

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN

RECREATIEPARK DE VLINDERHOEVE

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.390

IDnr. : NL.IMRO.0262.BuVlinderhoeveKvD-BP41

Datum : apr. 2019

Versie : 2

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : d.d.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	2
2	INGEKOMEN ZIENSWIJZEN.....	3
2.1	ZIENSWIJZE 1	3
2.2	ZIENSWIJZE 2	5
3	AANPASSING ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	6
3.1	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN	6
3.2	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	6

1 INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan 'Recreatieterrein de Vlinderhoeve' heeft met ingang van 7 februari 2019 voor de duur van zes weken tot en met 20 maart 2019 ter inzage gelegen.

In die periode is door 2 reclamanten een zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

2 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

2.1 ZIENSWIJZE 1

Reactie

Reclamante uit haar bezorgdheid omtrent het plan.

Het plan beschrijft hoe het park plaats zal bieden aan de verschillende accommodaties. Reclamante kan op de plattegrond niet terugvinden waar ruimte is gereserveerd voor de 205 kampeerverblijven. Ook een stuk grond dat groot genoeg is om de kampeerverblijven te kunnen herbergen, kan reclamante niet vinden.

Reclamante concludeert hieruit dat de eigenaar ook niet van plan is kampeerverblijven te faciliteren.

Tevens mist reclamante foto's hoe de kampeerverblijven eruit gaan zien.

Reclamante verzoekt om een plan/plattegrond waarin duidelijk te zien is waar de kampeerverblijven gaan komen en hoe groot de percelen zullen zijn.

Reclamante wijst erop dat al veel van de veranderingen die nu gepresenteerd worden, al lang hebben plaatsgevonden. Bomen zijn gekapt, tennisbanen verdwenen en er staan al ca. 75 vakantiewoningen.

Mensen met een kampeerverblijf (stacaravan) verkeren in het ongewisse. Het is onduidelijk of zij kunnen blijven staan op de huidige plaats, moeten verhuizen of weg moeten.

Vanwege het feit dat de plattegrond niet kan kloppen, is reclamante van mening dat de plannen zoals ingediend, niet conform de uiteindelijke indeling van het park zullen zijn.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan maakt onder meer een gewijzigd gebruik van de verhouding kampeerverblijven versus recreatiewoningen en groepsaccommodaties mogelijk. De (nieuwe) eigenaar van het recreatiepark reageert daarmee op nieuwe inzichten en gewijzigde vraag vanuit de markt.

Vanuit de markt is er een toegenomen vraag naar (vaste) recreatiewoningen en groepsaccommodaties en een afnemende vraag naar kampeerverblijven ontstaan. De eigenaar wenst ruimte te bieden aan deze vraag. teneinde de bedrijfsvoering op het recreatiepark in de toekomst veilig te kunnen stellen.

De laatste ontwikkelingen met betrekking tot de herinrichting van het recreatiepark (zie de ambtshalve wijziging verwoord in paragraaf 3.2) leiden zelfs tot een verdere inperking van het aantal kampeerverblijven (van 205 naar 68) teneinde maximaal 10.000 m² groepsaccommodaties mogelijk te maken op het terrein.

Bovengenoemde aanpassingen in de bij de regels behorende bebouwingstabel voor het recreatiepark De Vlinderhoeve zijn in overeenstemming met de wijzigingsregels voor deze bestemming. De gemeente wenst mee te werken aan deze voorziene ontwikkelingen om de toekomst voor het recreatiepark mogelijk te maken.

De verhouding kampeerverblijven versus vaste recreatieverblijven (in de vorm van recreatiewoningen en groepsaccomodaties) worden daarmee planologisch mogelijk gemaakt. Het is aan de eigenaar zelf om de inrichting van het park vorm te geven binnen het planologisch kader dat het bestemmingsplan voorschrijft. Daarbij hoeven de planologische mogelijkheden niet volledig benut te worden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de toelichting van het bestemmingsplan wel een plattegrond van de beoogde inrichting was en is opgenomen.

De zienswijze is ongegrond.

2.2 ZIENSWIJZE 2

Reactie

Zienswijze betreft de verlichting van het terrein.

Reclamanten missen nadere regelgeving t.a.v. de terreinverlichting w.o. het aantal lichtpunten, sterkte van de lampen, maximaal toegestane hoogtes.

Bezwaren

Plaatsing van lantaarns van ca. 4 meter, zoals die reeds op De Vlinderhoeve aanwezig zijn, is ongewenst. De lantaarns hebben zeer felle lampen die tot ver in de omtrek storend zichtbaar zijn.

Reclamanten zijn van mening dat het zichtvervuilend en niet duurzaam is en niet past in landelijk buiten- en recreatiegebied.

Ook is het ecologisch niet verantwoord; in de plantoelichting ontbreekt aandacht voor de nadelige effecten van overmatige verlichting voor mens en dier.

Voorstel tot aanpassing ontwerpplan

De maximale hoogte van 4 meter wijzigingen in 2 meter; regelgeving toevoegen voor een passend soort lamp dat voldoet op het terrein maar niet stoort op afstand. Eventueel plaatsen van sensoren, zodat de verlichting alleen aangaat zodra iemand in de buurt is.

Voorstel tot aanpassing verlichting in recent geopende deel Vlinderhoeve

Dit valt buiten het ontwerpplan maar de gemeente zou kunnen helpen met regelgeving voor verlichting die de omgeving minder stoort.

Reclamanten zijn hierover al in contact met de parkbeheerder. Minder felle lampen zou al een verbetering zijn, eventueel met een systeem van sensoren.

Antwoord gemeente

Een belangrijke voorwaarde voor de wijziging van de gebruiksmogelijkheden (in de vorm van de bebouwingstabel) en herinrichting van het recreatiepark De Vlinderhoeve, is voor de gemeente altijd de landschappelijke inpassing van het terrein geweest. Daarin heeft de bosstrook langs de buitengrenzen van het park een belangrijk aandeel.

In deze strook dient de aanleg en onderhoud van opstanden gerealiseerd te worden. Deze dienen niet alleen ten behoeve van de landschappelijke en natuurlijke waarden, maar zorgen op termijn ook voor een afschermdende werking van activiteiten op het park naar het omliggende buitengebied en omwonenden.

Door de realisatie van deze strook is het niet nodig de maximale bouwhoogte van verlichting te verlagen of andere technische vereisten aan deze installaties op te leggen.

Bovendien heeft de initiatiefnemer richting de gemeente aangegeven te onderzoeken of de bestaande verlichting aangepast kan worden, zodat er minder uitstraling is naar de omgeving.

De zienswijze is ongegrond.

3 AANPASSING ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

Er zijn geen wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen voorzien.

3.2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn twee ambtshalve wijzigingen aangebracht.

3.2.1 Planregels

Bebouwingstabel

De bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' is geactualiseerd op de bouw mogelijkheden binnen de bouwregels. Daarbij zijn de aantallen en oppervlaktes van kampeerverblijven recreatiewoningen en groepsaccommodaties (bebouwingstabel) geactualiseerd naar de meest recente inzichten.

De huidige bepaling luidt (selectie van gewijzigde leden):

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels

(...)

4.2.3 Groepsaccommodaties

- a. Op het terrein is in totaal een oppervlakte van 2.500 m² aan groepsaccommodaties toegestaan;
- b. de goothoogte van centrale recreatieve voorzieningen mag niet meer dan 3,50 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter.

(...)

4.2.5 Kampeerverblijven

- a. Op het terrein zijn maximaal 205 kampeerverblijven toegestaan;
- b. de oppervlakte van een kampeerverblijf mag niet meer dan 55 m² bedragen (inclusief sanitair/veranda of andere overkapping en exclusief berging) en de bouwhoogte niet meer dan 3,80 meter;
- c. per kampeerverblijf is maximaal 1 vrijstaande of in pandige berging toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 6 m².

(...)

Dit wordt gewijzigd in (selectie van gewijzigde leden)

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels

(...)

4.2.3 Groepsaccommodaties

- a. Op het terrein is in totaal een oppervlakte van 10.000 m² aan groepsaccommodaties toegestaan;
- b. de goothoogte van centrale recreatieve voorzieningen mag niet meer dan 3,50 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter.

(...)

4.2.5 Kampeerverblijven

- a. Op het terrein zijn maximaal 68 kampeerverblijven toegestaan;
- b. de oppervlakte van een kampeerverblijf mag niet meer dan 55 m² bedragen (inclusief sanitair/veranda of andere overkapping en exclusief berging) en de bouwhoogte niet meer dan 3,80 meter;
- c. per kampeerverblijf is maximaal 1 vrijstaande of inpandige berging toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 6 m².

(...)

Archeologie

Naar aanleiding van een aanvullend archeologisch onderzoek zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' in respectievelijk artikelen 6 en 7 komen te vervallen. In plaats daarvan is een nieuwe dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie De Vlinderhoeve' als artikel 6 ingevoegd, waarin is bepaald dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv, aanvullend karterend archeologisch onderzoek benodigd is.

In tegenstelling tot de dubbelbestemmingen archeologie in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en het ontwerp-bestemmingsplan 'Recreatiepark De Vlinderhoeve' geldt er geen ondergrens in de vorm van een oppervlakte.

Het nieuwe artikel 6 luidt (selectie van gewijzigde leden):

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

(...)

6.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- c. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- d. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 - 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 - 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

(...)

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

(...)

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- c. een diepte hebben van niet meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, of;
- d. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

(...)

De nummering van de volgende artikelen 8 tot en met 15 is aangepast naar 7 tot en met 14.

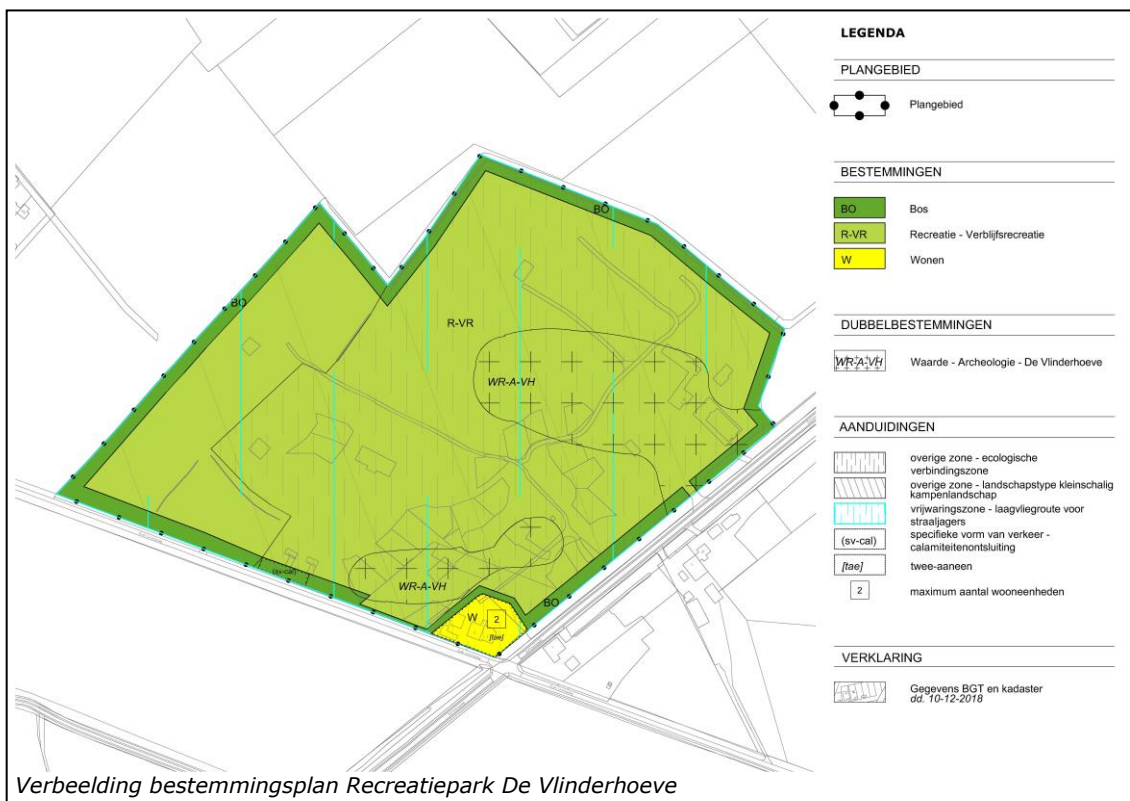
3.2.2 Verbeelding

Begrenzing bosstrook rondom woningen

De exacte ligging van de bosstrook rondom de woonbestemming is aangepast aan de feitelijke situatie.

Dubbelbestemming archeologie

Op de nieuwe verbeelding is de nieuwe dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie De Vlinderhoeve' weergegeven conform de bevindingen uit het archeologisch onderzoek. Daarbij zijn de in het vigerende paraplu bestemmingsplan 'Archeologie' en het ontwerp bestemmingsplan 'Recreatiepark De Vlinderhoeve' komen te vervallen.



3.2.3 Toelichting

- De toelichting is aangepast op de onderbouwing van de aanpassing van de bouwmogelijkheden (bebouwingstabel) in paragraaf 4.1 en paragraaf 6.3
- De onderbouwing van het aspect archeologie in paragraaf 5.9 is aangepast aan het recent opgeleverde archeologische onderzoek. Het onderzoeksrapport, alsmede het selectiebelsuit van de regio-archeoloog, is als bijlage aan de toelichting toegevoegd en de onderbouwing van de dubbelbestemming waarde archeologie in paragraaf 6.3 is aangepast aan de nieuwe dubbelbestemming.