

Beetsterzwaag, 25 juni 2013

Onderwerp:

Vaststelling "Eindverslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan "Bakkeveen - Kom".

Burgemeester en wethouders van Opsterland;

overwegende,

dat de volgende procedure in het kader van "Algemene inspraakverordening Opsterland (2006)" toegepast is;

- publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan in de "De Woudklank" d.d. 14 februari 2013;
- het plan heeft vanaf 18 februari 2013 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen;

dat de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie, alsmede een "samenvatting" van de ingebrachte inspraakreacties is weergegeven in de tot dit besluit behorende "Antwoordnota" (bijlage 1 en bijlage 2) ;

gelet op het gestelde in de Algemene inspraakverordening Opsterland (2006);

BESLUITEN:

- op grond van artikel 5 lid 1 van de Algemene inspraakverordening Opsterland (2006) vast te stellen het "Eindverslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan "Bakkeveen - Kom" , omvattende dit besluit met de daarbijbehorende bijlagen 1 en 2;
- dat dit eindverslag van de inspraak als bijlage zal worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Bakkeveen - Kom".

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

Koen van Veen

Francisca Ravestein

EINDVERSLAG INSPRAAK

Voorontwerpbestemmingsplan “Bakkeveen - Kom”

GEMEENTE OPSTERLAND

GEMEENTE OPSTERLAND

EINDVERSLAG INSPRAAK VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN

BAKKEVEEN - KOM

INSPRAAK

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bakkeveen – Kom" heeft, op grond van de Algemene inspraakverordening Opsterland 2006, van 18 februari 2013 tot en met 2 april 2013 ter inzage gelegen (6 weken). Gedurende deze periode konden burgers, organisaties e.d. hun reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. De publicatie van deze terinzagelegging is opgenomen in bijlage 1.

Van de gelegenheid een inspraakreactie in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende personen cq. instanties:

1. de heer A. Cornelissen, Nijfeansterwei 1, 9243 WB Bakkeveen;
2. Bouwbedrijf van der Veer, Mandewijk 3, 9243 JW Bakkeveen;
3. Molecaten Park 't Hout b.v., Duerswaldmer Wei 11, 9243 KA Bakkeveen;
4. de heer J.W. Russchen, Recreatiecentrum De Wâldsang, Foarwurker Wei 2, 9243 JZ Bakkeveen;
5. de heer J.M. Cornelissen, Omanstraat 22, 2622 GZ Delft.

De inspraakreacties zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De inspraakbrieven zijn opgenomen in bijlage 2.

Inspreker 1

De inspraakreactie heeft betrekking op een perceel aan de Duerswaldmerwei te Bakkeveen met de huidige bestemming begraafplaats. Inspreker heeft dit perceel in 2012 gekocht met de bedoeling om er een mogelijke (natuur)begraafplaats te realiseren. De huidige bestemming laat dit volgens inspreker zonder meer toe. Inspreker heeft inmiddels allerlei voorbereidingen getroffen om het terrein hiervoor geschikt(er) te maken. Hiertoe is onder meer overleg geweest met het waterschap, is een bureau voor omgevingsarchitectuur gevraagd om offerte voor de inrichting en heeft de inspreker onder meer ter plaatse paden in dit perceel aangebracht.

In het nieuwe bestemmingsplan is het betreffende perceel als Bos bestemd, waartegen inspreker bezwaar heeft en hij gaat ervan uit dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming begraafplaats gehandhaafd blijft.

Reactie: De keuze dat hier in het voorontwerpbestemmingsplan Bakkeveen Kom een bestemming Bos is gelegd in plaats van de bestemming 'Begraafplaats' heeft weloverwogen plaatsgevonden. Zoals uit het geldende bestemmingsplan uit 1994 namelijk blijkt, is het perceel waar inspreker voornemens is een natuurbegraafplaats te realiseren, bedoeld voor de uitbreiding van de bestaande begraafplaats. Omdat deze uitbreiding niet meer aan de orde is, is in eerste instantie gekozen voor een bestemming Bos die naar onze mening recht doet aan het feitelijk gebruik.

Nu uit het verzoek van inspreker blijkt dat hij de geldende bestemming begraafplaats graag gehandhaafd ziet, hebben wij de bestemmingskeuze heroverwogen. In dat kader hebben wij inspreker verzocht om nadere informatie aan te leveren met betrekking tot zijn plannen voor een natuurbegraafplaats. Dit omdat met het oog op een goede ruimtelijke ordening aannemelijk moet worden gemaakt dat de bestemming ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd in de planperiode.

Naar aanleiding hiervan heeft inspreker ons schriftelijk nader geïnformeerd over zijn plannen voor een natuurbegraafplaats. In deze aanvullende brief geeft inspreker nogmaals nadrukkelijk aan dat hij het perceel juist gekocht heeft in de wetenschap dat er een bestemming begraafplaats van toepassing was, zodat hij zijn plannen kon

verwezenlijken. Uit de aanvullende informatie blijkt ook dat de plannen serieus zijn. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de plannen voor het realiseren van een natuurbegraafplaats zodanig concreet zijn dat de bestemming 'Maatschappelijk – Begraafplaats' planologisch aanvaardbaar is. Dit mede in het licht bezien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen de begraafplaats en het naastgelegen kampeerterrein. De vereiste landschappelijke inpassing voor het kampeerterrein met een groenstrook van minimaal 15 meter zorgt ervoor dat beide functies niet met elkaar conflicteren.

Resumerend zijn wij derhalve van mening dat de geldende bestemming begraafplaats gehandhaafd blijft in de vorm van de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats'. Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Insprekers 2

Insprekers constateren in eerste instantie dat hun perceel aan de Mandewyk 3 in het huidige bestemmingsplan de bestemming handel en detailhandel heeft. Dit is volgens insprekers met het nieuwe plan komen te vervallen. In verband met hun bedrijfsvoering, te weten aannemersbedrijf inclusief handel en verkoop van bouwmaterialen wensen zij deze aanduiding te behouden. Het vervallen van deze bestemming zou betekenen dat wij onze bedrijfsvoering niet in de huidige vorm kunnen voortzetten.

Reactie: Het perceel aan de Mandewyk 3 is inderdaad bestemd als Handel en Bedrijf in het bestemmingsplan Landelijk gebied (1990) waarbij een winkel bij het bedrijf is toegestaan. Deze bestaande rechten zullen worden gerespecteerd. Om deze reden zal het bestemmingsplan worden aangepast in die zin dat het perceel een aanduiding 'detailhandel', welke een winkel mogelijk maakt met een oppervlakte van maximaal 150 m². De beperking van de oppervlakte is bedoeld om te voorkomen dat er een zelfstandige detailhandelsbedrijf op de locatie mogelijk wordt gemaakt. Conform de regeling in het geldende plan wordt de winkelfunctie aan de bedrijfsfunctie gekoppeld.

Op het perceel aan de Mandewyk 3 hebben insprekers een vergunning voor de verkoop en handel in Calcium-Carbide en de opslag hiervan tot 10.000 kg. Uit het nieuwe bestemmingsplan kunnen insprekers echter niet goed opmaken onder welke milieuklasse het perceel valt en of dit mogelijk is in het nieuwe bestemmingsplan. Insprekers wensen de handel in carbid en de opslag van 10.000 kg calcium carbid te behouden.

Reactie: Op 15 januari 2009 is op grond van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer een melding gedaan voor de opslag van maximaal 10.000 kg calcium-carbide. In hoofdzaak is sprake van een groothandel in carbid. In beperkte mate wordt carbid verkocht aan particulieren. Deze melding staat in feite los van de planologische regeling, maar omdat er deels sprake is van detailhandel dient dit wel in overeenstemming te zijn met de bestemming. In de beantwoording van de vorige reactie is aangegeven dat de detailhandelsfunctie zal worden inbestemd. Het opslaan en de handel in carbid is op deze manier gewaarborgd.

Het huidige bouwblok heeft een afmeting van 38x100m. Insprekers zijn bezig met het realiseren van een nieuwe opslagloods van 975 m². Vanwege brandvoorschriften, de aanwezigheid van een schouwsloot is de totale te bebouwen breedte van 33 m is echter te krap om in en uit te kunnen rijden met het werkmaterieel, alsmede om het werkmaterieel te kunnen stallen. Er wordt om die reden een bouwblok gewenst van 60 m breed.

Reactie: Geconstateerd is dat het deel waarop het verzoek van toepassing is, in eigendom is bij de inspreker. De verruiming van het bouwperceel sluit aan bij de omvang van de belendende percelen die tot het bedrijventerreintje aan de Mandewyk behoren. De breedte van de kavels variëren hier van 55 tot 75 meter. Door de verruiming van het bouwperceel wordt de afstand tot de meest nabijgelegen woonperceel weliswaar verkleind, maar de afstand is nog altijd ruim 80 meter, daar waar een normafstand geldt van 50 meter. Planologisch gezien is er geen reden om het bouwperceel niet in overeenstemming te brengen met de eigendomssituatie. Wel dient erop te worden gewezen dat bij voorgenomen bouwplannen een

omgevingsvergunning noodzakelijk is, waarbij zowel de milieuaspecten als de ruimtelijke aspecten zullen worden getoetst. In verband met de uitbreiding van het perceel zal bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de gebouwen, een goede landschappelijke inpassing worden vereist.

Insprekers 3

Aangegeven wordt dat Molecaten Park 't Hout te Bakkeveen een groot belang heeft bij bestemmingsregels die perspectief bieden op continuïteit in de bedrijfsvoering en een gezonde bedrijfsontwikkeling. Daartoe onderschrijft Molecaten Park 't Hout de volgende uitgangspunten:

- een bedrijfsmatige exploitatie van het verblijfsrecreatieterrein;
- het verbeteren van de kwaliteit van het verblijfsrecreatieterrein;
- een landschappelijk goede inpassing van het verblijfsrecreatieterrein;
- het behouden en waar mogelijk versterken van landschappelijke, natuurlijke, geologische en cultuurhistorische waarden van het gebied;
- het versterken van het coulissen landschap door houtsingels aan te leggen/te verbeteren;
- het leveren van een bijdrage aan de economie van Bakkeveen.

Insprekers zijn voornemens op het park meer verhuureenheden te plaatsen. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft om die reden aanleiding voor het indienen van een inspraakreactie op de volgende bebouwingsbepalingen:

Artikel 13.2.1.a.

Insprekers verzoeken de minimale oppervlakte van een standplaats voor een stacaravan te stellen op 110 m². Dat als middelvoorschrift ter bevordering van de kwaliteit van het verblijfsrecreatieterrein voor een standplaats voor een stacaravan een minimum oppervlakte wordt voorgeschreven is te billijken. Slechts weinig standplaatsen hebben een oppervlakte kleiner dan 110 m². Zodra deze plaatsen vrijvallen kunnen deze worden geherstructureerd. Bij een herstructurering gaat het om maatwerk op bestaand terrein, binnen de bestaande infrastructuur. De bestaande infrastructuur is een beperkende factor. Na herstructurering kunnen (enkele) standplaatsen ontstaan met een oppervlakte tussen 110 m² en 130 m². Dat zou, mede als prikkel om te herstructureren, geen problemen moeten opleveren naar de mening van insprekers.

Reactie: De gemeente kan zich vinden in het verzoek en is in zijn algemeenheid van mening dat de exploitant in het kader van een goede bedrijfsvoering zelf zoveel mogelijk zorgt voor een toeristisch aanbod dat is afgestemd op de huidige ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie. De gemeente heeft hier weliswaar een sturende rol in, teneinde de ruimtelijke ontwikkelingen enigszins te kunnen sturen en beheersbaar te houden, maar is van mening dat de verantwoordelijkheid voor de invulling van de camping zelf zoveel mogelijk moet liggen bij de exploitant. Dit past in het gemeentelijk beleid voor recreatie en toerisme dat is vastgesteld in de nota *Kansen benutten 2008 – 2010* waarin aangegeven is dat het beleid zich richt op de verbetering van het bestaande aanbod.

Gelet op het vorenstaande achten wij bij nader inzien het reguleren van de omvang van een standplaats voor een stacaravan niet noodzakelijk en zijn wij van mening dat de exploitant vanuit een goede bedrijfsvoering zelf invulling kan geven aan de inrichting van het stacaravanterrein.

Artikel 13.2.1.b.

Verzocht wordt de maximale bouwhoogte van een stacaravan te stellen op 4,00 m. Het nieuwe Bouwbesluit in combinatie met het daaronder geplaatste wielstelsel noopt tot deze hoogte. De maximale hoogte stellen op 4,00 m sluit beter aan bij de regelgeving en werkelijkheid. Daarbij wordt verwezen naar een toezegging van de gemeente in een email van 8 juni 2012.

Reactie: Een stacaravan is in beginsel geen gebouw en bovendien vergunningvrij, als het plaatsen van een stacaravan is toegestaan in het bestemmingsplan. Dat is in deze situatie het geval. Omdat er geen sprake is van een woning, hoeft een stacaravan overigens niet te voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen vereiste minimale hoogte tussen vloer en plafond.

Los daarvan zijn wij wel van mening dat voorkomen moet worden dat er bijvoorbeeld stacaravans geplaatst worden in twee bouwlagen. Om deze manier is de bouwhoogte

beperkt tot in eerste instantie 3,50 meter. Omdat een stacaravan in principe mobiel moet zijn, en dus rekening moet worden gehouden met een bepaalde hoogte van het onderstel, zou deze maximale hoogtemaat bij nader inzien te laag kunnen zijn. Gelet op het feit dat de door insprekers voorgestelde hoogte van 4,00 m ruimtelijk geen consequenties heeft, achten wij de aanpassing aanvaardbaar.

Artikelen 13.2.1.c, 13.2.3.d, 13.2.4.b en 13.2.6.d.

Verzocht wordt de bepaling inzake de minimale onderlinge afstand tussen stacaravans, recreatiewoningen, chalets en trekkershutten te laten vervallen of de minimale onderlinge afstand te stellen op dezelfde minimale onderlinge afstand als in het Bouwbesluit is voorgeschreven.

Als toelichting wordt gesteld dat het Bouwbesluit al toereikende regels bevat over de minimale onderlinge afstand bevat en een dubbele regeling niet nodig is. Er is geen aanleiding de mogelijkheden die het Bouwbesluit geeft via het bestemmingsplan in te perken, aldus insprekers. Ook bij toepassing van de minimale onderlinge afstanden op grond van het Bouwbesluit kan het kleinschalige en gevarieerde karakter van het terrein worden behouden en is de brandveiligheid gewaarborgd.

In dit kader wordt ook verzocht de afwijking, zoals genoemd in artikel 13.4.c te schrappen.

Reactie: In eerste instantie wordt opgemerkt merken wij op dat er geen sprake is van een dubbele regeling. De afstanden die het Bouwbesluit vereist, zijn voornamelijk vanuit de brandveiligheid ingegeven. Aan de in het bestemmingsplan opgenomen regeling ligt een ruimtelijk motief ten grondslag, namelijk het uitgangspunt om het open karakter van het terrein te waarborgen en te voorkomen dat het geheel volgebouwd wordt met stacaravans, chalets, trekkershutten en recreatiewoningen. Deze in het plan opgenomen onderlinge afstanden vloeien bovendien voort uit het geldende bestemmingsplan.

Desalniettemin zijn wij van mening, zoals in een eerdere reactie ook al is aangegeven, dat de verantwoordelijkheid voor de invulling van het verblijfsrecreatieve terrein zelf zoveel mogelijk moet liggen bij de exploitant en deze zelf zorgt voor een kwalitatief goed verblijfsrecreatief aanbod. Met het oog daarop wordt het verantwoord geacht de bepalingen met betrekking tot het aanhouden van minimale afstanden tussen de diverse verblijfsrecreatieve objecten te laten vervallen. De afwijking om de onderlinge afstand te verminderen (13.4.c.) is hierdoor overbodig geworden en wordt geschrapt.

Artikelen 13.2.2. en 13.2.5.

Verzocht wordt artikel 13.2.2. geheel te laten vervallen en in artikel 13.2.5. "stacaravans" op te nemen zodanig dat dit artikel ook van toepassing is op bijgebouwen en overkappingen bij stacaravans. In het vigerende bestemmingsplan is de maximale oppervlakte van een bijgebouw bij zowel een recreatiewoning als een bungalowte namelijk bepaald op 12 m². Een bungalowte is vergelijkbaar met een stacaravan. Anders dan een gering verschil in de oppervlakte van een bijgebouw zijn de artikelen 13.2.2. en 13.2.5. gelijklopend. Om de regels te vereenvoudigen wordt door insprekers voorgesteld de inhoud van artikel 13.2.5. ook van toepassing te verklaren op bijgebouwen en overkappingen bij stacaravans. Hierdoor kan worden voorkomen dat insprekers in eigen bouwvoorschriften, ter uitvoering van de bestemmingsregels, letterlijk met twee maten moeten meten. Dit zou volgens insprekers naar verwachting bij eigenaren van een stacaravan, recreatiewoning of chalet leiden tot verwarring en onbegrip.

Reactie: Met het oog op een eenduidige regeling kan worden ingestemd met de wens van de insprekers om de oppervlakte van bijgebouwen bij stacaravans op 12 m² te stellen. Voor bijgebouwen bij chalets wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie met betrekking tot de vergroting van de oppervlakte van chalets, die verderop in deze nota aan de orde komt.

Artikel 13.2.3.a.

Verder wordt verzocht de bestemmingsregels zo te formuleren dat ter plaatse van de subbestemming "recreatiewoning" enkel recreatiewoningen met bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan. De aanduiding "recreatiewoning" dient te worden vervangen door "recreatiewoningen". Het is namelijk

niet gewenst dat andere subbestemmingen/gebouwen dan recreatiewoningen kunnen worden gerealiseerd ter plaatse van de subbestemming "recreatiewoning.

Reactie: Zoals eerder al naar voren is gekomen, achten wij het van belang dat de exploitanten van het terrein voldoende ruimte krijgen voor een goede bedrijfsvoering. Om die reden wordt de invulling van het terrein zoveel mogelijk overgelaten aan de exploitanten en stuurt de gemeente slechts op ruimtelijke hoofdlijnen. Het terrein waarop de recreatiewoningen zijn gesitueerd is weliswaar niet in eigendom bij insprekers, maar wordt ruimtelijk-functioneel samen met het kampeerterrein dat door insprekers wordt geëxploiteerd wel als één verblijfsrecreatief terrein gezien. Omwille van de flexibiliteit achten wij het dan ook niet noodzakelijk om in deze situatie wel te sturen op de inrichting van het terrein. Vanuit ruimtelijke motieven achten we het uitsluitend van belang dat de situering van de huisjes en het aantal wordt vastgelegd.

De aanduiding 'recreatiewoning' vloeit voort uit de in het kader van de digitalisering voorgeschreven aanduidingen die zijn opgenomen in de SVBP 2008 / 2012. Deze aanduidingen dienen verplicht te worden gebruikt. De aanduiding 'recreatiewoningen' is hier niet opgenomen en kan dus niet worden gebruikt.

Artikel 13.2.4.a.

Ook wordt verzocht de maximale oppervlakte van een chalet te stellen op 70 m². Molecaten Park 't Hout wil namelijk kunnen inspelen op trends in de markt en verder werken aan kwaliteitsverbetering. Een trend in de markt is de vraag naar ruime chalets die dezelfde luxe en comfort (daaronder ook te verstaan privacy) bieden als een luxe recreatiewoning maar beter te betalen zijn.

Reactie: Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn, teneinde de kwalitatieve verbetering van het verblijfsrecreatieve aanbod mogelijk te maken, de oppervlaktes van chalets al behoorlijk verruimd. De oppervlakte van de chalets is om die reden in eerste instantie gelijk getrokken met de oppervlakte van de recreatiewoningen. In de modernere chalets zijn echter veelal de 'dienstruimtes' in pandig. In deze ruimte bevindt zich de electriciteits- en watervoorziening en het schoonmaakgereedschap. In deze ruimte is vaak ook voldoende ruimte over voor de stalling van een aantal fietsen en dergelijke. In die zin kan gesteld worden dat een chalet een in pandige bergruimte heeft, waardoor een (extra) bijgebouw niet noodzakelijk meer hoeft te zijn. Het plaatsen van een chalet zonder bijgebouw draagt bovendien bij tot een kwalitatief goede invulling van het terrein. Gelet op het vorenstaande kunnen wij ons vinden in de verruiming van de oppervlakte van een chalet tot 70 m², met dien verstande dat de mogelijkheid voor een bijgebouw bij een chalet wordt geschrapt.

Artikelen 13.2.4.d en Artikel 13.2.6.e.

Verzocht wordt de maximale dakhelling van een chalet en een trekkershut te stellen op respectievelijk 30° en 60°. Een iets grotere maximale dakhelling geeft volgens insprekers namelijk net wat meer mogelijkheden om een keuze te maken uit de (prefab) chalets en trekkershutten die op dit moment op de markt aangeboden worden. Voor wat betreft de dakhelling van chalets wordt verwezen naar een toezegging van de gemeente in een email van 8 juni 2012.

Reactie: De gemeente is van mening dat de verhoging van de dakhelling voor de chalet van 25° naar 30° op het recreatieterrein geen ruimtelijke impact heeft, waardoor aan dit verzoek tegemoet kan worden gekomen. Voor de trekkershutten zijn geen regels gesteld ten aanzien van de dakhelling, maar wordt wel een kap verplicht. De dakhelling wordt in feite bepaald door de maximale bouwhoogte van 4 meter. Gelet op de doelgroep die de trekkershutten bedienen achten wij het wenselijk dat de trekkershutten kleinschalig blijven. Het gaat hier veelal om wandelaars of fietsers die op doorreis zijn en een plaats nodig hebben om te overnachten. Een trekkershut is bestemd voor zeer kortdurend verblijf (1 tot maximaal 3 dagen) en dient ook die uitstraling te hebben en daarop te zijn ingericht. De bouw mogelijkheden voor trekkershutten zijn naar onze mening bovendien voldoende afgestemd op het marktaanbod van deze gebouwen.

Om die reden wordt vastgehouden aan de maximale nok van 4 meter met als consequentie dat alleen een flauwe kap mogelijk is.

Artikel 13.2.6.a.

Verder wordt verzocht het aantal trekkershutten niet (op 5) te maximeren en een hoger maximum aantal vast te stellen. In het vigerende bestemmingsplan is namelijk geen maximum gesteld aan het aantal trekkershutten. Ook in het verleden zijn over (het aantal) trekkershutten nimmer problemen ontstaan.

Reactie: Zoals eerder al naar voren is gekomen, achten wij het van belang dat de exploitanten van het terrein voldoende ruimte krijgen voor een goede bedrijfsvoering. Om die reden wordt de invulling van het terrein zoveel mogelijk overgelaten aan de exploitanten en stuurt de gemeente slechts op ruimtelijke hoofdlijnen. Gelet hierop achten wij bij nader inzien het reguleren van het aantal trekkershutten niet noodzakelijk en zijn wij van mening dat de exploitant vanuit een goede bedrijfsvoering zelf invulling kan geven aan de inrichting van het verblijfsrecreatieve terrein.

Artikel 13.2.7.

Verzocht wordt het gehele verblijfsrecreatieterrein aan te merken als een bestemmingsvlak c.q. als een bouwvlak. Volgens het vigerende bestemmingsplan is namelijk sprake van een bestemmingsvlak dat het gehele verblijfsrecreatieterrein beslaat, inclusief de percelen kadastraal bekend Duurswoude D 579 en Duurswoude D 21 . Volgens insprekers gelden op grond van de besluiten van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Opsterland van 10 maart 1998 en 6 juni 2006, op deze percelen ook de bestemmingsregels "Camping" van het vigerende bestemmingsplan "Bakkeveen", vastgesteld bij raadsbesluit van 12 september 1994. In die bestemmingsregels "Camping" is bepaald (zie artikel 15.B.4.a) dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste 3% van het bestemmingsvlak mag bedragen, aldus insprekers. Het gehele bestemmingsvlak Molecaten Park 't Hout omvat 22.83.56 ha. Dit betekent dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten hoogste 6.850 m² (3% van 22.83.56 ha) mag bedragen. In dit kader verwijzen inspreker ook naar de tekst onder het kopje "Bestemmingsplankaart".

Reactie: Voor de betreffende uitbreidingen van de camping zijn in 1998 en 2006 wijzigingsplannen vastgesteld waarbij de regeling van de bestemming 'Camping' uit het geldende bestemmingsplan Bakkeveen (1994) van toepassing is verklaard. Juridisch gezien is er dus inderdaad sprake van één bestemmingsvlak met eenzelfde regeling. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat medewerking aan de wijzigingsprocedures van destijds is gebaseerd op een aantal uitgangspunten. De aanvragen zijn namelijk destijds gehonoreerd, omdat de uitbreiding uitsluitend toeristische kampeerplaatsen voorstond in combinatie met sanitaire voorzieningen. Van een verruiming van andere bouw mogelijkheden voor voorzieningen op deze delen van het campingterrein is geen sprake geweest. In verband met een goede overgang van het open terrein naar het landelijk gebied zou het projecteren van andere voorzieningen ook niet geleid hebben tot medewerking aan de betreffende uitbreidingsplannen.

Er mag dan wel een bebouwingspercentage van 3% zijn opgenomen, maar uit de Beschrijving in Hoofdlijnen van het geldende bestemmingsplan blijkt ook dat een clustering van de centrale voorzieningen uitgangspunt is (artikel 3 lid 2.2.4). Nu een Beschrijving in Hoofdlijnen niet meer in een bestemmingsplan mag worden opgenomen, is de clustering hiervan vertaald in de regels in de vorm van twee bouwvlakken. Deze bouwvlakken mogen volledig bebouwd worden en hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 9.500 m². Ten opzichte van de geldende regeling is dit dus een verruiming.

Omdat belang wordt gehecht aan de clustering van de voorzieningen in combinatie met de voorwaarden die in het verleden zijn gekoppeld aan de uitbreidingen van de camping, zal de regeling op dit onderdeel niet worden aangepast. De nieuwe regeling ten aanzien van het clusteren van voorzieningen doet recht aan hetgeen ook in het geldende bestemmingsplan is opgenomen en beperkt geenszins de mogelijkheden van de exploitant.

Artikel 13.2.7.b.

Verder wordt verzocht rekening te houden dat bij toekomstige ontwikkelingen aan de westzijde en een jaarrond exploitatie het noodzakelijk kan zijn een tweede beheerder/beheerdersechtpaar in dienst te nemen. Van een beheerder/beheerdersechtpaar kan niet een inzet van 7dagen/24 uur worden verwacht en er dient altijd een beheerder/beheerdersechtpaar beschikbaar te zijn voor als zich een calamiteit voordoet als aanspreekpunt voor hulpdiensten. In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat het aantal dienstwoningen 2 per bestemmingsvlak mag bedragen. Ook is geregeld dat een tweede bedrijfswoning mag worden gebouwd indien de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning vanuit de bedrijfsvoering wordt aangetoond. Te zijner tijd kan vanuit de bedrijfsvoering de noodzaak nader worden onderbouwd, aldus insprekers.

Reactie: Een tweede bedrijfswoning is in het geldende bestemmingsplan inderdaad zonder meer mogelijk. Van het bouwen hiervan is de afgelopen 20 jaar echter geen gebruik gemaakt. Daarnaast is het landelijk beleid ten aanzien van tweede bedrijfswoningen de afgelopen jaren veel terughoudender geworden. Er moet vanuit de bedrijfsvoering in combinatie met de omvang van het bedrijf een duidelijke noodzaak aanwezig zijn om dergelijke verzoeken nog te honoreren. Om die reden hebben wij het recht teruggenomen en de mogelijkheid via een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt. Indien de insprekers bij een concreet verzoek voor omgevingsvergunning voldoende aannemelijk kunnen maken dat er een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is, kan deze alsnog via de afwijkingsprocedure worden toegestaan. Aan het verzoek van insprekers de tweede bedrijfswoning bij recht toe te staan wordt derhalve niet tegemoet gekomen.

Artikel 13.2.8.

Eveneens wordt verzocht de titel van dit artikel "bij bedrijfswoningen" te wijzigen in "de in lid 13.1 sub genoemde gebouwen" en "Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:" te wijzigen in "Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de in lid 13.1 sub h genoemde gebouwen gelden de volgende regels:". Het is namelijk wenselijk bebouwingsbepalingen op te nemen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij alle in lid 13.1 sub h genoemde gebouwen en niet slechts bij bedrijfswoningen.

Reactie: De regeling van artikel 13.2.8 heeft uitsluitend betrekking op erfbebouwing bij (bedrijfs)woningen en is gebaseerd op de gemeentelijke erfbebouwingsregeling. Voor de overige gebouwen genoemd in lid 13.1.h wordt geen onderscheid gemaakt in hoofd- en bijgebouwen en geldt voor alle andere gebouwen de regeling genoemd in lid 13.2.7.

Teneinde één en ander te verduidelijken, zijn in de bestemmingsomschrijving van lid 13.1 expliciet *'aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning'* toegevoegd.

Artikel 13.2.8.b.

Verder wordt verzocht een grotere gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw toe te staan dan 100 m². Het maximum van 100 m² (als opgenomen voor bedrijfswoningen) is niet toereikend voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij alle in lid 13.1 sub h genoemde gebouwen, aldus insprekers.

Reactie: In de beantwoording van de vorige reactie is aangegeven dat de betreffende regeling alleen voor aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen geldt en gebaseerd is op de gemeentelijke erfbebouwingsregeling. Voor de bebouwing ten behoeve van voorzieningen wordt deze slechts beperkt tot de oppervlakte van het bouwvlak. De regeling wordt derhalve niet aangepast.

Artikel 13.4.d.

Verzocht wordt een tweede bedrijfswoning toe te staan op elk van de drie op de bestemmingsplankaart aangegeven bestemmingsvlakken. In het geldende plan is dat ook mogelijk, aldus insprekers (zie artikel 15.B.4.b.). Er is in dat plan volgens insprekers geen bepaling die de locatie van een tweede bedrijfswoning op het terrein regelt. Op de nieuwe bestemmingsplankaart zijn drie bestemmingsvlakken geprojecteerd (buiten het terrein met de subbestemming "recreatiewoning").

Daarbij is volgens insprekers niet aangegeven of het wel of niet gaat om bouwvlakken. De huidige bedrijfswoning staat binnen een van de bestemmingsvlakken. De tweede bedrijfswoning zou, met inachtneming van artikel 13.2.7., in een ander bestemmingsvlak, dus elders op het terrein, kunnen worden gebouwd. Verwezen wordt eveneens naar een toezegging van de gemeente in een email van 8 juni 2012. Het is volgens insprekers in elk geval, vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en in verband met de geluidsbelasting, niet gewenst een tweede bedrijfswoning (dicht)bij de centrumvoorzieningen op het park te plaatsen.

Reactie: De bestaande bedrijfswoning ligt in het bouwvlak en de tweede is (na een afwijkingsprocedure) in principe ook mogelijk buiten het bouwvlak. Om dit juridisch expliciet te regelen is de regeling aangepast in die zin dat bij de afwijking om een tweede bedrijfswoning toe te staan ook af te wijken van het vereiste om uitsluitend binnen het bouwvlak te bouwen (artikel 13 lid 13.2.7.a).

Artikel 13.5.b.

Verder wordt verzocht "een bedrijfswoning" te wijzigen in "bedrijfswoningen", omdat met toepassing van artikel 13.4.d. twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Hetgeen hier is bepaald dient voor de beide bedrijfswoningen te gelden, aldus insprekers.

Reactie: De betreffende bepaling is aangepast en daarmee in overeenstemming gebracht met de terminologie van artikel 13 lid 13.5.a.

Artikel 13.5.c.

Verzocht wordt, indien sprake is van (een voornemen tot) permanente bewoning van gebouwen strijdig met de bestemming onverwijld handhavend op te treden. Met toepassing van artikel 13.4.d. zijn namelijk twee bedrijfswoningen toegestaan. Hetgeen hier is bepaald dient voor de beide bedrijfswoningen te gelden. Insprekers doen een beroep op de gemeente deze gebruiksregel strikt te handhaven en daartoe alle instrumenten aan te wenden.

Reactie: Deze opmerking is ter kennisgeving aangenomen. Bij het constateren van bouwen en gebruiken in strijd met het bestemmingsplan zal door de betreffende afdelingen worden beoordeeld welke procedure noodzakelijk is.

Artikel 13.5.f.

Verzocht wordt het maximum verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel te stellen op 250 m², omdat 150 m² niet toereikend is.

Reactie: Geconstateerd is dat er op dit moment een kampwinkel aanwezig is met een oppervlakte van circa 70 m² inclusief magazijn- en koelruimte. De feitelijke winkel is iets ruimer dan 40 m². Op basis van de regeling kan de huidige winkelruimte verdrievoudigd worden. Dit achten wij ruim voldoende. Verdere uitbreidingsmogelijkheden worden niet toegestaan, omdat het moet blijven gaan om een aan het kampeerterrein gerelateerde detailhandelsfunctie (kampwinkel). Er mag eveneens geen sprake zijn van een zelfstandige winkel, om te voorkomen dat distributieve voorzieningen in het centrum van Bakkeveen worden verstoord.

Artikel 13.5.h.

Insprekers onderschrijven van harte de gebruiksregel dat het verblijfsrecreatieterrein niet anders dan ten behoeve van bedrijfsmatige exploitatie mag worden gebruikt.

Reactie: Deze opmerking is ter kennisgeving aangenomen.

Bestemmingsplankaart

Insprekers geven aan dat de aanduiding "recreatiewoning" waarnaar in artikel 13.2.3. is verwezen, ontbreekt. Verzocht wordt de aanduiding "recreatiewoningen" te gebruiken.

Reactie: De aanduiding 'recreatiewoning' vloeit voort uit de in het kader van de digitalisering voorgeschreven aanduidingen die zijn opgenomen in de SVBP 2008 / 2012. Deze aanduidingen dienen verplicht te worden gebruikt. De aanduiding 'recreatiewoningen' is hier niet opgenomen en kan dus niet worden gebruikt.

Verder wordt verzocht de op de bestemmingsplankaart aangegeven grens van de subbestemming "recreatiewoning" te laten samenvallen met buitengrenzen van de percelen die gezamenlijk de subbestemming vormen (dus inclusief het perceel kadastraal bekend Duurswoude D 677 en de recreatiewoning op perceel kadastraal bekend Duurswoude D 45). Op de bestemmingsplankaart zijn twee vlakken ingetekend: een vlak ter plaatse van de receptie en de bedrijfswoning aan de Duerswaldmer Wei en een vlak midden op het terrein ter plaatse van de centrumvoorzieningen. Aldus zijn drie bestemmingsvlakken geprojecteerd (buiten het terrein met de subbestemming "recreatiewoning"). Op de bestemmingsplankaart is niet aangegeven dat het gaat om drie bouwvlakken.

Reactie: De buitengrens van de aanduiding 'recreatiewoning' is gekoppeld aan de begrenzingen van de (kadastrale) percelen van de recreatiewoningen op het complex. De aanduiding heeft als doel dat binnen deze aanduiding recreatiewoningen mogen worden opgericht en is ingegeven vanuit ruimtelijke motieven. De door insprekers voorgestelde aanduidingsgrens is gebaseerd op eigendomsituaties waar zij kennelijk van mening zijn dat de zuidoostelijk gelegen groenstrook ook toebehoort aan het exploitatiegebied van de recreatiewoningen en dus als zodanig aangeduid moet worden. Het bestemmingsplan heeft tot doel een bestemming toe te kennen die recht doet aan het gebruik en de bebouwing en strekt niet per definitie tot het vastleggen van eigendomsituaties. Wij achten het om deze gewenst om de groenstrook ten zuidoosten van de recreatiewoningen als groenstrook te waarborgen en hier dus geen aanduiding 'recreatiewoning' aan te brengen.

Verder is in de beantwoording van een eerdere reactie al aangegeven dat belang wordt gehecht aan de clustering van de voorzieningen in combinatie met de voorwaarden die in het verleden zijn gekoppeld aan de uitbreidingen van de camping. De twee bouwvlakken die deze clustering waarborgen, zullen derhalve gehandhaafd blijven. Omwille van het behoud van onderscheid tussen de bebouwde voorzieningenclusters en de recreatieve functies, zijn alleen de bij de camping behorende gebouwen met een bouwvlak geregeld. De plek waar recreatiewoningen gebouwd mogen worden zijn aangeduid met een zogenaamde functieaanduiding.

Op het verblijfsrecreatieterrein zijn diverse gebouwen geplaatst buiten het vlak ter plaatse van de receptie en de bedrijfswoning en het vlak ter plaatse van de centrumvoorzieningen, o.a. het sanitairgebouw "Molenberg" en het sanitairgebouw "Vossekampke". Op de percelen kadastraal bekend Duurswoude D 579 en Duurswoude D 21 zullen toekomstige ontwikkelingen aanleiding geven tot het bijplaatsen van enkele gebouwen. Om die reden wordt verzocht het gehele verblijfsrecreatieterrein aan te merken als een bestemmingsvlak c.q. als een bouwvlak.

Reactie: Het plan biedt ingevolge artikel 13 lid 13.2.9 voldoende bouwmogelijkheden voor sanitaire voorzieningen en gebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer buiten het bouwvlak. Voor de overige voorzieningen wordt, zoals eerder is uiteengezet, clustering voorgestaan. De bouwvlakken blijven voor deze gebieden derhalve gehandhaafd.

Ook constateren insprekers dat de aanduidingen "maximum aantal kampeermiddelen niet zijnde stacaravans" en "maximum aantal stacaravans" waarnaar in artikel 13.5. wordt verwezen, ontbreekt. Verzocht wordt dit aan te geven, rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen op de percelen kadastraal bekend Duurswoude D 579 en Duurswoude D 21. Over dit maximum aantal wensen insprekers in overleg te treden.

Reactie: De constatering dat de betreffende aanduidingen op de kaart ontbreken is niet correct. De beide aanduidingen staan op kaart 6 aangeduid en laten respectievelijk 293 kampeermiddelen (excl. stacaravans) en 250 stacaravans toe. Ook op de digitale verbeelding (ruimtelijkeplannen.nl) is de aanduiding waarneembaar. Desalniettemin zijn wij van mening, zoals ook al eerder is aangegeven, dat de exploitant in het kader van een goede bedrijfsvoering zelf zoveel mogelijk zorgt voor een toeristisch aanbod dat is afgestemd op de huidige ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie. Gelet hierop achten wij bij nader inzien het reguleren van het aantal

standplaatsen niet noodzakelijk en zijn wij van mening dat de exploitant vanuit een goede bedrijfsvoering zelf invulling kan geven aan de inrichting van het kampeerterrein.

Insprekers constateren dat op de bestemmingsplankaart zijn diverse groenstroken aangegeven. Verzocht wordt om de groenstroken aan de noordzijde van het perceel kadastraal bekend Duurswoude D 579 en aan de noord-, west- en zuidoostzijde van het perceel kadastraal bekend Duurswoude D 21 aan te geven met een breedte van 10 m in plaats van 15 meter.

Voor nieuw aan te leggen groenstroken ter landschappelijke inpassing van het terrein wordt doorgaans (landelijk) een minimum breedte van 10 m aangehouden, aldus insprekers. Voor wat betreft de landschappelijke inpassing valt volgens insprekers niet in te zien waarom Moleeaten Park 't Hout extra brede groenstroken zou moeten aanleggen.

Insprekers schat de bestaande groenstroken langs de Duerswaldmer Wei en aan de zijde van het dorp en de groenstroken aan de noordoostzijde van het terrein op hoge waarde en wil deze graag behouden en deze kwalitatief versterken. Voor wat betreft de nieuw aan te leggen groenstroken willen insprekers in overleg en onder instemming van de gemeente goed kijken naar de aan te planten soorten. Insprekers zijn dan ook voornemens een beplantingsplan in te dienen op basis van uitsluitend inheemse soorten waaronder Sleedoorn en Hulst. Samenvattend wordt hierover opgemerkt dat insprekers een goede landschappelijke inpassing van het park belangrijk vinden en voor hetzelfde sfeerbeeld (uitstraling groen) staan als de gemeente. Naar overtuiging van insprekers kan dit ook gerealiseerd worden door middel van nieuw aan te leggen groenstroken van maximaal 10 meter breed.

Reactie: In de voorgaande reacties is aangegeven dat we de inrichting van het terrein zoveel mogelijk willen overlaten aan de exploitant om een zo goed mogelijke bedrijfsvoering te kunnen voeren. Om deze reden zullen een groot aantal regels met betrekking tot de ruimtelijke inrichting worden geschrapt (regels met betrekking tot onderlinge afstand tussen gebouwen en vastleggen aantallen kampeermiddelen) of verruimd (dakhelling, bijgebouwen bij recreatiewoningen). Eén en ander vereist wel een goede landschappelijke inpassing, met name daar waar het gaat om de overgang naar het buitengebied. Daarnaast is het zaak dat voldoende afstand wordt gewaarborgd tussen de verblijfsrecreatieve functies en de aangrenzende functies. Om voornoemde reden wordt vastgehouden aan het uitgangspunt dat de randen van het recreatieve complex aan de zijden van het landelijk gebied worden afgescheiden met een bebouwingsvrije zone van 15 meter die in principe groen moet worden ingericht. Deze afspraken zijn overigens ook gemaakt met de vorige eigenaar. De bestemming Groen blijft derhalve volledig gehandhaafd.

Inspreker 4

Ten aanzien van dit plan heeft inspreker een aantal opmerkingen.

In de eerste plaats staat het maximum aantal stacaravans op 32, terwijl er feitelijk 185 stacaravans op het kampeerterrein aanwezig zijn.

Reactie: Naar aanleiding van de inspraakreactie van de insprekers genoemd onder 3, is reeds aangegeven dat de exploitant zelf de verantwoording draagt over de invulling van het kampeerterrein en dat de gemeente alleen regels stelt die ruimtelijk relevant zijn. Om die reden hebben wij bij nader inzien het reguleren van het aantal standplaatsen niet noodzakelijk geacht. Het maximum aantal standplaatsen voor stacaravans wordt derhalve geschrapt, los van de discussie of dit aantal nu wel of niet correct was.

Verder wenst inspreker in het bos in van het hart de camping een survivalbaan aan te leggen in samenwerking met Survival Bakkeveen. In verband met de veiligheid wordt gevraagd dit stukje bos te omheinen.

Reactie: De bestemming Bos voorziet in mogelijkheden ten behoeve van speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van dagrecreatief medegebruik. Het realiseren van een survivalbaan en het oprichten van bouwwerken ten behoeve daarvan is dus mogelijk. Het realiseren van een omheining is ook mogelijk, met dien verstande dat de hoogte hiervan in principe maximaal 2 meter mag bedragen.

Ten slotte wordt de wenst geuit voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning buiten de cluster. Een en ander zou zijn doorgesproken met de gemeente in juli 2012.

Reactie: De bestaande bedrijfswoning ligt in het bouwvlak en de tweede is (na een afwijkingsprocedure) in principe ook mogelijk buiten het bouwvlak. Om dit juridisch expliciet te regelen is de regeling aangepast in die zin dat bij de afwijking om een tweede bedrijfswoning toe te staan ook af te wijken van het vereiste om uitsluitend binnen het bouwvlak te bouwen (artikel 13 lid 13.2.7.a).

Inspreker 5

Inspreker wenst een woning te bouwen op het perceel tussen de woning aan de Weverswal 33 en de Weverswal 34. Het verdwijnen van het agrarische bedrijf en daarmee de agrarische bestemming biedt naar de mening van tevens de mogelijkheid de lintbebouwing verder te complementeren. Het perceel Weverswal 34 heeft een oppervlakte van 2.610 m² en is naar de mening van inspreker voldoende groot om een tweetal woningen te omvatten. Hiertoe wordt voornamelijk geen beperkingen gezien die een goede (stedenbouwkundige) inpassing onmogelijk maken.

Gelet op het vorenstaande verzoekt inspreker in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Bakkeveen - Kom de mogelijkheid op te nemen een woning toe te voegen op het perceel Weverswal 34. Inspreker geeft aan bereid te zijn tot een nadere motivering.

Reactie: Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actualisering van het geldende bestemmingsplan uit 1994 en is voornamelijk conserverend van aard. Dit houdt in dat recente en op handen zijnde ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een procedure is gevoerd mee worden genomen in het bestemmingsplan. Voor het overige worden de bestaande gebruiks- en bebouwingmogelijkheden vastgelegd, evenwel rekening houdend met de geldende rechten. De door inspreker gewenste ontwikkeling is niet aan te merken als een geldend recht en is ook geen ontwikkeling waarvoor een planologische procedure is gevoerd.

Een dergelijke verzoek kan dan ook niet zonder meer 'meeliften' in een actualiseringsplan. Hiervoor dient, alvorens een beslissing wordt genomen over de toe te kennen bestemming, een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd en verleend. Los hiervan wordt een verdere verdichting in dit deel van het lint langs de Weverswal ongewenst geacht. Het gaat om een open lintbebouwingpatroon dat de overgang vormt van het meer gesloten bebouwingpatroon in de kern van het dorp naar het open bebouwingpatroon met incidentele bebouwing in het buitengebied. Deze open plekken, waarvan er meerdere zijn, dienen naar onze mening onbebouwd te blijven.

Gelet op het vorenstaande wordt in dit bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid toegekend aan het perceel tussen de woning aan de Weverswal 33 en de Weverswal 34.

=====

Bijlage 1: publicatie

Inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Bakkeveen - Kom'

Met ingang van 18 februari 2013 ligt gedurende zes weken het voorontwerpbestemmingsplan 'Bakkeveen - Kom' (plannummer NL.IMRO.0086.07BPKom-0101) voor een ieder ter inzage. U kunt het digitale plan raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is een afdruk van het digitale plan in te zien bij de receptie van het gemeentehuis, Hoofdstraat 82 te Beetsterzwaag. Het digitale plan is eveneens te raadplegen op www.opsterland.nl (Ondernemen>Huisvesting>Ruimtelijke plannen>Bestemmingsplannen ter inzage).

Strekking van het bestemmingsplan
In het kader van het in 2003 door de raad vastgestelde actualiseringsprogramma worden alle verouderde bestemmingsplannen voor de dorpen geactualiseerd en geuniformeerd. Tevens wordt er gestreefd naar een vermindering van het aantal plannen. Nu is Bakkeveen aan de beurt. De gehele dorpskom wordt voorzien van een nieuwe planologische regeling.

Reageren?

Gedurende de termijn dat het plan ter inzage ligt, kan een ieder:

- schriftelijk zijn reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken bij het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Opsterland, postbus 10.000, 9244 ZP, Beetsterzwaag;
- mondeling een zienswijze indienen bij de afdeling Ontwikkeling (na uitdrukkelijk vermelding). U kunt hiervoor contact opnemen met het secretariaat Ruimtelijke Plannen, telefoon (0512) 386 340.

Voor meer informatie kunt u terecht op www.opsterland.nl of contact opnemen met het secretariaat.

Kennisgeving voorbereiding bestemmingsplan
Deze publicatie betreft tevens een kennisgeving in de zin van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Bekijk nu uw digitale aanslag afvalstoffenheffing

Uw aanslag afvalstoffenheffing staat digitaal voor u klaar op www.opsterland.nl/belastingaanslag. Als u betaalt via automatische incasso, wordt het bedrag afgeschreven rond 27 maart 2013. Betaalt u anders dan via automatische incasso? Zorg er dan voor dat het bedrag voor 28 maart 2013 is betaald. Meer informatie over belastingen vindt u op www.opsterland.nl.

Vooraankondiging Beheersverordening Dorpen en Beheersverordening Landelijk Gebied

Op grond van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) maken burgemeester en wethouders van de gemeente Opsterland bekend dat zij een beheersverordening aan het voorbereiden zijn voor de dorpen Bakkeveen, Beetsterzwaag, Gorredijk (inclusief

Bijlage 2: Inspraakreacties



Registratienr.: 2013-40490 (Reg.dat.: 28/03/2013)
Afd./cluster:

College van burgemeester
en wethouders van de
Gemeente Opsterland
Postbus 10.000
9244 ZP Beetsterzwaag

Bakkeveen, 21 maart 2013

Betreft: Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Bakkeveen kom

L.S.,

De nu geldende bestemmingsplannen vormen de leidraad voor het nieuw plan, aldus de publicatie. Mijn zienswijze heeft betrekking op een perceel aan de Duerswaldmerwei te Bakkeveen kadastrale gemeente Duurswoude sectie D no. 578 huidige bestemming begraafplaats.

Het voorontwerp bestemmingsplan Bakkeveen Kom heeft voor mij, wat betreft genoemd perceel mij onaangenaam verrast.

Ik heb dit perceel ca. ruim een jaar geleden gekocht (uit familie erfenis) met de bedoeling om er een mogelijke (natuur)begraafplaats te realiseren c.q. als zodanig te gaan gebruiken en te inrichten.

De huidige bestemming (wat ik zekerheidshalve vooraf nog heb gecontroleerd bij de gemeentelijk balie) laat dit zonder meer toe (bestemming begraafplaats). Deze bestemming heeft dit terrein volgens mijn geheugen altijd al gehad, maar in ieder geval ca. 40 jaar en bij voorgaande bestemmingsplanactualiseringen is deze bestemming ook gehandhaafd.

Thans ben ik na de verwerving van dit perceel ca. 1 jaar geleden bezig het terrein geschikt(er) te maken voor de huidige bestemming e.e.a. zoals het bestemmingsplan dat toestaat.

Hiertoe is verleden jaar reeds contact opgenomen met het waterschap om de afwatering te optimaliseren. Het waterschap heeft bij monde van de rayonbeheerder toegezegd hiertoe een duiker te zullen aanbrengen, waardoor de droogtelegging aanzienlijk verbeterd.

Zelf ben ik bezig zoals u reeds ter plaatse hebt kunnen constateren om paden in dit perceel aan te brengen en het opruimen van (dood)hout, opstand en omgewaaide bomen om open ruimten te creëren in dit perceel. (E.e.a. wat de bestemming ook zonder meer toestaat).

Inmiddels heb ik bij een bureau voor omgevingsarchitectuur (Clemens Schoon bnt) een offerte gevraagd om aan de hand van een aantal schetsen eventueel met mij mee te denken om e.e.a. wat te concretiseren, terwijl ik uiteraard ook nadenk over een verdienmodel voor deze bestemming.

E.e.a. zal de nodige tijd vragen

Derhalve kan ik uiteraard met de bestemming bos voor dit perceel in het voorontwerp bestemmingsplan Bakkeveen Kom niet akkoord gaan en vertrouw er dan ook op dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming maatschappelijk – begraafplaats gehandhaafd blijft e.e.a.

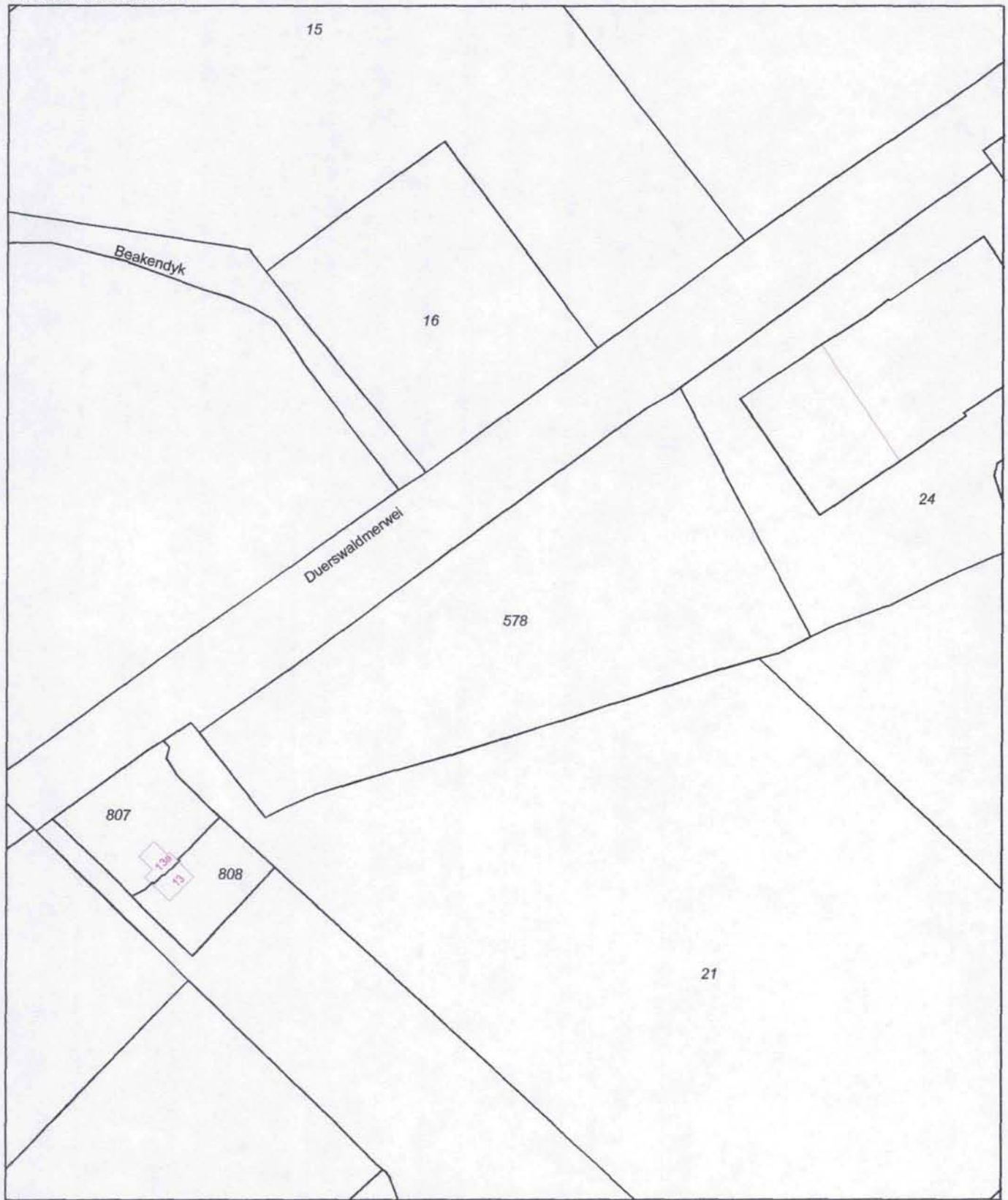
wat ook de strekking is van het bestemmingsplan (de nu geldende bestemmingsplannen vormen de leidraad voor het nieuwe plan)

De mondelinge opmerking van een gemeenteambtenaar bij het inzien van het plan in de hal van gemeentehuis, dat tot heden toe nooit gebruik gemaakt is gemaakt van de bestemming komt mij wat vreemd over voor iemand die dit perceel pas 1 jaar in bezit heeft na zich bij de aankoop van het terrein nogmaals van de bestemming heeft vergewist.

In het vertrouwen dat geldende bestemmingsplannen voor inwoners van de gemeente een bepaalde rechtszekerheid mogen geven teken ik,

A. Cornelissen
Nijfeansterwei 1
9243 WB Bakkeveen





Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	Sectie	
—	Kadastrale grens	Perceel	DUURSWOUDE
—	Voorlopige grens		D
—	Bebouwing		578
—	Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 1 november 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Registratienr.: 2013-46074 (Reg.dat.: 14/05/2013)
Afd./cluster:

College van burgemeester
en wethouders van de
Gemeente Opsterland
Postbus 10.000
9244 ZP Beetsterzwaag

Bakkeveen 8 mei 2013

Betreft: uw brief d.d. 23 april 2013, betreffende inspraakreactie bestemmingsplan Bakkeveen Kom.

M.H.,

Zoals gesteld in mijn brief 21 maart 2013, betreffende inspraak bestemmingsplan Bakkeveen Kom ben ik momenteel actief bezig met het geschikt maken van een terrein met de bestemming begraafplaats voor een (natuur) begraafplaats. Daartoe heb ik dit terrein ruim een jaar geleden aangekocht, nadat ik mij zekerheidshalve bij de gemeentelijke balie van de bestemmingsmogelijkheden van dit terrein heb vergewist, daar ik toch een aanzienlijk geldbedrag hiervoor heb moeten investeren. Het geldende bestemmingsplan geeft mij hiertoe de mogelijkheden van een begraafplaats (overigens, na enig onderzoek mijnerzijds het daarvoor geldende bestemmingsplan ook) Inderdaad is camping 't Hout bezig zich in westelijke richting uit te breiden, maar de bestemming begraafplaats was er al ruim voor de camping uitbreiding en dus neem ik aan, dat met de camping-uitbreidingsplannen planologisch rekening is gehouden met de begraafplaats(bestemming) zodat e.e.a. goed inpasbaar is. De voorgestelde groene strook naast de begraafplaats (bestemming) lijkt mij op zich zelf een goede ontwikkeling om beide bestemmingen naast elkaar mede mogelijk te maken. Waarschijnlijk wordt deze combinatie van begraafplaats (bestemming) met een recreatieve bestemming ook door de eigenaar van de camping als niet problematisch ervaren. Na enig onderzoek mijnerzijds blijkt dat een van de vorige eigenaren van bedoeld perceel Duurswoude sectie D, no 57, het perceel in 2008 al eens aan dhr. Toes van de camping heeft aangeboden, maar deze bleek geen interesse te hebben. Ook tijdens de verkoop van bedoeld perceel eind 2011 heeft zich van de camping niemand gemeld met interesse voor het perceel kad.gem. Duurswoude, sectie D no. 57, hoewel de bestemming begraafplaats natuurlijk hun bekend zal zijn en anders wel door de gemeente hierop is geweest. Men ervaart dit dus kennelijk niet als een minder gewenste combinatie van bestemmingen naast elkaar en bezwaarlijk voor uitbreiding. (Volligdigheids en eerlijkheidshalve moet ik nog wel vermelden, dat ik vernomen heb, dat dhr. Doorten als eigenaar van de camping rond ca. 2005 wel serieuze interesse had voor bedoeld perceel, maar zoals bekend heeft dhr. Doorten de camping verkocht aan dhr. Toes, waarna de interesse van de camping voor het perceel niet meer aanwezig was)

Met de wet op de lijkbezorging ben ik volledig op de hoogte en de daarbij behorende eisen en voorschriften zijn mij uiteraard volledig bekend. Voor wat betreft de waterstanden heb ik dus in de eerste helft van 2012 contact opgenomen met de rayonbeheerder van het waterschap, die ter

plaatse is wezen kijken, omdat de afwateringsduikers niet goed functioneren (Dhr. August van Schaik, tel. 058 -2922222)

Hier schijnt bij de uitvoering van waterpeilwijzigingen t.b.v. Natuurmonumenten aan de overzijde van de Duurswaldmerwei e.e.a. niet goed of onvolledig is uitgevoerd, waardoor nu alsnog een nieuwe duiker dient te worden aangebracht.

Dit is verleden zomer al toegezegd, maar er is geen budget meer voor gereserveerd, dus zal, aldus de rayonbeheerder, de realisatie wat meer tijd vergen i.v.m. het reserveren van nieuw budget of met overgebleven onderhoudsbudget.

De rayonbeheerder heb ik februari j.l. nog telefonisch gesproken en het heeft zijn aandacht en het komt in orde, want daar heeft het perceel en de eigenaar recht op.

Waterpeil voor perceel Duurswoude sectie D, no. 57 460 + N.A.P., hoogteligging terrein volgens hoogtekaarten gemiddeld 550- 650 + NAP. E.e.a. wat ik hier vermeld kunt u uiteraard ook navragen bij de rayonbeheerder van het waterschap.

Voor het maken van planschetsen is het dus wachten op de nieuw duiker, omdat dan de drooglegging in het terrein ter plaatse te beoordelen is (en dus te controleren of de hoogte kaart van het waterschap klopt).

Eventueel kan op enkele of meerdere plaatsen verhogingen in het terrein worden gerealiseerd (kleine grafheuvels) om aan de eisen van de wet op de lijkbezorging te voldoen. Zoals gesteld in mijn vorige brief van 28 maart j.l., offertes zijn al afgegeven door een omgevingsplanbureau voor planschetsen.

Voor wat betreft het verdienmodel van deze (natuur)begraafplaats zijn door mij enkele globale ramingen gemaakt, die uiteraard pas concreter kunnen worden bij aanpassing van het waterpeil en dan de controle van de hoogteligging en grondwaterstanden.

De aanleg van de benodigde paden, een mogelijke open afscheidsruimte e.d., waar ik thans mee bezig ben, doe ik in eigen beheer zonder bankfinanciering.

Gelukkig had ik voor de aankoop van dit terrein ook geen bankfinanciering nodig, waardoor een concreet uitgewerkt verdienmodel nog niet is gerealiseerd, behoudens de globale ramingen.

Overigens is het mij niet bekend, dat voor werkzaamheden en voorzieningen, die in een goedgekeurd en geldig bestemmingsplan mogen worden gerealiseerd de financiële haalbaarheid bij de gemeente moet worden aangetoond.

Feit is, dat zeker natuurbegraafplaatsen in Nederland sterk in opkomst zijn en er een behoefte aan bestaat, mede omdat de nabestaanden later niet geconfronteerd worden met extra kosten voor grafverlenging en onderhoud. Overigens wordt de ruimte op de reeds aangelegde begraafplaats ook zichtbaar minder.

Hoe een en ander bij perceel kad.gem. Duurswoude, sectie D, no. 57 definitief vorm gaat krijgen kan ik u dus nog niet melden, (een familiebegraafplaats kan ook nog tot de mogelijkheden behoren) maar gezien het feit dat ik met mijn werkzaamheden, aangepast aan de terreinomstandigheden, bezig ben in een goed gekeurd bestemmingsplan, ga ik dus rustig door in de verwachting dat bestemmingsplannen rechtszekerheid bieden en zoals u terecht stelt in de publicatie, de thans geldende bestemmingen de leidraad vormen voor het nieuwe plan.

Ter plaatse kijken is voor iedereen altijd mogelijk en hoewel ik duidelijk weet wat ik wil, suggesties en adviezen zijn altijd nog welkom.

Met vriendelijke groet,

A Cornelissen
Nijfeansterwei 1
9243 WB Bakkeveen





TELEFOON 0516-541263
FAX 0516-541303
E-MAIL info@veerbouw.nl
INTERNET www.veerbouw.nl
RABOBANK 36.39.40.707
KvK 01 029418
BTW NR NL 8137 42 304 B01

Gemeente Opsterland
Postbus 10000
9244 ZP Beetsterzwaag
T.a.v. B&W

Betreft : Bestemmingsplan kom Bakkeveen
Datum : 22-03-2013

Geacht College,

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het nieuwe bestemmingsplan Kom Bakkeveen hebben wij als eigenaar van het perceel Mandewyk 3 9243 JW te Bakkeveen de volgende vragen en opmerkingen

Dit perceel heeft de kadastrale aanduiding Gemeente Duurswoude Sectie D Perceel 747.

1. Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat op dit perceel de bestemming handel en detailhandel rust. Voor zover wij kunnen nakijken geeft het nieuwe bestemmingsplan echter aan dat dit komt te vervallen. In verband met onze bedrijfsvoering te weten, Aannemersbedrijf incl. handel en verkoop van bouwmaterialen wensen wij deze aanduiding te behouden. Het vervallen van deze bestemming zou betekenen dat wij onze bedrijfsvoering niet in de huidige vorm kunnen voortzetten.
2. Op dit perceel hebben wij een vergunning voor de verkoop en handel in Calcium-Carbide tevens hebben wij een hiervoor een vergunning voor de opslag van 10.000 kg. Uit het nieuwe bestemmingsplan kunnen wij echter niet goed opmaken onder welke milieu klasse ons perceel valt en of dit interfereert met het nieuwe bestemmingsplan. Wij wensen de handel in carbid en de opslag van 10.000 kg calcium carbid in het nieuwe bestemmingsplan wel te behouden.
3. Het huidige bouwblok heeft een afmeting van 38x 100m. We zijn bezig met het realiseren van een nieuwe opslag loods van 975m². Van het huidige bouwblok vervalt vijf meter breedte van het bouwblok i.v.m. toegang voor brandweer en schouwsloot. De totale te bebouwen breedte van 33m is echter te krap om in en uit te kunnen rijden met ons werkmaterieel welke een draaicirkel heeft van 15/18 meter. Tevens is de ruimte die van het bouwblok resteert te weinig om ons werkmaterieel te kunnen stallen. Wij willen daarom graag het bouwblok verbreden naar 60m breed.

Met vriendelijke groeten,

Hoogachtend,

Bouwbedrijf van der Veer



Registratienr.: 2013-40702 (Reg. dat.: 02/04/2013)
Afd./cluster:



't Hout

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Opsterland
t.a.v. de afdeling Ontwikkeling
Postbus 10.000
9244 ZP BEETSTERZWAAG

Eveneens verzonden per telefax

Nr. 13/348

Hattem, 28 maart 2013

Betreft: zienswijze voorontwerpbestemmingsplan Bakkeveen

Geacht college,

Op 18 februari jl. heeft u ter inzage gelegd het voorontwerpbestemmingsplan Bakkeveen. Door deze en derhalve tijdig maken wij gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze op dit plan te geven.

Molecaten Park 't Hout in Bakkeveen profileert zich als toonaangevend recreatiebedrijf in Friesland. Molecaten Park 't Hout heeft een hoogwaardig voorzieningenniveau met onder andere overdekte speelvoorzieningen.

Molecaten Park 't Hout heeft een groot belang bij bestemmingsregels die perspectief bieden op continuïteit in de bedrijfsvoering en een gezonde bedrijfsontwikkeling.

Daartoe onderschrijft Molecaten Park 't Hout van harte de volgende uitgangspunten:

- * een bedrijfsmatige exploitatie van het verblijfsrecreatieterrein;
- * het verbeteren van de kwaliteit van het verblijfsrecreatieterrein;
- * een landschappelijk goede inpassing van het verblijfsrecreatieterrein;
- * het behouden en waar mogelijk versterken van landschappelijke, natuurlijke, geologische en cultuurhistorische waarden van het gebied;
- * het versterken van het coulissen landschap door houtsingels aan te leggen/te verbeteren;
- * het leveren van een bijdrage aan de economie van Bakkeveen.

Molecaten Park 't Hout is voornemens op het park meer verhuureenheden te plaatsen.

..12

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding voor het indienen van een zienswijze op de volgende bebouwingsbepalingen:

Artikel 13.2.1.a.

Wij verzoeken u de minimale oppervlakte van een standplaats voor een stacaravan te stellen op 110 m².

Toelichting: Dat als middelvoorschrift ter bevordering van de kwaliteit van het verblijfsrecreatie-terrein voor een standplaats voor een stacaravan een minimum oppervlakte wordt voorgeschreven is te billijken. Slechts weinig standplaatsen hebben een oppervlakte kleiner dan 110 m². Zodra deze plaatsen vrijvallen kunnen deze worden geherstructureerd. Bij een herstructurering gaat het om maatwerk op bestaand terrein, binnen de bestaande infrastructuur. De bestaande infrastructuur is een beperkende factor. Na herstructurering kunnen (enkele) standplaatsen ontstaan met een oppervlakte tussen 110 m² en 130 m². Dat zou, mede als prikkel om te herstructureren, geen problemen moeten opleveren.

Artikel 13.2.1.b.

Wij verzoeken u de maximale bouwhoogte van een stacaravan te stellen op 4,00 m².

Toelichting: Hierin ziet men de doorwerking van het Bouwbesluit voor een binnenruimte 2,70 m voorschrijft in plaats van de 2,40 m die vroeger gold. Een hoogte van 3,50 m is een voor een moderne stacaravan de standaardmaat. Inclusief het daaronder geplaatste wielstelsel zijn de moderne stacaravans hoger dan 3,50 m. De maximale hoogte stellen op 4,00 m sluit beter aan bij de regelgeving en werkelijkheid. Daarbij vragen wij uw aandacht voor een toezegging van de gemeente in een email van 8 juni 2012: "*Dit wordt in de voorschriften bijgesteld*".

Artikel 13.2.1.c.

Wij verzoeken u de bepaling inzake de minimale onderlinge afstand tussen stacaravans te laten vervallen of de minimale onderlinge afstand te stellen op dezelfde minimale onderlinge afstand als in het Bouwbesluit is voorgeschreven.

Toelichting: Het Bouwbesluit bevat al toereikende regels over de minimale onderlinge afstand. Dubbele regelgeving is niet nodig. Er is geen aanleiding de mogelijkheden die het Bouwbesluit geeft via het bestemmingsplan in te perken. Ook bij toepassing van de minimale onderlinge afstanden op grond van het Bouwbesluit kan het kleinschalige en gevarieerde karakter van het terrein worden behouden en is de brandveiligheid gewaarborgd.

Artikel 13.2.2.

Wij verzoeken u artikel 13.2.2. geheel te laten vervallen en in artikel 13.2.5. "*stacaravans*" op te nemen zodanig dat dit artikel ook van toepassing is op bijgebouwen en overkappingen bij stacaravans.

Toelichting: In het vigerende bestemmingsplan is de maximale oppervlakte van een bijgebouw bij zowel een recreatiewoning als een bungalowte bepaald op 12 m². Een bungalowte is vergelijkbaar met een stacaravan. Anders dan een gering verschil in de oppervlakte van een bijgebouw zijn de artikelen 13.2.2. en 13.2.5. gelijklopend. Om de regels te vereenvoudigen wordt voorgesteld de inhoud van artikel 13.2.5. ook van toepassing te verklaren op bijgebouwen en overkappingen bij stacaravans. Hierdoor kan worden voorkomen dat wij in eigen bouwvoorschriften, ter uitvoering van de bestemmingsregels, letterlijk met twee maten moeten meten. Dit zou naar verwachting bij eigenaren van een stacaravan, recreatiewoning of chalet leiden tot verwarring en onbegrip.



Artikel 13.2.3.a.

Wij verzoeken u de bestemmingsregels zo te formuleren dat ter plaatse van de subbestemming "recreatiewoning" enkel recreatiewoningen met bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Wij verzoeken u "recreatiewoning" te vervangen door "recreatiewoningen".

Toelichting: Het is niet gewenst dat andere subbestemmingen/gebouwen dan recreatiewoningen kunnen worden gerealiseerd ter plaatse van de subbestemming "recreatiewoning". Het meervoud sluit aan bij artikel 13.2.3.b. en de feitelijke situatie.

Artikel 13.2.3.d.

Wij verzoeken u de bepaling inzake de minimale onderlinge afstand tussen recreatiewoningen te laten vervallen of de minimale onderlinge afstand te stellen op dezelfde minimale onderlinge afstand als in het Bouwbesluit is voorgescreven.

Toelichting: Het Bouwbesluit bevat al toereikende regels over de minimale onderlinge afstand. Dubbele regelgeving is niet nodig. Er is geen aanleiding de mogelijkheden die het Bouwbesluit geeft via het bestemmingsplan in te perken. Ook bij toepassing van de minimale onderlinge afstanden op grond van het Bouwbesluit kan het kleinschalige en gevarieerde karakter van het terrein worden behouden en is de brandveiligheid gewaarborgd.

Artikel 13.2.4.a.

Wij verzoeken u de maximale oppervlakte van een chalet te stellen op 70 m².

Toelichting: Molecaten Park 't Hout wil kunnen inspelen op trends in de markt en verder werken aan kwaliteitsverbetering. Een trend in de markt is de vraag naar ruime chalets die dezelfde luxe en comfort (daaronder ook te verstaan privacy) bieden als een luxe recreatiewoning maar beter te betalen zijn.

Artikel 13.2.4.b.

Wij verzoeken u de bepaling inzake de minimale onderlinge afstand tussen chalets te laten vervallen of de minimale onderlinge afstand te stellen op dezelfde minimale onderlinge afstand als in het Bouwbesluit is voorgescreven.

Toelichting: Het Bouwbesluit bevat al toereikende regels over de minimale onderlinge afstand. Dubbele regelgeving is niet nodig. Er is geen aanleiding de mogelijkheden die het Bouwbesluit geeft via het bestemmingsplan in te perken. Ook bij toepassing van de minimale onderlinge afstanden op grond van het Bouwbesluit kan het kleinschalige en gevarieerde karakter van het terrein worden behouden en is de brandveiligheid gewaarborgd.

Artikel 13.2.4.d.

Wij verzoeken u de maximale dakhelling van een chalet te stellen op 30° i.p.v. 25°.

Toelichting: Een iets grotere maximale dakhelling geeft voor onze nieuwe gasten net wat meer mogelijkheden om een keuze te maken uit de (prefab) chalets die op dit moment op de markt aangeboden worden. Wij vragen uw aandacht voor een toezegging van de gemeente in een email van 8 juni 2012: "Dit passen we in de voorschriften aan".

Artikel 13.2.5.

Zie onze opmerking bij artikel 13.2.2.

J. J. J.
..14

Artikel 13.2.6.a.

Wij verzoeken u het aantal trekkershutten niet (op 5) te maximeren en subsidair verzoeken wij u een hoger maximum aantal vast te stellen.

Toelichting: In het vigerende bestemmingsplan is geen maximum gesteld aan het aantal trekkershutten. In het verleden zijn over (het aantal) trekkershutten nimmer problemen ontstaan. Voor regelgeving is geen aanleiding.

Artikel 13.2.6.d.

Wij verzoeken u de bepaling inzake de minimale onderlinge afstand tussen trekkershutten te laten vervallen of de minimale onderlinge afstand te stellen op dezelfde minimale onderlinge afstand als in het Bouwbesluit is voorgeschreven.

Toelichting: Het Bouwbesluit bevat al toereikende regels over de minimale onderlinge afstand. Dubbele regelgeving is niet nodig. Er is geen aanleiding de mogelijkheden die het Bouwbesluit geeft via het bestemmingsplan in te perken. Ook bij toepassing van de minimale onderlinge afstanden op grond van het Bouwbesluit kan het kleinschalige en gevarieerde karakter van het terrein worden behouden en is de brandveiligheid gewaarborgd.

Artikel 13.2.6.e.

Wij verzoeken u de maximale dakhelling van een trekkershut te stellen op 60°.

Toelichting: Een grotere maximale dakhelling geeft meer mogelijkheden om een keuze te maken uit de (prefab) trekkershutten die op dit moment op de markt aangeboden worden.

Artikel 13.2.7.

Wij verzoeken u het gehele verblijfsrecreatieterrein aan te merken als één bestemmingsvlak c.q. als één bouwvlak.

Toelichting: Volgens het vigerende bestemmingsplan is sprake van één bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak is het gehele verblijfsrecreatieterrein inclusief de percelen kadastraal bekend Duurswoude D 579 en Duurswoude D 21.

Immers gelden, op grond van de besluiten van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Opsterland van 10 maart 1998 en 6 juni 2006, op de percelen kadastraal bekend Duurswoude D 579 en Duurswoude D 21 ook de bestemmingsregels "Camping" van het vigerende bestemmingsplan "Bakkeveen", vastgesteld bij raadsbesluit van 12 september 1994.

In die bestemmingsregels "Camping" is bepaald (zie artikel 15.B.4.a) dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste 3% van het bestemmingsvlak mag bedragen.

Het gehele bestemmingsvlak Molecaten Park 't Hout omvat 22.83.56 ha. Dit betekent dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten hoogste 6.850 m² (3% van 22.83.56 ha) mag bedragen.

Wij verwijzen u verder naar de tekst onder het kopje "Bestemmingsplankaart".

..15
J. J. J. J.

Artikel 13.2.7.b.

Wij verzoeken u er rekening mee te houden dat bij toekomstige ontwikkelingen aan de westzijde en een jaarrond exploitatie het noodzakelijk kan zijn een tweede beheerder/beheerdersechtpaar in dienst te nemen. Van één beheerder/beheerdersechtpaar kan niet een inzet van 7dagen/24 uur worden verwacht en er dient altijd één beheerder/beheerdersechtpaar beschikbaar te zijn voor als zich een calamiteit voordoet/als aanspreekpunt voor hulpdiensten.

Toelichting: In het vigerende bestemmingsplan is bepaald, zie artikel 15.B.4.b., "*het aantal dienstwoningen zal ten hoogste 2 per bestemmingsvlak bedragen*". In artikel 13.4.d. is geregeld dat een tweede bedrijfswoning mag worden gebouwd indien de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning vanuit de bedrijfsvoering wordt aangetoond. Te zijner tijd kan vanuit de bedrijfsvoering de noodzaak nader worden onderbouwd.

Artikel 13.2.8.

Wij verzoeken u in de titel van dit artikel "*bij bedrijfswoningen*" te wijzigen in "*de in lid 13.1 sub h genoemde gebouwen*" en "*Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:*" te wijzigen in "*Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de in lid 13.1 sub h genoemde gebouwen gelden de volgende regels:*".

Toelichting: Het is wenselijk bebouwingsbepalingen op te nemen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij alle in lid 13.1 sub h genoemde gebouwen en niet slechts bij bedrijfswoningen.

Artikel 13.2.8.b.

Wij verzoeken u een grotere gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw toe te staan dan 100 m².

Toelichting: Zie de opmerking bij artikel 13.2.8. Het maximum van 100 m² (als opgenomen voor bedrijfswoningen) is niet toereikend voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij alle in lid 13.1 sub h genoemde gebouwen.

Artikel 13.4.c.

Wij verzoeken u dit artikel te schrappen bij honorering van onze verzoeken inzake de artikelen 13.2.1.c., 13.2.3.d., 13.2.4.b. en 13.2.6.d., zie onze opmerkingen aldaar.

Toelichting: De afwijkingsbepaling is "niet fraai". Ook bij toepassing van de minimale onderlinge afstanden op grond van het Bouwbesluit kan het kleinschalige en gevarieerde karakter van het terrein worden behouden en is de brandveiligheid gewaarborgd.

Artikel 13.4.d.

Wij verwijzen u naar onze opmerkingen bij artikel 13.2.7. Subsidiar verzoeken wij u een tweede bedrijfswoning op elk van de drie op de bestemmingsplankaart aangegeven bestemmingsvlakken toe te staan.

Toelichting: De vigerende bebouwingsbepaling met betrekking tot de dienstwoningen luidt: "*het aantal dienstwoningen zal ten hoogste 2 per bestemmingsvlak bedragen*" (zie artikel 15.B.4.b.). De bestemmingsplankaart bij het vigerende bestemmingsplan toont dat het gehele terrein uit één bestemmingsvlak bestaat. Er is dus geen bepaling die de locatie van een tweede bedrijfswoning op het terrein regelt.

Op de nieuwe bestemmingsplankaart zijn drie bestemmingsvlakken geprojecteerd (buiten het terrein met de subbestemming "recreatiewoning"). Daarbij is niet aangegeven of het wel of niet gaat om bouwvlakken. De huidige bedrijfswoning staat binnen één van de bestemmingsvlakken. De tweede bedrijfswoning zou, met inachtneming van artikel 13.2.7., in een ander bestemmingsvlak, dus elders op het terrein, kunnen worden gebouwd.

Wij verzoeken u een tweede bedrijfswoning toe te staan conform het vigerende bestemmingsplan (zonder bepaling die de locatie van een tweede bedrijfswoning op het terrein regelt) en conform de toezegging van de gemeente in een email van 8 juni 2012: "Er mag één extra bedrijfswoning (2^{de}) aan het totale complex worden toegevoegd die eventueel buiten de cluster wordt gerealiseerd. Daartoe wordt in de voorschriften een ontheffingsregeling opgenomen."

Het is in elk geval, vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en in verband met de geluidsbelasting, niet gewenst een tweede bedrijfswoning (dicht) bij de centrumvoorzieningen op het park te plaatsen.

Artikel 13.5.b.

Wij verzoeken u "een bedrijfswoning" te wijzigen in "bedrijfswoningen".

Toelichting: Met toepassing van artikel 13.4.d. zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Hetgeen hier is bepaald dient voor de beide bedrijfswoningen te gelden.

Artikel 13.5.c.

Wij verzoeken u "een bedrijfswoning" te wijzigen in "bedrijfswoningen". Wij verzoeken u, nu voor alsdan, indien sprake is van (een voornemen tot) permanente bewoning van gebouwen strijdig met de bestemming onverwijld handhavend op te treden.

Toelichting: Met toepassing van artikel 13.4.d. zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Hetgeen hier is bepaald dient voor de beide bedrijfswoningen te gelden. Wij doen een beroep op u, nu voor alsdan, deze gebruiksregel strikt te handhaven en daartoe alle instrumenten aan te wenden waarover u beschikt.

Artikel 13.5.f.

Wij verzoeken u het maximum verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel te stellen op 250 m².

Toelichting: Een maximum verkoopvloeroppervlakte van 150 m² ten behoeve van detailhandel is niet toereikend.

Artikel 13.5.h.

Wij onderschrijven van harte de gebruiksregel dat het verblijfsrecreatieterrein niet anders dan ten behoeve van bedrijfsmatige exploitatie mag worden gebruikt.

Bestemmingsplankaart

Op de bestemmingsplankaart ontbreekt de aanduiding "*recreatiewoning*" waarnaar in artikel 13.2.3. is verwezen. Wij verzoeken (zie hiervoor) de aanduiding "*recreatiewoningen*" te gebruiken. Wij benadrukken (zie hiervoor) dat het niet wenselijk is dat het bestemmingsplan de mogelijkheid ter plaatse van de subbestemming "*recreatiewoning*" andere subbestemmingen/ gebouwen te realiseren.

Wij verzoeken u de op de bestemmingsplankaart aangegeven grens van de subbestemming "*recreatiewoning*" te laten samenvallen met buitengrenzen van de percelen die gezamenlijk de subbestemming vormen (dus inclusief het perceel kadastraal bekend Duurswoude D 677 en de recreatiewoning op perceel kadastraal bekend Duurswoude D 45).

Op de bestemmingsplankaart zijn twee vlakken ingetekend: een vlak ter plaatse van de receptie en de bedrijfswoning aan de Duerswâldmer Wei en een vlak midden op het terrein ter plaatse van de centrumvoorzieningen. Aldus zijn drie bestemmingsvlakken geprojecteerd (buiten het terrein met de subbestemming "*recreatiewoning*"). Op de bestemmingsplankaart is niet aangegeven dat het gaat om drie bouwvlakken.

Op het verblijfsrecreatieterrein zijn diverse gebouwen geplaatst buiten het vlak ter plaatse van de receptie en de bedrijfswoning en het vlak ter plaatse van de centrumvoorzieningen, o.a. het sanitairgebouw "*Molenberg*" en het sanitairgebouw "*Vossekampke*". Op de percelen kadastraal bekend Duurswoude D 579 en Duurswoude D 21 zullen toekomstige ontwikkelingen aanleiding geven tot het bijplaatsen van enkele gebouwen.

Wij verzoeken u het gehele verblijfsrecreatieterrein aan te merken als één bestemmingsvlak c.q. als één bouwvlak (zie de toelichting bij artikel 13.2.7.).

Op de bestemmingsplankaart ontbreekt de aanduiding "*maximum aantal kampeermiddelen niet zijnde stacaravans*" waarnaar in artikel 13.5.d. wordt verwezen. Wij verzoeken u het maximum aantal kampeermiddelen niet zijnde stacaravans op de bestemmingsplankaart aan te geven, rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen op de percelen kadastraal bekend Duurswoude D 579 en Duurswoude D 21.

Over het "*maximum aantal kampeermiddelen niet zijnde stacaravans*" treden wij graag met u in overleg.

Op de bestemmingsplankaart ontbreekt de aanduiding "*maximum aantal stacaravans*" waarnaar in artikel 13.5.e. wordt verwezen. Wij verzoeken u het maximum aantal stacaravans op de bestemmingsplankaart aan te geven, rekening houdend met de toekomstige ontwikkelingen op de percelen kadastraal bekend Duurswoude D 579 en Duurswoude D 21.

Over het "*maximum aantal stacaravans*" treden wij graag met u in overleg.

Op de bestemmingsplankaart zijn diverse groenstroken aangegeven. Aan de noordzijde van het perceel kadastraal bekend Duurswoude D 579 en aan de noord-, west- en zuidoostzijde van het perceel kadastraal bekend Duurswoude D 21 zijn niet bestaande groenstroken aangegeven met een breedte van 15 m.

Wij verzoeken u de voornoemde groenstroken op de bestemmingsplankaart aan te geven met een breedte van 10 m. Voor nieuw aan te leggen groenstroken ter landschappelijke inpassing van het terrein wordt doorgaans (landelijk) een minimum breedte van 10 m. aangehouden. Voor wat betreft de landschappelijke inpassing valt niet in te zien waarom Molecaten Park 't Hout extra brede groenstroken zou hebben aan te leggen.

Molecaten Park 't Hout schat de bestaande groenstroken langs de Duerswâldmer Wei en aan de zijde van het dorp en de groenstroken aan de noordoostzijde van het terrein op hoge waarde schat. Molecaten Park 't Hout wil deze graag behouden en deze kwalitatief versterken.

Voor wat betreft de nieuw aan te leggen groenstroken wil Molecaten Park 't Hout in overleg en onder instemming van de gemeente goed kijken naar de aan te planten soorten. Wij zijn voornemens bij u een beplantingsplan in te dienen op basis van uitsluitend inheemse soorten waaronder Sleedoorn en Hulst.

Kortom, wij vinden een goede landschappelijke inpassing van het park belangrijk en staan voor hetzelfde sferbeeld (uitstraling groen) als de gemeente. Naar onze overtuiging kunnen wij dit doel ook realiseren door middel van nieuw aan te leggen 10 m. brede groenstroken.

Tot slot

Mogelijk dienen wij deze zienswijze in een later stadium van de planontwikkeling aan te vullen en/of te wijzigen.

Deze zienswijze wordt u mede aangeboden door Molecaten Europe b.v. en Molecaten Horeca b.v.

Wij zijn graag bereid desgewenst een nadere (mondelijke) toelichting te verstrekken op (onderdelen van) deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Molecaten Park 't Hout b.v.,

Drs. R. Prins, secretaris



From: Waldsang
Sent: woensdag 27 maart 2013 9:56:37
To: gemeente
Cc: Carel Luttje
Subject: Voorontwerp bemmingsplan Bakkeveen kom

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan Bakkeveen kom.

Ten aanzien van dit plan hebben wij een aantal opmerkingen met het vriendelijke verzoek dit aan te passen in het plan.

- Maximum aantal stacaravans staat in het komplan op 32, maar sinds jaar en dag staan er 185 stacaravans op ons terrein.
- In het bos van het hart de camping zouden we graag een survivalbaan willen aanleggen in samenwerking met Survival Bakkeveen. I.v.m. de veiligheid willen we dit stukje bos omheinen.
- Mogelijkheid voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning buiten de cluster.

Bovenstaande is doorgesproken met dhr. Aize Kramer en Carel Luttje op d.d. 24 juni 2012.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Recreatiecentrum De Wâldsang

J.W. Russchen

T 0516-541255

E info@waldsang.nl

I www.waldsang.nl

Volg ons op twitter www.twitter.com/waldsang



Registratienr.: 2013-40757 (Reg.dat.: 02/04/2013)
Afd./cluster:

Aan Gemeente Opsterland
T.a.v. Burgemeester & wethouders
Postbus 10.000
9244 ZP BEESTERZWAAG

Bakkeveen, 29 maart 2013

Onderwerp: Inspraakreactie Voorontwerpbestemmingsplan Bakkeveen Kom / Weverswâl 34

Geacht college,

Ter inzage ligt het voorontwerpbestemmingsplan Bakkeveen Kom. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven. Graag maak ik hier als mede-eigenaar van het perceel Weverswâl 34, 9243 JM te Bakkeveen gebruik van.

Met een actualisatie van het bestemmingsplan wordt, naast het voldoen aan wettelijk bepaalde vereisten, een actualisatie van het planologisch kader bewerkstelligd. In dat verband zal de insteek zijn om verwachte ontwikkelingen voor de komende 10 jaar een juridische basis te geven. Met de inspraak wordt beoogd belanghebbenden in de gelegenheid te stellen hun visie op het gewenste planologische kader kenbaar te maken.

De woning Weverswâl 34 is gelegen in een lintbebouwing aan de Weverswâl te Bakkeveen. De lintbebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, divers in hun verschijningsvorm en gebouwd in verschillende tijdsperioden. Voor een belangrijk deel is de ontwikkeling van het gebied nog in de verkaveling terug te vinden. De ontwikkelingen staan niet stil en de enkele jaren geleden feitelijk vervallen agrarische bestemming op het perceel Weverswâl 33 is meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Deze ontwikkeling biedt tevens de mogelijkheid de lintbebouwing verder te complementeren door toevoeging van een woning op het perceel Weverswâl 34 tussen de bestaande bebouwing van Weverswâl 33 en Weverswâl 34.

Het perceel Weverswâl 34 heeft een oppervlakte van 2.610 m². Het perceel heeft een woonbestemming. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de bebouwingsmogelijkheden van het perceel, maar staat een toevoeging van een woning niet toe. Het perceel is mijns inziens voldoende groot om een tweetal woningen te omvatten en vooralsnog zie ik geen beperkingen die een goede (stedenbouwkundige) inpassing onmogelijk maken. Tevens is de wens aanwezig binnen enkele jaren voor eigen gebruik het perceel Weverswâl 34 van een tweede woning te voorzien.

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Bakkeveen Kom de mogelijkheid op te nemen een woning toe te voegen op het perceel Weverswâl 34 door middel van een aanduiding op de plankaart en een toevoeging aan de regels. Waar in de regels dit het beste kan worden verwoord laat ik in eerste instantie graag aan u. Ik kan mij voorstellen dat u in de te maken overwegingen een nadere motivering van mijn kant op prijs stelt. Ik kunt mij hiervoor benaderen. Dit wordt bijzonder op prijs gesteld. Graag verneem ik dan ook uw overwegingen.

Ik vertrouw er op u hiermee van dienst te zijn geweest en wacht uw reactie af.

Met vriendelijke groet,

J.M. Cornelissen
Omanstraat 22
2622 GZ Delft
Tel: 06 - 1135 4306

 bijlage: tekening

Plannaam: Bestemmingsplan Bakkeveen Kom
 Planstatus: voorontwerp
 Datum: 2013-01-02
 PlanIdn: NL.IMRO.0086.01BPKom-0101
 Plantype: bestemmingsplan
 Bronhouder: Gemeente Opsterland

Ruimtelijkeplannen.nl



Copyright © 2009
 Dienst voor het kadaster en openbare registers - Loketteam

0 50 m

Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontleen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
 Met betrekking tot de perceelsgrenzen kunnen aan deze afdruk geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor.

Legenda

- | | |
|---------------------|---------------|
| Best./inp.plan e.d. | Maatvoeringen |
| bestem.plangeb | maatvoering |
| Best.hoofdgroepen | Figuren |
| agrarisch | dwarsprofiel |
| bedrijf | |
| bos | |
| recreatie | |
| verkeer | |
| water | |
| wonen | |
| Dubbelbestemmingen | |
| waarde | |
| onbekend | |
| Bouwtakken | |
| bouwtak | |
| Gebiedsaanduidingen | |
| wetgevingzone | |
| overige zone | |
| Functieaanduidingen | |
| functieaanduiding | |

* plaats toe te voegen woning op perceel Weverswâl 34.