

Bestemmingsplan

Vakantiepark en Recreatieve Poort Herperduin

bijlage 7 - Nota van zienswijzen en wijzigingen



Bestemmingsplan

Vakantiepark en Recreatieve Poort Herperduin - 2013

Bijlage 7 - Nota van zienswijzen en wijzigingen

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Vakantiepark en Recreatieve Poort Herperduin – 2013'

I. INLEIDING

Deze nota behoort bij het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde zienswijzenprocedure
- een overzicht en samenvatting van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan
- een beoordeling van de zienswijzen op ontvankelijkheid en inhoud
- de gevolgen van de zienswijzen voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die geen gevolg zijn van de ingediende zienswijzen maar die ambtshalve worden aangebracht

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp digitaal beschikbaar te stellen. Dit is niet van toepassing op gegevens van ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon en op personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke). Indien het voor de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht). Omdat wij deze nota digitaal beschikbaar stellen, hebben wij de zienswijzen geanonimiseerd en gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, hebben wij een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht stellen wij niet digitaal maar alleen in papieren vorm beschikbaar.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vakantiepark en Recreatieve Poort Herperduin – 2013' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 25 april 2013 tot en met 5 juni 2013 voor iedereen ter inzage gelegen bij de afdeling Publieksvoorlichting in het gemeentehuis. Ook is het plan in deze periode digitaal beschikbaar gesteld. Hiervan hebben burgemeester en wethouders op 24 april 2013 mededeling gedaan in Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde periode kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn 6 zienswijzen naar voren gebracht. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft 1 indiener gedaan.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft een concept aanvraag tot herbegrenzing van de EHS met bijbehorende bijlagen ter inzage gelegen. Hierop kon worden ingesproken. Dit heeft 1 indiener gedaan. Per brief van 6 juni 2013 hebben wij de provincie de formele aanvraag voor herbegrenzing van de EHS met bijbehorende bijlagen en de ingediende zienswijze toegezonden. De provincie heeft 2 juli 2013 besloten de EHS begrenzing te wijzigen in overeenstemming met onze aanvraag.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan ook voorgelegd aan de volgende instanties:

- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
- Ministerie van Defensie, directie Zuid
- Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas
- Gemeente Landerd
- Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving.

Deze instanties hebben geen zienswijzen ingediend. De provincie Noord-Brabant heeft 6 juni 2013 laten weten geen zienswijzen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

Hieronder geven wij de zienswijzen samengevat weer. Daarna volgen onze beoordeling en conclusie.

Als wij een gedeelte van een zienswijze niet of niet volledig hebben weergegeven, betekent dit niet dat wij hiermee bij de beoordeling geen rekening hebben gehouden.

III. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk, tenzij wij hieronder bij de afzonderlijke inspraakreacties anders opmerken.

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, gedagtekend op 3 mei 2013 (ingekomen 3 mei 2013)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verwijst naar de eerdere inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan en de daarop ontvangen reactie van de gemeente. In de eerdere inspraakreactie is kenbaar gemaakt dat door de zonering in het natuurgebied en de concentratie van recreatieve voorzieningen, de druk op de woonomgeving en het woongenot zeer fors is.

De gemeente gaf in de beantwoording van de inspraakreactie aan dat de ontwikkelingen wel mee vallen en dat de ontwikkelingen ook positieve effecten hebben op het woongenot. Door deze reactie voelt men zich niet serieus genomen. De impact van de nu opgenomen recreatieve ontwikkelingen, zoals het natuurspeelbos met een pannenkoekenrestaurant en de feitelijke recreatieve poort, alle nabij de woning, kunnen niet worden goed gepraat door enige verruiming van de bouwmogelijkheden en het vervallen van een parkeergelegenheid. Men blijft van mening dat de voorgestane planologische ontwikkeling ernstig benadelend is.

De verhoging van de impact blijkt ook uit de verhoging van de geluidsbelasting. Weliswaar kan dit effect worden beperkt door een geluidswal maar zoals ook in de inspraakreactie is verwoord heeft deze voorziening weer andere nadelen, waaronder het insluitende effect.

Per saldo is de mening dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen planologische ontwikkeling een sterk negatieve impact hebben op de rust en privacy en daarmee op het woongenot. Verzocht wordt om niet tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan over te gaan of tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

Antwoord gemeenteraad

Alle inspraak wordt serieus genomen en objectief afgewogen op gronden van een goede ruimtelijke ordening. In de eerdere beantwoording op de inspraakreactie is niet geschreven dat 'de ontwikkelingen wel mee vallen' maar is het eindoordeel dat er geen onevenredige effecten op gebied van geluid, stank, uitzicht en waarde van het eigendom optreden bij vergelijking van de huidige (planologische) situatie met de nieuwe (planologische) situatie. Zoals aangegeven bij eerdere beantwoording van de inspraakreactie ligt de woning in de bestaande (planologische) situatie al op een relatief druk recreatieknooppunt met bestaande ontsluitingsweg en hoofdtoegangsweg tot het natuurbied en nabij bestaande verblijfsrecreatie (De Bosrand en Herperduin) en dagrecreatie De Kriekeput. Door de plannen worden vooral bestaande recreatieve terreinen omgevormd en zal de recreatie intensiever worden. Daartegenover staat dat de parkeerplaats in het bos aan de achterzijde van de woning van reclamant is komen te vervallen. Ook worden (geluids)effecten van het natuurspeelbos zoveel mogelijk beperkt door de aanleg van een geluidswal. In het geluidsrapport is berekend wat de geluidseffecten van de toekomstige plannen zijn (natuurspeelbos en verkeer). Ook is berekend wat de toekomstige geluidssituatie zou zijn zonder uitvoering van de toekomstplannen. Hieruit blijkt dat er slechts een geringe toename van het geluidsniveau optreedt van 0,3 dB. Van een onevenredige verstoring van de rust is hiermee geen sprake. Op basis van verkeersdruk, ligging in het bos, afstanden en het komen te vervallen van de parkeervoorziening achter de woning, is het niet waarschijnlijk dat het wegverkeer leidt tot een onevenredige stankhinder. Evenmin lijkt er, op basis van afstanden en bestaand bosgebied, sprake van een onevenredige uitzichtbelemmering en insluiting door de geplande geluidswal nabij het natuurspeelbos. De geluidswal van 3 meter hoog ligt gemiddeld op 50 meter afstand van de woning (dichtstbijzijnde punt 35 meter). De woning met erf ligt in het bos waardoor uitzicht zowel in de bestaande als toekomstige situatie beperkt is.

Gezien het voorgaande verwachten wij geen onevenredige verstoring van rust, privacy en woongenot.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 2, gedagtekend op 5 juni 2013 (ingekomen 5 juni 2013)

Samenvatting zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van recreatieve ontwikkelingen. In dat kader wenst reclamant mede gebruik te maken van deze beleidsuitgangspunten en wordt verzocht een recreatieve bestemming te geven aan het pand 2a. Dit pand ligt in de directe invloedssfeer van het vakantiepark Herperduin, zodat het getuigt van rechtsgelijkheid ook medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Antwoord gemeenteraad

Het perceel van reclamant, met daarop ook het pand waarvoor een recreatieve bestemming wordt gevraagd, heeft in het ontwerpbestemmingsplan in zijn geheel de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn al mogelijkheden voor recreatief gebruik opgenomen die ook van toepassing zijn op het betreffend pand. Het nieuwe bestemmingsplan biedt rechtstreeks mogelijkheden voor het gebruiken van het pand als een bed en breakfast. Binnen deze bestemming zijn met een omgevingsvergunning nog verdere mogelijkheden voor de uitoefening van kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten zoals onder andere een minicamping en theeterras. Het gevraagde is dus al mogelijk op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen regels. Aanpassing is daarom niet nodig.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 3, gedagtekend op 4 juni 2013 (ingekomen 4 juni 2013)

Samenvatting zienswijze

Samen met andere buurtgenoten heeft overleg plaatsgevonden met Vakantiepark Herperduin. Dit heeft geleid tot een concept overeenkomst tussen een aantal buurtgenoten en Vakantiepark Herperduin waarin afspraken zijn opgenomen voor alternatieve inrichting ter waarborging van het woongenot. Verzocht wordt om de conceptovereenkomst, bijgevoegd bij de zienswijze, te toetsen aan het ontwerpbestemmingsplan en het plan zonodig aan te passen, waarbij met name aandacht gevraagd wordt voor de in de conceptovereenkomst opgenomen onderdelen over realisering en aanpassing van geluidswallen.

De concept overeenkomst omvat in hoofdlijnen;

- een grondruil tussen Vakantiepark Herperduin, gemeente en buurtgenoten;
- de aanleg van een geluidswal direct aan de A50;
- aanpassing van een gedeelte van het verloop van de Kluisweg.

Antwoord gemeenteraad

Met de conceptovereenkomst wordt vooruitgelopen op een situatie waarbij herverkaveling (al dan niet door aankoop en/of grondruil) van gronden mogelijk is geworden zodat een geluidswal op vrijwillige basis door vakantiepark Herperduin kan worden gemaakt direct grenzend aan de A50, met inbegrip van aanpassing van een wegtraject en aanpassing van een gedeelte van een geluidswal. De beoogde herverkaveling betreft agrarische grond in eigendom van de gemeente die momenteel is verpacht en over grond in eigendom bij een van de buurtgenoten. De pachtende partij heeft pachtbescherming wat kort gesteld inhoudt

dat een vorm van herverkaveling pas mogelijk is als de pachtende partij gecompenseerd is met vervangende grond. Tot op heden is er geen overeenstemming met de pachtende partij over vervangende grond en zijn er evenmin concrete overeenstemmingen over verdere grondruilen of aankopen tussen gemeente, Vakantiepark Herperduin en betreffende buurtgenoten. Hiermee is er op dit moment een te grote onzekerheid of een herverkaveling zoals gewenst uiteindelijk mogelijk is. Bij bestemmingsplannen kunnen ontwikkeling slechts meegenomen worden als er voldoende zicht is op de concrete uitvoerbaarheid ervan. Aangezien dat nu niet het geval is, kan het bestemmingsplan nu ook niet worden ingericht op de gewenste toekomstige situatie. Toetsing van uw conceptovereenkomst aan het bestemmingsplan is daarmee nu ook niet aan de orde. In de nota van inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan is over deze kwestie gesteld dat als er uiteindelijk een concreet zicht op uitvoerbaarheid van herverkaveling mogelijk is en waarin alle partijen zich kunnen vinden, realisering via een aparte ruimtelijke procedure in principe tot de mogelijkheden behoort.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 4, gedagtekend op 5 juni 2013 (ingekomen 5 juni 2013)

Samenvatting zienswijze

- a) Het woonhuis met omliggende percelen is in 1963 gekocht vanwege de ongestoorde ligging en fraaie bosrijke omgeving. Het bestemmingsplan maakt een veel te grootschalige ontwikkeling mogelijk van 208 bungalows waardoor de ter plaatse aanwezige natuurwaarden volstrekt teloor zullen gaan. Waarom gekozen wordt voor een dergelijke ontwikkeling met een grootschaligheid als deze is ook na herhaalde lezing van het ontwerp niet duidelijk. De planologische aanvaardbaarheid van (nog eens) 20 extra bungalows is onderbouwd noch gebleken. Niet wordt toegelicht waarom niet met een substantieel lager aantal extra bungalows kan worden volstaan. Belangrijke delen van het plangebied zijn onderdeel van de EHS en Groenblauwe mantel. Deze gebieden worden opgeofferd aan massale recreatieve ontwikkelingen alsmede horeca. Het conceptverzoek tot herbegrenzing van de EHS is gestoeld op artikel 4.8 van de Verordening Ruimte (saldobenadering). Aan deze eisen wordt niet voldaan. Van een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van de EHS als geheel is geen sprake. Verder dient op grond van artikel 4.11 van de Verordening ruimte het compensatieplan onlosmakelijk onderdeel te zijn van het bestemmingsplan; daaraan wordt niet voldaan. Ook wordt miskend dat de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte voorzieningen niet tot een vermindering leidt van de druk op de in het EHS liggende gebied, maar juist tot een vergroting van die druk omdat extra bezoekers worden aangetrokken.
- b) Het bestemmingsplan is in strijd met de Verordening ruimte 2012. Artikel 11.9 lid 2 van deze verordening, biedt voor in agrarisch gebied gelegen bestemmingsplannen onder voorwaarden de mogelijkheid om af te wijken van artikel 11.6, tweede lid, onder e van deze verordening. Reclamant is allereerst van mening dat het bestemmingsplan niet ligt in agrarisch gebied, maar in natuurgebied dan wel in de Groenblauwe mantel. Het feit dat kan worden afgeweken van artikel 11.6 tweede lid onder e van de Verordening ruimte laat onverlet dat het bestemmingsplan moet voldaan aan alle voorwaarden van artikel 11.6 eerste lid van de Verordening ruimte. Dat is niet het geval; er is sprake van een bestemmingsvlak met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² en/of al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorzieningen van meer dan 200 m². Voorts meent reclamant dat de onderhavige ontwikkelingen, anders dan Gedeputeerde Staten aangeven in de brief van 12 oktober 2012, wél onder het bereik van artikel 11.9 tweede lid van de Verordening ruimte vallen. Artikel 11.9 tweede lid noemt de uitbreiding van een recreatief terrein. Het gaat dus, net als in het onderhavige geval, om de uitbreiding van een al bestaande voorziening. De bezoekerstoename als gevolg van de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zal immers hoger zijn dan 100.000 per jaar. De stelling dat artikel 11.9 tweede lid van de Verordening ruimte niet van toepassing is op bestaande recreatieve voorzieningen die in de bestaande situatie al meer dan 250.000 bezoekers op jaarbasis aantrekken is niet juist; het gaat erom of de

nieuwe ontwikkeling tot méér dan 100.000 extra bezoekers op jaarbasis zal leiden en dat is stellig het geval.

- c) Ten aanzien van het aspect geluid wordt gesteld dat de planregels ten opzichte van het voorontwerp zoverre zijn aangepast dat geluidwallen gerealiseerd moeten worden voordat omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. Reclamant vraagt zich af of hiermee de noodzakelijke omvang/hoogte van de geluidswallen aldus voldoende planologisch is verankerd.
- d) Ten aanzien van de Flora- en Faunawet is in de toelichting gesteld dat geen bepaling van de Flora- en faunawet wordt overtreden als gevolg van de herinrichting van het plangebied, zodat geen ontheffing zou zijn vereist. Uit het als bijlage toegevoegde Flora- en faunarapport blijkt evenwel dat wél een ontheffing nodig is. In de inspraaknota is gesteld dat door gewijzigde regelgeving er geen ontheffingen meer nodig zouden zijn. Dit wordt echter dermate basaal toegelicht dat daarmee zonder nadere toelichting niet kan worden ingestemd.
- e) In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het plan economisch uitvoerbaar is, nader toegelicht met een rapport van Van Nuland & Partners dat is opgesteld op 10 oktober 2007, met laatste aanpassing volgens de voetnoot daterend van 3 november 2008. Ten eerste wordt opgemerkt dat het rapport niet onafhankelijk is omdat het is opgesteld in opdracht van de initiatiefnemers. Ten tweede is het rapport volstrekt gedateerd/achterhaald. Het rapport berust op cijfers en studies uit 2003, 2005-2006 en 2006-2007. De latere aanpassing van het rapport heeft geen betrekking op het onderliggende basismateriaal, gegevens uit de toeristische branche of de exploitatieanalyse, maar bestaat enkel uit een enkele toevoeging/opmerking van de gemeente. De studie zegt niets over de financieel economische haalbaarheid anno 2013. Daarnaast wordt ook betwijfeld of de rust- en privacy zoekende doelgroep aansluiting vindt bij het product; reclamant is van mening dat de rust- en privacy ver te zoeken is bij de nieuw te realiseren bungalows vanwege nabijheid van de A50, dicht op elkaar staande bungalows en intensievere recreatie door de Recreatieve Poort. Verder is onvoldoende duidelijk in hoeverre alle plannen ook daadwerkelijk (geheel) zullen worden uitgevoerd en wat het plan B wordt, in het geval plan A (de volledige uitvoering van de plannen) niet haalbaar blijkt.
- f) Gelet op het voorgaande wordt verzocht om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

Antwoord gemeenteraad

- a) Van een veel te grootschalige massale recreatieve ontwikkeling met een volstrekte teloorgang van natuurwaarden is geen enkele sprake. Het nu geldend bestemmingsplan kent al bestaande ruime mogelijkheden voor dag- en verblijfsrecreatie. Voornamelijk vindt met het nieuwe plan een omzetting plaats van bestaande recreatie naar een andere vorm van recreatie. De planologische aanvaardbaarheid van nog eens 20 recreatiewoningen extra is meegewogen bij de onderzoeken behorend bij het Milieueffectrapport; hieruit bleek dat deze extra 20 recreatiewoningen niet leiden tot onevenredige milieugevolgen. Op basis hiervan en op basis van de nadere voorwaarden voor wijziging, is de planologische aanvaardbaarheid op dit moment toereikend. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) wordt in relatief geringe mate aangetast en wordt ruimschoots overgecompenseerd met nieuwe EHS. Milieubelangen, draagkracht van het gebied, noodzakelijkheid en levensvatbaarheid zijn mede getoetst en positief beoordeeld door externe commissies zoals de commissie voor de m.e.r. en de toetsingscommissie Toerisme en Recreatie.

Uw zienswijze is mede opgevat als een zienswijze tegen het voornemen tot het herbegrenzen van de EHS en is integraal voorgelegd bij de provincie ter afweging van het herbegrenzingsverzoek van de EHS. De provincie is met ons van mening dat voldaan wordt aan alle eisen zoals genoemd in artikel 4.8 en 4.11 van de Verordening ruimte. De provincie heeft 2 juli 2013 ingestemd met ons verzoek tot het herbegrenzen van de EHS. Korthedshalve verwijzen wij u voor ons antwoord naar deze inhoud (zie bijlagen 'Aanvraag herbegrenzing EHS' en 'Besluit Gedeputeerde Staten herbegrenzing EHS'). Verder kunnen wij vermelden dat het natuurcompensatieplan wel onlosmakelijk onderdeel is van het bestemmingsplan. Als zodanig is het integraal als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan, is het in de begripsbepalingen van de regels

benoemd, is in de regels bepaald dat het natuurcompensatieplan volledig dient te zijn uitgevoerd alvorens omgevingsvergunning voor latere bouwfases van de recreatiewoningen kan worden verleend (voorwaardelijke bestemming) en is uitvoering van het natuurcompensatieplan mede geborgd via de natuurcompensatieovereenkomst (eveneens als bijlage opgenomen).

- b) De zinsnede dat u van mening bent dat het bestemmingsplan niet ligt in agrarisch gebied, maar in natuurgebied dan wel in de Groenblauwe mantel, suggereert dat de verordening uitsluitend mogelijkheden voor uitbreiding van recreatie zou bieden als het gaat over gronden die in de verordening zijn aangeduid als agrarisch. Deze aanname is niet juist. Zo biedt artikel 11.9 lid 1 van de Verordening ruimte ook mogelijkheden onder voorwaarden voor recreatie voor zover het gebieden betreft gelegen in de groenblauwe mantel. Zelfs zijn er mogelijkheden voor uitbreiding van recreatie in natuurgebied (EHS) mits EHS wordt gecompenseerd (saldobenadering artikel 4.8 Verordening ruimte) waarbij natuurgebied uiteindelijk wordt omgezet naar agrarisch of groenblauwe mantel, met bijbehorende mogelijkheden voor uitbreiding van recreatie. Bij dit bestemmingsplan is ook gebruik gemaakt van deze andere twee mogelijkheden en wordt ook voldaan aan de in de Verordening ruimte gestelde bijbehorende nadere eisen.

Verder is er ook geen strijd met de voorwaarden van artikel 11.6 eerste lid van de Verordening ruimte voor wat betreft een bestemmingsvlak met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² (artikel 11.6 lid 1 onder a) en het ontstaan van een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² (artikel 11.6 lid 1 onder f). Artikel 11.9 lid 1 regelt namelijk dat artikel 11.6 lid 1 onder a niet van toepassing is als voldaan wordt aan nadere voorwaarden. Aan deze nadere voorwaarden wordt voldaan; bouwvlakken van het bestemmingsplan zijn zodanig begrensd dat de beoogde ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel niet kan leiden tot de bouw van gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 hectare én via onder andere de realisatieovereenkomst is bedrijfsmatig beheer geborgd. Ook is er geen strijd met 11.6 eerste lid onder f voor wat betreft dat de beoogde ontwikkeling niet mag leiden tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloerverkoopoppervlakte van meer dan 200 m². Het bestemmingsplan laat namelijk uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' binnen de bestemming 'Recreatie – dagrecreatie' een winkel toe. Deze is verder ook nog via de regels beperkt tot een winkel met uitsluitend ondergeschikte detailhandel ten dienste van de recreatieve voorzieningen. Hierdoor is er sprake van een ondergeschikte functie die rechtstreeks behoort tot de recreatieve bestemming dan een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening. Daarbij is het aanduidingsvlak dermate krap begrensd op 300 m² (voor zowel een receptie als een winkel) dat er geen reële mogelijkheid is voor het ontstaan van een functie met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 200 m².

Voor wat betreft uw stelling dat de ontwikkeling wél onder het bereik van artikel 11.9 lid 2 valt van de Verordening ruimte willen wij als volgt reageren. Ten eerste bepaalt artikel 11.6 lid 2 onder e van de Verordening ruimte dat de beoogde niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling / de beoogde activiteit niet mag leiden tot een grootschalige ontwikkeling. Artikel 11.6 lid 4 definieert een grootschalige ontwikkeling vervolgens als een ontwikkeling waarbij volgens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers meer dan 100.000 per jaar bedraagt. Artikel 11.9 lid 2 regelt vervolgens dat afgeweken kan worden van artikel 11.6 lid 2 onder e en voorzien kan worden in een uitbreiding van een recreatief terrein, waarbij de beoogde ontwikkeling volgens een economisch effectenonderzoek leidt tot meer dan 100.000 bezoekers per jaar tot een maximum van 250.000 per jaar mits voldaan wordt aan nadere voorwaarden zoals gesteld in artikel 11.9 lid 2.

Het belangrijkste in deze kwestie is dat hier gaat om een uitbreiding/ontwikkeling waar het primair gaat om omvorming van bestaande recreatieve terreinen en slechts in beperkte mate een daadwerkelijke uitbreiding van niet-agrarisch/recreatief terrein. Het ene recreatief gebruik wordt omgezet naar een ander type. Zo worden de geplande recreatiewoningen voornamelijk geplaatst op het huidig verblijfsrecreatief bestemd kampeer-/campingterrein en terrein van de bestaande groepsaccommodatie en wordt voorzien in een recreatieve centrumvoorziening nabij de Kriekput zoals wellnessvoorzieningen, receptie en een natuurzwemplas op voornamelijk bestaand bestemd dagrecreatief terrein. Op saldobasis leidt dit er toe dat bezoekers tegen elkaar worden uitgeruild; campinggasten verdwijnen, recreatiewoninggasten komen ervoor in de

plaats. In het Milieueffectrapport is het aantal te verwachten bezoekers berekend die gepaard gaan met de ruimtelijk voorgenomen ontwikkeling op circa 65.055 per jaar extra (blz 7 Milieueffectrapport en bijlage 2 Milieueffectrapport). Deze gegevens en voorgaande onderbouwing impliceren dat er geen sprake lijkt te zijn van een uitbreiding van niet-agrarisch/recreatief terrein die per saldo leidt tot meer dan 100.000 bezoekers per jaar. Daarmee zou de ontwikkeling ook niet vallen onder het bereik van artikel 11.9 lid 2.

Overigens kunnen wij hierbij vermelden dat als de ontwikkeling onverhoopt toch geschaard dient te worden onder het bereik van artikel 11.9 lid 2, de ontwikkeling voldoet aan de in artikel 11.9 lid 2 gestelde voorwaarden waarvan nadere onderbouwing is opgenomen in (de bijlagen bij) de toelichting van het bestemmingsplan.

Zekerheidshalve hebben wij de provincie verzocht naar hun standpunt ten aanzien van grootschaligheid zoals geregeld in de Verordening ruimte in artikel 11.6 lid 2 onder e, 11.6 lid 4 en 11.9 lid 2 (zie bijlage 1 "Onderbouwing Verordening ruimte 2012 huidige grootschaligheid Vakantiepark Herperduin 24 september 2012" behorend bij de nota van inspraak en vooroverleg en het antwoord van de provincie per brief van 12 oktober 2012 in bijlage 2 van voornoemde nota). Hierbij is in de onderbouwing van 24 september 2012 de huidige grootschaligheid van Herperduin afgezet tegen de voorgenomen ontwikkelingen puur op zichzelf staand. Hierbij is niet gerekend met feitelijke 'verzachtende omstandigheden' zoals;

- dat er in bestemmingsplantechnisch opzicht nauwelijks sprake is van uitbreiding van recreatieve terrein maar primair omvorming van bestaand recreatief terrein en;
- is ook geen saldering van bezoekers toegepast vanwege het verdwijnen van de ene recreatieve functie ten koste van de nieuwe;

en is de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling hiermee benaderd als een soort 'worst-case' scenario waarbij de nieuwe ontwikkeling volledig valt onder het strengst bedenkbare toepassingsbereik van de regels van de Verordening ruimte.

De provincie heeft per brief van 12 oktober 2012 erkend dat Vakantiepark Herperduin in haar bestaande vorm al groter is dan dat de Verordening ruimte ingevolge artikel 11.9 lid 2 als maximum uitbreidingsruimte voor een nieuwe ontwikkeling toestaat. De provincie geeft aan dat artikel 11.9 lid 2 niet van toepassing is dan wel er geen strijd wordt gezien met dit artikel. Voorts stelt zij dat de voorgestane ontwikkeling als een redelijke uitbreiding van de geldende bestemming gezien wordt, waarbij voldaan wordt aan de provinciale uitgangspunten met betrekking tot bevordering van ruimtelijke kwaliteit, gezien het herstructureringskarakter van het bestaande recreatieterrein, de daarmee gepaard gaande kwaliteitsverbeteringen van het landschap en de conclusies van de uitgevoerde Milieueffectrapportage.

Gezien het voorgaande en het feit dat de provincie 6 juni heeft laten weten geen zienswijze te hebben op het ontwerp bestemmingsplan, zijn wij van mening dat het bestemmingsplan niet in strijd is met de Verordening ruimte.

- c) De regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn ten opzichte van het voorontwerp zo aangepast dat geluidswallen volgens de op de verbeelding aangegeven hoogten moeten worden gerealiseerd alvorens omgevingsvergunning voor recreatiebebouwing kan worden afgegeven. Hiermee is daadwerkelijke realisering van de geluidswallen toereikend geborgd. Verder is, mede naar aanleiding van zienswijze nummer 5, in later overleg met reclamant overeengekomen om de geluidswal op vrijwillige basis te verhogen van 3 naar 5 meter. Hiermee ontstaat een nog betere borging tegen geluid.
- d) In het door reclamant aangehaalde Flora en faunarapport van 2008 wordt nog gesteld dat nesten van de Grote bonte specht jaarrond zijn beschermd. Van de Grote bonte specht zijn in het plangebied twee bewoonde holen / nesten aangetroffen die mogelijk bij realisering van de nieuwe ontwikkelingen komen te verdwijnen. Vanwege jaarronde bescherming, zou ontheffing moeten worden aangevraagd op basis van de in 2008 geldende regelgeving. Thans staat alleen de Groene specht op de Rode lijst en de Grote bonte specht niet. Nesten van de Grote bonte specht zijn hierdoor niet jaarrond beschermd en is bij een eventuele verstoring buiten het broedseizoen, geen ontheffing meer vereist (zie bladzijde 58 van het Milieueffectrapport onder het kopje 'spechten').
- e) Dat het bedrijfseconomisch rapport van Van Nuland & partners 2009 is opgesteld door een mogelijk niet onafhankelijke partij is niet van belang. De inhoud is kritisch getoetst en akkoord bevonden door alle betrokken partijen waaronder gemeente en een onafhankelijke toetsingscommissie Toerisme en Recreatie met specifieke kennis in deze sector (zie bijlage Advies commissie Toerisme & Recreatie Park 11 september 2009).

Daarnaast is in 2013 de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan aangescherpt voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid en wordt de financiële haalbaarheid anno 2013 uitgebreid beargumenteerd. Kortheidshalve verwijzen wij u voor ons antwoord naar deze inhoud (zie hoofdstuk 9 toelichting ontwerp bestemmingsplan op bladzijde 82). Hiermee is naar onze mening geen sprake van een gedateerdheid van de financieel economische haalbaarheid. Voor wat betreft aansluiting tussen doelgroep en product hebben wij vertrouwen op het eerder afgegeven positief advies van voornoemde Toetsingscommissie Toerisme en Recreatie. Daaraan kunnen we nog toevoegen dat voor het aspect geluid van de A50 in relatie tot de rust op het park door middel van aanvullend geluidsonderzoek van 11 april 2012 is gebleken dat de geluidswallen zorgen voor een acceptabel geluidniveau in het park zelf (zie bijlage 4 van de Nota van inspraak). Ten aanzien van wat plan B wordt ingeval plan A (de volledige uitvoering van de plannen) niet haalbaar blijkt kunnen wij melden dat op dit moment er geen aanwijzingen zijn dat het geheel binnen de plantermijn van 10 jaar niet uit te voeren zou zijn. Verder wordt de bouw gefaseerd uitgevoerd. Per fase zijn overzienbare investeringen gemoeid waarna ook weer sprake is van opbrengsten. Mocht volledige uitvoering van de plannen uiteindelijk alsnog niet mogelijk blijken, dan gaat dit in ieder geval niet gepaard met ruimtelijk nadelige effecten; op voorhand dient voorzien te worden in geluidswallen waardoor geluid van het park naar omwonenden wordt tegengegaan. Minder uitvoering van de plannen leidt daarnaast tot minder bezoekers en bijbehorende uitstralingseffecten.

- f) Gelet op het voorstaande zien wij geen redenen om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond voor punt c en voor het overige ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De geluidwal nabij weg Heide plaatselijk te verhogen van 3 naar 5 meter door aanpassing van de functie- en maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding voor de betreffende geluidwal.

Zienswijze 5, gedagtekend op 29 mei 2013 (ingekomen 3 juni 2013)

Samenvatting zienswijze

Het bestemmingsplan leidt tot een enorme verandering van de woonomgeving. In het bestemmingsplan is de rust onvoldoende gewaarborgd en er wordt gevreesd voor geluidsoverlast. Als voorbeeld wordt huidige geluidhinder door harde muziek afkomstig van het zwembad aangehaald. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet nu in een geluidswal van 3 meter hoog ter plaatse van de weg Heide. Verzocht wordt om hier een geluidswal van 5 meter in plaats van 3 meter hoog dwingend voor te schrijven en het bestemmingsplan hier op aan te passen.

Antwoord gemeenteraad

In de bijlage deelrapport geluid, behorend bij het Milieueffectrapport en bestemmingsplan, is berekend wat de geluidseffecten zijn. Berekend is de bestaande geluidssituatie, de toekomstige geluidssituatie zonder uitvoering van de plannen en de geluidssituatie met uitvoering van de toekomstplannen. Uit dit geluidrapport blijkt dat een geluidwal van 3 meter ter plaatse van de weg Heide in principe toereikend is om geluidsoverlast van het Vakantiepark richting omwonenden tegen te gaan. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, is hiermee een verhoging van deze geluidwal van 3 naar 5 meter hoog niet noodzakelijk. Echter, vanuit ruimtelijke ordening zijn er ook geen bezwaren om de geluidwal 5 meter hoog te maken als alle betrokken partijen zich daar in kunnen vinden. In overleg met Vakantiepark Herperduin is gebleken dat zij, als tegemoetkoming aan de wensen van omwonenden, geen bezwaar hebben om op vrijwillige basis de geluidwal hoger uit te voeren. In dit geval heeft ook een derde belanghebbende die dicht nabij de geluidwal woont, aangegeven geen bezwaar te hebben tegen een hogere geluidwal ter plaatse. Hiermee zijn er geen belemmeringen en kan de geluidwal in het bestemmingsplan verhoogd worden naar 5 meter.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De geluidwal nabij weg Heide plaatselijk te verhogen van 3 naar 5 meter door aanpassing van de functie- en maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding voor de betreffende geluidwal.

Zienswijze 6, gedagtekend op 4 juni 2013 (ingekomen 4 juni 2013)**Samenvatting zienswijze**

Aan het perceel van reclamanten is deels de bestemming 'wonen' en deels de bestemming 'agrarisch met waarden – landschap en natuur' toegekend. Aan een groot gedeelte van het perceel is ook de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' toegekend. Recent hebben reclamanten met Vakantiepark Herperduin overeenstemming (mondelinge overeenkomst) bereikt over verkoop van hun perceel aan Vakantiepark Herperduin zodat deze op het perceel het vakantiepark verder kan uitbreiden (20 extra recreatiewoningen). Gelet op het bovenstaande dienen de gegeven bestemmingen gewijzigd te worden, op een zodanige manier dat de uitbreidingsplannen van het Vakantiepark ter plaatse gerealiseerd kunnen worden. Nu is deze ontwikkeling zo concreet dat dit positief bestemd dient te worden.

Antwoord gemeenteraad

Uit de zienswijze maken we op dat verzocht wordt om het bestemmingsplan zo in te richten dat de bouw van de 20 extra bungalows rechtstreeks mogelijk is. Dit in plaats van de indirecte mogelijkheid via een aparte wijzigingsprocedure onder nadere voorwaarden die nu in het plan is opgenomen ('wro-zone-wijzigingsgebied'). Zoals ook onder zienswijze 3 is aangegeven kunnen ontwikkelingen in een bestemmingplan slechts meegenomen worden als deze concreet genoeg zijn en alle ruimtelijk relevante aspecten toereikend onderbouwd zijn of kunnen worden. In dit geval zijn sommige zaken nog niet concreet genoeg om nu een rechtstreekse bouwmogelijkheid op te nemen. Zo levert de aangehaalde mondelinge koopovereenkomst nog niet de vereiste garantie zoals opgenomen in de nadere voorwaarden van de bestemmingsplanregels 'wro-zone-wijzigingsgebied'. Hierin wordt gesteld dat aangetoond moet worden dat er sprake is van een uitbreiding van een bestaand complex van recreatiewoningen en een aantoonbare bedrijfsmatige exploitatie. Ook andere ruimtelijk relevante aspecten zoals bijvoorbeeld financiële haalbaarheid, inrichtingsplan, landschappelijk inpassingsplan (tegenprestatieplicht), milieuzonering en archeologische waarden zijn onvoldoende bekend om nu een rechtstreekse bouwmogelijkheid op te nemen. Op dit moment is de huidige wijzigingsbevoegdheid het maximaal haalbare en sorteert deze voor op de toekomstig gewenste ontwikkeling. Zodra het bestemmingsplan rechtskracht heeft, kan de wijzigingsprocedure worden gestart en kan, mits voorzien wordt in de benodigde ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken, relatief snel medewerking worden verleend.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór zijn bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

Algemeen

- Wij voeren redactionele aanpassingen door
- Wij voeren technisch-juridische aanpassingen door, vooral gericht op het laatste beleid en regelgeving en afstemming met de buitengebiedregelingen van andere buitengebiedbestemmingsplannen van de gemeente Oss

Regels

- Toevoeging van verschillende begripsbepalingen voor verbetering van de handhaafbaarheid
- Aanvullende regelgeving voor bouwwerken geen gebouw zijnde met dakconstructies
- Toevoeging van informatieve verwijzingen
- Toevoeging van bouwmogelijkheden voor nutsvoorzieningen onder nadere voorwaarden
- Toevoeging van een regeling aangaande het leveren van een Landschappelijke tegenprestatie bij bepaalde nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen
- Toevoeging van een Milieuzoneringslijst met milieucategorieën
- Toevoeging van algemene bouwregels voor legaal tot stand gekomen afwijkende bebouwing

Verbeelding

- Toevoeging van een bestemmingsvlak Wonen voor Schaijkseweg 18 in verband met verleende omgevingsvergunning voor woningsplitsing van het cultuurhistorische pand
- Wijziging van een gedeelte van de geluidswal nabij de weg Heide van 3 meter hoog naar 5 meter hoog

Toelichting

- Actualisering van het financieringsvoorstel voor het natuurspeelbos