



Inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 september gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de periode voor de inspraakbijeenkomst is één schriftelijke reactie ingekomen. Op 18 oktober 2005 is een inspraakbijeenkomst gehouden in de trouwzaal van het gemeentehuis te Zundert onder leiding van de wethouder ruimtelijke ordening, de heer P. van de Wiel. Tijdens deze inspraakbijeenkomst is de reeds ontvangen inspraakreactie besproken. In de periode na de inspraakavond is één schriftelijke reactie binnengekomen. Hieronder volgt het verslag van de inspraakavond en het verslag van de schriftelijke inspraak.

Verslag inspraakavond van het voorontwerpbestemmingsplan “Recreatieoord de Laarse Heide”.

Opening

Wethouder Van de Wiel opent de inspraakavond en heet iedereen van harte welkom. Hij geeft hierna een korte toelichting over het verloop van de avond en over het bestemmingsplan “Recreatieoord de Laarse Heide” welke vanavond voorligt. Hierna geeft hij iedereen de kans om zijn of haar vragen te stellen of opmerkingen te maken ten aanzien van het plan.

Inspraak

- Een aanwezige geeft aan dat hij mede namens zijn burens de op- en aanmerkingen zal geven. Het gaat hierbij om het volgende:

Punt 2.3

Op afbeelding 2.2a en 2.2b staat een gedeelte aangegeven als camping (rechtsonder in de hoek) hetgeen groene hoofdstructuur behoort te zijn (punt 5 is te groot en 1 te klein).

Dit zal in het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast (in voorliggend plan opgenomen als 1.3b en 1.3c).

Kaart 3a nummer 1

Op kaart 3 zijn de principeprofielen opgenomen van de verschillende oevers en wegen. Nummer 1 geeft het profiel weer van de entreelaan. Deze laan wordt 6 meter breed terwijl in werkelijkheid de weg 4 meter breed is en de aangrenzende percelen geen eigendom zijn van de camping. De vraag is hoe deze entree gerealiseerd kan worden.

Uit het principeprofiel blijkt dat de entreelaan een breedte heeft van 5 meter. Tevens is op kaart 1 aangegeven waar de principeprofielen liggen. Hieruit blijkt dat het gegeven principeprofiel op

kaart 3a de hoofdentree op eigen terrein betreft en niet zozeer de Laarse Heistraat. Inmiddels zijn de profielen niet meer weergegeven op een kaart maar als tekstafbeeldingen in paragraaf 5.3.6.

Punt 4.8.2

Door uitbreiding van de camping worden de mogelijkheden voor de omliggende agrariërs beperkt in verband met diverse milieueisen en regels. Hierbij dient vooral gekeken te worden naar het veehouderijbedrijf aan de Oekelsebaan 24. Deze veehouderij heeft een stankcirkel van 200 meter welke bij uitbreiding van het bedrijf richting de camping kan komen.

Wat betreft het gebruik zullen er weinig tot geen beperkingen optreden voor de omliggende agrariërs gelet op de diverse milieueisen. Hooguit is er enig overleg gewenst tussen de agrariër en de campingeigenaar op het moment van het besproeien van de planten.

Wat betreft de bebouwing staat er in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Zundert 1997" aangegeven dat er gebouwd kan worden binnen de maten voor het globale bouwblok. De milieucirkels met betrekking tot de omliggende bedrijven zijn niet van invloed op de camping. De milieucirkel van de camping is daarnaast niet van invloed op de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

Punt 5.4

In het plan wordt er gesproken over een oud en een nieuw gedeelte van de camping. Er staat dat er een aparte ontsluitingsweg komt voor beide in verband met het kwaliteitsverschil. Wat wordt hiermee bedoeld en waar gaat dit komen?

Het betreft hier de interne ontsluiting op de camping zelf gedurende de eerste jaren omdat dat het kwaliteitsverschil tussen het oude en het nieuwe gedeelte van de camping nog goed zichtbaar maakt. Dit heeft verder geen gevolgen voor de ontsluiting naar de omgeving, er komt slechts één gezamenlijke ontsluiting naar / vanaf de Oekelsebaan via de bestaande Laarse Heistraat.

Wanneer het Frans Baantje zal worden gebruikt als ontsluitingsweg wordt deze dan semiverhard of verhard? En hoe zit het met het fietspad in het kader van de ruilverkaveling?

De wethouder antwoordt dat het Frans Baantje alleen voor noodgevallen zal worden gebruikt en niet als ontsluitingsweg. De aanbesteding van het fietspad is in het najaar aan de orde en de aanleg van het half verharde fietspad zal na de winter plaatsvinden.

Punt 6.4.1

In het plan zijn 660 parkeerplaatsen gepland voor de 420 huisjes en staanplaatsen en de te verwachte dagrecreatie. Aangezien dit niet zo veel lijkt is de vraag of er daarnaast niet te veel aan de openbare weg geparkeerd gaat worden met de nodige parkeerproblemen van dien. In het plan staat dat de bestaande staanplaatsen met een derde worden verminderd. Van de 270 zouden er 180 staanplaatsen overblijven. Echter bij de berekeningen voor de parkeerplaatsen wordt er wel weer uitgegaan van 270. Wat zijn nu de precieze aantallen van de huisjes en staanplaatsen?

In de toelichting staat aangegeven dat de huidige 270 staanplaatsen gehandhaafd zullen blijven.

Bij berekening van het aantal parkeerplaatsen is dan ook van dit aantal uitgegaan. Echter in de toekomst zal het aantal om kwaliteitsredenen verminderd worden naar 180 staanplaatsen.

Daarnaast komen er 150 nieuwe plaatsen bij, wat het totaal van 330 staanplaatsen oplevert.

Binnen het recreatieoord zelf zijn er kleinere parkeerplaatsen met een gezamenlijke capaciteit van ongeveer 400 plaatsen. Deze zijn voor de verblijfsrecreanten. Daarnaast is er een centrale parkeervoorziening met ongeveer 250 parkeerplaatsen. Deze is voor de bezoekers aan de camping.

Komt er ook dagrecreatie en zo ja, wat zijn dan de gevolgen voor de omwonenden gelet op parkeren, geluidsoverlast en zwerfafval?

De uit het plan te lezen dagrecreatieve voorzieningen zijn bestemd voor de aanwezige verblijfsrecreanten.

Er komt een speelhal van 40 x 60 meter. Niet duidelijk is of hier alleen activiteiten voor campinggasten worden gehouden of ook voor andere gebruikers. Daarnaast is de vraag of hier in de toekomst ook andere activiteiten gehouden zullen worden; bijvoorbeeld rommelmarkten, disco's en feesten.

De beschreven multifunctionele hal wordt gebruikt voor de verblijfsrecreanten zodat er bij slecht weer de mogelijkheid tot ontspanning geboden kan worden op het gebied van tennis, voetbal, volleybal, binnenspeeltuin, zwemvoorzieningen e.d. De hal is niet bedoeld voor het aantrekken van dagrecreatie. Daarbij zal het houden van feesten en partijen niet passen binnen de gegeven bestemming.

Punt 6.4.2

De nevenuitgangen zullen gebruikt worden voor bijzondere omstandigheden. Zijn deze bijzondere omstandigheden alleen brandweer en ambulance of hebben deze ook betrekking op activiteiten van de camping zelf?

De nevenentrees zijn allen bedoeld voor calamiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan ambulance en brandweer. Daarnaast is de oostelijke entree ook te gebruiken door fietsers en wandelaar en de noordelijke entree door het waterschap in verband met het onderhoud van de watergang.

Punt 6.4.5

Er komt een plas van ongeveer 7 meter diep. De vraag is hoe deze wordt aangelegd. Wordt hierbij gebruik gemaakt van bronnering? Wat zijn de gevolgen voor de omliggende percelen en gebieden? De grondwaterstand dient op peil te blijven. Wanneer de omgeving niet wordt aangetast is dit verder geen probleem.

Voor het graven van de plas dient een ontgrondingvergunning te worden aangevraagd bij de provincie aangezien zij in deze bevoegd gezag zijn. Hoe deze plas gegraven wordt en of hiervoor bronnering wordt toegepast komt in deze vergunning aan de orde.

In het plan staan twee landschapvensters ingetekend. De vraag is wat de bedoeling hiervan is en of deze verplichtingen richting de aanliggende percelen aangeeft.

De twee genoemde landschapvensters hebben geen verplichtingen ten aanzien van de aanliggende percelen. Deze zijn bedoeld als doorkijk door de groenvoorzieningen heen naar de omgeving. Het gaat hier om het uitzicht.

Er is een stuw gepland achter de kleine plas. Hoever komt de stuw precies van de Schriekenweg vandaan in verband met de watervalletjes. Volgens plankaart 3b is de stuwhoogte 8.7 NAP. Het Frans Baantje is 9.75 NAP. Bij deze hoogte komen de omliggende percelen onder water te staan.

De stuw op de overgang van de kleine plas naar de Schriekenloop is niet ingetekend. Dit zal na overleg met het Waterschap worden aangepast op de kaarten 1 en 2. De stuwhoogte wordt bepaald door het Waterschap. Over deze zaken is al veelvuldig met het Waterschap overleg gevoerd. De stuwhoogte van 8,70 m NAP aan de Schriekenweg heeft dezelfde hoogte als de bodem van de waterloop en de ondergrondse leiding aan de zuidzijde van het recreatieoord.

Punt 7.4

De enkele huizen die aan de route voor de vrachtwagens met zand staan hebben daar last van, hier dient rekening mee gehouden te worden. Daarbij is de Voorste Schaapsdijk niet breed genoeg voor de vrachtwagens. Komen zij elkaar, of een landbouwvoertuig tegen dan moeten ze de berm in met alle gevolgen van dien. Hierbij kan gedacht worden aan schade aan de berm en de aanliggende woningen.

Het afvoeren van het zand is van tijdelijke aard. Daarvoor is gekeken naar routes met zo min mogelijk bebouwing er langs. Wanneer nodig zullen er op deze routes tijdelijke verkeersmaatregelen worden genomen.

In het plan wordt eerst gesproken over vaste staanplaatsen en chalets. Later alleen over de chalets. Wat gaat het nou worden?

In dit geval is wordt er met een staanplaats de grond bedoeld waarop een kampeermiddel, bijvoorbeeld een chalet, kan worden geplaatst.

Aan de overkant van het Frans Baantje liggen bospercelen welke ook eigendom van de camping zijn. Hier worden activiteiten voor de campinggasten georganiseerd zoals fietscross. Het bos ligt in de Groene Hoofdstructuur en de activiteiten zouden op de camping zelf plaats moeten vinden. *De jaarlijks georganiseerde fietscross gebeurt op het terrein van de familie Zandbergen maar wordt door de wielervereniging georganiseerd en staat los van de camping.*

Hoe worden de geplande nevenuitgangen gerealiseerd? Worden dit vaste hekken, slagbomen fietsuitgangen, wandeluitgangen, nooduitgangen?

De uitgangen zullen worden afgesloten door hekken of slagbomen zodat alleen fietsers of wandelaars hiervan gebruik kunnen maken.

Op de percelen grond die de laatste jaren zijn verworven door de camping is veel bos verdwenen. Kan dit zomaar? In het plan wordt hierop ingegaan bij punt 4.9.2.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is binnen het plangebied voor het recreatieoord geen bestemming Bos aangegeven. Bedoeld bos is in overleg met de gemeente en de landinrichtingsdienst gecompenseerd op landgoed de Klein Zundertse Heide.

- Een aanwezige heeft bezwaar tegen de camping aangezien het stuk grond, kadastraal bekend gemeente Zundert, sectie C, nummer 1159 nu nog in haar bezit is en zo wordt opgenomen in de camping en dan wordt ingebouwd. In het Plan van Toedeling zal het t.z.t. wel aan de camping worden toegewezen. Gevraagd wordt om daar tot die tijd rekening mee te houden.
Deze gronden zijn inmiddels toegewezen aan de camping.
- Een andere aanwezige sluit zich aan bij de door omwonende ingediende brief. Procedure is 9 jaar geleden gestart en hij heeft destijds een brief gestuurd waarop hij nooit reactie heeft gekregen. Hij gaat er vanuit dat alles met de provincie is geregeld aangezien er tussentijds nooit meer is gecommuniceerd en de omwonenden tegen waren. Het is een prachtig plan maar uitgevoerd op de verkeerde plaats. Hij hoopt dat het niet gebruikt gaat worden voor permanente bewoning en wijst erop dat Zundert leergeld heeft moeten betalen bij Patersven. Gelet op de oppervlakte kunnen er enorm veel mensen aanwezig zijn.
De wethouder merkt op dat het tegengaan van permanente bewoning een item is welke in de commissie RO besproken zal worden en de gemeente zal alles op alles zetten om dit goed geregeld te krijgen. Een bestemmingsplan waarbij permanente bewoning mogelijk is komt niet door de raad. Daarnaast staat de eigenaar hier ook achter. Tevens beloofd de wethouder om in de toekomst beter te communiceren en in ieder geval te zorgen dat de mensen van vanavond antwoord krijgen op de door hun gestelde vragen.

Tevens wordt opgemerkt dat het afsluiten van faciliteiten het permanente bewonen onmogelijk maakt. Daarnaast vraag de aanwezige zich af of de bossen die privé eigendom zijn ook voor recreatie gebruikt gaan worden.

De wethouder antwoordt dat het afsluiten van de faciliteiten een oplossing kan zijn en dat er in een overeenkomst met de eigenaar gekeken wordt hoe hiermee zal worden omgegaan. Op het privé eigendom mogen geen recreanten komen. Dit is echter moeilijk te garanderen.

Opgemerkt wordt dat het pad gesitueerd is naast privé terrein, de eigenaar wil dat dit niet gebruikt gaat worden.

- De initiatiefnemer geeft aan dat 1 van de uitgangen gebruikt zal worden door het waterschap en voor calamiteiten en de andere uitgang is alleen voor calamiteiten bedoeld. Met betrekking tot de verharding van het Frans Baantje heeft hij bij de ruilverkaveling bezwaar ingediend tegen semi-verharding. Deze is toch doorgevoerd. De stuw is in overleg met het waterschap aangezien deze zoveel mogelijk water wil vasthouden. Bij de Laarse Heistraat is de bodem van de sloot de bovenkant van de stuw. Dit is door het waterschap aangegeven. Hij heeft liever dat de zaken vooraf worden gemeld zodat hij deze met het waterschap kan regelen. Gelet op de doelstellingen van de reconstructie zal het water zo lang mogelijk worden tegen gehouden. De stuw is bij de uitlaat en de sloot is de inlaat.
- Tot slot komt één van de aanwezigen terug op het pad naar de akker, welke nu is afgesloten. Kan dit pad zomaar worden afgesloten aangezien er recht van overpad is?
Bij recht van overpad blijft het recht om het pad te gebruiken bestaan. Dit is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst die partijen met elkaar zijn aangegaan.

Afsluiting

Niets meer aan de orde zijnde sluit de wethouder de inspraakavond af.

Verslag van de inspraak van het voorontwerpbestemmingsplan "Recreatieoord de Laarse Heide"

Naar aanleiding van de ter inzage legging is er 1 schriftelijke reactie ingediend, d.d. 18 oktober 2005.

Hieronder wordt ingegaan op de ingediende inspraakreactie.

- Reclamant heeft 9 jaar geleden de aandacht van het college gevraagd voor de in zijn ogen ongewenste ontwikkelingen bij De Laarse Heide. Hij heeft hier nooit reactie op gekregen. De omwonenden worden nu overvallen door een buitengewoon ingrijpend en ambitieus plan van uitbreiding. Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat de betrokken overheidsinstanties al zo vroeg zijn gecontacteerd dat op het ogenblik van publiceren van het voorontwerp het geheel de indruk geeft dichtgetimmerd te zijn. In aanvulling op de door de omwonende aangeleverde opmerkingen zou hij nog wat willen toevoegen.

Reactie

Het wordt ten zeerste betreurd dat destijds geen reactie is verstuurd op de door de reclamant ingezonden brief. In deze reactie wordt gepoogd dit recht te zetten.

Daarnaast heeft het plan geruime tijd stil gelegen in afwachting van de toedeling van de gronden in het kader van de Ruilverkaveling Zundert.

Een, zoals u het zelf zo mooi noemt, ambitieus plan als het voorliggende dient vooraf goed besproken te worden met de betrokken instanties. Dit is bij elk plan een aanrader omdat zo vooraf al zaken besproken kunnen worden en gewerkt kan worden aan het voorkomen van de mogelijke knelpunten. Dit betekent niet dat een plan hiermee is dichtgetimmerd. Hieruit blijkt alleen dat er goed over is nagedacht en het plan zoveel mogelijk van alle kanten is belicht om te komen tot een presenteerbaar en acceptabel plan.

- In de StructuurVisie Plus wordt er aangegeven dat de noord-oost en de zuid-west lijnen het landschap hier bepalen te weten de waterlopen en natuurgebieden. Het natuurgebied gelegen aan het Frans Baantje is relatief smal en daardoor zeer kwetsbaar

Reactie

Het natuurgebied aan het Frans Baantje heeft in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Zundert 1997" de bestemming "Groene Hoofdstructuur, natuurkerngebied". In dit gebied is natuurbehoud in een zo sterk mogelijke samenhang met de natuurlijke en ruimtelijke structuur het uitgangspunt. Vanuit de Structuurvisie RO wil de provincie binnen het kerngebied groenblauw onder andere de mogelijkheden voor gebruik en beleving van de natuurgebieden verbeteren. Het planvoornemen past binnen dit beleid. Daarnaast wordt met onderhavig plan nieuwe natuur aangelegd in de vorm van waterpartijen. Recreatie en toerisme in het landelijk gebied hebben een tweeledige maatschappelijke betekenis. Ze bieden rust en natuurbeleving aan stedelingen, waarvan het percentage in de samenleving alsmaar toeneemt. Daarnaast dragen recreatieve- en toeristische voorzieningen in het landelijk gebied bij aan het vitaal houden van (de economie in) dat gebied.

- De plannen zoals deze nu zijn voorgelegd houden een grote dreiging voor het gebied in. Het aantal mensen op de camping zal ver boven de 1000 personen uitkomen. Daarnaast zal de 'kwaliteitsverhoging' van de geboden faciliteiten ongetwijfeld leiden tot een grotere druk op het ontmoedigingsbeleid ten aanzien van permanente bewoning. Succesvol beleid hiervoor is een illusie wanneer de recreatieverblijven een vergelijkbare kwaliteit hebben als reguliere woningen.

Reactie

Momenteel biedt de camping ruimte aan 270 standplaatsen en bij de nieuwe situatie zijn dit 330 standplaatsen. Dit betekent een toename van ongeveer 22 %. Deze toename zal geleidelijk plaatsvinden en geen grote dreiging voor het gebied gaan vormen. Door de kwaliteitsverhoging en de recreatiemogelijkheden zullen de gasten zich immers meer vermaken op het terrein zelf. Daarnaast zijn er 3 manieren om permanente bewoning tegen te gaan, te weten in de regels van het bestemmingsplan, door middel van de bestemmingsplankaart / verbeelding en door het opstellen van een overeenkomst met de eigenaar. Door heel Nederland worden deze manieren ingezet om het permanente bewonen tegen te gaan. Deze zullen ook bij de Laarse Heide van toepassing zijn. Daarnaast heeft het op 13 januari 2004 door het college genomen besluit om recreatiewoningen te maximaliseren op 65m² als achterliggende reden dat dit een oppervlakte is waarin het als recreant goed vertoeven is en welke voor permanente bewoning eigenlijk te klein is. Deze oppervlakte is dan ook als zodanig in de regels opgenomen.

- Zoals de plannen nu voorliggen kan men verwachten dat er aan de rand van een betrekkelijk klein en kwetsbaar gebied een permanent door vele honderden personen bevolkte woonwijk zal ontstaan. Ook al is er geen permanente bewoning dan is het aantal personen nog aanzienlijk. De meeste bewoners zullen als recreanten zijn aan te merken hetgeen de recreatiedruk op het beperkte bosareaal onaanvaardbaar vergroot.

Reactie

De uitbreiding van het recreatieoord voor wat betreft de staanplaatsen is 22%. Wat betreft de uitbreiding van het aantal recreanten is dit minimaal. Daarnaast wordt er een groot deel van het recreatieoord ingericht met natuurlijke elementen, te weten de verschillende waterplassen en de landschappelijke groenvoorziening rondom het recreatieoord. dit biedt een verrijking en uitbreiding van de bestaande bosgebieden gelegen aan het Frans Baantje.

- Kortom, het plan heeft vele aantrekkelijke kanten maar het ligt helemaal verkeerd. Zoals het nu voorligt wordt het een 2^e Patersven en zal het toch al zo bedreigde natuurgebied langs de Belgische grens nog verder in crisis raken.

Reactie

De voorgenomen uitbreiding met natuurlijke elementen en de kwaliteitsverhoging passen binnen het beleid dat recreatie en toerisme nodig zijn om het buitengebied vitaal en economisch aantrekkelijk te houden. Gezien bovenstaande zal de uitbreiding van het recreatieoord (binnen de gestelde eisen uit dit bestemmingsplan) niet leiden tot onevenredige schade van belangen.