

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'DUINWEG 2-4'

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
2. ZIENSWIJZEN	3
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	4
4. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN.....	18
Bijlage 1 Behandeling raadscommissie Wonen Werk en Recreatie.....	20

1. INLEIDING

Om de maatschappelijke acceptatie van de ontwikkeling van een vakantiepark aan de Duinweg 2-4 te vergroten heeft de gemeente diverse reacties van omwonenden, belanghebbenden en betrokken instanties gehonoreerd. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan en voortzetting van de procedure aan de hand van een ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 oktober 2018 tot en met 14 november 2018 ter inzage gelegen. Een ieder kon tijdens die termijn een zienswijze bij de gemeenteraad indienen. Er zijn vijf zienswijzen ontvangen.

Verder is het ontwerp plan op 17 oktober 2018 opiniërend besproken tijdens de vergadering van de raadscommissie Wonen Werk en Recreatie (WWR).

Nota van zienswijzen

In deze rapportage genoemd 'Nota van zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De beantwoording is in samenspraak met de initiatiefnemers tot stand gekomen. Verder is in deze nota weergegeven of en op welke manier het bestemmingsplan is gewijzigd naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen. Ook wordt aangegeven welke ambtshalve wijzigingen zullen worden doorgevoerd.

De vragen en opmerkingen van de raadscommissie WWR komen in bijlage 1 van deze rapportage aan bod en zijn voorzien van een reactie.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'DUINWEG 2-4'

2. ZIENSWIJZEN

De gemeente heeft vijf zienswijzen ontvangen, te weten twee van particulieren en drie van organisaties. In verband met privacywetgeving zijn de namen van de particulieren – zoals gebruikelijk- niet vermeld in deze nota. In plaats van namen wordt gesproken over reclamant 1 en reclamant 2.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijze reclamant 1

- a. Het verontrust reclamant dat in paragraaf 5.6.1 Verkeer en parkeren wordt uitgegaan van de categorie 'bungalowpark (huisjescomplex)'. Er wordt ook gesproken over wisseldagen. Volgens reclamant is dat een verkeerd uitgangspunt, omdat sprake is van koopwoningen waar 26 gezinnen mogelijk tegelijkertijd verblijven en dus dagelijks gebruik kunnen/zullen maken van de Duinweg-Schenkeldijk, met gemiddeld 2 auto's per gezin.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van recreatiewoningen mogelijk. Er is geen sprake van reguliere woningbouw. In verband hiermee is bij de bepaling van de verkeersgeneratie en het aantal benodigde parkeerplaatsen gebruik gemaakt van de gegevens van de CROW publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', hoofdgroep horeca en (verblijfs)recreatie, categorie 'bungalowpark (huisjescomplex)'. Voor reguliere woningbouw zijn namelijk andere CROW-gegevens van toepassing.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. Reclamant geeft aan dat er steeds wordt verzekerd dat de woningen niet voor de verhuur zijn. Als de huizen in eigendom zijn, dan is de eigenaar volgens reclamant vrij om zijn/haar huis te verhuren aan wie ze maar willen, een zelfde situatie als Città Romana nu heeft. Reclamant krijgt de indruk dat de gemeente niet kan garanderen dat er geen overlastgevende woonwijk in de polder ontstaat.

Beantwoording:

De huidige situatie (open veld/groen) binnen de door de gemeente aangewezen recreatieve zone gaat veranderen door de komst van een vakantiepark. De gemeente kan enige mate van overlast als gevolg van deze verandering niet uitsluiten, maar wel zoveel als mogelijk beperken. Verhuur van de recreatiewoningen mag dan ook alleen plaatsvinden binnen de mogelijkheden van het voorliggende bestemmingsplan. De recreatiewoningen zijn bestemd voor recreatief verblijf. Het gebruik van de recreatiewoningen voor het huisvesten van expats en/of arbeidsmigranten is op basis van voorliggend bestemmingsplan niet toegestaan.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. Reclamant geeft aan in Groot Hellevoet te hebben gelezen dat punt 8 van de agenda van de raadsvergadering van 1 november 2018 het besluit is genomen om geen milieueffectrapportage voor het plan op te stellen voor de ontwikkelingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Duinweg 2-4'. Reclamant dacht wel zoiets te hebben gezien in de stukken die ter inzage hebben gelegd. Reclamant vind het een beetje verdacht dat dit besluit genomen is en vraagt om uitleg.

Beantwoording:

Het klopt dat de gemeenteraad in de raadsvergadering van 1 november 2018 heeft besloten dat voor de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan 'Duinweg 2-4' worden mogelijk gemaakt, geen milieueffectrapportage hoeft worden uitgevoerd. De gemeente heeft reclamant en andere omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden daarvan op de hoogte gesteld.

Door een samenloop van omstandigheden is de m.e.r.-beoordelingsbeslissing voor de ontwikkeling aan de Duinweg 2-4 tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Duinweg 2-4' genomen. Om ervoor te zorgen dat niemand hierdoor benadeeld wordt, heeft de

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'DUINWEG 2-4'

gemeente eind september 2018 informatie verstrekt over de procedure van het ontwerp bestemmingsplan én de voorgenomen m.e.r.beoordelingsbeslissing. Tevens heeft de gemeente de aanmeldnotitie en de overige besluitvormingsstukken bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Op deze manier heeft een ieder de gelegenheid gehad om eventuele bezwaren tegen de (voorgenomen) m.e.r. beoordelingsbeslissing als zienswijze kenbaar te maken.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Waterschap Hollandse Delta

- a. Waterschap Hollandse Delta geeft aan dat de waterstaatsbelangen en wegbelangen in het ontwerpbestemmingsplan voldoende benoemd en gewaarborgd zijn. Ruimtelijk gezien gaat het waterschap akkoord met het wijzigen van het bestemmingsplan.

Beantwoording:

De reactie van het waterschap Hollandse Delta zal verwerkt worden in de plantoelichting.

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. Het project is gelegen naast waterstaatswerken. Voor werken in en nabij waterstaatswerken geldt op grond van de Keur van waterschap Hollandse Delta 2014 een vergunningsplicht. Het betreft een normale vergunningprocedure, maar een positief besluit hangt af van de geplande uitvoering en het waarborgen van de waterstaatswerken en wegbelangen.

Beantwoording:

Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Door het waterschap Hollandse Delta is een vergunning verleend voor de werkzaamheden die samenhangen met de ontwikkeling.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze reclamant 2

- a. Reclamant geeft aan dat zijn opmerking over de contacten met de ontwikkelaars (beperkt) en het ontbreken van enige instemming met de plannen niet is opgenomen in de Nota van inspraak en vooroverleg. Reclamant hecht eraan dit nogmaals te benadrukken. Daarnaast geeft reclamant aan dat de opmerking over de verschillen in plattegrond tussen bestemmingsplan en waterschap en de locatie van de beheerderswoning eveneens niet is opgenomen.

Beantwoording:

Reclamant heeft in zijn inspraakreactie aangegeven twee maal contact te hebben gehad met de ontwikkelaars. Tijdens die gesprekken heeft reclamant zijn zorgpunten omtrent de plannen meegegeven aan de ontwikkelaars en ook meegedeeld niet te kunnen instemmen met het plan. Omdat deze opmerkingen geen aanleiding geven voor beantwoording door de gemeente zijn deze opmerkingen niet meegenomen in de Nota van inspraak en vooroverleg.

De plattegrond die in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen, betrof een voorlopig ontwerp. Dit voorlopig ontwerp is inmiddels vervangen door een definitief ontwerp. Het definitieve ontwerp is ook bij de vergunningsaanvraag bij het waterschap ingediend. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het definitief ontwerp eveneens opgenomen.

Onder punt i zal nader ingegaan worden op de beantwoording omtrent de locatie van de beheerderswoning om eventuele onduidelijkheden weg te nemen.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. Reclamant vindt het antwoord op de opmerking over de toegangsweg vaag. Dat de ingang aan de zijde van het perceel Duinweg 4 wordt gerealiseerd vindt reclamant mooi en terecht en is ook hem ook toegezegd door ontwikkelaars. Het is voor reclamant van cruciaal belang dat de uitgang van het park ook via deze zijde plaats vindt en nergens anders. Dit leest reclamant niet terug in de reactie van de gemeente.

Beantwoording:

In hoofdstuk 3 van de toelichting is opgenomen dat het plangebied aan de zuidwestzijde wordt ontsloten op de Duinweg. Dit betekent dat zowel de ingang als de uitgang aan deze zijde is gesitueerd. Aan de zuidoostzijde wordt overigens wel een nooduitgang gesitueerd, zodat het plangebied via twee routes kan worden ontsloten. Dit komt voort uit veiligheidseisen van de Brandweer. De nooduitgang zal echter niet regulier worden gebruikt. De beheerder van het vakantiepark zal hierop toezien.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. Reclamant is van mening dat de opmerking in paragraaf 8.1 van de toelichting over uitvoerig overleg met hen pertinent onjuist is. Er is geen uitvoerig overleg geweest en de emails van reclamant aan ontwikkelaars worden niet beantwoord. Reclamant stelt voor om de tekst te verwijderen omdat enige suggestie van uitvoerig overleg en/of instemming door reclamant onjuist is.

Beantwoording:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het woord 'uitvoerig' uit paragraaf 8.1 van de toelichting worden verwijderd.

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- d. Reclamant geeft aan dat de Duinweg, in combinatie met het intensieve gebruik tijdens de zomermaanden door fietsers, wandelaars, hardlopers, motorrijders etc. niet geschikt is om als toegangsweg te dienen voor het park. De weg is volgens reclamant veel te smal. Dit staat haaks op het beleid om de Duinweg verkeersluw te maken. De gemeente heeft nota bene zelf aan het waterschap gevraagd mee te denken over maatregelen om de Duinweg beter geschikt te maken voor langzaam recreatieverkeer.

Verder geeft reclamant aan dat de gasten van het park die, uitgaande van 6-8 persoonshuisjes, over het algemeen twee auto's per huisje hebben, zich bovendien voornamelijk zullen verplaatsen via Schenkeldijk, Zuiddijk en Haringvlietweg. Dit is in tegenspraak met het ontmoedigingsbeleid voor de Haringvlietweg (verbodsborden bij hockey en kruising Voorweg). Reclamant vindt dat de hoeveelheid voedsel- en pakjesbezorgers die straks extra over de Duinweg gaan rijden ook niet onderschat moeten worden.

Beantwoording:

Het plangebied ligt aan de Duinweg en kan alleen via deze weg worden ontsloten. De Duinweg is een openbare weg, die voor een ieder toegankelijk is.

Om een beeld te krijgen van het huidige aantal verkeersbewegingen ter plaatse van de Duinweg, zijn er tellingen uitgevoerd. Deze tellingen zijn uitgevoerd op de Duinweg, ter hoogte van het plangebied en bedraagt circa 432 per dag. Samen met de verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe recreatiewoningen is er sprake van circa 514 verkeersbewegingen per dag. De gemeente kan natuurlijk niet uitsluiten dat het aantal voedsel- en pakjesbezorgers op de Duinweg als gevolg

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'DUINWEG 2-4'

van de ontwikkeling kan toenemen. Gezien de toegekende capaciteit van de Duinweg (circa 1.000 verkeersbewegingen/dag) is de gemeente, in samenspraak met het waterschap (de wegbeheerder), van mening dat de Duinweg de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen aan kan en dat, als gevolg van de ontwikkeling, de verkeersveiligheid voor de verschillende weggebruikers niet significant zal veranderen.

Wel geldt dat de gemeente samen met het waterschap en de provincie het verbeteren van de verkeerssituatie op de Duinweg en de Haringvlietweg van belang acht. Dit is echter een algemeen aandachtspunt, dat geen betrekking heeft op dit bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- e. Reclamant begrijpt heel goed dat het waterschap in januari 2017 negatief adviseerde en is erg benieuwd op basis waarvan het waterschap een jaar later wel positief adviseert, want aan de bezwaren zoals geuit door het waterschap wordt, voor zover reclamant kan overzien niet tegemoet gekomen.

Beantwoording:

Naar aanleiding van de overlegreactie van het waterschap Hollandse Delta hebben ambtelijke en bestuurlijke overleggen tussen de gemeente en het waterschap plaatsgevonden. Deze gesprekken hebben geleid tot een herziene overlegreactie van het waterschap. De herziene overlegreactie van het waterschap is mede tot stand gekomen nadat beter inzicht is verkregen in de huidige en toekomstige verkeersbewegingen. Zie hiervoor de beantwoording onder d.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- f. Reclamant acht de metingen zoals verricht in paragraaf 5.6.1 van de toelichting onvoldoende representatief, aangezien deze metingen buiten de vakantieperiode zijn gedaan. Daarnaast geeft reclamant aan, dat het niet alleen gaat om auto's maar ook om de combinatie van teveel gebruikers van de Duinweg op hetzelfde moment, met te weinig ruimte. Reclamant verwacht dat de gemeente en waterschap meer maatregelen nemen en garanderen de verkeersveiligheid ten allen tijde te waarborgen. Feitelijk wordt er volgens reclamant geen enkele maatregel genomen of aangekondigd in het bestemmingsplan.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder d. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat de metingen zijn verricht in juni en juli. De tijdstippen van deze metingen zijn representatief en geven een goed beeld van het aantal motorvoertuigen dat gebruik maakt van de Duinweg.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- g. Volgens reclamant hebben de ontwikkelaars toegezegd dat er geen ontsluiting van het park komt via de zuidoostelijke zijde. Dit is voor reclamant van cruciaal belang, vanwege de overlast, die dit anders te weeg zou brengen, los van het feit dat de toegang via deze zijde niet geschikt is voor veel verkeer en daarmee onveilige situaties zouden kunnen ontstaan.

Reclamant verwacht dat dit aspect zeer duidelijk en onomwonden en ondubbelzinnig in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder b.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- h. Reclamant vindt het niet fair dat de Duinweg in het algemeen, als gevolg van deze ontwikkeling, in combinatie met de keuze van de Haringvlietdam voor drie windmolens, vanuit twee ontwikkelingen te maken krijgen met extra overlast in de vorm van verkeer, geluid, stank en schaduw.

Beantwoording:

De gemeente heeft te maken met een groot aantal uiteenlopende ruimtelijke ontwikkelingen en maakt keuzes op basis van onder meer beleid en ambitie. In verband met de gemeentelijke ambitie naar toeristische en recreatieve groei en het toeristisch recreatief beleid verleent de gemeente medewerking aan de ontwikkeling van het vakantiepark aan de Duinweg 2-4.

Gezien de beoogde bouwhoogten en het feit dat het plangebied ten noorden van de percelen aan de Duinweg liggen, wordt overlast door schaduw niet verwacht. Naar aanleiding van deze zienswijze is in de regels en op de verbeelding een maximale bouwhoogte van recreatiewoningen opgenomen van 8 m.

Uit de toetsing naar de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten blijkt dat er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en in de omgeving van het plangebied te verwachten zijn. Enige mate van overlast kan echter niet worden uitgesloten.

Ten behoeve van de gemeentelijke windenergieopgave tot 2020 heeft de gemeente gekozen voor de locatie aan de Haringvlietdam. De ontwikkeling van windmolens aan de Haringvlietdam heeft geen betrekking op dit bestemmingsplan. Ter informatie kan worden opgemerkt dat op 30 augustus 2018 er een bijeenkomst heeft plaatsgevonden over het plaatsen van drie windturbines op de Haringvlietdam (windenergielocatie G). Tijdens deze bijeenkomst is afgesproken dat de gemeente zich gaat inzetten voor 0 uur slagschaduw voor woningen en het zoveel mogelijk tegengaan van laagfrequent geluid én dat er geen continu knipperende lichten op de windturbines komen.

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- i. Reclamant vindt de keuze van de beheerderwoning naast huisje 27 bijzonder ongelukkig en ongewenst. Deze locatie zal leiden toe extra overlast als gasten van het park de beheerder nodig hebben hem in zijn woning opzoeken, per auto of fiets. Dit leidt tot ongewenste verkeersbewegingen en daarmee overlast voor het perceel van reclamant. Reclamant zou het veel logischer vinden als deze woning bij de ingang/receptie wordt gepositioneerd. Reclamant verzoekt dan ook in het bestemmingsplan op te nemen dat de beheerderswoning op plaats van huisje 1 komt. Op die locatie ligt de beheerderswoning ook in lijn met alle andere woningen aan de Duinweg en niet in het achterland. Alle woningen aan de Duinweg liggen meteen langs de weg en niet achter op het perceel. Dit zou ook voor de (permanent bewoonde) beheerderswoning moeten gelden.

Beantwoording:

De beheerderswoning wordt uitsluitend gerealiseerd voor de huisvesting van de beheerder. De ontvangst en informatievoorziening zal in het receptiegebouw plaatsvinden. Het receptiegebouw wordt bij de toegangsweg gerealiseerd. Het is niet de verwachting dat de positie van de beheerderswoning zal leiden tot overlast.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'DUINWEG 2-4'

Voor het initiatief is, onder voorwaarden, een positief welstandadvies afgegeven (d.d. 15 oktober 2018). De positionering en ruimtelijke uitstraling van de recreatiewoningen en beheerderswoning zal niet leiden tot een negatief effect op het bebouwingsbeeld van de Duinweg.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- j. Reclamant vindt het verwarrend dat in de regels van het bestemmingsplan wordt gesproken over een bedrijfswoning en in de toelichting over een beheerderswoning. Het lijkt reclamant dat dit gecorrigeerd moet worden.

Beantwoording:

Deze zienswijze heeft betrekking op de systematiek van het bestemmingsplan. Voor de regels van het bestemmingsplan is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan 'Recreatie'. In dit bestemmingsplan zijn de beheerderswoning van de recreatieparken in het plangebied van dat bestemmingsplan eveneens aangeduid als 'bedrijfswoning'. Om die reden wordt ook in de regels van het bestemmingsplan 'Duinweg 2-4' het begrip 'bedrijfswoning' gebruikt en omschreven. Bovendien is de aanduiding 'bedrijfswoning' een standaardaanduiding uit de verplichte nationale 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP2012).

Voor de plantoelichting zal ook aangesloten worden bij het geldende bestemmingsplan "Recreatie". Ter verduidelijking zal namelijk in de toelichting de term 'beheerderswoning' worden vervangen door 'bedrijfswoning'.

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- k. Reclamant mist duidelijkheid over de eisen die gesteld worden aan de bewoner van de beheerderswoning. Reclamant vraagt zich af of de beheerder full-time actief dient te zijn voor het park of dat één keer per week grasmaaien ook voldoende is. Reclamant wil graag weten welke eisen worden gesteld aan de permanente bewoner van de beheerderswoning en verzoekt dit duidelijk en ondubbelzinnig aan te geven en eenduidige definities te gebruiken in de regels en in het bestemmingsplan. Reclamant is het er mee eens dat een beheerderswoning alleen mag worden bewoond door de full-time beheerder van het park en niet door iemand anders.

Beantwoording:

De definitie van de bedrijfswoning is in de begrippen van de regels van het bestemmingsplan opgenomen. De definitie voor een bedrijfswoning is "een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bijbehorende terrein of bouwwerk(en), noodzakelijk is." Een beheerder zal dan ook alleen gebruik kunnen maken van de bedrijfswoning als zijn aanwezigheid noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Hiervan is in ieder geval sprake bij het houden van toezicht op de locatie in verband met de orde en veiligheid bij calamiteiten, zowel overdag als 's nachts.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- l. Het lijkt reclamant duidelijk dat de wijziging van het bestemmingsplan leidt tot aantasting van het woongenot van reclamant als gevolg van de toegenomen overlast wegens de nabijheid van 26 vakantiewoningen, een beheerderswoning met de daarbij gepaard gaande activiteiten, geluid, stank etc. De woning van reclamant zal vanwege de daling in woongenot volgens reclamant ook in waarde dalen. Reclamant vindt het tevens teleurstellend dat bij de vorige herziening van het bestemmingsplan nog werd bevestigd door de gemeente deze groene oase in stand zou blijven

en dat men verdere 'verstedelijking' wilde tegengaan. De groene oase, in combinatie met de tuin van reclamant, is op dit moment een paradijs waar tal van vogels en reeën naar hartenlust rondscharrelen. De bebouwing zal ongetwijfeld invloed hebben op nestvorming van vogels en looproutes van wild. Daarnaast geeft reclamant aan dat men zou verwachten dat met Città Romana en de Poort van Zeeland er wel genoeg vakantiehuizen in Hellevoetsluis staan, die nota bene toch al niet 100% bezet zijn en vooral niet gebruikt worden voor recreatie op dit moment. Voor de materiële en immateriële schade die het plan tot gevolg heeft, houdt reclamant de gemeente verantwoordelijk.

Beantwoording:

De gemeente streeft naar toeristische en recreatieve groei. De realisatie van het vakantiepark in het plangebied sluit aan bij deze ambitie en past ook in het toeristisch recreatief beleid.

In het plan wordt op verschillende manieren ruimte gecreëerd voor meer natuur en biodiversiteit ten opzichte van de huidige inrichting met intensief beheerd grasland. Verspreid over de locatie worden bomen en struiken aangeplant, die nestruimte zullen bieden aan vogels. De bestaande greppels in het midden en aan de buitenkant van het plangebied worden opgewaardeerd. De greppels worden verbreed en ingericht met natuurvriendelijke oevers. Ten behoeve van de natuurontwikkeling worden er in het plangebied nestkasten opgehangen voor vleermuizen en huismussen. Rondom de recreatiewoningen zullen de gronden als bloemrijk grasland worden ingericht.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Voortoets Natura 2000 en een Quickscan natuurtoets (februari 2019) uitgevoerd, waarin wordt ingegaan op de mogelijke effecten van de ontwikkeling op de genoemde gebieden. De onderzoeken worden in één rapport als een nieuwe bijlage 7 van de toelichting toegevoegd. In de onderzoeken wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen significante negatieve effecten op deze gebieden zal hebben.

Voor de ontwikkeling is een behoefteonderzoek uitgevoerd (bijlage 2 van de toelichting). In juli 2017 hebben de initiatiefnemers het behoefteonderzoek geactualiseerd. Daarin zijn ook de effecten van de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen van het Poort van Zeeland (voormalig Camping de Quack) meegenomen. Uit het behoefteonderzoek blijkt dat er een vraag is naar luxe recreatiewoningen en dat de gewenste luxe woningen onderscheidend zijn ten opzichte van de bestaande en toekomstige recreatiewoningen in de omgeving van het plangebied (waaronder de ontwikkeling Poort van Zeeland van Europarcs en Città Romana). De initiatiefnemer wil recreatiewoningen realiseren die aansluiten bij de vraag. De initiatiefnemer wil niet bouwen voor leegstand.

Verder blijkt uit de toetsing naar de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten dat er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en in de omgeving van het plangebied te verwachten zijn. Enige mate van overlast kan echter niet worden uitgesloten. Reclamant heeft de mogelijkheid om een vergoeding in verband met planschade aan te vragen bij de gemeente tot vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- m. Reclamant geeft aan dat de inventarisatie naar verspreiding van beschermde soorten in het kader van flora en fauna ouder zijn dan drie jaar. Deze zijn uitgevoerd in 2014 en het inmiddels bijna 2019. Om die reden zijn deze inventarisaties naar de mening van reclamant niet bruikbaar en dienen deze opnieuw te worden uitgevoerd. Hierdoor kunnen de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling niet op de juiste wijze worden beoordeeld.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'DUINWEG 2-4'

Volgens reclamant concludeert het memo uit 2017 ten onrechte dat geen nader onderzoek nodig is, aangezien het ontwerpbestemmingsplan nu pas, wederom een jaar later, in procedure is gebracht. De inventarisaties zijn daarom volgens reclamant niet langer bruikbaar. Het memo is geen actualisering van het onderzoek en kan naar de mening van reclamant niet voor het onderzoek in de plaats komen. Hoewel dat wel zo gepresenteerd wordt. Er zal volgens reclamant eerst nieuw onderzoek naar verspreiding van beschermde soorten gedaan moeten worden ten einde te voldoen aan de eisen van de Wet natuurbescherming voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Beantwoording:

Naar aanleiding van deze zienswijze is in februari 2019 door Staring Advies een quick scan Natuurtoets uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat de ontwikkeling geen significante negatieve effecten op beschermde soorten zal hebben. Het onderzoek is samen met de Voortoets Natura 2000 in één rapport opgenomen. Dit rapport is als een nieuwe bijlage 7 van de toelichting toegevoegd.

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze KNNV afdeling Voorne

- a. De KNNV afdeling Voorne (hierna genoemd: KNNV) is van mening dat er weinig noodzaak is om vakantiewoningen op de locatie te bouwen. Het naastgelegen terrein van Città Romana staat vol met vakantiewoningen die met beperkte middelen een upgrade zouden kunnen krijgen, waardoor ze voldoen aan dezelfde criteria (luke segment, in de natuur, bestemd voor de beter gesitueerden, enz.) die men nu hanteren wil voor de nieuw te bouwen woningen.

Beantwoording:

De gemeente streeft naar toeristische en recreatieve groei. De realisatie van het vakantiepark in het plangebied sluit aan bij deze ambitie en past ook in het toeristisch recreatief beleid.

Voor de ontwikkeling is een behoefteonderzoek uitgevoerd (bijlage 2 van de toelichting). In juli 2017 hebben de initiatiefnemers het behoefteonderzoek geactualiseerd. Daarin zijn ook de effecten van de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen van het Poort van Zeeland (voormalig Camping de Quack) meegenomen. Uit het behoefteonderzoek blijkt dat er een vraag is naar luxe recreatiewoningen en dat de gewenste luxe woningen onderscheidend zijn ten opzichte van de recreatiewoningen in de omgeving van het plangebied. De initiatiefnemer wil recreatiewoningen realiseren die aansluiten bij de vraag. De initiatiefnemer wil niet bouwen voor leegstand.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. In de afwegingen om op deze locatie te gaan bouwen zou er volgens de KNNV te allen tijde ook gekeken moeten worden naar de natuurwaarden en de gevolgen voor de natuur op de locatie zelf en in de directe omgeving.

De KNNV houdt zich bezig met natuuronderzoek, -bescherming en -educatie. De afdeling Voorne verricht natuuronderzoek op diverse locaties in de regio waaronder de aangrenzende gebieden Quackgors en Voornes Duin. De inventarisaties in die gebieden geven aan dat er sprake is van belangrijke natuurwaarden voor flora en fauna. Door de wijziging van het bestemmingsplan en de daaruit volgende ontwikkeling van een vakantiepark zal het natuurgebied Quackgors ingeklemd worden tussen het nieuwe park en park Heliushaven. Voor de kwaliteit van de natuur is het van groot belang dat de natuurgebieden met elkaar in verbinding staan. Uit allerlei onderzoek blijkt

steeds dat versnippering van natuurgebieden zeer negatieve effecten heeft op de kwaliteit, kwantiteit en diversiteit.

De zeekust van het Voornes Duin sluit aan op de 'binnenduinen' (het gebied in kwestie) die in verbinding staan met het Quackgors. Het Quackgors maakt vervolgens weer deel uit van een groter geheel van kustnatuur: NLDelta Biesbosch-Haringvliet. Mede gezien de plannen om aan de binnenzijde van de Haringvlietdam een aantal windturbines te gaan plaatsen, voorziet de KNNV dat de natuur in dit deel van de zuidrand van Voorne-Putten nadelig beïnvloed wordt.

Beantwoording:

De gemeente onderschrijft het belang van de natuurwaarden van de gebieden Quackgors en Voornes Duin. Het plangebied wordt echter niet aangemerkt als een gebied met waardevolle natuur en heeft geen beschermde status. Het plangebied betreft een locatie die in de huidige situatie is ingericht als grasland, dat intensief beheerd wordt. Ook in het verleden is de locatie in gebruik geweest als landbouwgrond. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Tuin' en niet zoals de genoemde gebieden als 'Natuur'.

De gemeente deelt de mening van de KNNV dat het natuurgebied Quackgors tussen het nieuwe park en park Heliushaven wordt ingeklemd, niet. Het Quackgors ligt tussen het bestaande park Città Romana en park Heliushaven en grenst niet aan het plangebied. Het plangebied wordt aan drie kanten omsloten door reeds bestaande recreatiefuncties en heeft geen verbindende functie. Van barrièrevorming tussen het Quackgors, Voornes Duin of andere natuurgebieden, als gevolg van de ontwikkeling, is dan ook geen sprake.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Voortoets Natura 2000 en een Quicksan natuurtoets (februari 2019) uitgevoerd, waarin wordt ingegaan op de mogelijke effecten van de ontwikkeling op de genoemde gebieden. De onderzoeken worden in één rapport als een nieuwe bijlage 7 van de toelichting toegevoegd. In de onderzoeken wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen significante negatieve effecten op deze gebieden zal hebben.

De ontwikkeling van windmolens aan de Haringvlietdam heeft geen betrekking op dit bestemmingsplan. Zie hiervoor ook de beantwoording van zienswijze reclamant 2 onder h.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. De KNNV is van mening dat plaatsing van vakantiewoningen in de natuur het gevolg heeft dat de natuur zelf verdwijnt. De KNNV verwijst daarbij naar de afspraken die gemaakt zijn in de vorm van het 'Kustpact', waarin staat dat er geen nieuwe bebouwing aan de kust of in de duinen zal plaatsvinden. Het kustpact betreft niet alleen de Noordzeekust, maar ook de mondingen van de zeearmen, en dus ook de monding van het Haringvliet.

Beantwoording:

Het plangebied wordt niet aangemerkt als een gebied met waardevolle natuur. Het plangebied betreft een locatie die in de huidige situatie is ingericht als grasland dat intensief beheerd wordt. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Tuin' en niet als 'Natuur'. Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Uit de Voortoets Natura 2000 en de Quicksan natuurtoets (bijlage 7 van de toelichting) blijkt daarnaast dat de ontwikkeling geen significante negatieve effecten op deze gebieden zal hebben.

In het kader van het Kustpact heeft provincie Zuid-Holland haar beleid met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen in de kustzone aangescherpt. Grote delen van de Zuid-Hollandse stranden zijn toegevoegd aan het Natuurnetwerk Nederland. Op de stranden met deze status is

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'DUINWEG 2-4'

geen nieuwe verblijfsrecreatie toegestaan. Voor de bestaande boulevards en de bestaande badplaatsen blijft wel ruimte voor ontwikkeling. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft overleg met de provincie plaatsgevonden. Ook de provincie is van mening dat het bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal beleid. De provincie heeft dan ook geen zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- d. De KNNV geeft dat in de toelichting van het bestemmingsplan 'Duinweg 2-4 in paragraaf 4.4.2 wordt gesteld dat er sprake zou zijn van landschappelijke inpassing waarbij ruimte geschapen zal worden voor meer natuur en biodiversiteit. Het tegendeel is volgens de KNNV in dit geval waar. De ontwikkeling van een bebouwd terrein op deze locatie zal eerder zorgen voor een hardere grens tussen bebouwd gebied en de binnenduinrand. Rondom terreinen zoals in het plan wordt voorgesteld komt volgens de KNNV vrijwel altijd een hek te staan dat zorgt voor een ecologische barrière voor vele soorten zoogdieren (vos, egel, ree, marter). De verharding en bebouwing zorgt in ieder geval voor afname van groen voor nog meer soorten flora en fauna. Het ontwikkelen van bebouwing op een locatie waar nog geen bebouwing is, levert naar de mening van de KNNV niet meer natuur op, op welke manier je ook probeert om deze landschappelijk in te passen. Volgens de KNNV is met het plan sprake van het inwisselen van natuur voor bebouwing.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder b. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat in het plan op verschillende manieren ruimte gecreëerd wordt voor meer natuur en biodiversiteit ten opzichte van de huidige inrichting met intensief beheerd grasland. Verspreid over de locatie worden bomen en struiken aangeplant, die nestruimte zullen bieden aan vogels. De bestaande greppels in het midden en aan de buitenkant van het plangebied worden opgevaardeerd. De greppels worden verbreed en ingericht met natuurvriendelijke oevers. Ten behoeve van de natuurontwikkeling worden er in het plangebied nestkasten opgehangen voor vleermuizen en huismussen. Rondom de recreatiewoningen zullen de gronden als bloemrijk grasland worden ingericht. De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. De ontwikkeling is daarmee zonder de landschappelijke inpassing niet toegestaan.

Daarnaast geldt dat het uitgangspunt bij de inrichting van het terrein is om terughoudend om te gaan met het plaatsen van dichte hekkeren dan wel afscheidingen. In hoofdstuk 3 van de toelichting is het ontwerp opgenomen. Hieruit komt naar voren dat de afscheidingen tussen de verschillende woningen groen worden uitgevoerd in de vorm van hagen. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn bouwwerken in de vorm van aaneengesloten hekkeren en erfafscheidingen niet toegestaan aan de randen van het plangebied (bestemming 'Groen'). Met een omgevingsvergunning kan van deze bepaling alleen worden afgeweken als is aangetoond dat de hekkeren en/of erfafscheidingen geen barrière vormen voor aanwezige fauna en het plan stedenbouwkundig verantwoord is.

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- e. De KNNV geeft aan dat in paragraaf 4.4.4 compenserende maatregelen worden beschreven. Hier wordt melding gemaakt van maatregelen in de vorm van het ophangen van nestkasten voor vleermuizen en huismussen en bloemrijke graslanden rondom de recreatiewoningen. Tevens zullen greppels worden verbreed en zullen er bomen en struiken worden geplant als nestgelegenheid voor vogels. Deze aanpassingen zijn volgens de KNNV ecologisch van weinig

gewicht in vergelijking met het verlies van groen oppervlak en de natuurwaarde die de ruimtelijkheid van het gebied nu geeft.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'DUINWEG 2-4'

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder b en d. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat de voorgestelde ingrepen in de toelichting van het bestemmingsplan geen maatregelen betreffen die een negatief effect op de flora en fauna moeten compenseren, maar extra inspanningen betreffen die een bijdrage zullen leveren aan de ontwikkeling van natuur en biodiversiteit.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- f. Volgens de KNNV betekent de ambitie die de gemeente Hellevoetsluis heeft om het recreëren aan de kust en in de natuur te stimuleren dat de natuur van de strook binnenduinen meer onder druk komt te staan. Het beschermde natuurgebied wordt daarbij aan alle kanten ingesloten.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder b.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- g. De KNNV is van mening dat het aspect licht voor de natuurwaarden niet onderschat moet worden. Het plangebied, dat om veiligheidsredenen gedurende de nacht verlichting zal krijgen, zal op het gebied van lichtvervuiling een negatief effect hebben op het aangrenzende natuurgebied.

Beantwoording:

Voor de ontwikkeling is door Staring Advies een Voortoets Natura 2000 en een Quickscan natuurtoets (februari 2019) uitgevoerd. In de onderzoeken wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de ontwikkeling enige toename van lichtverstoring zal optreden. Het effect hiervan zal echter minimaal zijn door de beperkte omvang van de geplande ontwikkeling. De gemeente is van mening dat, in verband met de aanwezigheid van vleermuizen in de omgeving van het plangebied, de verlichting van het plangebied het beste zo beperkt mogelijk kan worden gehouden. Dit is dan ook het uitgangspunt voor de toekomstig aan te brengen verlichting op de locatie. Om die reden wordt in de bouwregels van de bestemming 'Groen' de maximale bouwhoogte van lichtmasten aangepast van 10 m naar 5 m. In de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' geldt reeds een maximale bouwhoogte van 5 m. Daarnaast is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de ontwikkeling alleen is toegestaan als de verlichting in het plangebied vleermuisvriendelijk wordt uitgevoerd. Onder vleermuisvriendelijke verlichting wordt verlichting verstaan dat zo wordt geplaatst, gericht of afgeschermd dat vleermuizen er geen last van ondervinden.

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- h. De KNNV geeft aan dat in de bijlagen 7 (Memo Wet natuurbescherming) en 8 (Voortoets Natura2000) van de toelichting van het bestemmingsplan door Staring Advies gericht is gekeken naar het gebied zelf en dat deze onderzoeken aangeven dat er storingsfactoren zijn. De conclusies die in de onderzoeken wordt getrokken zijn volgens de KNNV formeel correct, maar tevens beperkt. Er wordt naar de mening van de KNNV namelijk gericht gekeken naar de negatieve effecten voor kwalificerende habitattypen en soorten. Het rapport besteedt geen aandacht aan de balans tussen bebouwde omgeving en natuur in brede zin. De natuur bestaat volgens de KNNV niet alleen uit bijzondere planten en dieren die wettelijke bescherming genieten.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder b en d.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- i. Het pleidooi van de KNNV richt zich op het geven van ruimte aan de natuur ingepast in de omgeving, niet opgesloten door de omgeving. Voor de biodiversiteit en de kwaliteit van onze omgeving zou het volgens de KNNV beter zijn als dit gehele gebied een 'natuurlijke' opwaardering zou krijgen, in plaats van een stap terug te doen door bebouwing met marginale surrogaat natuurcompensatie in de vorm van boompjes, kastjes en brede greppels met natuurvriendelijke oevers die voornamelijk noodzakelijk zijn om regenwater af te voeren.

De natuurwaarden van het terrein zouden naar de mening van de KNNV niet verminderd moeten worden. In plaats daarvan zou de gemeente zich moeten inzetten om schaarse stukken natuur zoals deze kwalitatief te versterken.

Beantwoording:

Het plangebied wordt niet aangemerkt als een gebied met waardevolle natuur en heeft geen beschermde status. Het plangebied betreft een locatie die in de huidige situatie is ingericht als grasland, dat intensief beheerd wordt. Ook in het verleden is de locatie in gebruik geweest als landbouwgrond. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Tuin' en niet als 'Natuur'. Het plangebied wordt aan drie kanten omsloten door reeds bestaande recreatiefuncties en heeft geen verbindende functie. Van barrièrevorming tussen het Quackgors, Voornes Duin of andere natuurgebieden, als gevolg van de ontwikkeling, is dan ook geen sprake.

In het plan wordt op verschillende manieren ruimte gecreëerd voor meer natuur en biodiversiteit. Verspreid over de locatie worden bomen en struiken aangeplant, die nestruimte zullen bieden aan vogels. De bestaande greppels in het midden en aan de buitenkant van het plangebied worden opgewaardeerd. De greppels worden verbreed en ingericht met natuurvriendelijke oevers. Ten behoeve van de natuurontwikkeling worden er in het plangebied nestkasten opgehangen voor vleermuizen en huismussen. Rondom de recreatiewoningen zullen de gronden als bloemrijk grasland worden ingericht. De gemeente is van mening dat de voorgestelde ingrepen voor een verbetering van de natuurwaarden en voor meer biodiversiteit in het plangebied zullen zorgen, dan de huidige inrichting met intensief beheerd grasland.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond geeft aan dat haar afdeling Risicobeheersing op 20 december 2016 in het kader van externe veiligheid advies heeft uitgebracht op het voorontwerpbestemmingsplan 'Duinweg 2-4'. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond geeft aan zich te kunnen vinden in de wijze waarop haar reactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording:

Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'DUINWEG 2-4'

4. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Daarnaast is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd. Navolgend wordt per onderdeel van het bestemmingsplan aangegeven wat er is gewijzigd.

Zienswijzen

Toelichting

- Het woord 'uitvoerig' in paragraaf 8.1 wordt verwijderd.
- In de hele toelichting wordt het woord 'beheerderswoning' vervangen door 'bedrijfswoning'.
- Paragraaf 5.4 is aangepast naar aanleiding van de uitkomsten van de in februari 2019 uitgevoerd quickscan natuurtoets. Het onderzoek is samen met de Voortoets Natura 2000 in één rapport opgenomen en als een nieuwe bijlage 7 van de toelichting toegevoegd.
- Als gevolg van de aanpassing van paragraaf 5.4 vervalt bijlage 8 en zijn bijlagen 9 en 10 vernummerd tot respectievelijk bijlagen 8 en 9.
- In paragraaf 5.5.3 is de reactie van het waterschap Hollandse Delta op het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Regels

- In artikel 1 is het begrip vleermuisvriendelijke verlichting (1.34) toegevoegd.
- Als gevolg van de voorgaande toevoegingen is het oorspronkelijke begrip 1.34 en de navolgende begrippen vernummerd.
- In de bestemming 'Groen' is opgenomen dat aaneengesloten hekwerken en erfafscheidingen niet zijn toegestaan (3.2.2 onder a)
- In de bestemming 'Groen' wordt de maximale bouwhoogte van lichtmasten aangepast van 10 m naar 5 m (3.2.2 onder c).
- Als gevolg van de twee voorgaande toevoegingen wordt de oorspronkelijke bepaling 3.2.2 onder a vernummerd tot b en 3.2.2 onder c vernummerd tot d.
- Artikel 3.3 Afwijken van de bouwregels is toegevoegd.
- In de bestemming 'Groen' is een voorwaardelijke verplichting voor vleermuisvriendelijke verlichting (artikel 3.4.2) opgenomen.
- In de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is in artikel 4.2.1 onder b ook een bepaling opgenomen over de maximale bouwhoogte van recreatiewoningen.
- In de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is een voorwaardelijke verplichting voor vleermuisvriendelijke verlichting (artikel 4.4.3) opgenomen.

Verbeelding

Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte voor recreatiewoningen opgenomen (8 m).

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Het woord Bijlage 8 in paragraaf 5.2.6 is aangepast in Bijlage 7.

Regels

- In de bestemming 'Groen' is een voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing (artikel 3.4.1) opgenomen.
- In de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is een voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing (artikel 4.4.2) opgenomen.
- In verband met het opnemen van de voorgaande bepaling is de bepaling in artikel 4.4 onder g verwijderd.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'DUINWEG 2-4'

- Als gevolg van het verwijderen van artikel 4.4. onder g, zijn de oorspronkelijke bepalingen 4.4 onder h en i vernummerd tot respectievelijk g en h.
- Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Bijlage 1 Behandeling raadscommissie Wonen Werk en Recreatie

Het ontwerpbestemmingsplan is opiniërend behandeld door de raadscommissie Wonen, Werk en Recreatie. Uit de commissie zijn een aantal opmerkingen en vragen naar voren gekomen. Navolgend zijn de opmerkingen en vragen uit deze vergadering en een reactie hierop opgenomen.

- Città Romana gaat vakantiewoningen ombouwen tot seniorenwoningen omdat de verhuur niet goed loopt, hoe kan het dan dat er wel weer nieuwe vakantiewoningen bijgebouwd gaan worden.

Uit behoefteonderzoek blijkt dat er een vraag is naar luxe vakantiewoningen. De vakantiewoningen in het plangebied worden in dit segment gebouwd. De huidige vakantiewoningen op het park Città Romana zijn niet vergelijkbaar met de beoogde vakantiewoningen. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van een verblijfsrecreatieve functie passend is op basis van het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid.

- De weg is te smal, kunnen er geen passeerstroken aangelegd worden ook om de groenstroken geen geweld aan te doen.

Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie Wonen, Werk en Recreatie is de passeerstrook nogmaals onder de aandacht gebracht bij het waterschap. Het waterschap gaf in een reactie aan dat de Duinweg de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van het kleinschalig vakantiepark aan kan. De verkeersveiligheid zal hierdoor ook niet significant veranderen. De aangeboden passeerstrook levert echter geen bijdrage aan de verbetering van de verkeersveiligheid, want die strook zal juist uitnodigen tot het aldaar parkeren.

- De natuur wordt op deze manier nog meer geweld aan gedaan.

Uit de toetsing in het bestemmingsplan blijkt dat er als gevolg van de ontwikkeling, in het kader van de Wet natuurbescherming, geen negatieve gevolgen zijn te verwachten op beschermde soorten en omliggende natuurgebieden. Het plangebied wordt niet aangemerkt als een gebied met waardevolle natuur. Het plangebied betreft een locatie die in de huidige situatie is ingericht als grasland, dat intensief beheerd wordt. Ook in het verleden is de locatie in gebruik geweest als landbouwgrond. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Tuin' en niet als 'Natuur'.

- Kwetsbaar gebied.

Zie reactie vorige opmerking.

- Zorgen over bouw vakantiewoningen, is dit nog verhuurbaar.

Voor de ontwikkeling is een behoefteonderzoek uitgevoerd (bijlage 2 van de toelichting). In juli 2017 hebben de initiatiefnemers het behoefteonderzoek geactualiseerd. Daarin zijn ook de effecten van de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen van het Poort van Zeeland (voormalig Camping de Quack) meegenomen. Uit het behoefteonderzoek blijkt dat er een vraag is naar luxe recreatiewoningen en dat de gewenste luxe woningen onderscheidend zijn ten opzichte van de bestaande en toekomstige recreatiewoningen in de omgeving van het plangebied (waaronder de ontwikkeling Poort van Zeeland van Europarcs en Città Romana). De initiatiefnemer wil recreatiewoningen realiseren die aansluiten bij de vraag. De initiatiefnemer wil niet bouwen voor leegstand.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'DUINWEG 2-4'

- Markt is veranderd, eerst een onafhankelijk onderzoek.

Het voorgenoemde behoefteonderzoek is in juli 2017 geactualiseerd. Om die reden wordt het onderzoek voldoende actueel geacht. In het behoefteonderzoek wordt verwezen naar onafhankelijke rapporten en informatie van derden. Het behoefteonderzoek geeft daarom een goed beeld van de behoefte aan luxe recreatiewoningen.