250 mvt/etmaal (omdat camping Hof ter Willegen onderdeel is van het plangebied en de ritgeneratie al in de hoofdentree is verwerkt)

Voor de Nieuwe Entree is uitgegaan van een wegdek van fijn asfalt en een maximum snelheid van 30 km/u.

Rekenresultaten

Voor de akoestische inzage zijn rekenpunten geplaatst op de recreatiewoningen van 'Park Het Gemaal', op de terreingrens van Camping de hoogte en op de terreingrens van Caravanpark Nooitgedacht. In bijlage 1 zijn in de figuren 1 en 2 de berekende akoestische situatie in beeld gebracht en in bijlage 2 in figuur 3 het optredende effect.

Het optredende effect bedraagt ter plaatse van de Dwarsdijk en Sint Jansdijk 1 dB en ter plaatse van de Zeedijk en Nieuwenhovendijk 0 dB.

Beoordeling effect

Algemeen

Geluidshinder is een subjectieve ervaring van mensen waarbij ze geluid of lawaai hinderlijk vinden. Geluid is een belangrijk element in de leefomgeving van mensen, het heeft een signaalfunctie en is dikwijls sfeerbepalend. Geluidshinder is dus een kwestie van beleving. Er is daardoor een verschil tussen individuele hinderbeleving en hinderbeleving door een groep. Een individueel persoon kan een bepaald soort geluid of een bepaald geluidsniveau als hinderlijk ervaren, terwijl een ander persoon dat niet doet. Het doet er daarbij niet altijd toe of dat geluidsniveau onder of boven de in de wet toegestane maximale waarde ligt. In Nederland zijn de wettelijke geluidnormen gebaseerd op de hinderbeleving van groepen.

Wetgeving

Algemeen gesproken geldt voor geluidgevoelige bestemmingen in de Wet geluidshinder dat bij een wegreconstructie er een drempelwaarde geldt van 2 dB, alvorens het wettelijke regime van kracht is. Daarnaast geldt ook dat een toename van meer dan 5 dB, in principe, niet is toegestaan.

Als dit criterium wordt toegepast op de (formeel niet geluidgevoelige) recreatiewoningen, vormt een geluidtoename van 1 dB geen belemmering.

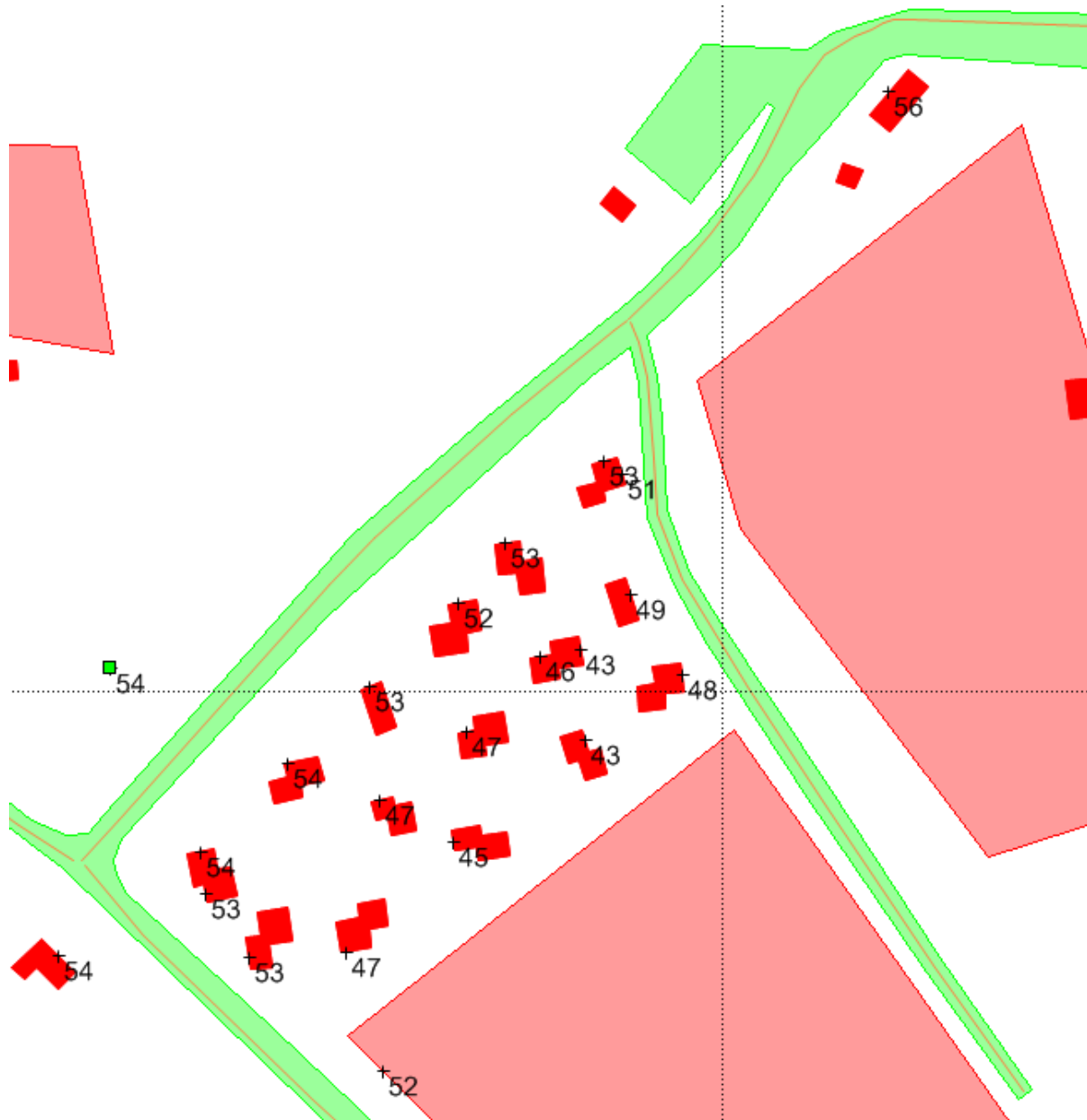
Gehoordrempel

Algemeen gesproken ervaart het menselijk gehoor een toename van 3 dB net als "iets harder", feitelijk is een 3 dB toe- of afname voor het menselijk oor net waarneembaar. Een toe- of afname van 10 dB wordt ervaren als een verdubbeling of halvering van het geluid.

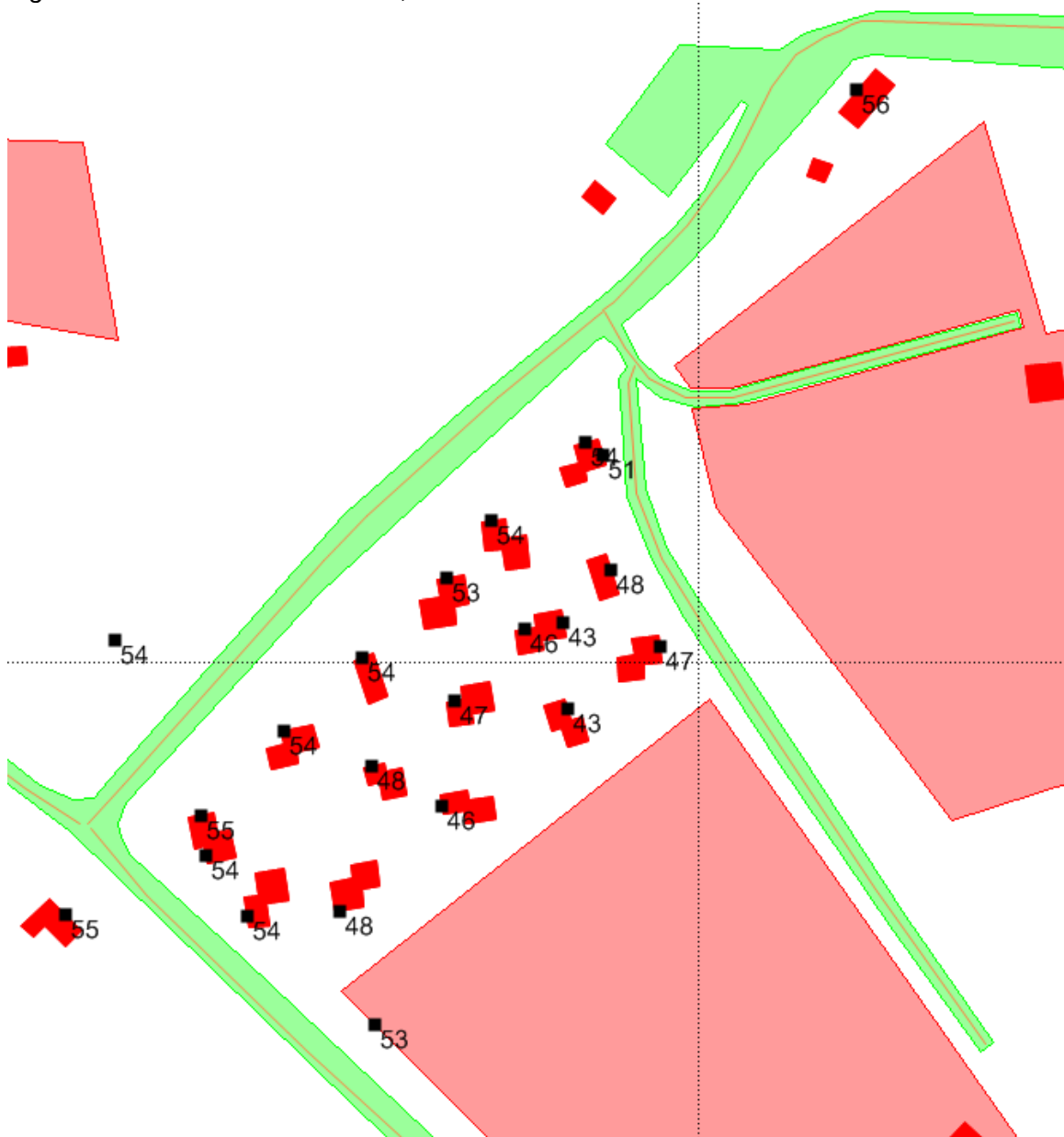
Gelet op de menselijke gehoordrempel, wordt een geluidtoename van 1 dB niet beschouwd als significant.

Bijlage 1 Geluidbelastingen AO en Plan

Figuur 1 Rekenmodel Autonome situatie, zonder nieuwe entree.



Figuur 2 Rekenmodel Plan situatie, met nieuwe entree.



Bijlage 2 Effect geluidbelastingen AO en Plan

Figuur 3 Effect geluidbelastingen AO en Plan met nieuwe entree

