

# Sluis

## Camping International

nota zienswijzen

### identificatie

projectnummer:

030174.008062.00

projectleider:

ing. J.A. van Broekhoven

auteur(s):

ing. R.G.M. Louwes

### planstatus

datum:

12-08-2014

opdrachtgever:

gemeente Sluis



# Inhoud

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Zienswijzen bestemmingsplan Camping International</b>      | <b>3</b>  |
| 1.1. Inleiding                                                   | 3         |
| 1.2. Overzicht ingediende zienswijzen                            | 4         |
| 1.3. Ingetrokken zienswijzen                                     | 4         |
| <b>2. Zienswijzen</b>                                            | <b>7</b>  |
| 2.1. Bestaande situatie en proces (hoofdstuk 2 zienswijze)       | 7         |
| 2.2. Toetsing aan beleid (hoofdstuk 3 zienswijze)                | 11        |
| 2.3. Functiescheiding en milieuzonering (hoofdstuk 4 zienswijze) | 15        |
| 2.4. Vormen van hinder (hoofdstuk 5 zienswijze)                  | 18        |
| 2.5. Monetaire aspecten (hoofdstuk 6 zienswijze)                 | 26        |
| <b>3. Aanpassingen bestemmingsplan</b>                           | <b>27</b> |

## Bijlage:

- 1 Visualisaties



# 1. Zienswijzen bestemmingsplan Camping International

3

## 1.1. Inleiding

Camping International wil een aantal kwaliteitsverbeteringen op het kampeerterrein doorvoeren. Deze passen in de gewenste kwaliteitsslag voor dergelijke bedrijven zoals in het gebiedsplan West Zeeuws-Vlaanderen aangegeven. De verbeteringsplannen hebben onder andere betrekking op het bewerkstelligen van een sterker accent op de toeristische markt, het vergroten van de standplaatsen en een verbetering van het voorzieningenniveau. Bij de herinrichting van het terrein zijn de aangrenzende boomgaard en het voormalige recreatieterrein Pierewiet (minicamping en dagrecreatieve voorzieningen) betrokken.

Het plangebied omvat de gronden van de toekomstige camping (huidig terrein, boomgaard en Pierewiet). Het bestemmingsplan voorziet in een regeling, afgestemd op de genoemde kwaliteitsverbeteringen en op actuele wet- en regelgeving. Dit bestemmingsplan vervangt de voor het plangebied geldende en voor de beoogde ontwikkeling niet toereikende bestemmingsregeling, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied uit 1978 en het bestemmingsplan Kom Nieuwvliet uit 2002 (boomgaard en Pierewiet).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 31 oktober 2013 gedurende zes weken (tot en met 11 december 2014) ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website [www.gemeentesluis.nl](http://www.gemeentesluis.nl) en via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.008bpint10-ON02. Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft op 30 oktober 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 33 zienswijzen ingekomen. In de zienswijzen wordt verwezen naar de onderbouwing die is opgenomen bij één van de zienswijzen. Deze onderbouwing is in hoofdstuk 2 van deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. De onderbouwing van de zienswijze omvat circa 60 pagina's. Alle aspecten die in de motivering zijn vermeld, zijn in de overwegingen meegenomen, ongeacht of deze als zodanig in de samenvatting zijn vermeld. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of, en welke, gevolgen de zienswijze heeft voor het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden voorgesteld. Er zijn geen andere, ambtshalve overwegingen die aanleiding hebben gegeven tot gewijzigde vaststelling.

## 1.2. Overzicht ingediende zienswijzen

| nr. | brief van                                              | adres                                                                                             | datum      |
|-----|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.  | M. Gerhard                                             | Mennkausenerstrasse 5, 51580 Reichshof Duitsland                                                  | 09-12-2013 |
| 2.  | F. Crab                                                | Dorpsstraat 22, 4504 AH Nieuwvliet                                                                | 09-12-2013 |
| 3.  | Fam. Korsman                                           | p/a Dorpsstraat 21, 4504 AE Nieuwvliet                                                            | 09-12-2013 |
| 4.  | C. Domensino                                           | Van Cort Beemdelei 168, 2100 Deurne België                                                        | 09-12-2013 |
| 5.  | M. Agarwal                                             | Kleverstrasse 48, 40477 Dusseldorf Duitsland                                                      | 09-12-2013 |
| 6.  | P. Poppe                                               | Prinses Wilhelminastraat 40, 4504 AL Nieuwvliet                                                   | 09-12-2013 |
| 7.  | W. Verbaarschot                                        | Prinses Wilhelminastraat 45, 4504 AL Nieuwvliet                                                   | 09-12-2013 |
| 8.  | B. van Till                                            | Prinses Wilhelminastraat 29, 4504 AL Nieuwvliet                                                   | 09-12-2013 |
| 9.  | M. van Til-Prins                                       | Prinses Wilhelminastraat 29, 4504 AL Nieuwvliet                                                   | 09-12-2013 |
| 10. | D. de Lijzer                                           | KWL-park 9, 4501 LB Oostburg                                                                      | 09-12-2013 |
| 11. | M. Samsom                                              | Prinses Wilhelminastraat 51, 4504 AL Nieuwvliet                                                   | 09-12-2013 |
| 12. | J. Helfferich                                          | Prinses Wilhelminastraat 4, 4504 AL Nieuwvliet                                                    | 09-12-2013 |
| 13. | Fam. Kaussen                                           | Diepenbenden 41, 52076 Aken Duitsland                                                             | 09-12-2013 |
| 14. | C. Wetter                                              | Talstrasse 123, 45475 Mülheim an der Ruhr Duitsland                                               | 09-12-2013 |
| 15. | W. Timmermans                                          | Prinses Wilhelminastraat 41, 4504 AL Nieuwvliet                                                   | 09-12-2013 |
| 16. | M. Ost                                                 | Dorpsstraat 20, 4504 AH Nieuwvliet                                                                | 09-12-2013 |
| 17. | M. Wage-Wartenbergh                                    | Sint Bavodijk 30A, 4504 AA Nieuwvliet                                                             | 09-12-2013 |
| 18. | W. Worst                                               | Dorpsstraat 12, 4504 AH Nieuwvliet                                                                | 09-12-2013 |
| 19. | Fam. Bolder                                            | p/a Mettenijedijk 5, 4504 AR Nieuwvliet                                                           | 09-12-2013 |
| 20. | J. van Boeckel                                         | Rue de la Cambre 203, 1150 Brussel België                                                         | 09-12-2013 |
| 21. | C. Rosseels                                            | Prinses Wilhelminastraat 3, 4504 AL Nieuwvliet                                                    | 09-12-2013 |
| 22. | A. Verhage                                             | Ringlaan 4, 4511 HH Breskens                                                                      | 09-12-2013 |
| 23. | J. Oostdam                                             | Prinses Wilhelminastraat 32, 4504 AL Nieuwvliet                                                   | 09-12-2013 |
| 24. | Fam. Camerman                                          | p/a Dorpsstraat 50, 4504 AJ Nieuwvliet                                                            | 09-12-2013 |
| 25. | J. Gleijm                                              | Aarperstraat 76, 5563 BK Westerhoven                                                              | 09-12-2013 |
| 26. | Fam. Deken                                             | Am Herrenbrunnchen 44, 54295 Trier Duitsland                                                      | 09-12-2013 |
| 27. | B. Strothmann                                          | Am Rondell 23, D-33378 Rheda-Wiedenbrück Duitsland                                                | 09-12-2013 |
| 28. | J. van Zeele                                           | Prinses Wilhelminastraat 15, 4504 AL Nieuwvliet                                                   | 09-12-2013 |
| 29. | N. Zimmermann                                          | Mettenijedijk 5, 4504 AR Nieuwvliet                                                               | 09-12-2013 |
| 30. | A. Conrads-Parnow                                      | Dorpsstraat 47, 4504 AG Nieuwvliet                                                                | 09-12-2013 |
| 31. | Fam. Harder                                            | Dorpsstraat 23, 4504 AE Nieuwvliet                                                                | 09-12-2013 |
| 32. | Fam. Scheele                                           | Sint Bavodijk 30, 4504 AA Nieuwvliet                                                              | 09-12-2013 |
| 33. | Stichting Achmea<br>Rechtsbijstand<br>namens J. Lensen | Postbus 10100, 5000 JC Tilburg<br>Familie Lensen. Prinses Wilhelminastraat 31, 4504 AL Nieuwvliet | 11-12-2013 |
| 34. | J. Over                                                | Prinses Wilhelminastraat 23, 4504 AL Nieuwvliet                                                   | 11-12-2013 |

## 1.3. Ingetrokken zienswijzen

Fam. Helffrich (12) heeft in een brief aan de gemeenteraad van 27 februari 2014 bericht de zienswijze in te trekken. Reden hiervoor is geweest de informatie over de te verwachten ontwikkelingen op de camping die afweek van de daadwerkelijke voornemens. Gesteld wordt dat appellanten niet tegen de uitbreiding van de camping zijn, geen overlast hebben ondervonden en dit ook niet vrezen. De gezette handtekening onder de petitie berust op een misverstand.

Fam. Kaussen (13) heeft de zienswijze per email ingetrokken.

Fam. Timmermans (15) trekt de zienswijze in, zoals aan de gemeenteraad is bericht. Gemeld wordt dat niet wordt ingestemd met de notitie waaraan de handtekening is gekoppeld en de wijze waarop dit is verlopen.





In de rapportage die deel uitmaakt van de zienswijzen zijn uiteenlopende onderdelen van het bestemmingsplan aan de orde gesteld. In dit hoofdstuk wordt hiervan een samenvatting gegeven. De reactie hierop heeft betrekking op de samenvatting van de zienswijzen en op de aspecten die in de rapportage naar voren zijn gebracht.

### 2.1. Bestaande situatie en proces (hoofdstuk 2 zienswijze)

#### Zienswijze samengevat

Camping International mag niet groter worden. De camping is groot genoeg. Uitbreiding richting de dorpskern betekent aantasting van het woon- en leefklimaat.

- De ontwikkeling van de camping vanaf 3 ha met uitbreiding naar 6 ha wordt beschreven. Als agrarische bufferzone functioneerde boerderij Pierewiet. Met de laatste uitbreiding is de camping groot genoeg geworden en heeft de camping wat voorzieningen betreft, het huidige kwaliteitsniveau van topcamping bereikt. De bufferzone van 2 ha is in het gedrang gekomen door het gebruik als sport- en spelterrein van de camping. De nieuwe uitbreiding past niet in het beleid is een totale verrassing.
- Enkele bewoners aan de Mettenijedijk hebben in 1990 een procedure bij de Raad van State gevoerd. De groenzone van 15 meter breed bleek te beperkt. Er is planschade uitgekeerd. Die geschiedenis mag zich niet opnieuw herhalen.
- De huidige grootte is voldoende gezien de positieve reacties op de kwaliteit van de camping (zeer hoog kwaliteitsniveau; ruime en luxueuze plaatsen, sport- en spelmogelijkheden). Een verdere kwaliteitsslag is niet noodzakelijk. De toenadering naar de dorpskern moet worden uitgesloten.
- De camping is in 2006 door de huidige eigenaren overgenomen. Een mogelijke uitbreiding aan de andere zijde van de Molenweg is in verband met de grondprijs niet doorgestaan.
- De plannen van de campingeigenaar zijn individueel, die van bewoners zijn meer algemeen. De overheid is gehouden aan een afweging van alle belangen en aspecten, zoals landschap, cultuurhistorie en leefomgeving. Naast de woonwijk zijn zes andere functies aanwezig, op afstand een bedrijventerrein. Met de uitbreiding tot 8 ha wordt de camping groter dan het dorp zelf.
- De uitbreiding vindt plaats in de verkeerde richting, dient alleen een individueel economisch belang van de campingeigenaar en staats haaks op de kleinschalige woonwijk waar het beleid is gericht op behoud van leefbaarheid.

Over het uitbreidingsplan is destijds negatief geadviseerd. Er zijn klachten omdat de bufferzone recreatief wordt gebruikt. Bezwaar wordt gemaakt tegen de procedure en voorgestelde opties voor gebruik van recreatief medegebruik.

- Het plan doorstaat de toetsing inzake beleid en planschade niet. Het advies van de toetsingscommissie is niet onafhankelijk omdat dit werd gefinancierd vanuit de Gebiedscommissie West-Zeeuws-Vlaanderen.
- Het advies van de commissie was overwegend negatief: 30% toeristisch kamperen staat onder druk; alleen concrete zaken zijn getoetst; geen inzicht in financiële aspecten; landschappelijke inpassing is een aandachtspunt; huidige boomgaard en randbeplanting aandacht geven in verband met

omliggende burgerwoningen; vraagstukken planologische vraagstukken richten zich op het agrarisch terrein van Pierewiet.

- Het advies is dat de uitbreiding van de camping past in het beleidskader van Natuurlijk Vitaal, zonder argumentatie.
- In 2009 zijn afspraken gemaakt over het rechtstreeks indienen van klachten bij de campingeigenaar in plaats van bij de politie. Ondanks dat er nauwelijks tot geen klachten zijn ingediend. Die zijn er wel doordat de agrarische bufferzone kleiner is geworden. Deze zone wordt gebruikt voor sport en spel als onderdeel van de camping. Er wordt niet gehandhaafd.
- Bewust heeft terinzagelegging ver buiten vakantieperiodes plaatsgevonden, waardoor veel recreatieve bewoners van Nieuwvliet niet aanwezig zijn.
- Sommige bewoners wordt mondeling gratis gebruik van de speeltuin aangeboden, andere schriftelijk gewezen op toepassingsmogelijkheden van de agrarische bestemming of mondeling vermeld dat een hondenkennel kan worden opgericht. Behoud van de agrarische bestemming zorgt voor een leefbare en rustige woonomgeving.
- Tegen het bestemmingsplan zal bij de Raad van State beroep worden ingesteld. Planschade zal worden geclaimd.

### Overwegingen

Ten aanzien van de omvang en uitbreiding van Camping International wordt het volgende overwogen.

- Camping International heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 6 ha. Dit is bereikt door in het verleden aan de zuidkant uit te breiden. Voor het oorspronkelijke gedeelte geldt een recreatieve bestemming. De uitbreiding is tot stand gekomen na een artikel 19 WRO-procedure. Het is gewenst het bestaande gedeelte van de camping (oorspronkelijk en uitbreiding zuidzijde) te voorzien van een actuele bestemmingsregeling.
- Pierewiet is in eigendom van Camping International. Voor deze gronden geldt een dagrecreatieve bestemming in de vorm van een kinderboerderij.
- De toekomstige uitbreiding aan de noordzijde heeft een agrarische bestemming. Van oorsprong worden deze gronden mede gebruikt als minicamping.
- Het nieuwe bestemmingsplan bevat een eenduidige regeling voor het gehele plangebied, waarvan de beoogde noordwaartse uitbreiding deel uitmaakt. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk het gebied van de camping te vergroten evenals het aantal standplaatsen te laten toenemen. De ruimte voor uitbreiding moet worden gezien als uitbreiding van het plangebied voor de camping en Pierewiet. Dit wordt als volgt toegelicht.

De huidige camping heeft een oppervlakte van 6 ha. Het oorspronkelijk agrarisch bedrijf bestond uit de boomgaard met een oppervlakte van 0,55 ha (agrarisch) en de minicamping van 0,45 ha (verblijfsrecreatie). Deze gronden worden toegevoegd aan de camping. In de praktijk betekent dit een uitbreiding van verblijfsrecreatie met 0,55 ha (de boomgaard).

- De oppervlaktes van de boomgaard (0,55 ha), de minicamping (0,45 ha) en Pierewiet (0,6 ha) bedragen gezamenlijk 1,6 ha. Hiermee wordt het plangebied van de camping uitgebreid (7,6 ha). De feitelijke uitbreiding van verblijfsrecreatie bedraagt evenwel 0,55 ha. Deze uitbreiding beslaat 9% van de huidige camping (6 ha) en 8,5% van het gebied voor verblijfsrecreatie (camping en minicamping (6,45 ha)). Bij het toepassen van de gebruikelijke 10% afwijkingsmarge zou deze uitbreiding mogelijk kunnen worden gemaakt. De geldende bestemmingslegging laat dit overigens niet toe. Het percentage geeft louter de relatieve omvang van de uitbreiding weer.

|             | Oorspronkelijke situatie |               |                     | Verandering |               |                     | Bestemmingsplan |               |                     |
|-------------|--------------------------|---------------|---------------------|-------------|---------------|---------------------|-----------------|---------------|---------------------|
| Functie     | Agrarisch                | Dag-recreatie | Verblijfs-recreatie | Agrarisch   | Dag-recreatie | Verblijfs-recreatie | Agrarisch       | Dag-recreatie | Verblijfs-recreatie |
| Camping     |                          |               | 6 ha                |             |               |                     |                 |               | 6 ha                |
| Minicamping |                          |               | 0,45 ha             |             |               |                     |                 |               | 0,45 ha             |
| Boomgaard   | 0,55 ha                  |               |                     | -0,55 ha    |               | 0,55 ha             | 0 ha            |               | 0,55 ha             |
| Pierewiet   |                          | 0,6 ha        |                     |             |               |                     |                 | 0,6 ha        |                     |
| Totaal      | 0,55 ha                  | 0,6 ha        | 6,45 ha             | -0,55 ha    |               | 0,55 ha             | 0 ha            | 0,6 ha        | 7 ha                |

- In het ontwerpbestemmingsplan wordt ruimte geboden voor een doorgroei van 267 standplaatsen naar 281 standplaatsen. Dit betekent een uitbreiding van 15 standplaatsen (5,6%). Dit past ruimschoots binnen de gebruikelijke marge van 10% voor ondergeschikte afwijkingen. Alles overziende wordt afgezien van een toename van het aantal standplaatsen. De marktontwikkeling tendeeft naar grotere standplaatsen, niet direct naar meer standplaatsen. Daarop wordt het plan aangepast (toelichting en regels). Het bestaande aantal kampeerplaatsen blijft op maximaal 267 gehandhaafd.
- Kwaliteitsverbetering is een continue proces voor een recreatiebedrijf. Innovatie en vernieuwing zijn mogelijk door bijvoorbeeld service en extra voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn toevoeging van een sanitairvoorziening op de standplaats, vernieuwing speelaccommodatie (binnenspeeltuin) of mediavoorzieningen. Blijvende ontwikkeling is de verbetering van standplaatsen, door voorzieningen aan te bieden, nieuwe kampeermiddelen (introductie chalets) en het bieden van meer ruimte op een standplaats. Bij een gelijkblijvend aantal standplaatsen is gelet op de kwaliteitsverbetering vergroting van het gebied noodzakelijk.  
De toeristische standplaatsen kunnen worden vergroot van 80 m<sup>2</sup> naar 120 m<sup>2</sup>; vergroting van de jaarplaatsen van 120 m<sup>2</sup> is nodig om te voldoen aan de vraag vanuit de markt naar hoogwaardiger standplaatsen. Tevens is verdere concentratie van sport- en spelactiviteiten op de locatie Pierewiet beoogd (locatie minicamping). Tevens wordt het mogelijk een parkeerterrein bij de ingang aan te leggen. In de toekomstplannen van de camping zorgen continue vernieuwingen van standplaatsen en voorzieningen voor een groter ruimtebeslag.
- De uitbreiding van de camping wordt beoogd ter plaatse van de voorheen agrarische gronden van Pierewiet. Tot de woonbebouwing wordt afstand aangehouden, met name voor de mogelijk, direct hinderlijke activiteiten.
  - Ten opzichte van de woonbebouwing aan de Prinses Wilhelminastraat wordt een zone aangehouden met een afstand van 50 meter (gemeten vanaf de woningen). Binnen die zone, de huidige boomgaard, zijn de volgende activiteiten uitgesloten: animatie-activiteiten met versterkt geluid, sportvelden, zwembad, restaurant, beheers- en dienstgebouwen en parkeergelegenheid. Gemeten vanuit de perceelsgrens van de genoemde woningen, bedraagt de afstand 37 tot 38 meter.  
Wanneer de omgeving van Camping International een rustige woonwijk zou zijn, geldt volgens de VNG-brochure een afstandseis van 50 meter tussen deze activiteiten en de woningen zelf. Aan deze afstandseis wordt voldaan. De afstand tussen de genoemde activiteiten en de woningen bedraagt 50 meter.  
Het dorpsgebied wordt in plaats als 'rustige woonbuurt' aangemerkt als een 'gemengd gebied'. De redenen hiervoor zijn dat in de omgeving van de woningen verscheidene andere functies dan alleen maar woningen aanwezig zijn. Tevens liggen diverse woningen aan een hoofdontsluitingsroute (Sint Bavodijk). Volgens de VNG-brochure is voor een 'gemengd gebied' een afstandsmaat van 30 meter van toepassing (tussen de activiteiten en de woningen).  
De afstand van 30 meter wordt ruimschoots gehaald. De afstand van de genoemde recreatieve functies tot de grens van de woonpercelen bedraagt immers 37 tot 38 meter; de afstand tot de woningen is 50 meter in plaats van 30 meter. De afstandsmaten zijn ook verantwoord wanneer rekening wordt gehouden met het gebruik van tuinen enerzijds en het recreatief gebruik anderzijds.  
Tot de woningen aan de Sint Bavodijk zijn de activiteiten toegestaan op een afstand van 40 tot 45 meter. Deze woningen staan aan een hoofdontsluitingsweg met in de nabijheid de camping en gronden die voorheen agrarisch in gebruik waren en volgens het nog geldende bestemmingsplan als zodanig kunnen worden gebruikt. Deze woningen behoren ook tot een 'gemengd gebied'. De afstand van 30 meter zou toereikend zijn. Er wordt dus voldaan aan de afstandsvereisten. Enkele tuinen van de woningen aan de Sint Bavodijk zijn relatief diep (25 tot 30 meter vanaf de achtergevel). Vandaar dat op de woonpercelen altijd nog een voldoende woon- en leefklimaat is gewaarborgd, ook al is de afstand 20 meter in plaats van 30 meter; relevant is dat een groenwal wordt aangelegd.

- Binnen de genoemde zone zijn uitsluitend de volgende functies toegestaan: verblijfsrecreatie in kampeermiddelen, stacaravans, dierenweide, visvijver en een speelterrein/tuin. Door de aanleg van een groenwal, wordt geluid voldoende afgeschermd.
- De afstanden, oppervlaktematen en de functies die al dan niet zijn toegestaan, zijn gevisualiseerd op afzonderlijke kaartjes. Deze maken deel uit van deze notitie. Daaruit blijkt dat het niet is toegestaan binnen 50 meter van woonpercelen een zwembad op te richten met bijvoorbeeld een hoge uitkijktoren. Dat is een verkeerde veronderstelling geweest op basis waarvan diverse zienswijzen zijn ingediend. Die foutieve veronderstelling is ook in de rapportage opgenomen. Het vormt zo ongeveer het belangrijkste argument tegen de uitbreiding van de camping. De zienswijze is in dat opzicht dan ook geheel ongegrond en opgebouwd aan de hand van verkeerde informatie aan eenieder.
- Naar aanleiding van de zienswijze is akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat aan de toepasselijke normen wordt voldaan. De hoogte van de geluidswal is toereikend voor het reduceren van het geluid. Dit geldt voor zowel het gebruik van Pierewiet als speelterrein als voor het gebruik van de boomgaard voor standplaatsen, kinderboerderij of speelterrein. In het onderzoek is met name voor het speelterrein uitgegaan van een aantal aanwezige kinderen, dat hoger ligt dan de aantallen die in de praktijk aanwezig zijn (gemiddeld over een dag of avond genomen). Er is geen reden het aantal te begrenzen, aangezien van een relatief hoog gemiddeld aantal is uitgegaan, waarbij nog steeds aan de normen wordt voldaan. Een uitzondering vormt een zeer beperkt deelgebied van de boomgaard, gelegen direct achter de woningen Sint Bavodijk 4 tot en met 8. Daar wordt geen speelterrein toegestaan dat in de avonduren wordt gebruikt. De bestemmingsregeling wordt hierop aangevuld.
- De camping is de afgelopen decennia uitgebreid. Dat de camping grenst aan woonpercelen, bijvoorbeeld aan de Mettenijedijk, heeft niet tot ruimtelijke problemen geleid. Bij de gemeente zijn daarover geen klachten bekend. Politieoptreden blijkt ook nooit nodig te zijn geweest.
- Uitbreiding aan de overzijde van de Molenweg is financieel niet mogelijk. Daarnaast is uitbreiding aan die zijde ongewenst door de doorsnijding van een doorgaande weg. Voor de daadwerkelijke uitbreiding van verblijfsrecreatie met 0,55 ha is een 'sprong over de weg' ook niet haalbaar. Dit is te nadelig voor de rust, het overzicht, bedrijfsvoering, eenheid en uitstraling van de camping.
- Kwaliteitsverbetering van recreatiebedrijven geeft invulling aan de vraag die de markt nadrukkelijk stelt. Dat wordt ook in alle beleidsdocumenten onderkend, van nationaal beleid tot en met de gemeentelijke beleidsnota's. De recreatiesector is in dat opzicht een belangrijke sector in de maatschappij. Het faciliteert bezoekers aan het gebied en brengt zorgt daarmee voor de kwaliteit van voorzieningen, werkgelegenheid en extra impulsen voor kunst en cultuur. Dat belang is in de gemeentelijke Structuurvisie Goed Leven als zodanig onderkend, in combinatie met het beleid gericht op kwaliteitsverbetering, zo nodig inclusief uitbreiding. Vanuit alle beleidsdocumenten blijkt dat versterking van de recreatiesector van algemeen belang is voor West Zeeuws-Vlaanderen.
- Met het aanhouden van afstanden voor functies en het realiseren van een geluidswal wordt hinder voor de omgeving zodanig beperkt, dat een goed woon- en leefklimaat behouden blijven. Het dorp en de camping zijn ongeveer even groot, het dorp omvat met de lintbebouwing aan de Cadzandseweg een iets groter oppervlak.

Ten aanzien van advisering door de toetsingscommissie, klachten, procedure en recreatief medegebruik wordt het volgende overwogen.

- De Gebiedscommissie is ingesteld door de provincie Zeeland, recreatiesector en gemeente Sluis. Niet eerder is gebleken dat de werkzaamheden op bezwaar stuiten inzake onafhankelijkheid. Dat de commissie onder meer wordt gefinancierd heeft niet op voorhand tot gevolg dat de advisering niet onafhankelijk is. Met advisering door bijvoorbeeld de Commissie m.e.r. zijn aanzienlijke kosten gemoeid, zonder dat dit op voorhand leidt tot positieve adviezen.
- Reclamant stelt enerzijds dat de advisering niet onafhankelijk is. Anderzijds wordt groot gewicht toegekend aan de vermeende negatieve advisering over Camping International. Dit lijkt strijdig met elkaar.

- De toetsingscommissie heeft geadviseerd over het ondernemersplan. In het verslag van de vergadering op 10 december 2008 heeft de toetsingscommissie ingestemd met het kwaliteitsverbeteringsplan van Camping International. De eerste zin van het advies luidt "De commissie is zeer positief over de voorgestane ontwikkeling en hoopt dat alle genoemde planologische vraagstukken opgelost kunnen worden.". Dit wordt als volgt aangevuld "Er is een koers ingezet naar een versterking van het toeristisch karakter van het bedrijf tot een topcamping in de regio. Men heeft daarbij eigen antwoorden op de teruglopende vraag naar toeristisch kamperen.". De commissie heeft in navolging van de initiatiefnemer, de gemeente geadviseerd de normering van standplaatsen los te laten. Zoals hiervoor is aangegeven, heeft de gemeente hier gevolg aan gegeven. In de beoordeling van de commissie wordt geattendeerd op diverse planologische aspecten. Die zaken zijn dan ook in het daarna opgestelde bestemmingsplan onderkend en in de planvorming betrokken. Er is geen sprake van een negatief advies.
- Tijdens besprekingen tussen omwonenden, de initiatiefnemer en de gemeente Sluis is afgesproken dat bij klachten de politie kan worden ingeschakeld en vanzelfsprekend de eigenaar van de camping. Hiervoor zijn de 06-nummers beschikbaar gesteld. Het was de bedoeling dat klachten, mochten die er zijn, snel en adequaat konden worden ondervangen door direct de nodige maatregelen te treffen zodat overlast meteen wordt beëindigd. Dat de bufferzone wordt verkleind, betekent niet dat er klachten zijn. Er wordt weliswaar gewag gemaakt van 'extreem veel geluid' en overlastsituaties, tot op heden is geen enkele keer een klacht ingediend. Dat is niet gebeurd bij de campingeigenaar, ook niet bij de gemeente. Tot op heden is er geen verzoek bij de gemeente binnengekomen voor handhavend optreden.
- Het spreekt voor zich dat vanuit de camping aan omwonenden de gelegenheid wordt geboden voor medegebruik van Pierewiet. Dit is in besprekingen aan de orde geweest ofwel tijdens individuele contacten. In besprekingen is voorts de huidige situatie besproken. Thans vinden geen agrarische activiteiten plaats. Voor een volledig beeld is wel eens aangegeven dat ter plaatse een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf is gelegen. Dit biedt ruimte voor bebouwing en ook voor diverse agrarische activiteiten. Daarover is informatie gegeven. Mocht een hondenkennel als optie genoemd zijn, dat is niet juist gebleken. Dat laat onverlet dat de 'rustige'; boomgaard ook als agrarisch perceel kan worden geëxploiteerd.
- Een eventueel beroep bij de Raad van State wordt afgewacht. In deze nota is in ieder geval zo goed mogelijk weergegeven welke ontwikkelingen onder welke voorwaarden, zoals een groenwal, wel of niet zijn toegestaan. Tevens is de afstemming op de woonbuurt op diverse plaatsen aan de orde geweest.

## 2.2. Toetsing aan beleid (hoofdstuk 3 zienswijze)

### Zienswijze samengevat

Uit toetsing aan rijksbeleid blijkt het volgende.

- Het hoofdnet- en rijkswegennet wordt extra zwaar belast en kan die belasting niet aan.
- De milieukwaliteit wordt verlaagd en brengt geluidsoverlast en veiligheidsrisico's met zich mee.
- De natuurlijke uitzichten van en de cultuurhistorische waarde van de molen Molenweg 5 wordt aangetast. Het nationaal netwerk van natuur wordt weggenomen.
- De herbestemming werkt contraproductief voor het nationaal beleid.
- Iedere relatie met de Noordzee en het Kustfundament is geheel irrelevant.
- Het gebied maakt deel uit van het Nationaal landschap (kleinschalige openheid, polderpatronen en het groene landschapskarakter). Dit wordt aangetast.
- De geboden minimale ruimtelijke zonering, vereveningsbijdrage staan in geen verhouding met het individuele economisch belang van de campingeigenaar en het bedreigde woongenot.

De ontwikkeling is strijdig met het provinciaal beleid.

- De locatie ligt buiten het door de provincie aangegeven ontwikkelingsgebied voor Recreatieve Bedrijvigheid.
- Het is ongewenst en onnodig het aantal kampeermiddelen uit te breiden.

- Een kampeerplaats kan geen nieuwe economische drager zijn. De uitbreiding wordt als nieuwvestiging op het agrarisch bedrijf van Pierewiet beschouwd.
- Er worden te weinig eisen gesteld aan de uitbreiding richting de dorpskern.

Op basis van de toetsing aan het regionaal beleid wordt het volgende gesteld.

- Met het bestemmingsplan wordt afbreuk gedaan aan het voor Natuurlijk Vitaal belangrijke leefbare West-Zeeuws-Vlaanderen.
- In het bestemmingsplan wordt de vereveningsbijdrage onvoldoende concreet aangegeven. Het is noodzakelijk de contractuele voorwaarden in het bestemmingsplan op te nemen.
- De wijzigingsbevoegdheid voor recreatiewoningen bevat niet alle criteria die vanuit het Gebiedsplan worden gesteld, zoals gemiddelde dichtheid van 20 eenheden per ha, seizoensverlengend, specifieke doelgroep, landschapsarchitectonische inpassing, duurzaam bouwen, toename werkgelegenheid, bedrijfsmatige exploitatie, voorkomen permanente bewoning. De toetsingscommissie heeft hierover geen advies uitgebracht.
- De differentiatie in kampeermiddelen is niet vastgelegd. Er is onvoldoende ruimte voor sport en spel. Dit vindt plaats op Pierewiet (vanaf 2008), in strijd met de bestemming en exploitatievergunning.
- De toetsingscommissie heeft negatief geadviseerd.
- De uitbreiding gaat niet gepaard met uitbreiding van werkgelegenheid.

Het bestemmingsplan is strijdig met het gemeentelijk beleid in de Structuurvisie Goed Leven.

- De hoofdthema's van de structuurvisie Goed Leven zijn een groene leefomgeving en een rustige woon- en leefomgeving. Dit wordt door het bestemmingsplan bedreigd en in te beperkte mate gegarandeerd.
- Nieuwvliet-Dorp is aangeduid als "woonkern en aandachtsgebied voor de onderzoek naar de mogelijkheden voor deeltijdwonen, kleinschalige detailhandel en basisschool". Cadzand en Nieuwvliet-Bad zijn aangewezen als concentratiegebied voor verblijfsrecreatie, maar niet Nieuwvliet-Dorp.
- De vereveningsbijdrage is te beperkt onduidelijk.

## Overwegingen

### Rijksbeleid

De uitbreiding van de camping met 2 ha heeft geen invloed op enig rijksbeleid.

- De N61 wordt opgewaardeerd, zodanig dat alle relevante ontwikkelingen in West Zeeuws-Vlaanderen goed worden ontsloten. De capaciteit van het rijkswegennet in Zeeuws-Vlaanderen is daarmee toereikend.
- In paragraaf 2.1 is ingegaan op de omvang van de uitbreiding. Een uitbreiding van de camping zorgt evenwel geenszins voor enige toename van belasting van het rijkswegennet (toename 0,55 ha verblijfsrecreatie). De oorspronkelijk beoogde groei met 15 standplaatsen heeft geen effect op wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit of externe veiligheid. Niet op lokaal niveau en zeker niet op het niveau van nationaal beleid.
- De uitbreiding ligt ingesloten tussen de dorpskern, sportterrein en Pierewiet. Aan alle zijden is afschermende beplanting aanwezig, mede door de hogere ligging van de dijken, percelen en beplanting. Het gaat om een kleinschalige locatie. Door de ligging en de begrenzing door dorpsbebouwing, camping en groene afschermende beplanting, maakt het gebied geen deel uit van een natuurgebied of van het open polderlandschap, polderpatronen en groene landschapskarakter die bepalend zijn voor het Nationaal Landschap. Het gaat om een ingesloten gelegen boomgaard zonder specifieke natuurwaarden, zodat er ook geen EHS-aanduiding op rust.
- Vanuit zorgvuldigheid is bezien of het gebied enigszins van belang is voor het Kustfundament. Daarover bestaat tussen reclamanten en gemeente overeenstemming dat dat niet het geval is.
- De hoogte van een vereveningsbijdrage wordt bepaald door verrekening van de oppervlakte van de uitbreiding en normen die daarvoor staan. Overeengekomen is dat de initiatiefnemer een investering in de omgevingskwaliteit zal doen ter hoogte van € 33.612,40 zijnde 0,9886 ha vergroting verblijfsrecreatie à € 34.000/ha. Dit gebeurt in de vorm van een bijdrage aan het

gemeentelijk vereveningsfonds Rood voor Groen, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De berekende verevening is destijds overeengekomen en voldoet ook aan de huidige voorwaarden. Er is geen nationaal beleid die regels bevat op welke wijze vereveningsbijdragen moeten worden berekend. Daarin wordt bijvoorbeeld het eventuele effect voor omwonenden niet verdisconteerd in de hoogte van de vereveningsbijdrage, zoals kennelijk wordt verondersteld of beoogd.

Het rijksbeleid is van geen betekenis voor de uitbreiding van de camping.

#### Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid biedt ruimte voor uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven. In Sluis is een toename van standplaatsen in de vorm van kampeermiddelen toegestaan.

- Camping International ligt op de rand van de Kustzone en (Overig) Zeeland. In beide zones geeft de provincie de ruimte voor kwaliteitsverbetering en productinnovatie. Hiervoor worden (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden geboden om deze verbeteringslag te financieren.
- Het provinciaal beleid verzet zich dus niet tegen uitbreiding en niet tegen een toename van standplaatsen.
- Over de toelaatbaarheid van een toename van standplaatsen, is door de provincie ingestemd dat de gemeente Sluis hiervoor wel mogelijkheden biedt in afwijking van het provinciaal beleid. Het gaat hier overigens niet om een beperkende regel die in de provinciale verordening is opgenomen. Waaraan wordt gerefereerd is louter een passage uit het Omgevingsplan. Aangezien wordt afgezien van een toename van kampeerplaatsen, is het niet nodig hier verder op in te gaan.
- Uitbreiding van een camping is inderdaad geen economische drager. In het verleden is weliswaar gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een minicamping bij een agrarisch bedrijf als economische drager. In de planvorming wordt een minicamping bij een agrarisch bedrijf als economische drager aangemerkt. Hier is sprake van toevoeging van de minicamping aan de camping. De zienswijze kan op dat onderdeel buiten beschouwing blijven.
- Pierewiet is bestemd voor dagrecreatie. De oorspronkelijke bedrijfswoning Mettenijedijk 6 is als agrarisch bedrijf bestemd, inclusief de perenboomgaard. De uitbreiding van de camping beslaat het betreffende perceel van Mettenijedijk 6 dat een agrarische bestemming (met bouwvlak) heeft. De gronden worden bestemmingsplanmatig toegevoegd aan Camping International. Op die gronden wordt geen zelfstandig campingbedrijf gevestigd. Er is dan geen nieuwvestiging aan de orde. De minicamping besloeg een oppervlakte van 0,45 ha, de boomgaard 0,55 ha. De feitelijke uitbreiding van de verblijfsrecreatie beslaat dus niet meer dan 0,55 ha.
- Op de voorwaarden voor uitbreiding wordt hierna ingegaan.

Van strijdigheid met het provinciaal beleid, waarin uitdrukkelijk voor bestaande recreatiebedrijven, uitbreidingsmogelijkheden worden voorzien, is niet gebleken.

#### Regionaal beleid

Het regionaal beleid bevat voorwaarden voor uitbreiding waaraan wordt voldaan. Aantasting van landschapskenmerken doet zich niet voor gezien de ligging van de locatie.

- De uitbreiding van 2 ha op de locatie die ingesloten ligt, heeft geen invloed op de landschappelijke kwaliteiten van West Zeeuws-Vlaanderen. Die worden ook niet aangetast wanneer een grotere uitbreiding wordt toegestaan. Voorbeelden hiervan is Kustwerk en Cavelot in Cadzand-Bad. West Zeeuws-Vlaanderen heeft de belangrijke kwaliteiten en landschappelijke kenmerken behouden.
- De vereveningsbijdrage betreft een geldelijke bijdrage die wordt gestort in het daarvoor bestemde gemeentelijk Fonds Recreatieontwikkeling. Dit wordt in een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Er is geen voorschrift waaruit blijkt dat dit in de toelichting van het bestemmingsplan moet worden beschreven.
- Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor omzetting van stacaravans naar recreatiewoningen. De wijzigingsregels zijn ontleend aan het Gebiedsplan (paragraaf 5.1; onderdeel D). Daarvan maakt een verplicht advies van de Toetsingscommissie Recreatieve ontwikkeling deel uit, zoals ook de andere relevante criteria in de wijzigingsregels zijn overgenomen. De regeling bevat reeds voor alle recreatieverblijven de bepaling dat permanente

bewoning is uitgesloten. Er zijn geen andere voorwaarden die uit het Gebiedsplan zouden voortvloeien.

- De camping bevat ruimte voor sport en spel. De sport- en spelvoorzieningen zijn niet uitsluitend bij Pierewiet gesitueerd. Net zoals andere campings, toeristen en inwoners van Zeeuws-Vlaanderen, kan Camping International gebruik maken van de voorzieningen van Pierewiet.
- In het actuele beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in de Kadernota Recreatief Verblijf, is opgenomen dat het gezien de trends binnen de recreatiesector, gewenst is om ondernemers flexibiliteit te geven. De oorspronkelijke dieldeling wordt dan ook losgelaten. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om een standplaats te gebruiken voor zowel permanente als niet permanente eenheden. Dat beleid is in dit bestemmingsplan geïmplementeerd.
- In het verslag van de vergadering op 10 december 2008 heeft de toetsingscommissie ingestemd met het kwaliteitsverbeteringsplan van Camping International. De eerste zin van het advies luidt "De commissie is zeer positief over de voorgestane ontwikkeling en hoopt dat alle genoemde planologische vraagstukken opgelost kunnen worden.". Dit wordt als volgt aangevuld "Er is een koers ingezet naar een versterking van het toeristisch karakter van het bedrijf tot een topcamping in de regio. Men heeft daarbij eigen antwoorden op de teruglopende vraag naar toeristisch kamperen.". De commissie heeft in navolging van de initiatiefnemer, de gemeente geadviseerd de normering van standplaatsen los te laten. Zoals hiervoor is aangegeven, heeft de gemeente hier gevolg aan gegeven. In de beoordeling van de commissie wordt geattendeerd op diverse planologische aspecten. Die zaken zijn dan ook in het daarna opgestelde bestemmingsplan onderkend en in de planvorming betrokken. Er is geen sprake van een negatief advies.
- Er is geen voorwaarde die is gericht op een toename van werkgelegenheid alvorens een bedrijf kan uitbreiden. In zijn algemeenheid is een toename van werkgelegenheid te verwachten bij alle recreatieve ontwikkelingen in de gemeente Sluis. Het is echter geen voorwaarde voor een individueel initiatief. In de zienswijze is ook niet aannemelijk gemaakt waar die voorwaarde zou staan.

De uitbreiding van de bestaande camping past in het regionaal beleid. De toetsing aan de voorwaarden alsmede het uitgebrachte advies van de toetsingscommissie vallen positief uit.

#### Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van recreatie, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Goed Leven is op de eerste plaats gericht op uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven.

- Nieuwvliet-Dorp ligt in de kustzone. Dit blijkt uit de kaart Recreatie en toerisme van de structuurvisie. In het kustgebied wordt alleen uitbreiding van het aantal verblijfseenheden op bestaande terreinen bij kwaliteitsverbetering toegestaan.
  - In de structuurvisie is ervoor gekozen de het verplichte aandeel toeristisch kamperen op recreatieterreinen los te laten. Omzetting naar gebouwde recreatieverblijven is toegestaan in het kader van kwaliteitsverbetering.
  - De structuurvisie bevat geen beperking voor de uitbreiding van Camping International. De uitbreiding op de aangegeven locatie en de oorspronkelijk beperkte toename van 15 eenheden, heeft geen enkel effect op de landschappelijke karakteristiek van de gemeente Sluis. Voor de directe omgeving van Nieuwvliet is ook een belangrijke uitbreiding van recreatiegebied voorzien. De onderhavige uitbreiding is ook in dat opzicht van geen betekenis.
  - Dit staat het behoud en verdere uitbouw van Nieuwvliet-Dorp als "woonkern en aandachtsgebied voor de onderzoek naar de mogelijkheden voor deeltijdwonen, kleinschalige detailhandel en basisschool" geenszins in de weg.
  - De vereveningsbijdrage wordt betaald volgens de gangbare verrekening van € 34.000,- per ha.
- Het gemeentelijk beleid biedt naast de geciteerde mogelijkheden, ook ontwikkelingsruimte voor bestaande recreatiebedrijven die hiervoor zijn vermeld, ter aanvulling op de passages die in de zienswijze zijn gekozen als weergave van (een gedeelte van) het beleid.



### 2.3. Functiescheiding en milieuzonering (hoofdstuk 4 zienswijze)

#### Zienswijze samengevat

De kern Nieuwvliet kan niet als gemengd gebied worden aangemerkt. Het dorp is een rustige woonwijk.

- Er komen nauwelijks bedrijven voor. Gevestigd zijn een caravanstalling, onderhoudsbedrijf, bakker, herberg, bistro, kapper en basisschool. Er zijn minder functies aanwezig ten opzichte van Oostburg. De gemeente wenst bedrijven uit te plaatsen. Uitbreiding van de camping richting de kern is tegenstrijdig.
- Nieuwvliet-Dorp is niet direct aan hoofdinfrastructuur van het Rijk gelegen. Het is een kernachtig dorp en geen lintbebouwing. Het is een rustige woonwijk.

De functies worden op een te korte afstand van de kern toegestaan.

- Functies dienen op een afstand te worden gesitueerd op basis van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Vermeld worden afstanden van kampeerterreinen (50 meter), parking/stelplaats voor campers/caravans (100meter), niet overdekt zwembad (200meter).
- De richtafstanden moeten worden gemeten tussen perceelsgrenzen en niet tussen bouwvlakken volgens jurisprudentie (201208659/1/R4). Zeker nu het gaat om een camping en bewoners in de zomer de tuinen gebruiken.
- Van de richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Dit is in het bestemmingsplan niet concreet uitgewerkt. Recreatievormen zijn te vaag en voorwaardelijk benoemd, onvoldoende nauwkeurig gedefinieerd en afgebakend.
- Er wordt niet zonder meer voldaan aan voorwaarden die worden gehanteerd in gebieden met functiemenging. Afstanden mogen niet klakkeloos worden overgenomen, zoals in een voorbeeld van een plaatwerkerij wordt genoemd (afstandsindicatie 100 meter).

De camping veroorzaakt extreem veel geluid tot in de nacht. De geluidswal is te laag.

- Het gaat om een familiale camping, vanaf 's morgens vroeg tot 's avonds laat en af en toe in de nacht. In het bestemmingsplan zijn recreatieve activiteiten gepland aan de zijde waar de woningen van Nieuwvliet staan, die extreem veel geluid produceren zoals bij het voorbeeld van de plaatwerkerij.
- De gemeente zal zorgvuldig moeten aantonen dat de camping blijvend en permanent aan de normen kan voldoen voor de geplande activiteiten, ook voor de avondperiode.
- Verwacht wordt dat een omwalling met een hoogte van 5 meter en breedte van 15 meter, een betere afscherming biedt. Die afstand moet bij de richtafstand worden opgeteld.
- Geluid verplaatst zich over, door en langs een scherm. Bij een grotere afstand is er minder reductie. Het hoogteverschil is van belang, het soort geluid (laag- of hoogfrequent) en de invloed van zeewind zeker wanneer woningen op 50 meter afstand van de bron staan.

#### Overwegingen

##### Gemengd gebied

Uit de analyse die in het bestemmingsplan is opgenomen, vloeit voort dat Nieuwvliet-Dorp als een gemengd gebied wordt aangemerkt.

- In de kern is een diversiteit aan functies aanwezig. Deze zijn verspreid over de kern gelegen. Direct tegen de kern liggen agrarische bedrijven, een bedrijventerrein en camping. De karakteristiek van het dorp is een gemengd gebied.
- Het gemengde karakter blijkt uit de kaart die is overgenomen van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Hierop staan de verschillende bestemmingen die de verschillende functies in het dorp illustreren. Naast de woonfunctie in enkele straten (gele kleur) geven de andere kleuren, een afwisselend functioneel beeld van een gemengd gebied. Daarop is ook te zien dat bepaalde delen van Nieuwvliet oorspronkelijk en in de huidige situatie als lintbebouwing zijn aan te merken (Cadzandseweg, Mettenijedijk, Sint Bavodijk).
- De Sint Bavodijk maakt deel uit van een doorgaande route voor ontsluiting van het kustgebied, aan de noordzijde, met diverse (grotere) recreatiecomplexen.

- In Nieuwvliet zijn minder functies aanwezig dan in Oostburg. De kern ligt niet aan rijksinfrastructuur. Beide constatering zijn echter niet belangrijk. Het zijn geen criteria voor het kunnen aanmerken van Nieuwvliet als een gemengd gebied.
- In de zienswijze wordt bevestigd dat in Nieuwvliet meerdere, uiteenlopende functies aanwezig zijn. Tevens is in de zienswijze op meerdere plaatsen bevestigd dat de Sint Bavodijk een (te grote) ontsluitingsfunctie heeft als doorgaande weg. De zienswijze bevestigt impliciet dat het hier niet gaat om een gebied met een enkele functie in een rustige woonbuurt.

Om deze redenen is het terecht dat Nieuwvliet-Dorp als gemengd gebied wordt aangemerkt.





#### Functies en afstand

In het eerste deel van de overwegingen is aandacht besteed aan de zonering.

- Gebleken is dat de hinderlijke activiteiten van de camping op een afstand van 50 meter uit de woningen aan de Prinses Wilhelminastraat en op 40 meter van de perceelsgrens worden toegestaan. Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de afstandsmaat van 30 meter die van toepassing is bij een gemengd gebied.
- Aanvullend onderzoek heeft geresulteerd in een aanscherping van de groenwal (PM).
- Uit het voorgaande volgt dat gemotiveerd is afgeweken van de originele richtafstanden.

#### Geluidssituatie en geluidswal

- Een situatie met veel geluidsoverlast, extreem veel geluid zoals bij een plaatwerkerij, is niet vastgesteld. Ook sluit dit geenszins aan bij het karakter van de familiecamping. Die is voornamelijk gericht op ouders met jonge kinderen. Daarvoor worden animatie-activiteiten georganiseerd. Natuurlijk is er ook ruimte voor ouderen. Jongeren worden niet toegelaten wanneer zij alleen reizend zijn, zonder ouders. Voorts schrijft het reglement voor dat het na 23.00 uur rustig is.
- Uit de reacties op internet blijkt dat het inderdaad jongere gezinnen zijn die de rust op de camping, de inzet van de medewerkers en het hoge verzorgingsniveau specifiek noemen en hoog waarderen. Aangezien de standplaatsen veelal aaneengesloten liggen, is het verre van aannemelijk dat zich overlastsituaties voordoen zoals die door reclamant worden beschreven. Nadrukkelijk is besproken dat in overlastsituaties de campingeigenaar direct bereid en beschikbaar is voor het beëindigen van hinder. Zoals eerder overwogen is gebleken dat zich geen situaties hebben voorgedaan die voor reclamant aanleiding gaven de campingeigenaar in te schakelen of de gemeente. Naar aanleiding van de zienswijze is akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat aan de toepasselijke normen wordt voldaan. De hoogte van de geluidswal is toereikend voor het reduceren van het geluid. Dit geldt voor zowel het gebruik van Pierewiet als speelterrein als voor het gebruik van de boomgaard voor standplaatsen, kinderboerderij of speelterrein. In het onderzoek is met name voor het speelterrein uitgegaan van een aantal aanwezige kinderen, dat hoger ligt dan de aantallen die in de praktijk aanwezig zijn (gemiddeld over een dag of avond genomen). Er is geen reden het aantal te

begrenzen, aangezien van een relatief hoog gemiddeld aantal is uitgegaan, waarbij nog steeds aan de normen wordt voldaan. Een uitzondering vormt een zeer beperkt deelgebied van de boomgaard, gelegen direct achter de woningen Sint Bavodijk 4 tot en met 8. Daar wordt geen speelterrein toegestaan dat in de avonduren wordt gebruikt. De bestemmingsregeling wordt hierop aangevuld.

- Gesteld wordt dat geluid vanaf 50 meter hinderlijker is dan op kortere afstand. Geluid verder van een afscherming wordt door die afscherming minder gereduceerd. Dat is weliswaar juist. Dit neemt niet weg dat een afstand van 50 meter op in de VNG-brochure als voldoende wordt beschouwd voor een kampeerterrein.
- Door reclamant wordt veelvuldig verwezen naar die brochure en de afstandsmaten. Tegelijkertijd is reclamant van mening dat de afstandsmaat van 50 meter ontoereikend is. Dit is gebaseerd op schematische weergaves van geluid. Dat een camping op 50 meter extreem veel geluid produceert is daarmee nog niet aangetoond. In de berekeningen voor het scherm is met de verschillende hoogtes rekening gehouden
- Voorts blijkt dat zeewind en windrichting in de milieuzonering geen enkele rol spelen. Ook wat dat betreft baseert reclamant zich op de VNG-afstanden en tegelijkertijd wordt door de reclamant beweerd dat die afstanden ontoereikend zijn. Zeewind is overigens nog niet eerder als een relevant verschijnsel voor de milieuzonering meegenomen. Reclamant is dat in de jurisprudentie ook niet tegengekomen.

## 2.4. Vormen van hinder (hoofdstuk 5 zienswijze)

### Zienswijze samengevat

De uitbreiding veroorzaakt aantasting van privacy en veroorzaakt hinder voor omwonenden.

- De privacy wordt geschonden, terwijl het één van de belangrijkste dingen voor een mens is. Verwezen wordt naar VN-verdragen, EVRM en Nederlandse wetgeving. Privacy moet goed beschermd worden.
- Privacyschending is er nu al. Op Pierewiet is een klimtoren van 8 meter hoog gebouwd. Opnieuw wordt een hoogtemaat van 8 meter tegen de perceelsgrens toelaatbaar gesteld. Dit is voor de privacy onaanvaardbaar.

De uitbreiding leidt tot landschapsverstoring.

- Iedere ontwikkeling heeft verdere aantasting tot gevolg. De percelen grenzen aan elkaar. De woningen aan Sint Bavodijk en Mettenijedijk liggen 4 meter hoger. De wal is onvoldoende, zeker als de bladeren niet groen/bladhoudend zijn. Aanscherping van regels inzake landschapsverstoring, lichthinder en dergelijke is nodig.
- De ontwikkelingen op Pierewiet en in de perenboomgaard hebben een grote storende invloed op de visuele beleving van het landschap door omliggende bewoners. De tuinen grenzen immers direct aan speelboerderij Pierewiet en de perenboomgaard. De woningen aan Sint Bavodijk en Mettenijedijk liggen 4 meter hoger, waardoor uitkijk steeds mogelijk is, ook als er een wal met opgaande beplanting wordt voorzien. Dit wordt veranderd in zicht op tenten en caravans. Dit is een aanslag op landschapsbeleving en woongenot en heeft horizonvervulling tot gevolg.
- De camping ligt binnen de molenbiotoop. De klimtoren voldoet niet aan de 1/100-regel van de molenbiotoop; de centrale gebouwen van Camping International en de boerderij Pierewiet evenmin.

Er is te veel lichthinder; de sterrenhemel wordt verbleekt.

- Het bestemmingsplan laat verlichting in de avond en nacht toe. Hierdoor is een sterke toename van lichthinder te verwachten. Dit heeft ontregeling van de natuur tot gevolg, energieverstoring, verstoring van het nachtelijk landschap en aantasting van gezondheid.
- De lampen overstralen nu al Camping International, waardoor de sterrenhemel wordt verbleekt en gebrek aan duisternis ontstaat. De hoogte van lichtmasten mag 4 tot 5 meter zijn. De aardenwal is ontoereikend voor het voorkomen van lichthinder.

Het plan vertoont tekortkomingen ten aanzien van water, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit.

- Gevreesd wordt voor toename van verhard oppervlak en daarmee wateroverlast, nu het rioleringstelsel hetzelfde blijft. Gelet op de Europese waterschaarste is het onjuist te stellen dat de watervoorziening niet in het gedrang komt. Het antwoord op de vraag van het waterschap gericht op hergebruik van water, moet meer sluitend worden gegeven.
- De bijlage inzake luchtkwaliteit ontbreekt. Deze is inmiddels door reclamant achterhaald. De meest recentere 'Regeling beoordeling Luchtkwaliteit' uit 2012 moet worden gehanteerd.
- Ten aanzien van bodemkwaliteit mogen geen risico's voor volksgezondheid en milieu aanwezig zijn. Het onderzoek moet integraal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Bouwwerken en groenomwalling moeten geschikt zijn voor de leefomgeving. Bodemvervuiling en verzakking tijdens geplande bouwwerken moeten zijn uitgesloten.
- Werkzaamheden of lang braak laten liggen van bouwterrein leiden mogelijk tot aantasting van kleine zoogdieren en broedvogels in beplanting. Er komen zeldzame dieren voor. Concreter moet worden aangegeven hoe de verstoring wordt voorkomen. Vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 is onder meer de molenbiotop van belang.

Pierewiet en het mogelijke zwembad veroorzaken te veel geluid.

- Gevreesd wordt voor hinder van het zwembad: chlooropslag, chloordoseerinstallaties, legionella, geluid van gillende kinderen. Bij verplaatsing moeten uitgewerkte openingstijden, reglementen en voorschriften, de gepaste afstanden en afmetingen, wijze van handhaving en toezicht precies worden afgebakend voor een veilige, rustige en leefbare omgeving.
- Vanuit Pierewiet is er regelmatig geluidsoverlast geweest. Dit wordt gedurende vijf jaar als sport- en spelonderdeel van de camping gebruikt. Versterkte geluidsinstallaties voor animatieteams worden overdag gebruikt. Tot 's nachts wordt gebruik gemaakt van spelelementen.
- Verwezen wordt naar een akoestisch onderzoek. Dit is achterhaald. De verkeerstellingen van 2012 moeten hierin worden meegenomen.
- Voor het plan het zwembad richting de dorpskern te verplaatsen ontbreekt in het bestemmingsplan een motivering. Geluid door bezoekers/kinderen (overdag) en installaties (ook 's nachts) worden als zeer vervelend ervaren. Zwembaden moeten op een afstand van 200 meter worden gesitueerd. Die afstand moet worden gehanteerd plus de bufferzone. Een akoestisch onderzoek van een vergelijkbaar zwembad op een hoogzomerdag is nodig voor afwijking van de afstandsmaat van 200 meter.
- De afstanden die in de VNG-brochure voor skelter- en sportvoorzieningen en springkussens zijn opgenomen, worden bij Pierewiet niet gerespecteerd. In het verleden werd meermaals van versterkt geluid gebruik gemaakt. Ook nu nog is er vaak tot 's nachts geluidsoverlast.

De bouwhoogte van de klimtoren en recreatieverblijven veroorzaken aantasting van privacy en rust.

- De huidige klimtoren van 7 meter hoog betekent aantasting van privacy door volledig zicht op de tuinen van omwonenden. Tegen de bestaande klimtoren wordt bezwaar gemaakt.
- Door het toestaan van verblijfsrecreatie wordt rust en uitzicht vervangen door tenten, caravans en bijbehorende voorzieningen. De bouwhoogte van 8 meter is te hoog doordat privacy wordt aangetast. Door brandende barbecues, aanwezigheid van mensen en kinderen en radio's is er geen rust meer.

De regeling voor centrale voorzieningen moet worden aangescherpt.

- De centrale horecavoorzieningen zorgen in de lente en zomerperiode regelmatig voor geur- en geluidshinder voor omwonenden. Frituurgeuren dringen de tuinen van bewoners binnen. Het lawaai vanaf het terras wordt aangewakkerd door muziek of optredens door een live band. Horeca is zelfs tegen de perceelsgrens toegestaan. Hierdoor neemt de geur- en lawaai-overlast toe. Bijlage 5 waarnaar wordt verwezen, ontbreekt in het bestemmingsplan. Horeca moet in het centrum van de camping worden gesitueerd. Uitwerking in de regeling is nodig van openingstijden, reglementen, voorschriften, gepaste afstanden en afmetingen, handhaving en toezicht zodat dit is afgebakend voor een veilige, rustige en leefbare omgeving.



- In het bestemmingsplan is geen regeling opgenomen voor wassalons, douches, afval- en milieupark. Deze veroorzaken hinder gedurende de hele dag en lente-, zomer- en herfstseizoen. Deze moeten worden uitgesloten in de zone met de 'specifieke aanduiding'.

De verkeerstoename zorgt voor geluidshinder en verkeersonveiligheid. Het aantal parkeerplaatsen is te weinig.

- Het verkeer naar de Camping komt via de hoofdingang, eerst door het dorp. De camping is verdubbeld. Pierewiet een zelfstandige speelboerderij geworden, bezocht voor talrijke schoolreizen en toeristen. Onderhoudsmachines rijden op ongeregelde tijdstippen aan. De nieuwe te hoge lichtmasten op het terrein zijn gericht op steeds groter wordende caravans, campers en zwaar vrachtverkeer. Het verkeer neemt tot een onaanvaardbaar volume toe. Dit wordt gedeeltelijk verplaatst richting het dorp.
- De geluidsbelasting van verkeer zou net beneden de 48 dB blijven. Nieuwe verkeerscijfers geven aan dat de verkeersintensiteit groeit 5% tot 10% hoger dan de oorspronkelijk aangehouden verkeersintensiteit. De gegevens in het bestemmingsplan zijn achterhaald. Gevreesd wordt dat er geen sprake is van een voldoende akoestisch klimaat. Dit is alleen voor de camping bekeken en niet voor de woningen aan de wegen. Er is sprake van toename van het busverkeer voor Pierewiet. Het algemeen toenemende verkeer veroorzaakt meer geluid en luchtvervuiling. De toename past niet bij de Sint Bavodijk als erftoegangsweg. Er is meer oponthoud. Een verdere toename is volgens de gemeente niet aanvaardbaar. Dit is ook van belang voor verkeerveiligheid. Het aantal verkeersongevallen ligt 20% boven het landelijk gemiddelde. Rond Nieuwvliet en op de Sint Bavodijk zijn talrijke ongevallen geregistreerd.
- Het aantal parkeerplaatsen is erg beperkt gelet op de grootte van de camping. Er kan worden geparkeerd bij de kampeerplaats of chalet. Veel wordt geparkeerd op de publiek bedoelde groenstrook buiten de camping of vaak elders in de buurt, zodat bewoners van Nieuwvliet niet meer de beschikking hebben over een parking in de buurt van de eigen woning. Een toetsing van parkeerplaatsen ontbreekt.

Aanscherping is nodig voor de kinderboerderij en externe veiligheid.

- Gevreesd wordt voor stankhinder doordat onplezierige geur als overlast wordt ervaren. De kinderboerderij wordt vergroot. Hierop is het Activiteitenbesluit van toepassing. Het gaat dan om een openbaar toegankelijke kinderboerderij. Volgens reclamant vindt de Afdeling bestuursrechtspraak dat een kinderboerderij vergelijkbaar is met een paardenhouderij en (kleine) manege en dus een afstand van 50 meter moet worden aangehouden. Bij veehouderijen kan geurhinder lichamelijke en psychische klachten veroorzaken. De wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit moeten onverkort worden toegepast.
- De veiligheidsvoorschriften voor het gebruik van gastoestellen moeten worden aangescherpt. Tevens moet aan brandvoorschriften worden voldaan. Controles moeten in het gemeentelijk activiteitenplan zijn geborgd. De brandveiligheid op Zeeuwse campings, dus ook op Camping International is ver onder de maat.

## Overwegingen

### Aantasting van privacy

- De afstand tussen de klimtoren van Pierewiet en het woonperceel dat nabij ligt, bedraagt 25 meter. Er is een groene afscherming aanwezig. Die afscherming zal met de groenwal worden versterkt. Vanuit de toren is geen zicht in de tuin mogelijk. Dit wordt getoond door de foto's vanuit de toren richting het woonperceel aan de Sint Bavodijk en Prinses Wilhelminastraat. In de regeling wordt voorgeschreven dat de groene beplanting groen/bladhoudend dient te zijn. Een groenstrook met een breedte van 10 meter is hiervoor voldoende. Met de groenwal wordt voldoende bescherming van privacy bewerkstelligd. Daarbij wordt overwogen dat de tuinen ook zijn afgeschermd door schuttingen en bijgebouwen.
- In de eerste strook langs de groenstrook (breedte 10 meter) is een hoogtemaat van 3 meter voor de maximale goothoogte voorgeschreven en 7 meter voor de bouwhoogte. Op een afstand van 18 meter van het meest nabijgelegen woonperceel en 20 meter van enkele andere woonpercelen,

gelden als hoogtematen maximaal 4 meter en 8 meter (goot- respectievelijk bouwhoogte). Het gaat om recreatieverblijven. Dit verblijf speelt zich vooral af op de begane grond; gebruik van de verdieping is niet te verwachten; in ieder geval is gebruik met aantasting van privacy uitgesloten (uit het raam kijkende recreanten vanaf een eerste verdieping). Gelet op de groenwal is direct zicht in de tuinen uitgesloten.

- De privacy is voldoende gewaarborgd.



*Zicht vanuit de vuurtoren richting de woonpercelen aan de Sint Bavodijk en Prinses Wilhelminastraat*



*Zicht vanaf het pad tussen de woonpercelen aan de Prinses Wilhelminastraat en de boomgaard*



*Zicht vanuit de boomgaard vanuit op de woonpercelen aan de Sint Bavodijk*

#### Landschapsverstoring

- Het is mogelijk dat het beeld op de boomgaard vanuit de tuinen zal veranderen. In de meeste situaties is er echter in het geheel geen direct zicht op de boomgaard.
- De aanwezigheid van een boomgaard kan als zodanig worden ervaren. Dit neemt niet weg dat hierin verandering komt. Het is onterecht uit te gaan van een duurzaam behoud van een boomgaard op deze locatie. Hiervoor is het perceel te kleinschalig. Logischerwijze krijgt het perceel een andere invulling. De boomgaard is in geen enkel plan of document als een te beschermen kwaliteit aangemerkt.
- De groenwal is zeker wat betreft realisering, evenals de groenblijvende, bladhoudende beplanting. Daarover hoeft geen twijfel te bestaan.
- Pierewiet is reeds sinds 2002 van een dagrecreatieve bestemming voorzien. Dat reclamant de voorkeur geeft aan een agrarische functie van meer dan 10 jaar geleden, leidt niet tot het

terugbrengen van die agrarische functie of beëindiging van Pierewiet. De ruimtelijke situatie ter plaatse toont een fraai aangelegd geheel. Van een wanordelijke situatie, achterstallig onderhoud of verwaarloosde of slecht ingericht terrein is geenszins sprake.

- De molenbiotop is van belang voor nieuwe situaties, niet voor bestaande situaties. Onder bestaande situaties wordt verstaan: de daadwerkelijk aanwezige situatie en de situatie die is toegestaan volgens een bestemmingsplan of een artikel 19 WRO-vrijstelling. Binnen 100 meter zijn gebouwen toegestaan tot 8 meter hoog. Nabij de molen is beplanting met een hoogte van 3 tot 4 meter aanwezig. Situering van gebouwen in het noordelijk deel van de camping (uitbreiding) met een hoogte van 7 tot 8 meter is hierop niet van invloed. Omliggende bebouwing heeft een vergelijkbare hoogte. Die bebouwing zorgt reeds voor verstoring van de noordenwind, evenals de boombeplanting op de camping zelf. Overigens is de noordenwind altijd instabieler dan bijvoorbeeld de zuidwestenwind. Nieuwe bebouwing aan de noordrand vergelijkbaar met bestaande bebouwing is dan ook geenszins verstorend voor de molen. De klimtoren kan door de beperkte omvang en gelet op de afstand van 250 meter, geen invloed hebben op de windvang van de molen. Het gaat hierbij ook om een bestaande situatie.

#### Lichthinder

- De verlichting die op Camping International voorkomt is in hoofdzaak naar beneden gericht. De hoogte voor lichtmasten is maximaal 3 meter. Alleen indien een neerwaartse straling wordt toegepast, is een hoogte van 5 meter toelaatbaar. De regeling die hiervoor is opgenomen, is destijds overeengekomen met natuurorganisaties. Bij een kassencomplex kan het in oude situaties voorkomen dat de sterrenhemel enigszins wordt aangelicht. Dat is verleden tijd. De verlichting die Camping International toepast is niet toereikend voor het veroorzaken van enige lichthinder. Campings zijn ook geen lichtbronnen die van grote afstand waarneembaar zijn.
- Van ontregeling van de natuur door de uitbreiding met 1,6 ha is dan ook geen sprake, evenmin van energieverstoring, verstoring van het nachtelijk landschap, aantasting van gezondheid, een verbleekte sterrenhemel en gebrek aan duisternis.

#### Water, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit

- Ten aanzien van water is geconstateerd dat het plangebied (en de omgeving) weinig zettinggevoelig is. Er zijn geen problemen met afwatering of grondwater. Hierdoor zijn er op het perceel ruime mogelijkheden voor infiltratie. Daarnaast is het gebied aangemerkt als zeer geschikt voor stedelijke ontwikkeling. Dat houdt in dat dit gebied niet kwetsbaar is in gevallen van extreme neerslag. Voor stedelijke uitbreiding zijn geen bijzondere aanvullende maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen. Eventuele uitbreiding met 15 standplaatsen zou door de oppervlakte van gemiddeld 30 m<sup>2</sup> (3 bij 10 meter) 0,006% deel uitmaken van de 6,7 ha kampeerterrein. Zo'n toename is mede gelet op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse, verwaarloosbaar. De Europese waterschaarste is hier niet op van invloed.
- De bijlage inzake luchtkwaliteit zal worden toegevoegd. Uit onderzoeken in de regio blijkt dat luchtkwaliteit op basis van de Wet luchtkwaliteit geenszins een knelpunt vormt voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit behoeft verder geen onderzoek.
- De huidige bodemkwaliteit is voldoende. De campingeigenaar zal geen bouwgrond of iets dergelijks aanvoeren die vervuild is. Hiervoor bestaan vanuit regelgeving belemmeringen. Dergelijke grond is niet verkrijgbaar voor een camping. Anders is er ook sprake van een economisch en een milieudelict.
- Er wordt geen bebouwing met bouwwerkzaamheden verwacht, afgezien van mogelijke sanitairgebouwtjes. De gemeente heeft beleid inzake dergelijke activiteiten en het voorkomen van schade aan woningen. De desbetreffende regeling zijn ook hier van toepassing.
- In de huidige situatie wordt het gebied als perenboomgaard ervaren. Ter plaatse zijn geen natuurwaarden ontstaan. Lang braak liggende bouwgrond wordt niet voorzien. Ook dan is het niet problematisch, aangezien dieren verplaatst kunnen worden of zichzelf weer verplaatsen naar ander 'vers bouwland', wanneer de werkzaamheden starten. Zeldzame dieren zijn niet aangetroffen.
- Het zal op een misverstand berusten dat de Natuurbeschermingswet regels bevat over een molenbiotop. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hiervoor de juiste informatie.



Pierewiet en het mogelijke zwembad veroorzaken te veel geluid.

- In de huidige situatie is een zwembad aanwezig, daarin zal geen directe verandering komen., een overdekt zwembad of een vergroot zwembad met allerlei installaties is niet de bedoeling. Dit neemt niet weg dat op een afstand van 50 meter dergelijke voorzieningen wel zijn toegestaan. Hiervoor geldt adequate regelgeving die zorgt voor bescherming en het voorkomen van ongewenste situaties. Daaraan zal vanzelfsprekend worden voldaan. Dat is een algemeen normbesef en in het belang van medewerkers, bezoekers en omgeving. In de praktijk doen zich op campingterrein geen knelpunten voor inzake installaties bij zwembaden. Ook het geluidsaspect zal altijd voldoende worden beheerst, aangezien het op een camping ongewenst is dergelijke installaties niet voldoende af te schermen voor geluidseffecten op de omgeving. Dit is nog eerder noodzakelijk dan in een dorpsgebied. De milieuregelgeving voorziet in voldoende regelgeving. Het bestemmingsplan hoeft hierin geen aanvullende regels te bevatten. Hiertoe ontbreekt de noodzaak.
- In overleg zijn maatregelen getroffen inzake het voorkomen van geluidshinder van de animatie-activiteiten. Hierover zijn geen verdere klachten ingediend. Mogelijk is er bij uitzondering 's nachts geluid hoorbaar. In de regel en volgens het reglement van de camping is het vanaf 23.00 uur stil. Zoals eerder overwogen maken campinggasten ook duidelijk dat het rustige karakter van de camping hoog wordt gewaardeerd.
- Het zwembad zal alleen op een afstand van 50 meter worden toegestaan, gemeten vanuit de woningen. Dat betekent vanaf 40 meter uit de tuinen. Hiertussen wordt een groenwal gerealiseerd. Dit is voldoende voor de benodigde geluidsafscherming. De aard van de zwemvoorziening geeft geen aanleiding te veronderstellen dat dit tot overlast leidt. Het is een wezenlijk andersoortige zwemvoorziening dan een regulier zwembad. Het betreft geen algemeen zwembad zoals in de VNG-brochure is benoemd. In de toelichting is immers ook reeds aangegeven dat een zwembad op een kampeerterrein niet als een afzonderlijk onderdeel wordt aangemerkt. Immers, bij een kampeerterrein is geen onderscheid aangehouden tussen een kampeerterrein met zwembad en een kampeerterrein zonder zwembad. In andere situaties wordt een dergelijk onderscheid wel gehanteerd. Een zwembad als onderdeel van een camping is dan ook op de genoemde afstanden zonder meer aanvaardbaar.
- Ook betreft het geen algemeen in gebruik zijnde skelter- en sportvoorzieningen en springkussens. Voor springkussens is overigens in de VNG-brochure geen afstandsnorm gevonden. De speelvoorzieningen van Pierewiet staan onder beheer en liggen nabij een camping en woningen. Die situatie zorgt ervoor dat er een beheer en toezicht aanwezig zijn, die waarborgt voor onoverkomelijke geluidsoverlast. Reeds eerder is aangegeven dat er geen klachten zijn ingediend voor het gebruik van deze voorzieningen. De huidige afstand bedraagt ruim 30 meter. Dit is toereikend voor het waarborgen van een voldoende woon- en leefklimaat. Door Pierewiet is inmiddels aanvullend gezorgd voor het vastleggen van diverse speelwerkten, zodat die niet in de avonden of 's nachts kunnen worden gebruikt (zoals de skelters en de airtrampoline).
- De gebruikelijke zwembad- en dierenweidevoorzieningen zijn niet vergelijkbaar met gemeentelijke zwembaden, gemeentelijke kinderboerderijen of gemeentelijke speeltuin die grootschaliger zijn.



Foto's van het aanwezige zwembad, kinderboerderij en speelterrein

#### Bouwhoogte van de klimtoren en recreatieverblijven en privacy

Op het aspecten privacy en de hoogte van gebouwen is hiervoor ingegaan. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

#### Centrale voorzieningen

- De afstand tussen de centrale voorzieningen en de woonpercelen aan de Prinses Wilhelminastraat bedraagt 63 meter, tot de woningen 75 meter. Frituurvoorzieningen, snackbars en cafés zijn toelaatbaar op afstanden van 10 tot 30 meter. Daarnaast zal ieder bij een bezoek aan dergelijke voorzieningen ervaren dat op een afstand van ruim 60 meter geen geuroverlast waarneembaar is. Daarbij is van belang dat de horecavoorziening recent is gemoderniseerd. De apparatuur voldoet aan de laatste eisen. De vermeende geuroverlast lijkt onmogelijk te zijn. Indien dit alsnog zo blijkt te zijn, is het nodig dat reclamant direct een klacht indient bij de campingeigenaar en gemeente. Dan kan handelend en handhavend optreden in gang gezet worden. Tot op heden is hieromtrent – ook over andere zaken - geen enkele klacht ontvangen.
- Bij de horecavoorziening zijn niet eerder live bands voor een optreden aanwezig geweest. Dit zal in de toekomst evenmin gebeuren.
- Horeca wordt in het centrale deel gehandhaafd, er is een specifieke afstandsregeling getroffen voor het aanhouden van voldoende afstand, zoals dat hiervoor reeds is overwogen. Ditzelfde geldt voor de beheers- en dienstgebouwen die op voldoende afstand worden gerealiseerd (buiten de zone van de boomgaard). Dit laat onverlet dat kleinschalige sanitaire units op de standplaats passend zijn, zoals dit elders reeds is gerealiseerd. Deze units veroorzaken geen overlast. Dit blijkt in de praktijk op de camping ook niet tot overlast te leiden.
- Bijlage 5 zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- Het campingreglement en de vergunningssituatie zijn toereikend voor de regelgeving inzake de horecagebouwen. Hiervoor is in het bestemmingsplan geen aanvulling nodig.

#### Verkeerstoename en parkeerplaatsen

- De oorspronkelijk beoogde uitbreiding met 15 standplaatsen levert een verkeerstoename van hoogstens 45 of 60 autobewegingen op. Dit valt in het niet bij de verkeersintensiteit op de Sint Bavodijk (4.500 mvt/etmaal). Daarbij is van belang dat een relevante verkeerstoename op de Sint Bavodijk voornamelijk voortvloeit uit de uitbreiding van recreatiebedrijven richting de kust. Om dat goed te ontsluiten, voorziet het project Kustwerk bijvoorbeeld in een verschuiving van verkeersstromen, richting de Sint Jansdijk. Hierdoor is de verkeerstoename ondanks de recente en toekomstige recreatie-ontwikkelingen aan de noordzijde, even groot als de autonome ontwikkeling. In het kader van Kustwerk is een MER-procedure gevolgd. De Commissie m.e.r. heeft positief geadviseerd over die studie en de in dat kader te nemen maatregelen. Aangezien het aantal standplaatsen hetzelfde blijft, is er geen sprake van toename van verkeer.
- Voor Camping International is er geen toename te verwachten als gevolg van een toename van standplaatsen. Op iedere standplaats is ruimte voor één voertuig. Het is denkbaar dat aan de entree een betere parkeervoorziening wordt aangelegd, ter plaatse van de kinderboerderij. Hiermee komt extra parkeergelegenheid beschikbaar. Aan de Molendijk is ook ruimte voor parkeren. Die strook wordt ook voor langzaam verkeer direct ontsloten via de camping. Het gaat om een parkeervoorziening langs een rustige weg, direct bereikbaar voor de camping. Het is niet bekend bij de gemeente dat campingasten eventueel langdurig in de dorpskern parkeren en ook zodanig dat hierdoor bewoners verstoken zijn van parkeergelegenheid. Hierover kunnen klachten in voorkomend geval worden gemeld en worden verholpen.
- Er is geen toename van zwaar vrachtverkeer voorzien. Hiertoe ontbreekt ook de noodzaak, ook al zouden er 15 standplaatsen worden toegevoegd. Hoe en waarom het verkeer tot een onaanvaardbaar volume zou toenemen, blijft in de zienswijze overigens onduidelijk.
- Voor de omgeving is een uitvoeriger verkeers- en akoestisch onderzoek verricht voor de planvorming van Kustwerk. De hoofdlijnen van de resultaten van die onderzoeken worden aan de toelichting toegevoegd. Daaruit blijkt onder meer dat de 48 dB-contour, het plangebied raakt, voor zover het de uitbreiding betreft. Nog steeds is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat en een omgeving waar goed kan worden gerecreëerd.
- Het busvervoer voor Pierewiet betreft een autonome ontwikkeling. Tot op heden is er geen aanleiding gevonden maatregelen te treffen. Immers, het aantal bussen is beperkt, tot één of enkele bussen per dag. Zo'n gering aantal is voor de Mettenijedijk en de locatie geenszins bezwaarlijk.
- Akoestisch onderzoek voor naburige woningen is met een verkeerstoename van hoogstens 60 motorvoertuigen overbodig. Immers, een dergelijke toename heeft geen enkele effect op de geluidsbelasting. Dat blijkt uit praktijkervaringen.

#### Kinderboerderij en externe veiligheid

- Het Activiteitenbesluit is van toepassing op een openbaar toegankelijke kinderboerderij, niet op kinderboerderijen zoals op een camping. Een dergelijke kinderboerderij acht de Afdeling bestuursrechtspraak echt niet vergelijkbaar met een paardenhouderij en manege. Vandaar dat een afstand van 50 meter niet nodig is. In de zienswijze ontbreekt een onderbouwing dat geurhinder van een kinderboerderij in de praktijk lichamelijke en psychische klachten tot gevolg heeft.
- Op de camping wordt aan brandweervoorschriften voldaan. Die zijn ook van toepassing op het gebruik van gastoestellen. Aan de voorgeschreven afstandsbepalingen wordt voldaan of er zijn anderszins brandveiligheidsmaatregelen getroffen. Op campings worden controles uitgeoefend. Voor Camping International zijn geen tekortkomingen geconstateerd.

## 2.5. Monetaire aspecten (hoofdstuk 6 zienswijze)

### Zienswijze samengevat

Er is geen behoefte aan intensivering van horeca. De planschade wordt te laag ingeschat. De gemeente moet handhavend optreden.

- Intensivering van de horecafaciliteit is ongewenst. In de omgeving zijn voldoende andere gelegenheden. Er komt geen einde aan de ongebreidelde drang van de activiteiten en doelstellingen van de campingeigenaar met als doel om die te verzilveren in euro's. Verwezen wordt naar recreativenota's uit de jaren '80 waarin een camping van 4 ha groot als genoeg is aangemerkt. De positieve reacties geven aan dat de omvang ook nu voldoende is.
- Makelaars schatten een waardedaling van 20% voor de woningen in. Dit wijkt af van de planschaderisicoanalyse van Rho. Op basis daarvan is door de campingeigenaar de anterieure overeenkomst gesloten. Alsnog moet een exploitatieplan worden opgesteld. Anders moet gedetailleerd worden aangegeven tot welk bedrag en door welke voldoende solvabele partij de verzekering op basis van volledige, relevante en onafhankelijke informatie is verstrekt.
- In afwachting wordt verzocht de gemeente zonder uitstel handhavend op te treden middels aanmaningen en boetes, tegen elke bestaande of toekomstige overtreding door de camping eigenaar van gelijk welke wet- of regelgeving.

### Overwegingen

- De horecavoorzieningen zijn passend bij het recreatiebedrijf. Dit geldt voor zowel de horecavoorziening van de camping als voor Pierewiet. In beide situaties is vastgelegd dat het om lichte horeca-activiteiten gaat. Dit is gekoppeld aan de Staat van Horeca-activiteiten. Tot categorie 1a behoren een broodjeszaak, cafetaria, ijssalon, snackbar en vergelijkbare activiteiten. In categorie 1b is met name een bistro of restaurant toegestaan. Deze activiteiten hebben een ruimtelijke uitstraling van ten hoogste 10 meter. De afstand tot de omringende woonbebouwing is groter (zie kaart). Dat elders ook horecavoorzieningen aanwezig zijn is geen reden voor het bevestigen van de bestaande horecagelegenheid van de camping en het toestaan van lichte horeca bij Pierewiet. Zoals aangegeven, deze passen in de omgeving die daarvan geen overlast ondervindt.
- Het planschaderisicoanalyse is door Rho en een makelaar verzorgd. Relevant is dat daarbij is uitgegaan van de mogelijkheid van realisering van een agrarisch bedrijfscomplex, waaronder een landbouwschuur nabij de woonpercelen. Het geldende bestemmingsplan staat niet alleen een boomgaard toe, maar ook andersoortige, volwaardige agrarische activiteiten. De agrarische gronden kunnen bijvoorbeeld in de omgeving liggen. Er zijn geen rapportages bekend van makelaars die een andere uitkomst aangeven.
- Nu ligt het bestemmingsplan voor waarin een regeling is opgenomen voor Camping International en Pierewiet. Daarin zijn goed handhaafbare regelingen opgenomen. Andere handhavingsaspecten zijn in dit kader dan ook niet van belang.

### 3. Aanpassingen bestemmingsplan

27

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast.

#### **Toelichting**

In de toelichting wordt nader ingegaan op de volgende aspecten:

- omvang en uitbreiding;
- advisering door de toetsingscommissie, klachten, procedure en recreatief medegebruik;
- beleid van overheden;
- ruimtelijke aspecten: privacy, landschapsverstoring, bouwhoogte, verkeer, parkeren,
- milieuzonering: gemengd gebied, functies en afstanden, geluidssituatie en geluidswal, centrale voorzieningen, kinderboerderij;
- overige milieuaspecten: lichthinder, water, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid.

De aanvullingen vinden plaats op basis van de overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen. Tevens worden de onderzoeken inzake verkeersgegevens, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit en de Staat van Horeca-activiteiten toegevoegd.

#### **Bestemmingsregeling**

De bestemmingsregeling wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In artikel 5.1 wordt een nieuw sublid e tussengevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding recreatie - 3': uitsluitend verblijfsrecreatie in kampeermiddelen, stacaravans, dierenweide, visvijver en een speelterrein/tuin;. De subleden e en f worden veranderd in f en g.
- In artikel 5.3 onder c wordt '281 standplaatsen' gewijzigd in '267 standplaatsen'.
- Aan artikel 5.3 wordt een nieuw sublid f toegevoegd, luidende: 'f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding recreatie - 3' is het gebruik van een speelterrein/tuin vanaf de avonduren (na 19.00 uur) niet toegestaan;'.- Op de verbeelding wordt voor een vierkantvormig gebied ter hoogte van Sint Bavodijk 4 de aanduiding 'specifieke aanduiding recreatie - 2' veranderd in de aanduiding 'specifieke aanduiding recreatie - 3'.

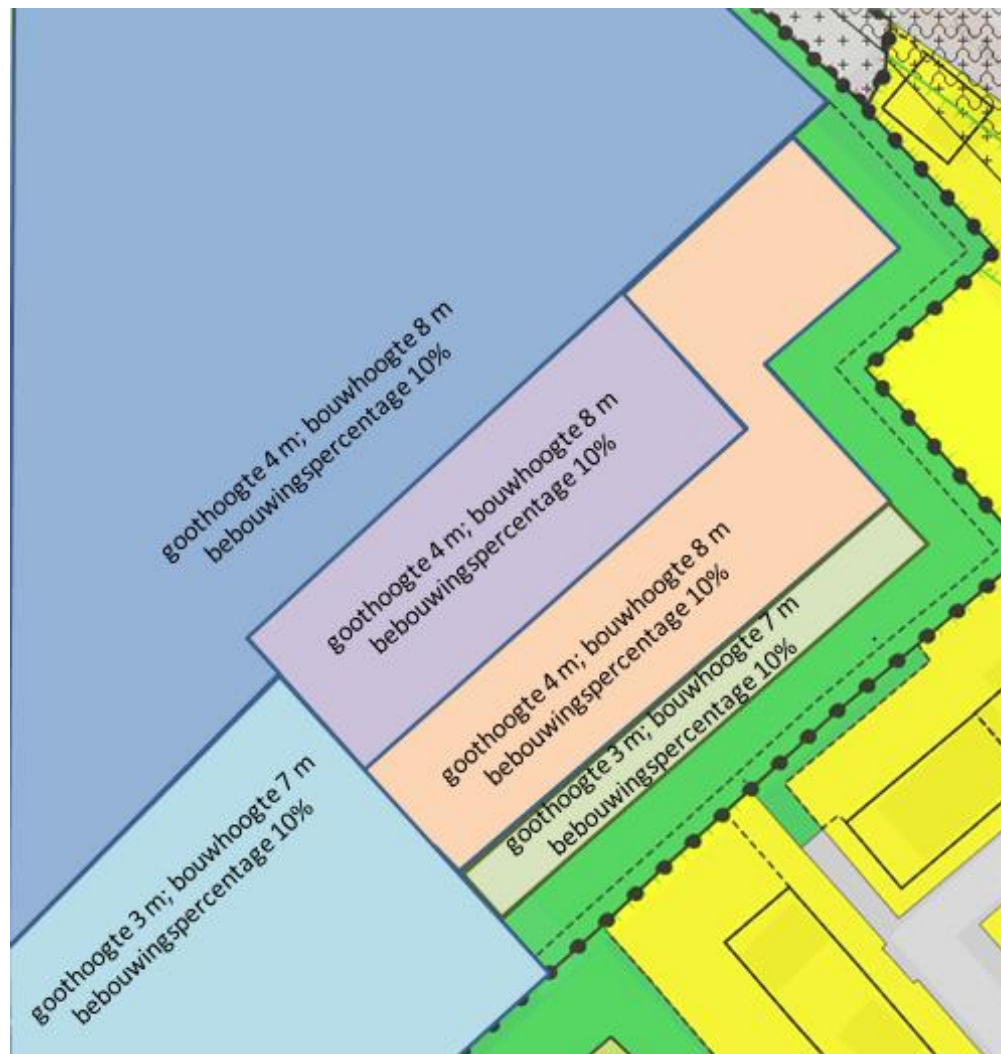




## Bijlage 1 Visualisaties

2

### Visualisatie bestemmingsregeling





## Visualisatie Activiteiten



Ter plaatse van het vierkant nabij de Sint Bavodijk (oranje raster) wordt bij gewijzigde vaststelling toegevoegd dat gebruik als speelterrein/tuin van de avondperiode (na 19.00uur) niet is toegestaan.

## Visualisatie afstanden, activiteiten tot woningen en woonpercelen



## Visualisatie oppervlakte deelgebieden



## Visualisatie gemengd gebied

