

Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein de Parel

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein de Parel heeft vanaf 13 november 2013 tot en met 10 december 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerp bestemmingsplan naar verschillende instanties gestuurd.

Vooroverlegreacties

Gedurende de reactietermijn zijn er 2 reacties ontvangen. Deze reacties zijn kort samengevat en voorzien van een beoordeling.



Zeewolde

1. Waterschap Zuiderzeeland (postbus 229,8200 AE Lelystad)

Reactie 1.1

De paragraaf over de watertoets (5.6) in plantoelichting is gebaseerd op verouderd beleid, waardoor de conclusies/gevolgen over het toekomstige watersysteem niet juist zijn.

Beoordeling 1.1

Het huidige beleid heeft gevolgen voor de terreininrichting omdat er een strengere watercompensatie-eis van toepassing is. De eigenaren hebben in overleg met het waterschap hun inrichting aangepast aan het huidige beleid. De waterparagraaf zal zodanig worden aangepast dat het huidige beleid wordt opgenomen met de getroffen maatregelen.

2. Provincie Flevoland (postbus 55, 8200 AB Lelystad)

Reactie 2.1

In de plantoelichting is niet ingegaan op het nabijgelegen stiltegebied Horsterwold en de gevolgen voor dit gebied.

Beoordeling 2.1

In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal dit toegevoegd worden. Er worden geen gevolgen verwacht worden voor het op circa 470 meter afstand gelegen stiltegebied.

Inspraakreacties

Gedurende de reactietermijn is er 1 reactie ontvangen. De reactie is kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

3. De heer Meerman en Stehouwer, eigenaren van Camping de Parel (Groenewoudseweg 71, Zeewolde)

Reactie 3.1

Ambtshalve is geconstateerd dat de oppervlaktemaat van 70 m² voor stacaravans niet correspondeert met de gestelde randvoorwaarden voor medewerking aan het bestemmingsplan. De oppervlaktemaat wordt teruggebracht naar de reguliere maatvoering conform de randvoorwaarde, namelijk 50 m².

In reactie hierop hebben de eigenaren verzocht toch de maat van 70 m² te hanteren dan wel dit voor enkele percelen te laten gelden, die daarmee geschikt worden als accommodaties voor grotere gezinnen.

Beoordeling 3.1

De bestemmingsplanregels worden in overeenstemming gebracht met de randvoorwaarden en de overige standaardbepalingen voor recreatieterreinen in Zeewolde. Dit houdt in dat de oppervlaktemaat voor stacaravans van 70 m² teruggebracht wordt naar 50 m². Daarnaast wordt in de regels een mogelijkheid opgenomen van een veranda bij de stacaravans met een maximale oppervlakte van 15 m² (conform de eerste herziening van bestemmingsplan Buitengebied).

Aan het verzoek van de eigenaren om verschillende gezinssamenstellingen te kunnen laten recreëren, wordt deels tegemoet gekomen. Voor 10 boshutten (van de 22) wordt een ruimere maat mogelijk gemaakt, namelijk 80 m². Deze maat is in het huidige bestemmingsplan Buitengebied de reguliere maat voor recreatiewoningen.

In de regels wordt wisselend gebruik verplicht voor de boshutten, boomhutten en groepsgebouwen. Verplicht wisselend gebruik is opgenomen om permanente bewoning te voorkomen.

Reactie 3.2

De bouwhoogte van de boshutten is in de regels beperkt tot 4 meter. Door deze hoogte zijn er weinig mogelijkheden voor bv een vide, waardoor extra ruimte gecreëerd kan worden. De eigenaren willen een ruimere bouwhoogte.

Beoordeling 2.2

In de regels is een aanname gedaan over de bouwhoogte van een boshut, waarbij geen rekening is gehouden met specifieke bouwweisen als een vide. In de eerder gestelde randvoorwaarden is uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale inhoudsmaat van 200 m³. Deze maten uit de randvoorwaarden worden alsnog verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

Reactie 3.3

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is voor de bestemming verblijfsrecreatie een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor

tweede bedrijfswoningen. De eigenaren zien in het bestemmingsplan voor de Parel graag een soortgelijke regeling opgenomen voor een tweede bedrijfswoning.

Beoordeling 2.3

Indien het recreatieterrein volledig is ontwikkeld kan het noodzakelijk blijken om een tweede bedrijfswoning te bouwen. De binnenplanse afwijkmogelijkheid (artikel 9, lid 4, sub b) en de bijbehorende maatvoering (artikel 9, lid 2, sub a) uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied worden overgenomen.

Reactie 3.4

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is hoog, vooral voor de 100 kampeerplaatsen. Omdat deze over het algemeen bezet worden door een caravan die wordt begeleid door één auto. De norm is 1,2 waardoor 120 parkeerplaatsen nodig zijn voor 100 kampeerplaatsen.

Beoordeling 3.4

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is berekend aan de hand van de meest recente CROW normen. De normen maken onderscheid naar gebruik en de mate van stedelijkheid. Bij iedere norm wordt rekening gehouden met overige factoren. Bij een recreatieterrein kun je daarbij denken aan bezoekers of meerdere auto's per kampeerplaats. Voor de stacaravans, boomhutten, boshutten en glamping tenten is een norm van 1 parkeerplaats per accommodatie toegepast omdat deze percelen ruimte bieden aan een auto. Dit is relatief weinig. Het door de eigenaren als overschot ervaren aantal van 20 parkeerplaatsen voor de kampeerplaatsen kan zelfs als opvang dienen voor bezoekers etc voor alle accommodaties. Er is geen reden om van de norm af te wijken voor recreatieterrein de Parel.

Reactie 3.5

In de toelichting wordt een verschillend bebouwingspercentage genoemd.

Beoordeling 3.5

De in paragraaf '1.4 vigerend bestemmingsplan' genoemde 3% komt uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied en betreft alle recreatiegebieden met de bestemming Verblijfsrecreatie met de aanduiding natuurkampeerterrein. Voor overige kampeerterreinen geldt een norm van 5%.

In het bestemmingsplan voor de Parel is voor het gebied van de wijzigingsbevoegdheid een bebouwingspercentage van 4% opgenomen (het gemiddelde) omdat het weliswaar een natuurkampeerterrein wordt maar op dit deel van het terrein (aan de Groenewoudsetocht tegenover een kruising van fiets- en autowegen) dan meer mogelijkheden zijn voor recreatieve voorzieningen.

Reactie 3.6

De eigenaren hebben vraagtekens bij de aanbevelingen uit de quickscan flora en fauna. Hier wordt namelijk geadviseerd om een 'flinke bosstrook aan te leggen aan de rand van het plangebied', terwijl het recreatieterrein wordt omringd door bosgebied.

Beoordeling 3.6

In overleg met de ecooloog is, daar waar mogelijk, een groene overgangszone van 5 meter breed in de inrichtingstekening verwerkt. Deze groene zone vormt een buffer tussen de camping en het omringende bos.

Voorts heeft Staatsbosbeheer op 6 maart 2014 nader onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van verblijfplaatsen van beschermde soorten flora en fauna binnen, in en direct buiten het plangebied. Uit dit onderzoek is gebleken dat in dit gebied geen bijzondere natuurwaarden zijn aangetroffen.

Buiten het plangebied, nabij de Gooiseweg, zijn horsten (nesten) van roofvogels aangetroffen. Gezien de afstand van deze horsten tot het plangebied, en het feit dat de werkzaamheden voor de uitbreiding van de camping niet in het broedseizoen plaatsvinden, wordt er van uit gegaan dat de uitbreiding van de Parel geen gevolgen heeft voor deze horsten.