

Aan de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee
Ingezonden via mail aan:
gemeente@schouwen-duiveland.nl en
griffie@schouwen-duiveland.nl



Vereniging Stad en Lande
van Schouwen-Duiveland
Postbus 70
4300 AB Zierikzee
secretariaat@stad-en-lande.nl

Zierikzee, 29 mei 2021

Betreft: Zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan 'Julianahoeve Hoogenboomlaan Renesse'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij dient Vereniging Stad en Lande van Schouwen-Duiveland een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'Julianahoeve Hoogenboomlaan' te Renesse.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt een 5-tal ontwikkelingen mogelijk, die voor een deel al gerealiseerd zijn en niet passen in de vigerende bestemmingsplannen 'Kop van Schouwen' (vastgesteld in 2014) en de 1e herziening daarvan (vastgesteld in 2019). Omdat het plangebied van Camping Julianahoeve nu onder het regime van 2 bestemmingplannen valt, is gekozen voor het opstellen van één nieuw bestemmingsplan voor het gehele gebied.

Het totaal aantal eenheden op de camping en de oppervlakte van de camping wijzigt niet. Het recreatieterrein is aan drie zijden omgeven door het Natura-2000 gebied 'Kop van Schouwen'.

1 Inhoud plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de volgende ontwikkelingen.

- Planologisch regelen van 39 kampeerhuisjes: 4 luxe chalets in Park Zeemeeuw en 35 stacaravans met afwijkende afmetingen, verspreid over het totale terrein.
- Realisatie van verblijfsrecreatie in Park Zeemeeuw (zowel het gedeelte met de chalets als het toeristische deel, zie kaartje pagina 4); het blijkt dat bij de 1e herziening Kop van Schouwen dit deel van het terrein niet is meegenomen.
- Realiseren van privé sanitair op alle toeristische standplaatsen.
- Planologisch regelen van 2 te verplaatsen bovengrondse propaantanks (van 13 en 8 m3). Deze bevinden zich nu in de groenstrook langs de rand met het Park Fazant.
- In het ontwerpbestemmingsplan wordt de landschappelijke inpassing vormgegeven door een groenstrook met een standaardbreedte van 5 meter in combinatie met een 2 meter hoge wal. Een uitzondering het Park Kievit, waar een 3 meter brede groenstrook wordt voorgesteld.

Wij gaan hierna in op: de landschappelijke inpassing, de anticipatie op voor verblijfsrecreatie in voorbereiding zijnde beleid en de wijzigingsbevoegdheid voor standplaatsen. Ook plaatsen we opmerkingen over circulair bouwen, de reactie van wettelijke overlegpartners en de tekst van het ontwerpbestemmingsplan.



Julianahoeve met de verschillende parken

- M** Jaarplaatsen Park Merel
- F** Jaarplaatsen Park Fazant
- K** Jaarplaatsen Park Kievit
- DE** Jaarplaatsen Park Duif en Ekster
- P** Jaarplaatsen Park Pauw
- Z** Jaarplaatsen Park Zwaan
- A** Jaarplaatsen Park Arend
- V** Jaarplaatsen Park Valk
- B** Jaarplaatsen Park Bosuil
- S** Jaarplaatsen Park Specht
- ST** Jaarplaatsen Park Stern

Park Zeemeeuw →



2 Landschappelijke inpassing

Legalisatie 4 luxe chalets Park Zeemeeuw

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

Afwijkende breedte groenstrook bij Park Kievit

Hier wordt voorgesteld de huidige situatie vast te leggen (maatwerk), d.w.z. in plaats van de standaardbreedte van 5 meter met wal 'slechts' een 3 meter brede groenstrook met wal. De standaardbreedte van 5 meter met een 2 meter hoge wal is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kop van Schouwen', waarin voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid zijn

opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing: *“Er dient op het verblijfsrecreatieterrein sprake te zijn van een afscherpende landschappelijke inpassing, die bestaat uit een beplantingsstrook met een breedte van gemiddeld 10 meter of van tenminste 5 meter plus eenbeplante aarden wal van tenminste 2 meter hoog, gemeten vanaf het maaiveld”*. Ook de periode waarbinnen nieuwe beplanting aangebracht moet zijn, alsook een sanctie die staat op het zonder vergunning rooien van reeds aanwezige randbeplanting horen te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de verplichting tot grondonderzoek, indien grond van eigen terrein afkomstig is.

Bij *Park Kievit* is destijds overeengekomen dat de beplanting smaller kon worden uitgevoerd, omdat het aangrenzende gebied een bos is. Argument is dat een groenstrook van 5 meter breed ten koste zou gaan van een groot aantal standplaatsen. Wel is een beperking opgenomen tot maximaal 4 meter hoogte voor de stacaravans op deze locatie in een zone van 30 meter breed. De laatste ‘oplossing’ onderschrijven we, zeker ook in algemene zin, echter wij vinden een 3 meter brede strook te smal voor zo’n omvangrijk recreatieterrein als de Julianahoeve. Wij opteren hier voor een groenstrook van 5 meter met wal.

Afscherming westelijke rand Park Merel in aangrenzend natuurgebied

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

Verlichting en duisternis

Het aan het plangebied grenzende Natura 2000 gebied ‘Kop van Schouwen’ is door de provincie aangewezen als stilte- en duisternisgebied. Maximale inspanning is nodig om op het terrein en in de gebouwen lichtuitstraling naar de omgeving te voorkomen.

Naar aanleiding van de voorgaande situaties, is in onze optiek het volgende nodig:

- een onderbouwing, die wordt vastgelegd in een landschapsplan, waaruit de aansluiting (d.m.v. beplanting) en de invloed op de omgeving blijkt. Het landschapsplan in de Regels opnemen; niet alleen in de wijzigingsbevoegdheid.
- een lichtplan, waaruit blijkt op welke wijze lichtuitstraling naar de omgeving wordt voorkomen. Het lichtplan in de Regels opnemen; niet alleen in de wijzigingsbevoegdheid.

3 Verblifsrecreatie: anticipatie op nieuw beleid

Bij het toetsen of - als gevolg van de omzetting van 64 seizoenplaatsen naar 24 recreatiewoningen - is voldaan aan de uitgangspunten uit de Agenda Toerisme, is voor een deel gebruik gemaakt van nog niet vastgesteld beleid, nl. bij een kleinschalige omvorming/herstructurering wordt de 13% regeling voor het volledige terrein losgelaten en wordt de oppervlakte van de recreatiegebouwen gerelateerd aan - in dit geval - de oppervlakte van Park Zeemeeuw. Overigens is bij het omzetten van 64 eenheden zeker geen sprake van

een kleinschalige herstructurering; derhalve is toetsing aan de oppervlakte van de gehele camping aan de orde.

Wij stellen voor om het in voorbereiding zijnde recreatiebeleid m.b.t. kleinschalige aanpassingen parallel te laten lopen aan de procedure van dit bestemmingsplan, zodat relevante delen in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Indien er aanpassingen op het terrein van de Julianahoeve aan de orde zijn, stellen wij het volgende voor - anticiperend op het nieuwe beleid - en deze bepalingen op te nemen in het bestemmingsplan.

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

Wijzigingsbevoegdheid standplaatsen

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

Reacties wettelijke partners vooroverleg

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

Circulair bouwen

Wij missen in de Regels een bepaling inzake circulair bouwen.

Tekst ontwerpbestemmingsplan

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

De Vereniging Stad en Lande van Schouwen-Duiveland verzoekt u om onze bezwaren en bemerkingen mee te wegen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Julianahoeve Hoogenboomlaan' te Renesse.

Hartelijke groet,



A.G. de Munnik
voorzitter



J.M. van Dijke-Vermeulen
secretaris