

**Eindverslag ontwerpprocedure
Ontwerp bestemmingsplan
“Rheezerbelten,
Rheezerweg 79 in Hardenberg”**

**Domein Ruimte
Team Ruimte en vergunningen
Augustus 2013**

Inhoud:

- I. Overzicht gevolgde procedure**
- II. Zienswijzen**
- III. Commentaar op zienswijzen**
- IV. Conclusie en besluit**

Overzicht gevolgde procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 5 juli 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren brengen. Woensdag 17 augustus 2012 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

I. Zienswijzen

Er zijn zes zienswijzen ontvangen. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de gegevens van de indieners geanonimiseerd. De indieners van de zienswijzen hebben een bungalow in eigendom binnen het plangebied en huren de grond van initiatiefnemer. De huurovereenkomsten lopen af binnen de (bestemmings)planperiode van 10 jaar.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden of afgegeven en kunnen daarmee als tijdig ingediend worden aangemerkt.

Vooroverleg

De provincie Overijssel en waterschap Velt en Vecht hebben gereageerd op het bestemmingsplan. Het waterschap Velt en Vecht is akkoord.

De provincie verzoekt dat het bestemmingsplan "Rheezerbelten, Rheezerweg 79, Hardenberg" door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de gemaakte opmerkingen met betrekking tot:

- Verplichte verhuurbepalingen op grond van artikel 2.12.2 van de Omgevingsverordening;
- Het in de regels waarborgen van de kwaliteit van het bestaande recreatieterrein (stuifduinen).

Naar aanleiding van deze reactie luidt ons voorstel aan de gemeenteraad de regels in het bestemmingsplan te wijzigen en een passende oplossing te vinden voor bovenstaande opmerkingen. Het bestemmingsplan dient gewijzigd vast te worden gesteld aangezien de regels zijn aangepast.

II. Weergave zienswijzen (samenvatting)

1. Zienswijze 1. Bewoner Dikkersstraat 1-116 te Ommen (13 augustus 2012)
2. Zienswijze 2. Bewoner Trekweg 3 te Augsbuurt (14 augustus 2012)
3. Zienswijze 3. Bewoner 't Lijntje 16 te Bruchterveld (14 augustus 2012)
4. Zienswijze 4. Bewoner Zuiderweg 28 te Slochteren (14 augustus 2012)
5. Zienswijze 5. Bewoner Rheezerbrink 3 te Hardenberg (15 augustus 2012)
6. Zienswijze 6. Bewoner de La Sablonierekade 34 te Kampen (15 augustus 2012)

1. Zienswijze 1 (13 augustus 2012)

1. Onterecht wordt beschreven dat de eigenaar van vakantiepark de Kleine Belties eigenaar is van alle genoemde bungalows, deze bungalows zijn namelijk in eigendom van particuliere bezitters.
2. De meeste van de particuliere eigenaren hebben veel geïnvesteerd om hun bungalows te onderhouden en te verbeteren
3. De eigenaar is niet bereid om de privé eigenaren van die bestaande bungalows een marktconforme compensatie te bieden middels aankoop van die bungalows.
4. Nu dit plan er ligt is het voor de eigenaren van bestaande bungalows vrijwel onmogelijk geworden hun bungalows te verkopen op de vrije markt.
5. Er vindt kapitaalvernietiging plaats en de ontwikkeling veroorzaakt grote emotionele schade.
6. De ontwikkeling veroorzaakt een verlies aan groenvoorziening en natuur. De genoemde compensatie zal het bestaande landschap nooit in dezelfde mate kunnen herstellen.
7. Niet alle bungalows zijn verouderd, de meesten (in particulier eigendom) zijn prima onderhouden.
8. Het is een achteruitgang van het recreatieve product, omdat de ontwikkeling zal leiden tot een kleinere natuurlijke omgeving.

9. De eigenaar is van plan om aan het einde van het huurcontract deze contracten niet te verlengen en de bestaande bungalows te slopen. Deze handelswijze valt overduidelijk niet onder de term "open plekken".
10. Door de verdubbeling van het aantal bungalows zal er schade worden toegebracht aan de huidige uitgebreide bebossing.
11. De nieuwbouw is nodig voor een aantal bungalows die nu van de eigenaar zijn.
12. Een minimale aantasting is ook een aantasting, wat is het effect van deze minimale aantasting op de kwaliteit van de recreatieve omgeving?
13. Prive eigenaren recreëren ook buiten het seizoen en zullen ongetwijfeld last ondervinden van de geplande bouwwerkzaamheden.

2. Zienswijze 2 (14 augustus 2012)

Op 9 april 2013 heeft de indiener van de zienswijze een e-mailbericht gestuurd naar de gemeente met daarin het bericht dat de zienswijze is ingetrokken.

3. Zienswijze 3 (14 augustus 2012)

Het grootste bezwaar is dat het plan leidt tot emotionele en financiële schade door het slopen van de bungalow.

4. Zienswijze 4 (14 augustus 2012)

1. Het plan geeft aan dat er verouderde bungalows op de camping staan. Dit betreft de bungalows van de eigenaar en niet van de overige eigenaren.
2. Door het ingediende plan verandert de situatie voor de eigenaar van de bungalow. De waarde van de bungalow is dalende en onverkoopbaar vanwege de onzekere toekomst.
3. Initiatiefnemer is niet bereid een marktconforme compensatie te bieden middels aankoop van de bungalows welke niet in bezit zijn.
4. Er is nooit enige aanleiding geweest te veronderstellen dat contracten worden beëindigd en dus niet worden verlengd.
5. Het terugplaatsen van een twee onder een kap woning ter plaatse voedt de bedrijfseconomische reden om de bungalow te slopen.
6. De natuur wordt wel degelijk aangetast. Aanwezige (en steeds terugkerende) kerkuilen zullen de zaak complexer maken.
7. De raad wordt verzocht de wijziging alleen te verlenen indien er goede afspraken zijn gemaakt over contractverlenging en compensatie.

5. Zienswijze 5 (15 augustus 2012)

1. De indiener vreest voor grote schade aan het huidige natuurgebied, de flora en fauna.
2. De indiener maakt bezwaar tegen het plan, omdat er aanzienlijke negatieve financiële consequenties zijn voor de eigenaren van de bungalows en er geen oplossing is voor de financiële schade.
3. Er ontstaat meer verkeersdrukke aan de drukke Rheezerweg en er is geen voorstel van oplossing van een goede ontsluiting.
4. Plan geeft niet een goede schetsing van de situatie (verouderde bungalows) en op een aantal punten een onjuiste voorstelling van zaken en bedoelingen.

6. Zienswijze 6 (15 augustus 2012)

1. Uitvoering van het huidige plan leidt tot ernstige schade aan natuur en fauna. Deze schade dient eerst in kaart te worden gebracht. Nader onderzoek is noodzakelijk. Initiatiefnemer begrijpt de noodzaak van vervanging van de verouderde stenen bungalows. Schade aan natuur en fauna door uitbreiding dient te worden voorkomen.
2. Er dient onderscheid te worden gemaakt tussen de verouderde bungalows in eigendom van de heer Hakkers en goed onderhouden bungalows in particulier eigendom. Initiatiefnemer vraagt de wijziging alleen toe te staan voor de verouderde stenen bungalows. Er is geen enkele noodzaak om tot vervanging in het gehele plangebied over te gaan.
3. Het voorliggende plan leidt tot meer verkeersdrukke. In een goede ontsluiting is niet voorzien. Initiatiefnemer vraagt zonder een goede regeling op dit punt de wijzigingen niet toe te staan.
4. Er ontstaat financiële schade als de gemeenteraad de wijzigingen toestaat. Hiervoor dient aansprakelijkheid te worden erkend. Op het moment van schrijven is voor de bungalow al financiële

schade (waardedaling van de bungalow van 50 %) geconstateerd door een erkende makelaar. Voordat toestemming wordt verleend tot verdere planvorming dient een duidelijke en vooral schriftelijke vastlegging plaats te vinden van een compensatie regeling die redelijk en kostendekkend is.

5. Er dient een schriftelijke vastlegging te worden overlegd waaruit de financiële haalbaarheid van het plan blijkt.
6. De ontwikkeling is in strijd met het gemeentelijke beleid. Aantasten van het bosrijke gebied en mogelijkheid tot uitponing.
7. De ontwikkeling is in strijd met het provinciale beleid. Er wordt onvoldoende onderbouwd dat het verlies aan ecologische/landschappelijke waarden wordt gecompenseerd. Daarnaast is kwaliteitsverbetering slechts het geval voor de stenen bungalows en niet voor de Fort-bungalows.

III. Uitwerking zienswijzen en commentaar

1. Zienswijze 1 (13 augustus 2012)

1. Onterecht wordt beschreven dat de eigenaar van vakantiepark de Kleine Belties eigenaar is van alle genoemde bungalows, deze bungalows zijn namelijk in eigendom van particuliere bezitters.

Commentaar

Initiatiefnemer is eigenaar van de grond en niet van alle genoemde bungalows. Twaalf stenen bungalows en twee groepswoonings zijn in eigendom van initiatiefnemer, de vierentwintig overige bungalows zijn in particulier eigendom (van derden). De grond wordt verhuurd door initiatiefnemer aan de eigenaren van de bungalows. De zienswijze is op dit onderdeel overgenomen. De toelichting is aangepast op dit onderdeel.

2. De meeste van de particuliere eigenaren hebben veel geïnvesteerd om hun bungalows te onderhouden en te verbeteren.
3. De eigenaar is niet bereid om de privé eigenaren van die bestaande bungalows een marktconforme compensatie te bieden middels aankoop van die bungalows.
4. Nu dit plan er ligt is het voor de eigenaren van bestaande bungalows vrijwel onmogelijk geworden hun bungalows te verkopen op de vrije markt.

Commentaar

Initiatiefnemer is eigenaar van de gronden en is daarmee bevoegd een herziening van het bestemmingsplan aan te vragen en de ruimtelijke procedure te doorlopen. De huurovereenkomst tussen de indiener van de zienswijze (huurder) en initiatiefnemer (verhuurder) loopt af binnen de planperiode waarmee de uitvoerbaarheid van de gevraagde ontwikkeling is aangetoond. Het valt buiten de bevoegdheid van de gemeente om initiatiefnemer te verplichten, in het kader van een herziening van het bestemmingsplan, om bijvoorbeeld een marktconforme compensatie aan te bieden aan de huurders cq eigenaren van de bungalows. Ook het dalen van de marktwaarde van de bungalows en de (on)verkoopbaarheid daarvan zijn aspecten waarvan de ruimtelijke relevantie ontbreekt. Wij kunnen niet anders dan verwijzen naar de mogelijkheid om planschade te eisen, zoals bij het commentaar bij onderdeel 1.5 is aangegeven. Deze onderdelen van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Er vindt kapitaalvernietiging plaats en de ontwikkeling veroorzaakt grote emotionele schade.

Commentaar

We wijzen de indiener van de zienswijze op artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin is bepaald dat degene die in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische maatregel, binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van deze maatregel, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is. Een onafhankelijke commissie adviseert het college over het planschadeverzoek. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6. De ontwikkeling veroorzaakt een verlies aan groenvoorziening en natuur. De genoemde compensatie zal het bestaande landschap nooit in dezelfde mate kunnen herstellen.

Commentaar

De ontwikkeling behelst 40 (geschakelde) bungalows (20x2), 30 vrijstaande bungalows en 5 groepswoningen. De gebouwen worden geplaatst op bestaande open plekken in het plangebied en op plaatsen waarbij sprake is van bestaande bebouwing. De bestaande ontsluitingswegen in het plangebied worden gebruikt, er worden twee insteekweggetjes aan toegevoegd. Inzet hierbij is een minimale aantasting van het bestaande bomenbestand en een minimale aantasting van de ondergrond van de voormalige stuifduinen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Niet alle bungalows zijn verouderd, de meesten (in particulier eigendom) zijn prima onderhouden.

Commentaar

Dit onderdeel van de zienswijze is overgenomen. De toelichting is aangepast op dit onderdeel.

8. Het is een achteruitgang van het recreatieve product, omdat de ontwikkeling zal leiden tot een kleinere natuurlijke omgeving.

Commentaar

Initiatiefnemer wordt momenteel geremd in zijn (exploitatie)plannen om recreatiewoningen op de camping jaar rond te verhuren. Exploitatie op de huidige wijze zal leiden tot leegstand en verpaupering. Met een verruiming van het aantal eenheden, de bouwmogelijkheden en een upgrade/kwaliteitsslag op het recreatieterrein is het mogelijk (in combinatie met de nieuwe centrumvoorzieningen) het recreatieterrein jaar rond te exploiteren. Gelet op de verruiming van de bouwmogelijkheden kan worden ingespeeld op de huidige verwachtingen/eisen van de bezoekers. Inzet hierbij is een minimale aantasting van het bestaande bomenbestand en een minimale aantasting van de ondergrond van de voormalige stuifduinen. Daarmee wordt de kwaliteit van het recreatieve product (het aanbod) verhoogd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

9. De eigenaar is van plan om aan het einde van het huurcontract deze contracten niet te verlengen en de bestaande bungalows te slopen. Deze handelwijze valt overduidelijk niet onder de term "open plekken".

Commentaar

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven dat 15 bungalows worden gerealiseerd op bestaande open plekken in het plangebied. De andere bungalows moeten worden gerealiseerd op plekken waar nu de huidige bungalows staan. Initiatiefnemer gaf hierbij overigens aan gefaseerd aan het werk te gaan. De huidige vervallen bungalows in eigendom van initiatiefnemer zullen met voorrang vervangen worden. Het overige aspect (wel/niet verlengen van huurcontracten) is privaatrechtelijk van aard en valt daarmee buiten de orde van het bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Door de verdubbeling van het aantal bungalows zal er schade worden toegebracht aan de huidige uitgebreide bebouwing.

Commentaar

Er wordt verwezen naar het commentaar bij onderdeel 1.6. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

11. De nieuwbouw is nodig voor een aantal bungalows die nu van de eigenaar zijn.

Commentaar

Het plan behelst een nuancering

12. Een minimale aantasting is ook een aantasting, wat is het effect van deze minimale aantasting op de kwaliteit van de recreatieve omgeving?

Commentaar

Initiatiefnemer ziet ook in dat de bestaande bosstructuur en zandduinen kenmerkend zijn voor het gebied en wil dit zoveel mogelijk intact houden. In het inrichtingsplan zijn de beoogde posities van de bungalows/groepswoningen weergegeven, alsmede de geplande (onverharde) wegen. Daaruit blijkt dat er gebruik wordt gemaakt van bestaande open plekken en locaties waar al bebouwing staat. Om bebouwing mogelijk te maken zullen er bomen moeten worden gekapt, maar de aantasting zal geen onevenredige afbreuk doen aan de bestaande gebiedskenmerken c.q. ruimtelijke kwaliteit. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Privé eigenaren recreëren ook buiten het seizoen en zullen ongetwijfeld last ondervinden van de geplande bouwwerkzaamheden.

Commentaar

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan er een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van de gewenste recreatiewoningen. Initiatiefnemer gaf aan om overlast (van de bouw) voor de recreanten zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast is voorkomen van enige overlast van bouwwerkzaamheden geen belang dat het bestemmingsplan regelt. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 (14 augustus 2012).

Op 9 april 2013 heeft de indiener van de zienswijze een email gestuurd naar de gemeente met daarin het bericht dat de indiener de zienswijze heeft ingetrokken.

Zienswijze 3 (14 augustus 2012)

Het grootste bezwaar is dat het plan leidt tot emotionele en financiële schade door het slopen van de bungalow.

Commentaar

De zienswijze is niet overgenomen. Er is een gesprek geweest tussen de behandelend ambtenaar van de gemeente Hardenberg en de indiener van de zienswijze. Daarin is uitgelegd dat de zienswijze buiten de orde van het bestemmingsplan valt en dat daarom de zienswijze buiten beschouwing moet worden gelaten.

Zienswijze 4 (14 augustus 2012)

1. Het plan geeft aan dat er verouderde bungalows op de camping staan. Dit betreft de bungalows van de eigenaar en niet van de overige eigenaren.

Commentaar

Er wordt verwezen naar het commentaar bij onderdeel 1.7. De zienswijze wordt overgenomen. De toelichting is aangepast.

2. Door het ingediende plan verandert de situatie voor de eigenaar van de bungalow. De waarde van de bungalow is dalende en onverkoopbaar vanwege de onzekere toekomst.

Commentaar

Er wordt verwezen naar het commentaar bij onderdeel 1.5. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Initiatiefnemer is niet bereid een marktconforme compensatie te bieden middels aankoop van de bungalows welke niet in bezit zijn. Er is verder nooit enige aanleiding geweest te veronderstellen dat contracten worden beëindigd en dus niet worden verlengd.

Commentaar

Er wordt verwezen naar het commentaar bij onderdeel 1.2 t/m 1.4. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Het terugplaatsen van een twee-onder één-kap-woning ter plaatse voedt de bedrijfseconomische reden om de bungalow te slopen.

Commentaar

Initiatiefnemer heeft een inrichtingsplan laten vaststellen, waarin wordt aangegeven waar de (geschakelde) bungalows worden gevestigd. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan bieden ruimte om hier andere keuzes in te maken. Zoals eerder aangegeven in dit verslag is initiatiefnemer voornemens om eerst de eigen bungalows te vervangen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. De natuur wordt wel degelijk aangetast. Aanwezige (en steeds terugkerende) kerkuilen zullen de zaak complexer maken.

Commentaar

Eelerwoude heeft een natuurtoets/inspectie uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Op 29 juni 2011 heeft een medewerker een veldonderzoek en literatuurstudie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen sporen zijn gevonden van strikt beschermde plantensoorten, zoogdieren, amfibieën, reptielen en ongewervelden. Verwacht wordt dat, rekening houdend met het broedseizoen van vogels, negatieve effecten op beschermde soorten (zoals de kerkuil) zo goed mogelijk worden voorkomen en dat zo een goede invulling wordt gegeven aan de zorgplicht die de Flora- en faunawet oplegt. Daarnaast wordt door de minimale aantasting van het bomenbestand het leefgebied nauwelijks beïnvloed. Het is daarom niet noodzakelijk om een ontheffing of een verklaring van geen bedenkingen aan te vragen bij het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De natuurtoets is toegevoegd als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6. De raad wordt verzocht de wijziging alleen te verlenen indien er goede afspraken zijn gemaakt over contractverlenging en compensatie.

Commentaar

Het valt buiten de bevoegdheid van de gemeente om dergelijke voorwaarden te stellen in het kader van een herziening van het bestemmingsplan, er is geen ruimtelijke relevantie. De wettelijke grondslag daarvoor ontbreekt. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5 (15 augustus 2012)

1. De indiener vreest voor grote schade aan het huidige natuurgebied (flora en fauna).

Commentaar

Er wordt verwezen naar het commentaar bij 4.5. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. De indiener maakt bezwaar tegen het plan, omdat er aanzienlijke negatieve financiële consequenties zijn voor de eigenaren van de bungalows en er geen oplossing is voor de financiële schade.

Commentaar

Er wordt verwezen naar het commentaar bij 4.6. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Er ontstaat meer verkeersdrukte aan de drukke Rheezerweg en er is geen voorstel van oplossing van een goede ontsluiting.

Commentaar

De ontwikkeling behelst 40 (geschakelde) bungalows (20x2), 30 vrijstaande bungalows en 5 groepswoningen. Er is sprake van een toename van 30 bungalows en 5 groepswoningen. De Rheezerweg kan deze overzichtelijke toename van verkeersintensiteiten aan. Op het recreatiepark worden centraal 91 parkeerplaatsen aangeboden. De beleidsregel Intrekking Wor schrijft voor dat 110 % van het aantal kampeerplaatsen op een camping aan parkeerplaatsen moet worden gerealiseerd. Er zijn 91 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein bij de ingang van het vakantiepark. Op grond van het beleid is de parkeercapaciteit voldoende, want:

- Op de camping zijn 390 kampeerplaatsen aanwezig met plek voor auto. 110 % hiervan is: 39 extra parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Er zijn 10 toeristische plaatsen zonder plek voor auto. 110 % hiervan is: 11 extra parkeerplaatsen op eigen terrein.
- De uitbreiding (totaal 70 recreatiewoningen en 5 groepswoningen met plek voor auto, waarbij de groepswoningen meer parkeerplaatsen bij het object zullen hebben) behelst een extra behoefte van 7,5 parkeerplaatsen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Het plan geeft niet een goede schetsing van de situatie (verouderde bungalows) en op een aantal punten een onjuiste voorstelling van zaken en bedoelingen.

Commentaar

Enkele zaken in de toelichting (o.a. dat alle bungalows in eigendom zijn van initiatiefnemer en dat alle bungalows zijn verouderd) zijn genuanceerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze aspecten van de zienswijze hebben geleid tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6 (15 augustus 2012)

1. Uitvoering van het huidige plan leidt tot ernstige schade aan natuur en fauna. Deze schade dient eerst in kaart te worden gebracht. Nader onderzoek is noodzakelijk. Initiatiefnemer begrijpt de noodzaak van vervanging van de verouderde stenen bungalows. Schade aan natuur en fauna door uitbreiding dient te worden voorkomen.

Commentaar

Er wordt verwezen naar het commentaar bij onderdeel 4.5. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Er dient onderscheid te worden gemaakt tussen de verouderde bungalows in eigendom van de heer Hakkers en goed onderhouden bungalows in particulier eigendom. Initiatiefnemer vraagt de wijziging alleen toe te staan voor de verouderde stenen bungalows. Er is geen enkele noodzaak om tot vervanging in het gehele plangebied over te gaan.

Commentaar

Het onderscheid is gemaakt in de aangepaste toelichting van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer wil als eigenaar van de gronden en het recreatieterrein jaar rond vakantiebungalows gaan verhuren. Initiatiefnemer wil de ruimte hebben om het volledige plangebied daarbij te gebruiken. De ontwikkeling voldoet aan het beleid van de gemeente Hardenberg, want de kwaliteit van het recreatieve product neemt hierdoor toe en er vindt verder geen uitbreiding plaats in buitengebied en/of groene omgeving. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Het voorliggende plan leidt tot meer verkeersdrukte. In een goede ontsluiting is niet voorzien. Initiatiefnemer vraagt zonder een goede regeling op dit punt de wijzigingen niet toe te staan.

Commentaar

Er wordt verwezen naar het commentaar bij onderdeel 5.3. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Er ontstaat financiële schade als de gemeenteraad de wijzigingen toestaat. Hiervoor dient aansprakelijkheid te worden erkend. Op het moment van schrijven is voor de bungalow al financiële schade (waardedaling van de bungalow van 50 %) geconstateerd door een erkende makelaar. Voordat toestemming wordt verleend tot verdere planvorming dient een duidelijke en vooral schriftelijke vastlegging plaats te vinden van een compensatie regeling die redelijk en kostendekkend is.

Commentaar

Er wordt verwezen naar het commentaar bij onderdeel 4.6. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Er dient een schriftelijke vastlegging te worden overlegd waaruit de financiële haalbaarheid van het plan blijkt.

Commentaar

Initiatiefnemer wordt momenteel geremd in zijn (exploitatie)plannen om recreatiewoningen op de camping jaar rond te verhuren. Exploitatie op de huidige wijze zal leiden tot leegstand en verpaupering. Met een verruiming van het aantal eenheden, de bouwmogelijkheden en een upgrade/kwaliteitsslag op het recreatieterrein is het mogelijk (in combinatie met de nieuwe centrumvoorzieningen) het recreatieterrein jaar rond te exploiteren. Gelet op de verruiming van de bouwmogelijkheden kan worden ingespeeld op de huidige verwachtingen/eisen van de bezoekers. Verzoeker wordt daarnaast bijgestaan door een adviseur uit de recreatiebranche. Initiatiefnemer heeft onderzocht of er voldoende middelen zijn voor het initiatief. Uitkomst hiervan is dat er voldoende financiële dekking is voor het plan. Gelet op de te verwachten inkomsten van een jaar rond exploitatie en de upgrade van de recreatiewoningen is het plan financieel uitvoerbaar. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6. De ontwikkeling is in strijd met het gemeentelijke beleid. Aantasten van het bosrijke gebied en mogelijkheid tot uitponing.

Commentaar

De regels van het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd. Op grond van de aangepaste regels is initiatiefnemer verplicht de recreatiewoningen te verhuren (bedrijfsmatige exploitatie), waarbij het de bedoeling is dat er voortdurend van bewoners wordt gewisseld. In de gewijzigde regels zijn voorwaarden opgenomen voor instandhouding van de kenmerkende zandduinen en bestaande bosstructuur. In het inrichtingsplan zijn de beoogde posities van de bungalows/groepswoningen weergegeven, alsmede de geplande infrastructuur. Daaruit blijkt dat er sec gebruik wordt gemaakt van bestaande open plekken en locaties waar al bebouwing staat. Om bebouwing mogelijk te maken zullen er bomen moeten worden gekapt, maar de aantasting zal geen onevenredige afbreuk doen aan de bestaande gebiedskenmerken cq ruimtelijke kwaliteit. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7. De ontwikkeling is in strijd met het provinciale beleid. Er wordt onvoldoende onderbouwd dat het verlies aan ecologische/landschappelijke waarden wordt gecompenseerd. Daarnaast is kwaliteitsverbetering slechts het geval voor de stenen bungalows en niet voor de Fort-bungalows.

Commentaar

De ontwikkeling veroorzaakt geen nadere aantasting van de zogenaamde groene omgeving, want de ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande plangebied. Daarnaast biedt het ontwikkelingsperspectief (zoals genoemd in de Ontwikkelingsvisie) "buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte" ruimte voor deze ontwikkeling. De bestaande kwaliteiten in het plangebied worden zo veel mogelijk in stand gehouden. De inzet is een minimale aantasting van het bomenbestand en de ondergrond van de voormalige stuifduinen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8. De indiener van de zienswijze mist een onderzoek naar de verschillende diersoorten die voorkomen in het bosgebied. Er wordt voorbijgegaan aan de ingrijpende en blijvende gevolgen die de uitbreiding heeft voor beschermde vogelsoorten. De indiener van de zienswijze heeft foto's toegevoegd van foeragerende ransuilen. Naar de mening van de indiener van de zienswijze is het noodzakelijk om een verklaring van geen bedenkingen aan te vragen bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

Commentaar

Eelerwoude heeft een natuurtoets/inspectie uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Op 29 juni 2011 heeft een medewerker een veldonderzoek en literatuurstudie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen sporen zijn gevonden van strikt beschermde plantensoorten, zoogdieren, amfibieën, reptielen en ongewervelden. Verwacht wordt dat, rekening houdend met het broedseizoen van vogels, negatieve effecten op beschermde soorten (zoals de kerkuil) zo goed mogelijk worden voorkomen en dat zo een goede invulling wordt gegeven aan de zorgplicht die de Flora- en faunawet oplegt. Daarnaast wordt door de minimale aantasting van het bomenbestand het leefgebied nauwelijks beïnvloed. Het is daarom niet noodzakelijk om een ontheffing of een verklaring van geen bedenkingen aan te vragen bij het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De natuurtoets is toegevoegd als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

IV. Conclusie

Gelet op het een en ander hebben wij besloten:

1. te reageren op de zienswijzen van insprekers zoals is genoemd in het commentaar onder III;
2. een afschrift van dit verslag toe te zenden aan de indiener van de zienswijzen en het aanbieden aan de gemeenteraad bij het voorstel tot planvaststelling;
3. dat dit eindverslag onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan "Rheezerbelten, Rheezerweg 79 in Hardenberg".

Hardenberg, 13 augustus 2013

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

loco-secretaris,

burgemeester,

G.J. Jansonius

P.H. Snijders