

Reactienota bestemmingsplan Vordenseweg 6 Lochem

Ter inzage en ontvankelijkheid

Het ontwerp-bestemmingsplan Vordenseweg 6 Lochem heeft op grond van afdeling 3.4. van de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) vanaf 19 januari 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen (tot 1 maart). Gedurende deze termijn kon door een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze worden ingebracht

Door onderstaande reclamanten is een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan Vordenseweg 6:

nummer	naam	adres	pc & woonplaats
1	C.H. Sterk	Heggenrank 116	7242 MN Lochem
2	Mr. M.H. Ruseler - Meijs	Dijkwerker 6	3171 HA Poortugaal

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk woensdag 29 februari 2012 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. De betreffende zienswijzen zijn respectievelijk op 15 februari 2012 en 28 februari 2012 ingekomen en daardoor ontvankelijk verklaard.

De ingekomen zienswijzen zijn in de voorliggende reactienota samengevat en voorzien van reactie.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Samenvatting zienswijzen:

- Reclamanten maken bezwaar tegen verdere versterking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Tijdens de procedure omtrent het bestemmingsplan Buitengebied 2010 werd dit argument door het college van Burgemeester en Wethouders opgevoerd ter weerlegging op circa 42 zienswijzen afkomstig van reclamanten op bospark Ruighenrode.
- Aan de twee recreatiewoningen wordt de voorwaarde voor bedrijfsmatige exploitatie gesteld. Reclamanten acht bedrijfsmatige exploitatie moeilijk aan te nemen gezien de omstandigheden waaronder de woningen worden gebouwd. De woningen zullen wellicht na de bouw of daarvoor wellicht worden verkocht aan privé-eigenaren welke de woningen in eigen beheer zullen exploiteren. Tevens stellen reclamanten dat geen verhuurverplichting is opgenomen.
- Volgens reclamanten ontbreekt de synergie met de bestemming van de overige recreatiewoningen op het terrein. Het bestaande deel van bospark Ruighenrode is bestemd voor verblijfsrecreatie zonder bedrijfsmatige exploitatie.
- Door het college van burgemeester en wethouders is toegezegd om na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in overleg te treden met alle betrokken partijen op het terrein van bospark Ruighenrode. Hierbij kunnen mogelijkheden worden onderzocht om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor Ruighenrode waarin met de belangen van alle partijen rekening wordt gehouden. Reclamant acht het vaststellen van een 'deelbelang' bestemmingsplan niet in lijn met deze toezegging en verzoekt niet over te gaan tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan in afwachting van de uitkomsten van het betreffende overleg.

Gemeentelijke reactie:

- Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied is de gemeenteraad van Lochem door diverse gebruikers van bospark Ruighenrode verzocht om woonbestemmingen toe te kennen. Tijdens ditzelfde proces zijn eveneens soortgelijke wensen geuit door gebruikers van solitaire recreatiewoningen buiten de recreatieparken. Het merendeel van de recreatiewoningen, zowel op recreatieterreinen als daarbuiten, zijn gelegen in de EHS. De gemeenteraad heeft besloten niet in te gaan op deze wensen. Immers, binnen een woonbestemming kunnen recreatiewoningen worden uitgebreid van 300 m² naar 600 m². Tevens kan bij recht 75m² aan bijgebouwen worden geplaatst en het nodige aan vergunningsvrije bouwwerken worden gerealiseerd. Omdat enkel op bospark Ruighenrode al sprake is van circa 160 recreatiewoningen zou een enorme versterking van de EHS het gevolg zijn indien woonbestemmingen worden toegekend.

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een kleinschalige inbreiding van bospark Ruighenrode met twee recreatiewoningen op een braakliggend terrein. De 'verstening' binnen de EHS is zeer gering en qua aard en omvang niet vergelijkbaar met het bestemmingsplan Buitengebied.

Ten aanzien van de EHS geldt een restrictief (provinciaal) beleid ten aanzien van uitbreiding van intensieve verblijfsrecreatie. Intensivering binnen de bestaande recreatieve bestemmingen heeft dan ook de voorkeur boven uitbreiding. Voorliggende beperkte inbreiding is afgestemd met de provincie Gelderland en wordt mogelijk geacht. Wel dient daarbij te worden aangetoond dat de ingreep geen significant effect heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. De initiatiefnemer heeft hiertoe een onafhankelijk flora & fauna onderzoek laten uitvoeren. Uit het onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het functioneren/kernwaarden van de EHS ter plaatse. Tot slot is een erfinrichtingsplan opgesteld zodat wordt gewaarborgd dat een goede landschappelijke inpassing van de huisjes plaatsvindt.

- b.) Conform provinciaal beleid dient bij uitbreiding van recreatieterreinen de eis voor bedrijfsmatige exploitatie van een recreatief nachtverblijf te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan: "het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie en beheer dat in de recreatiewoningen, kampeerverblijven en/of kampeermiddelen daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden". Tussen de ontwikkelaar en de gemeente Lochem wordt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een aanvullende exploitatieovereenkomst aangegaan. In deze overeenkomst worden nadere eisen gesteld aan bedrijfsmatige exploitatie waaronder een verhuurverplichting. Tevens bevat de overeenkomst een kettingbeding waardoor bedrijfsmatige exploitatie in de toekomst duurzaam verzekerd is.
- c.) Het bestaande deel van Bospark Ruighenrode is bestemd als "Recreatie – Verblijfrecreatie" zonder verplichte bedrijfsmatige exploitatie. Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 kon conform uitspraak van de Raad van State voor deze woningen geen bedrijfsmatige exploitatie worden geëist. Immers zijn de aanwezige recreatiewoningen veelal in gebruik als tweede (recreatieve) woningen waardoor geen sprake meer is van bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein. Voor de twee nieuwe woningen geldt dit niet, zie punt b. Een dubbelregiem is echter goed uitvoerbaar. De exploitant kan bijvoorbeeld een beheerder op- of in de nabijheid van het park aanstellen waar de sleutel kan worden afgehaald en andere praktische zaken worden geregeld.
- d.) Voor het betreffende perceel is in 2009 reeds een verzoek tot medewerking ingediend. In ditzelfde jaar heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging. Concreet wordt op dit moment uitvoering gegeven aan het betreffende collegebesluit waarin vóór de behandeling van het bestemmingsplan Buitengebied is toegezegd in principe medewerking te verlenen.
In het kader van de door het college gedane toezeggingen omtrent de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied, wordt eveneens onderzocht of een planologische situatie gecreëerd kan worden waarin tegemoet wordt gekomen aan de wensen en belangen van alle betrokken partijen op Bospark Ruighenrode. Voorliggend bestemmingsplan staat deze doelstelling geenszins in de weg.

Conclusie

De zienswijzen worden in geheel ongegrond verklaart en vormen geen aanleiding om het plan aan te passen.