



gemeente voorst

Besluit van de gemeenteraad

26 november 2012

Onderwerp: bestemmingsplan De Zanden 215

nummer 2012-33699

openbaar / geheim

De gemeenteraad, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 2 oktober 2012,

besluit

1. de zienswijzennotitie en ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan De Zanden 215 gewijzigd vast te stellen;
3. de provincie Gelderland te vragen te verklaren dat tegen vervroegde bekendmaking van het vaststellingsbesluit geen bezwaar bestaat,

drs B.J.M. Jansen
griffier

drs J.T.H.M. Penninx
burgemeester



gemeente voorst

BESLUIT

DE RAAD VAN DE GEMEENTE VOORST;

overwegende:

dat de gemeente medewerking wil verlenen aan uitbreiding van camping De Weeltenkamp aan De Zanden 215 in Teuge, kadastraal bekend als gemeente Voorst, sectie O, nummers 51, 53 en 55;

dat dit niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied 1996" en "Buitengebied 1996, herziening De Zanden 65A" en daarom een nieuw bestemmingsplan is opgesteld, ingevolge artikel 3.1 en verder van de Wet ruimtelijke ordening;

dat dit bestemmingsplan het volgende ID-nummer heeft: NL.IMRO.0285.20144-VS00;

dat de GBKN-ondergrond van dit bestemmingsplan dateert van 17 juni 2011;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "De Zanden 215" met ingang van 28 juli 2011 voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat deze terinzagelegging bekend is gemaakt door publicatie in het "Voorster Nieuws" en in de Staatscourant op 27 juli 2011;

dat tegen het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, één zienswijze is ingediend;

dat naar aanleiding van deze zienswijze het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld;

dat het wenselijk is ambtshalve wijzigingen door te voeren;

dat het de volgende wijzigingen op de verbeelding betreft:

- de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" wordt in oppervlakte verkleind;
- de bestemming "Bos" wordt in noordoostelijke richting verschoven en uitgebreid ter plaatse van de belangrijkste bosstroken en singels binnen het plangebied;
- de bestemming "Agrarisch" wordt opgenomen in zuidwestelijke hoek, om hier het bestaande gebruik als agrarische cultuurgrond te continueren en (recreatieve) ontwikkelingen uit te sluiten;
- het bouwvlak binnen de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" wordt gewijzigd in drie kleinere bouwvlakken.

dat het de volgende wijzigingen in de planregels betreft:

- In artikel 1.10 (oude nummering) wordt het woord *steeds* vervangen door *veelal*;
- Artikel 1.11 (oude nummering) wordt vervangen door de volgende tekst: "de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten";
- Artikel 1.12 (oude nummering) wordt vervangen door de volgende tekst: "een gebouw waarin wordt gewoond en waarbij alle woonruimtes aan elkaar grenzen";
- Artikel 1.17 (oude nummering) wordt vervangen door de volgende tekst: "plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk";
- Artikel 1.21 (oude nummering) wordt vervangen door de volgende tekst: "een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten";
- Artikel 1.26 (oude nummering) wordt vervangen door de volgende tekst: "niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans, tenten of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben";
- Artikel 1.27 (oude nummering) wordt vervangen door de volgende tekst: "langdurige zorg die buiten organisatorisch verband wordt geboden aan een ieder die op fysiek, psychisch en/of verstandelijk vlak hulpbehoevend is en waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie";
- Artikel 1.30 (oude nummering) wordt vervangen door de volgende tekst: "recreatieverblijf in de vorm van een eenvoudig gebouw zonder essentiële woonvoorzieningen, dat dient als recreatief verblijf waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben";

- Artikel 2.1 (oude nummering) wordt vervangen door de volgende tekst: "de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn";
- Artikel 2.4 (oude nummering) wordt vervangen door de volgende tekst: "breedte, lengte en diepte van een bouwwerk: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren";
- Artikel 3.1.a (oude nummering) wordt aangevuld met *en singels*
- Artikel 4 (oude nummering) wordt aangepast op de volgende punten:
 - In artikel 4.1.a wordt het aantal standplaatsen aangepast tot 107;
 - In artikel 4.1 wordt ingevoegd lid e: *horeca en detailhandelsvoorzieningen*;
 - In artikel 4.2.1.b wordt het aantal stacaravans aangepast tot 26;
 - Artikel 4.3 wordt toegevoegd en luidt als volgt:

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. horeca, anders dan horeca ten behoeve van verblijfsrecreatie, is niet toegestaan;
- b. detailhandel, anders dan detailhandel ten behoeve van verblijfsrecreatie en verkoop van lokaal geproduceerde producten, is niet toegestaan;
- c. bewoning van stacaravans en/of kampeermiddelen is niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding camping' mogen gronden en bouwwerken niet eerder overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt dan nadat uitvoering is gegeven aan het beplantingsplan met nummer 2012-33873, zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

- Artikel 6 (oude nummering) wordt vervangen door de volgende tekst: "De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan";
- Artikel 7.1 (oude nummering) wordt vervangen door de volgende tekst: "Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktelaten afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat de bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgescreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden";
- Artikel 8.1.a.1 (oude nummering) wordt vervangen door de volgende tekst: "de aangegeven of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijking niet van toepassing is op de inhoudsmaat van de bedrijfswoning";
- Aan artikel 8.1.a.4 (oude nummering) wordt toegevoegd: maximaal 75 m² van de bestaande bijgebouwen in gebruik mag worden genomen ten behoeve van de mantelzorg;
- Het begrip 'agrariscl bedrijf' wordt toegevoegd. Agrarisch bedrijf: een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- Het begrip 'recreatie' wordt toegevoegd. Recreatie: activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben;
- Het begrip 'verblijfsrecreatie' wordt toegevoegd. Verblijfsrecreatie: vormen van recreatie waarbij minimaal één overnachting plaatsvindt;
- Aan de regels wordt artikel 3 "Agrarisch" toegevoegd;

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik;
- c. bescherming, behoud en ontwikkeling van landschapselementen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, verhardingen en water(berging).

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan.

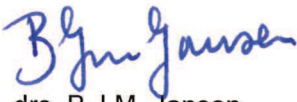
- Aan de regels wordt Bijlage 2 - Beplantingsplan toegevoegd;
- Met bovengenoemde in- en toevoegingen vindt automatische vernumming van de artikelen plaats;
- In samenhang met bovengenoemde punten wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast en aangevuld.
gelet op artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

het bestemmingsplan De Zanden 215 gewijzigd vast te stellen.

Twello, **26 NOV. 2012**

de raad



drs. B.J.M. Jansen
griffier



drs. J.T.H.M. Penninx
burgemeester

Zienswijzennotitie en ambsthalve wijzigingen

Bestemmingsplan “De Zanden 215”

Gemeente Voorst

1. Inleiding

Vanaf 28 juli 2011 heeft voor een periode van zes weken het ontwerpbestemmingsplan “De Zanden 215” ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van camping De Weeltenkamp aan De Zanden 215 in Teuge mogelijk.

De terinzagelegging van de stukken is bekendgemaakt in de Staatscourant en in het huis-aan-huis-blad “Het Voorster Nieuws” van 27 juli 2011. Tijdens de inzagetermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zijn/haar zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Gedurende de inzagetermijn is één zienswijze ingediend. Een tweede zienswijze is na succesvolle bemiddeling ingetrokken. Hieronder wordt op de zienswijze ingegaan. Ook bestaat aanleiding tot enkele ambtshalve wijzigingen.

2. Zienswijze

Tijdens de inzagetermijn is een schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze d.d. 29 augustus 2011 is per fax ontvangen op 29 augustus 2011 en per post op 20 augustus 2011. Inhoudelijk zijn de zienswijzen gelijk, waardoor deze als één zienswijze beschouwd en behandeld worden. Een bemiddelingspoging heeft niet geleid tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing.

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en is daarmee ontvankelijk. Hieronder wordt de zienswijze samengevat en beantwoord.

Zienswijze	Reactie
1. De locatie ligt in de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst (RTV) in het Groene Carré met slechts ruimte voor extensieve en kleinschalige vormen van recreatie. De op de ambitiekaart van deze visie aangegeven plek voor intensieve dag- en/of verblijfsrecreatie ligt in het Open Middengebied. Camping De Weeltenkamp is in de visie als minicamping weergegeven. Het plan strookt niet met de RTV.	In de RTV is de gemeente in hoofdlijnen opgedeeld in zes deelgebieden met bijbehorende ontwikkelingsrichtingen. Gezien het schaalniveau van de visiekaart en het doel van de visie (ruimtelijk kader op hoofdlijnen, geen strikte regels), zijn de begrenzingen van deze deelgebieden globaal en richtinggevend en geen harde begrenzingen. Binnen de door reclamant aangehaalde ambitiekaart gelden bijvoorbeeld al afwijkende contouren ten opzichte van de visiekaart. Het plangebied ligt binnen het kaartblad met deelgebieden in het Groene Carré, echter op minimale afstand van de grens met het Open Middengebied. Ten tijde van vaststelling van de RTV was camping De Weeltenkamp feitelijk al een reguliere camping en geen minicamping. Gezien dit gegeven en de ligging op zeer korte afstand van de globale begrenzingen van deelgebieden, vinden wij het plan niet strijdig met de doelstellingen van de ruimtelijke toekomstvisie.
2. In de Beleidsnota Recreatie en Toerisme (en de beleidsuitwerking door het college van 20-11-2007) worden mogelijkheden voor middelgrote campings geboden in grofweg het zoekgebied westkant Leemsteeg en de Withagenweg in Wilp tot de oostgrens van Apeldoorn, ten zuiden van Teuge en ten noorden van Klarenbeek. De planlocatie is vele kilometers verwijderd van het zoekgebied. In het gebied waar de camping is	Bij het in de Beleidsnota aangehaalde zoekgebied voor middelgrote campings, is aangegeven dat het de gele zonering betreft van de in de nota opgenomen kaart met deelgebieden. Deze komt overeen met het Open Middengebied uit de RTV. Zoals onder 1. aangehaald, zijn begrenzingen binnen het schaalniveau van de RTV/Beleidsnota Recreatie en Toerisme richtinggevend, maar geen harde

gepland, zijn uitsluitend mogelijkheden voor minicampings. De gemeente gaat voorbij aan de doelstellingen van de Beleidsnota.	begrenzing en ligt de locatie aan de rand van dit zoekgebied. In paragraaf 4.1 van de beleidsnota (zonering van recreatieve ontwikkelingen) is ook aangegeven dat zonering duidelijk maakt welke ontwikkelingen waar mogelijk zijn, maar dat er wel ruimte moet blijven om overige zaken van geval tot geval te bekijken. Ten tijde van vaststelling van de Beleidsnota en RTV was de camping al een reguliere camping. Waar de nota kansen biedt voor nieuwvestiging, is in dit geval sprake van uitbreiding van een bestaande reguliere camping aan de rand van het globale zoekgebied. Het plan is landschappelijk ingepast en draagt als groene stapsteen in de omgeving bij aan het landschap. Het past daarmee binnen de doelstellingen van de Beleidsnota Recreatie en Toerisme.
3. Het Streekplan 2005 Gelderland stelt als eis voor uitbreiding van terreinen met (o.a.) stacaravans dat het terrein bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Het plan voldoet hier niet aan; aanvrager is geen rechtspersoon, maar eigenaar/uitbater persoonlijk.	Standplaatsen op de camping, zowel voor toercaravans als stacaravans, worden door de eigenaar verhuurd. Het verhuren van de standplaats/ondergrond is hierbij de bedrijfsmatige exploitatie. De eigendomssituatie van de objecten die geplaatst worden en/of de rechtsvorm van verhuurder is daaraan ondergeschikt. Doel van de bepalingen uit het Streekplan is waarborging van recreatief gebruik. Het bestemmingsplan laat ander gebruik niet toe. Ook de campingeigenaar ziet hierop toe.
4. Door de forse uitbreiding in de richting van de woning van reclamant en karakterwijziging (o.a. stacaravans en gedurende het hele jaar open) ontstaat voor reclamant een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Groenaanplant houdt geluidsoverlast niet tegen. In de herst- en wintermaanden verliezen bomen en struiken bovendien blad, waardoor de aanwezigheid van kampeermiddelen het landschap ernstig verstoort. Het is daarom wenselijk dat het campingterrein in de winterperiode 'leeg' blijft. Gevreesd wordt voor een waardevermindering van de woning.	Dat de situatie ter plekke wijzigt en de camping dicht bij de woning van reclamant komt, staat niet ter discussie. Wij zijn van mening dat de wijzigingen niet tot onevenredige aantasting leiden. De stacaravans worden gesitueerd in de uiterste hoek van de camping, gezien vanaf de woning van reclamant. De westzijde van het kampeerterrein is met name bedoeld als overloopgebied tijdens drukke perioden. In de wintermaanden zullen hier in de regel geen toercaravans geplaatst worden, al wordt dit planologisch niet uitgesloten. Met het plan wordt voldaan aan de richtafstanden die tussen een camping en burgerwoning aangehouden dienen te worden, waarbij onder meer rekening wordt gehouden met geluidsaspecten. De aan te leggen beplanting zal behalve bladverliezend groen ook groenhouders bevatten, zodat in wintermaanden sprake blijft van een afschermdende werking. Bij het plaatsen van de permanent aanwezige kampeermiddelen (stacaravans) heeft initiatiefnemer aangegeven dat kleurstelling zoveel mogelijk wordt afgestemd op het landschap, waarbij gedacht moet worden aan bruine, groene en grijze tinten. Niettemin is de zienswijze van reclamant voor aanvrager aanleiding geweest de inrichting van het plangebied aan te passen, om in de privacy van reclamant tegemoet te komen. De afstand van het kampeerterrein tot het erf van reclamant is verdubbeld tot ruim 100 meter. Aan de

	groenstroken wordt extra bladhoudend groen toegevoegd. Met de aanpassing is het totale aantal standplaatsen teruggebracht tot 135, waaronder 26 stacaravans en 2 trekkershutten. Voor zover reclamant vreest dat de waarde van zijn woning door het plan daalt, zien wij geen reden te verwachten dat die eventuele waardevermindering zodanig zal zijn dat wij bij de afweging van belangen hieraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan de belangen die met realisatie van het plan aan de orde zijn. Met oog op eventuele waardevermindering van de woning, bestaat de mogelijkheid na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen, waarna nadere afweging hierover plaatsvindt.
5. Stacaravans zijn vaak een woondoel voor buitenlandse arbeiders. Reclamant vreest hierdoor overlast.	Permanente bewoning van de stacaravans is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Ook campingeigenaar zal hierop toezien, zowel in de praktijk als door het opnemen van bepalingen hierover in de verhuurovereenkomst van de standplaatsen. In algemene zin geldt dat campingeigenaar jaarcontracten met huurders aangaat en deze niet zal verlengen wanneer bezoekers voor overlast op de camping zorgen en/of indien zij zich niet aan de campingregels houden. Overlast veroorzakende gasten zouden immers ook andere campinggasten verjagen.
6. De uitbreiding vindt plaats in de richting van een andere bestaande camping, waardoor het gebied als het ware 'campinggebied' wordt. Er is geen onderzoek uitgevoerd naar de cumulatieve effecten van de twee bij elkaar gelegen campings.	De tweede camping waarop gedoeld wordt is een minicamping op ruim 300 meter van de grens van het plangebied, met een beperkt aantal plaatsen en alleen tijdens het kampeerseizoen geopend. Zodoende bestaat geen aanleiding naar onderzoek van cumulatieve effecten. Van een 'campinggebied' is geen sprake.
7. Het doel is een natuursportcamping of groene camping. Aanverwante activiteiten als kantine-, sport-, winkel- en horecavoorzieningen en/of zwembad horen niet bij een dergelijke camping. Het niet toestaan hiervan is niet in het bestemmingsplan opgenomen.	De woordkeuze 'natuursportcamping' kan leiden tot misverstanden. Bedoeld is een natuurlijke, groene camping; ruime plekken, veel groen en gericht op rust en ruimte. Op dit moment is de camping aangesloten bij de Stichting Vrije Recreatie. Bij de bestaande camping zijn al enkele kleinschalige voorzieningen aanwezig. Hoewel aanvragers geen concrete plannen hebben voor het realiseren van extra voorzieningen, is het bij een middelgrote camping passend bepaalde basisvoorzieningen te kunnen realiseren. Het bestemmingsplan sluit dit dan ook niet uit. In de doeleindenomschrijving wordt dit nader aangescherpt.
8. Het elzenbosje dat dient ter afscherming met woning van reclamant, moet niet recreatief gebruikt kunnen worden.	Gezien de afstand van het bosje tot de woning van reclamant in het ontwerpplan is dit juist. Nu het plan wordt aangepast, komt het bosje op ruim 70 meter van het erf van reclamant te liggen. Extensief recreatief medegebruik (zoals wandelen) in het bosje en/of de singels, achten wij op deze afstand niet bezwaarlijk. Gronden tussen de groenaanplant en de woning van reclamant worden conform het bestaande gebruik als agrarisch bestemd. In tegenstelling

	tot overige agrarische gronden in de gemeente, zal recreatief medegebruik hier niet mogelijk worden gemaakt om eventuele hinder voor reclamant te voorkomen.
9. Het elzenbosje is in oppervlakte beperkt. Reclamant pleit voor een grotere oppervlakte en meer naar het noorden doorlopend. De houtsingels dienen minimaal 10 meter breed te zijn om enig nut te hebben.	Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant, is het uitbreidingsplan voor de camping aangepast. Het bosje komt op ruimere afstand van het perceel van reclamant te liggen en wordt in zijn geheel in noordoostelijke richting verplaatst. Aansluitend hierop wordt in westelijke richting een forse groenstrook gerealiseerd. Aan de zijde van de woning van reclamant ontstaat daarmee bosstrook die in breedte varieert van 10 tot 30 meter. De achterliggende singels worden verbreed tot 9 meter aan de westzijde van het terrein en 11 meter aan de oostzijde van het terrein ter hoogte van de stacaravans. Deze singels zijn inclusief een wandelpad van circa 1,5 meter. Door aanpassing van de contour van het bosje in samenhang met verbreding van de singels vormt de landschappelijke inpassing en groene afscherming van het terrein -zeker aan de zijde van de woning van reclamant- een robuuster geheel. Ook bosjes, singels en hagen op het binnenterrein dragen hieraan bij.
10. De houtsingel rondom het campingterrein en de beplantingen binnen het terrein zijn niet aangeduid op de plankaart en worden ook niet vermeld in de regels.	Gezien het belang van met name de nieuw te realiseren houtsingels rondom de camping, worden deze alsnog specifiek in het plan bestemd. Ook de bestaande groensingel aan de westzijde van de camping, die in het geldende bestemmingsplan ook specifiek bestemd is, wordt op de plankaart opgenomen. Het belangrijkste groene casco wordt daarmee voorzien van de bestemming 'Bos'. Singels en groenaanplant op het binnenterrein en heggen rondom het terrein zijn wat betreft exacte situering ondergeschikt aan het geheel en worden niet specifiek bestemd, om enige flexibiliteit op het terrein te behouden. De aanleg van groenvoorzieningen op het campingterrein past binnen de regels van de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie. Het beplantingsplan wordt als bijlage bij (en daarmee als onderdeel van) de regels van het bestemmingsplan opgenomen. In de regels wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen die regelt dat de uitbreiding niet eerder in gebruik mag worden genomen als campingterrein dan dat uitvoering is gegeven aan het beplantingsplan.
11. De weg De Zanden is niet geschikt voor meer verkeer, zeker niet voor verkeer met caravans. Het merendeel van de campingbezoekers komt langs de woning van reclamant. Dit levert vermindering van de verkeersveiligheid op, evenals geluids- en milieuoverlast. Gevolgen van het toenemende verkeer op de omgeving is onvoldoende onderzocht.	Verkeersaspecten en milieuaspecten zijn tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan onderzocht. Verkeer komt over het algemeen vanuit de richting Terwolde/Twello, via de Bekendijk/Oude Wezeveldseweg. Verwijzingen (via website van de camping en bordjes aan de weg) zijn ook hierop gericht. Deze wegen zijn van voldoende omvang om extra verkeer te dragen. Alleen het gedeelte tussen de Oude Wezeveldseweg en de camping loopt via De Zanden. Het uitbreidingsplan voorziet in de

	aanleg van een tweede inrit, zodat in- en uitgaand verkeer gescheiden kan worden en eventuele opstoppen tijdens het maken van de draai bij de opgang naar de camping voorkomen wordt. Net als in de huidige situatie bestaat de kans dat verkeer elkaar moet kruisen op het weggedeelte tussen de inritten van de camping en de Oude Wezeveldseweg. Doordat de camping geen vaste aankomst- en vertrekdagen hanteert -en daarmee spreiding van verkeersbewegingen plaatsvindt-, vertrek doorgaans in de ochtend plaatsvindt en aankomst in de middag en aangezien de camping niet altijd een volledige bezetting zal kennen, kan gesteld worden dat de uitbreiding geen onevenredige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid in en om het plangebied. Milieuaspecten zijn in de toelichting van het bestemmingsplan benoemd. Ten aanzien van geluidhinder van extra verkeer en invloed hiervan op de luchtkwaliteit, is de toelichting aangevuld. De toename van het aantal verkeersbewegingen vormt geen belemmering op gebied van milieu. Volgens het verkeersmodel van de gemeente Voorst rijden per etmaal 800 motorvoertuigen over De Zanden. In de aangepaste opzet is het aantal standplaatsen binnen het plan teruggebracht naar in totaal 135 plekken. Bij toename van 70 plekken ten opzichte van de bestaande situatie, zal het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar de camping tijdens piekmomenten per dag naar verwachting met 200 toenemen. Gevolgen hiervan voor luchtkwaliteit en geluidbelasting op woning van reclamant zijn op basis van deze aantallen onderzocht en leidt niet tot onaanvaardbare hinder. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.
12. Reclamant pleit voor kleinere bouwvlakken rondom de bestaande bebouwing en te plaatsen stacaravans, om bebouwing beter inpasbaar te maken.	Het bestemmingsplan is op dit punt ten opzichte van het ontwerp gedeeltelijk aangepast. In het nu geldende bestemmingsplan kan op het gehele campingterrein gebouwd worden. Het is niet wenselijk de flexibiliteit voor de camping op het bestaande terrein zodanig in te perken dat alleen op de plek van bestaande bebouwing gebouwd kan worden. De bouwgrens uit het geldende bestemmingsplan is om die reden grotendeels overgenomen. Wel is deze aan de oost- en noordkant gedeeltelijk verkleind. Buiten dit bouwvlak, ter plekke van de uitbreiding, worden aparte bouwvlakken opgenomen voor het terrein voor stacaravans en de nieuw te bouwen sanitaire ruimte.
13. De geplande camping heeft een oppervlakte van 6,5 hectare. In het open en vlakke landschap aan De Zanden is dit niet inpasbaar, zoals de Beleidsnota Recreatie en Toerisme als voorwaarde voorschrijft.	Het totale plangebied heeft een omvang van circa 5,8 hectare. Aanpassing van het plan leidt ertoe dat hiervan bijna 0,8 hectare in gebruik blijft als agrarisch cultuurgrasland, waardoor het kampeerterrein inclusief beplantingen circa 5 hectare bedraagt. De netto oppervlakte van het

	kampeerterrein ligt beduidend lager. De uitbreiding ten opzicht van de huidige camping (oppervlakte bruto circa 2,2 hectare) bedraagt daarmee ongeveer 2,8 hectare. Door de forse bomenrijen langs De Zanden, de nu aanwezige camping met beplanting en een aantal bomen in de noordwestelijke hoek van het plangebied, is in de huidige situatie geen sprake van een volledig open landschap. In de omgeving van de locatie zijn meerdere bosjes aanwezig, evenals erf- en kavelgrensbeplantingen, zoals bij de woning van reclamant en ten westen hiervan aan de Zandenallee. Met de groenaanplant van de camping wordt een groene schakel gecreëerd tussen bestaande waardevolle gebieden als de Kraaigraaf en de landgoederenzone ten noordwesten van Twello en het in ontwikkeling zijnde plangebied Weteringse Broek. Behalve bosjes en de singels die worden aangelegd, wordt aan de westzijde van het plangebied langs de perceelsgrens een meidoornhaag aangeplant. Ook worden langs de nieuwe inrit en de parkeerplaats beukenhagen gerealiseerd. Deze elementen vormen vanuit landschappelijk en ecologisch opzicht een meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie. In het verleden was de omgeving van het plangebied dichter bezet met landschapselementen. Met de realisatie van het plan wordt aandacht geschonken aan herstel van het kleinschalige kampenlandschap zoals dat hier ooit lag. Op deze wijze wordt de camping op goede wijze landschappelijk ingepast.
14. De bedrijfswoning wordt dubbel bewoond. Het is onjuist dat beide wooneenheden ten dienste staan van het bedrijf. Bestemmen als bedrijfswoning kan dus eigenlijk niet.	In de bestemde bedrijfswoning mogen op basis van het voorliggende plan in principe meerdere (zelfstandige) huishoudens/wooneenheden worden gerealiseerd. Voorwaarde is dat deze ten dienste staan van het bedrijf. In de bestaande situatie is al lange tijd sprake van een inwoonsituatie (zwager van de initiatiefnemer). Aanvankelijk plan was dit inwoongedeelte na interne verbouwing als zelfstandige wooneenheid in gebruik te nemen door dochter en schoonzoon van de campingeigenaar, met een actieve rol binnen het campingbedrijf. Na de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn deze voornemens door persoonlijke omstandigheden niet meer uitvoerbaar en blijft de bestaande inwoonsituatie gehandhaafd. Onder deze condities is interne verbouw tot zelfstandige wooneenheid niet mogelijk; dan zou een burgerwoning op het campingterrein ontstaan. Verbouw tot zelfstandige wooneenheid is pas mogelijk als dit ten dienste staat van het bedrijf. De regels van het plan staan er niet aan in de weg het aanvankelijke doel in de toekomst alsnog te realiseren.
15. Het bestemmingsplan regelt het aanbieden van recreatief nachtverblijf aan meerdere steeds wisselende personen. Afgevraagd wordt of dit bij	Een groot deel van de stacaravans zal in privaat eigendom zijn. Behalve gebruik door eigenaren, vindt verhuur hiervan plaats via de

stacaravans ook het geval is, aangezien dit doorgaans dezelfde personen zijn.	campingeigenaren. De caravaneigenaren worden hiertoe niet verplicht, waardoor inderdaad de mogelijkheid bestaat dat niet in elk object sprake is van steeds wisselende personen. <i>Veelal</i> wisselende personen doet daarbij meer recht aan de situatie; de begripsbepaling in het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Leidend is dat sprake is van daadwerkelijk recreatief nachtverblijf en geen permanente bewoning plaatsvindt. Hoewel het bestemmingsplan nu indirect al regelt dat permanente bewoning niet is toegestaan, zal dit met een specifieke gebruiksregel nadrukkelijk worden benoemd.
16. De Beleidsnota Recreatie en Toerisme geeft aan dat gelegenheid wordt geboden aan maximaal 5 minicampings. Inmiddels zijn er veel meer in de gemeente Voorst, waardoor een fors aanbod is ontstaan. Reclamant vraagt zich af of dan nog wel behoefte is aan een grote camping gezien de beperkte vraag.	De nota stelt geen maximum aan minicampings. Er is ruimte voor 5 kleine campings (tot 75 plaatsen), 2 a 3 middelgrote campings (76-300) en 1 grote camping (>300). Op dit moment is in de gemeente Voorst nog geen aanbod in middelgrote campings. Binnen dit segment ligt dus een kans tot het onderscheiden ten opzichte van het bestaande campingaanbod en het versterken van het totale recreatieve product binnen de gemeente. Bovendien trekt niet elk type camping dezelfde doelgroepen aan. In de praktijk heeft camping De Weeltenkamp al meerdere malen potentiële bezoekers moeten teleurstellen vanwege het bereikte maximale aantal plaatsen.
17. De gemeente zou de voorkeur moeten geven aan meerdere mini-campings in plaats van één grote camping. Tenminste vier agrariërs zouden dan extra inkomsten kunnen genereren en dergelijke campings zijn landschappelijk beter in te passen.	Zie ook punt 16. Variatie in aanbod versterkt de markt, waar aanbod van 'meer van hetzelfde' niet zozeer toegevoegde waarde heeft voor het recreatieve product van de gemeente Voorst. Met die gedachte zijn in de Beleidsnota Recreatie en Toerisme in het verleden dan ook per type (grootte) camping ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen.

3. Conclusie zienswijze

De zienswijze is tijdig ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze is het plan op enkele punten aangepast. Het gaat hierbij om de volgende aanpassingen:

- De verbeelding is aangepast. De contouren van de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" zijn aangepast, de belangrijkste bosstroken en singels hebben de bestemming "Bos" gekregen en de bestemming "Agrarisch" is toegevoegd. Het bouwvlak is aangepast tot drie kleinere bouwvlakken;
- In artikel 1.10 (oude nummering) wordt het woord *steeds* vervangen door *veelal*;
- Artikel 3.1.a (oude nummering) is aangevuld met *en singels*
- Artikel 4 (oude nummering) is aangepast op de volgende punten:
 - o In artikel 4.1 onder a wordt het aantal standplaatsen aangepast tot 107;
 - o In artikel 4.1 wordt ingevoegd lid e: *horeca en detailhandelsvoorzieningen*;
 - o In artikel 4.2.1 onder b wordt het aantal stacaravans aangepast tot 26;
 - o Artikel 4.3 wordt toegevoegd en luidt als volgt:
4.3 Specifieke gebruiksregels
Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:
 - a. horeca, anders dan horeca ten behoeve van verblijfsrecreatie, is niet toegestaan;*

b. detailhandel, anders dan detailhandel ten behoeve van verblijfsrecreatie en verkoop van lokaal geproduceerde producten, is niet toegestaan;
c. bewoning van stacaravans en/of kampeermiddelen is niet toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding camping' mogen gronden en bouwwerken niet eerder overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt dan nadat uitvoering is gegeven aan het beplantingsplan met nummer 2012-33873, zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

- Aan de regels is artikel 3 "Agrarisch" toegevoegd
- Aan de regels is bijlage 2 - Beplantingsplan toegevoegd;
- Met bovengenoemde in- en toevoegingen vindt automatische vernummering van de artikelen plaats;
- In samenhang met bovengenoemde punten en het aangepaste inrichtingsplan is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast en aangevuld.

4. Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijze is het uitbreidingsplan van de camping aangepast. In samenhang daarmee zijn aanpassingen in het bestemmingsplan opgenomen zoals hiervoor genoemd. Daarnaast bestaat aanleiding het plan ambtshalve aan te passen. De aanpassingen hebben betrekking op typefouten in de toelichting en regels en enkele veranderingen van de regels die het plan verduidelijken of beter aansluiten bij de huidige inzichten. De regels van het ontwerpbestemmingsplan “De Zanden 215” zijn destijds grotendeels gebaseerd op het toenmalige concept van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Dit laatste plan heeft inmiddels als ontwerp ter inzage gelegen, waarbij enkele begrippen en algemene regels gedurende de procedure zijn aangepast en/of aangescherpt. Onderliggend bestemmingsplan wordt hierop afgestemd, om zoveel mogelijk eenduidigheid in de regels te bewerkstelligen.

In de regels zijn de volgende aanpassingen opgenomen. Door het toevoegen van begrippen en artikelen vindt in de regels automatische vernummering plaats van de oude nummering.

De volgende begrippen zijn toegevoegd:

agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren

recreatie

activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben

verblijfsrecreatie

vormen van recreatie waarbij minimaal één overnachting plaatsvindt

De volgende aanpassingen zijn in het plan opgenomen:

Artikel 1.11 (oude nummering) is vervangen door de volgende tekst:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten

Artikel 1.12 (oude nummernig) is vervangen door de volgende tekst:

een gebouw waarin wordt gewoond en waarbij alle woonruimtes aan elkaar grenzen

Artikel 1.17 (oude nummering) is vervangen door de volgende tekst:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk

Artikel 1.21 (oude nummering) is vervangen door de volgende tekst:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten

Artikel 1.26 (oude nummering) is vervangen door de volgende tekst:

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans, tenten of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben

Artikel 1.27 (oude nummering) is vervangen door de volgende tekst:

langdurige zorg die buiten organisatorisch verband wordt geboden aan een ieder die op fysiek, psychisch en/of verstandelijk vlak hulpbehoevend is en waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie

Artikel 1.30 (oude nummering) is vervangen door de volgende tekst:
recreatieverblijf in de vorm van een eenvoudig gebouw zonder essentiële woonvoorzieningen, dat dient als recreatief verblijf waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben

Artikel 2.1 (oude nummering) is vervangen door de volgende tekst:
de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn

Artikel 2.4 (oude nummering) is vervangen door de volgende tekst:
*breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren*

Artikel 6 (oude nummering) is vervangen door de volgende tekst:
De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan

Artikel 7.1 (oude nummering) is vervangen door de volgende tekst:
Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktelaten afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat de bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden

Artikel 8.1.a.1 (oude nummering) is vervangen door de volgende tekst:
de aangegeven of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijking niet van toepassing is op de inhoudsmaat van de bedrijfswoning

De volgende regel is toegevoegd:

Aan artikel 8.1.a.4 (oude nummering) is toegevoegd:

- *maximaal 75 m² van de bestaande bijgebouwen in gebruik mag worden genomen ten behoeve van de mantelzorg*