

Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Landgoed en Natuurpoort Nederheide” heeft met ingang van 3 augustus 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er 2 zienswijzen ingediend. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 12 september 2022 digitaal ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Het deel van het terrein (het huidige kampeerterrein, in de vigerende situatie geduid met functie-aanduiding ‘verblijfsrecreatie, kampeerterrein’), waar het grootste deel van de nieuwe recreatiewoningen zijn voorzien maakt onderdeel uit van een bestaand bouwperceel. Echter op dat deel van het perceel zijn in de vigerende situatie enkel gebouwen in de vorm van sanitaire voorzieningen met een maximale oppervlakte van 150m² toegestaan. In de beoogde situatie worden 80 extra recreatiewoningen mogelijk gemaakt, waarvan, getuige het inrichtingsvoorstel in de toelichting van het plan, waarvan meer dan 60 woningen worden gesitueerd ter hoogte van het huidige kampeerterrein. De maximaal toegestane oppervlakte bebouwing per recreatiewoning bedraagt 100m². Dit betekent in de ogen van indiener dat de bestaande bebouwde omgeving aanzienlijk toeneemt ten koste van openheid en kwaliteit van het buitengebied, hetgeen zich in de basis niet goed verhoudt met de basisprincipes van een evenwichtige toedeling van functies, de zorgplicht voor de omgevingskwaliteit en met name het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Indiener is tevens van mening dat het rapport ‘Laddertoets uitbreiding koop/ verhuureenheden’ van ZKA Fry Consultants in bijlage 1 van de toelichting van het plan een beperkt inzicht geeft in de door indiener gevraagde onderbouwing ten aanzien van de uitbreiding en intensivering van de recreatiewoningen, maar gaat vooral over marktkansen voor recreatiewoningen. De ruimtelijk planologische afwegingen blijven achterwege. De enige aanpassing naar aanleiding van de vooroverlegreactie is de toevoeging van een extra poel, waaraan de bestemming natuur wordt toegekend. Gelet op de ons beschikbare luchtfoto’s is sprake van een al bestaande poel.

Indiener vindt, gelet op het vorenstaande, dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan onvoldoende in balans is voor wat betreft beschermen en benutten in het kader van een goede omgevingskwaliteit. Indiener is er niet van overtuigd dat het nieuw ruimtebeslag noodzakelijk is.

Volgens indiener voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet aan artikelen 3.5 en 3.6 IOV. Daarnaast is het plan, volgens indiener, ook niet in overeenstemming met artikel 3.71, sub c, onderdeel 3 IOV en artikel 3.76, lid 1, sub c IOV.

2. Op grond van artikel 3.9 IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. Over de uitwerking van het vereiste tot kwaliteitsverbetering van het landschap zijn met de gemeenten in de regio via het regionaal ruimtelijk overleg afspraken gemaakt.

In paragraaf 3.2.3.7 van de toelichting van het plan wordt beredeneerd dat met voorliggend plan de bestemmingswaarde niet stijgt doordat gronden met de bestemming 'Recreatie' worden omgezet naar 'Natuur'. Daardoor wordt geredeneerd dat kan worden volstaan met de landschappelijke inpassing bestaande uit inrichtingsmaatregelen langs de nabijgelegen beek, een poel met een groene rand en een 5 meter brede zone landschappelijke inpassing aan de rand van het huidige kampeerterrein. Met de redenatie wordt voorbijgegaan aan het feit dat bebouwing in de recreatiebestemming stevig toeneemt en dat het omzetten van 'recreatie onbebouwd' naar 'recreatie bebouwd' wel degelijk leidt tot waardestijging en belangrijker nog tot meer inbreuk en effecten op het omliggende landschap en de natuurlijke omgeving. De redenatie leidt er daarnaast toe dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit niet is genormeerd door de kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de methode van berekende bestemmingswinst uit te werken. Ook merkt indiener op dat de landschappelijke inpassing, zoals in het plan voorgesteld, veelal uit al bestaande elementen (waaronder de in het ontwerpbestemmingsplan toegevoegde poel) lijkt te bestaan. Deze bestaande elementen kunnen niet worden gewaardeerd als fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Indiener acht het plan in strijd met artikel 3.9 IOV.

3. Los van het voorgaande acht indiener de wijze waarop voorliggende ontwikkeling gepaard gaat met fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, de wijze waarop de ontwikkeling uitgevoerd wordt in samenhang met de omgeving en er met het plan kwaliteitswinst wordt bereikt voor de natuur, te summier. Te meer vanwege de ligging van het recreatieterrein in de Groenblauwe mantel en omsloten door NNB. Dit vraagt, los van wat de uitwerking van de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap uitwijst, om een substantiële(re) uitvoering van maatregelen gericht op de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Beantwoording zienswijze

1. Op grond van artikel 3.5, lid 1, IOV geeft een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 (Instructieregels aan gemeenten) invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Artikel 3.5, lid 2, IOV werkt dat verder uit door te bepalen dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening wordt gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie. De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan bevat voor al deze aspecten een onderbouwing. Indiener stelt in de zienswijze echter dat met name aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik niet wordt voldaan. Op grond van artikel 3.6, lid 1, IOV houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
 Op grond van artikel 3.6, lid 2, IOV wordt onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel. De ontwikkelingen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt vinden plaats binnen een bestaand bouwperceel. Dat wordt door indiener ook onderkend in de zienswijze. Daarmee staat vast dat de toedeling van functies plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Aan artikel 3.6, lid 1, sub a, IOV wordt dus voldaan.

Daaraan doet niet af dat op een deel van het perceel in het vigerende bestemmingsplan enkel gebouwen in de vorm van sanitaire voorzieningen met een maximale oppervlakte van 150m² zijn toegestaan. Volgens de omschrijving van het begrip “bestaand bouwperceel” in artikel 1.1 IOV valt onder dat begrip elk bouwperceel waar het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100m² toestaat. In paragraaf 3.1.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is toegelicht dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat artikel 3.1.6, lid 2, Besluit ruimtelijke ordening (Bro) niet van toepassing is. Aan artikel 3.6, lid 1, sub b, IOV wordt om die reden al voldaan. Als bijlage 1 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is een rapport “Laddertoets uitbreiding koop/verhuureenheden” bijgevoegd. Met de opmerkingen die indiener in hun zienswijze bij dat rapport maakt, wordt geen provinciaal belang gediend nu de IOV zo’n rapport in dit geval niet eist. Anders dan indiener stelt gaat het rapport niet vooral over marktkansen voor recreatiewoningen. Het rapport bevat alle elementen die een laddertoets moet bevatten. Er wordt ook voldaan aan artikel 3.6, lid 1, sub c, IOV. Het ontwerpbestemmingsplan staat alleen bebouwing toe binnen een bestaand bouwperceel en dus wordt die bebouwing ook geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Artikel 3.71, sub c, IOV heeft betrekking op een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie. Onder een “uitbreiding” wordt in artikel 1.1 IOV verstaan: “een vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak”. Als het ontwerpbestemmingsplan “Landgoed en Natuurpoort Nederheide” met identificatienummer NL.IMRO.1652.BPnederheide-ON01 vergeleken wordt met het geldende bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”, dan blijkt dat het bestemmingsvlak van de bestemming “Recreatie” in het ontwerpbestemmingsplan groter is dan de bestemmingsvlakken van de bestemmingen “Recreatie” en “Recreatie Recreatiegebied” in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”. Daarmee is in het ontwerpbestemmingsplan dus sprake van een uitbreiding als bedoeld in artikel 3.71, sub c, IOV. Die uitbreiding is echter niet beoogd en ook niet nodig. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is daarom voorgesteld om de omvang van de bestemming “Recreatie” bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Landgoed en Natuurpoort Nederheide” terug te brengen tot kleiner dan in het geldende bestemmingsplan. Alsdan is geen sprake meer van een uitbreiding en is artikel 3.71, sub c, IOV niet van toepassing.

In de zienswijze licht indiener niet concreet toe waarom sprake zou zijn van strijd met artikel 3.76, lid 1, sub c, IOV. Artikel 3.76, lid 1, IOV bepaalt dat in afwijking van artikel 3.73 (vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied) een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied een andere omvang kan toelaten voor een vrije-tijdsvoorziening als:

- a. dat past in de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in het eerste lid van voornoemd artikel;
- b. ter uitvoering van artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap elders leegstaand vastgoed binnen Landelijk gebied is gesloopt van een omvang die ten minste gelijk is aan de oppervlakte van de bebouwing die boven de 1 hectare wordt toegestaan;
- c. de ontwikkeling in samenhang met andere doelen voor het gebied en de directe omgeving wordt uitgevoerd, waarbij ook kwaliteitswinst voor andere functies, waaronder natuur, wordt bereikt.

Om vast te stellen of artikel 3.76, lid 1, IOV van toepassing is, moet dus eerst worden bepaald of artikel 3.73 IOV van toepassing is en, als dat het geval is, welke omvang artikel 3.73 IOV voor een vrije-tijdsvoorziening toelaat.

Artikel 3.73 IOV is van toepassing op een vestiging. Het begrip “vestiging” is in artikel 1.1 IOV gedefinieerd als: “mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling, die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten, op een bestaand bouwperceel

binnen het deel waar het oprichten van gebouwen is toegestaan". En het begrip "ruimtelijke ontwikkeling" is gedefinieerd als: "bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is". Gelet op deze definities heeft het ontwerpbestemmingsplan inderdaad betrekking op een vestiging, namelijk als het gaat om de wijziging in aantal en samenstelling van verblijfseenheden. Dat is namelijk een ruimtelijke ontwikkeling die op grond van het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan en die plaatsvindt op een bestaand bouwperceel waar het oprichten van gebouwen is toegestaan. Kortgezegd een ontwikkeling waarvoor een aanpassing noodzakelijk is van het planologische regime. Artikel 3.73 IOV is dus van toepassing. Lid 2 van dat artikel bepaalt onder meer (in sub a) dat een vestiging een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking moet hebben. En lid 3, onder c, bepaalt dat een passende omvang voor een voorziening ten dienste van vrije tijd en zorg een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare is. De vestiging (dus de wijziging in aantal en samenstelling van verblijfseenheden die het geldende bestemmingsplan niet toelaat) als zodanig mag dus niet leiden tot een toename van de bebouwing met meer dan 1 hectare. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van 60 extra recreatiewoningen mogelijk met elk een oppervlakte van 107,5m². In totaal is dat 6.450m². Daar staat tegenover dat de mogelijkheid om 30 stacaravans, waarvoor in het geldende bestemmingsplan geen maximale oppervlakte is bepaald, komt te vervallen. We leiden daaruit af dat bij de totale maximale invulling van het ontwikkelgebied de oppervlakte bebouwing niet met meer dan 1 hectare toeneemt. Daarvan uitgaande wordt dus voldaan aan de omvang van een vestiging van een vrije-tijdsvoorziening die artikel 3.73 IOV toelaat. Artikel 3.76 IOV is daarom niet van toepassing. Van strijd met dat artikel 3.76, lid 1, onder c, IOV is dan dus ook geen sprake. De zienswijze geeft aanleiding om de omvang van de bestemming "Recreatie" bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Landgoed en Natuurpoort Nederheide" terug te brengen tot kleiner dan in het geldende bestemmingsplan.

2. In de zienswijze stelt indiener dat de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan er ten onrechte van uitgaat dat de ontwikkelingen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt niet leiden tot een waardevermeerdering van de gronden en dat de in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde landschappelijke inpassing veelal bestaat uit al bestaande elementen. Naar aanleiding van deze zienswijze is een geheel nieuwe berekening van de waardevermeerdering gemaakt, waaruit volgt dat wel sprake is van een waardevermeerdering, namelijk een waardevermeerdering van € 173.145,00. Van die waardevermeerdering dient 20%, ofwel € 34.629,00, omgezet te worden in landschappelijke kwaliteit. Tevens is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin de berekende investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering is verwerkt. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze. Het landschappelijk inpassingsplan voorziet onder meer in de aanlegverbetering en verdere beplanting ter verbetering van de natuurwaarden van de poel. Indiener stelt in hun zienswijze dat die poel al bestaand is en dus niet kunnen worden gewaardeerd als fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit is niet correct, omdat de poel weliswaar feitelijk al wel bestaat, maar planologisch nog niet. Daarnaast krijgt de poel planologisch juridisch een andere bestemming. In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" ligt de poel in de bestemming "Recreatie". In het bestemmingsplan wordt de poel als "Natuur" bestemd.
3. Indiener is van mening dat, de wijze waarop voorliggende ontwikkeling gepaard gaat met fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, de wijze waarop de ontwikkeling uitgevoerd wordt in samenhang met de omgeving en er met het plan kwaliteitswinst wordt bereikt voor de natuur, te summier is. Echter dient het opleggen van eisen hiertoe wel op basis van regelgeving te geschieden. Gelet op de reactie onder punt 1 en 2 van deze zienswijze is voldaan aan de regelgeving die hiervoor geldt. Het opleggen van nadere of extra eisen is dan ook niet mogelijk, omdat hier geen grondslag voor is.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. De omvang van de bestemming "Recreatie" is teruggebracht, waardoor geen sprake meer is van een uitbreiding van het bij recht bestaande bestemmingsvlak.
2. Er is een berekening (bijlage 1) gemaakt, waaruit volgt dat er sprake is van een waardevermeerdering. De berekening geeft aan dat er sprake is van een waardevermeerdering van € 173.145,00. De gemeentelijke regeling geeft aan dat van deze waardevermeerdering 20% ofwel € 34.629,00, omgezet dient te worden in landschappelijke kwaliteit. Hieraan wordt voldaan met het voorliggende plan.

De ingediende zienswijze wordt voor de overige onderdelen niet gedeeld.

2.2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 14 september 2022 per post ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. In de toelichting van het plan staat onder hoofdstuk 7.3 'Inspraak' dat er een dialoog plaats gevonden zou hebben met de huidige gebruikers. Indiener kan met 100% zekerheid zeggen dat dit niet gebeurd is. Indiener vindt dat zeer kwalijk, omdat zij (als huidige recreanten) belanghebbenden zijn voor alles wat er in de toekomst op Landgoed Nederheide gaat gebeuren. Indiener ziet graag dat er een informatieavond gehouden wordt door aanvrager en dat alle huidige gebruikers van het recreatiepark schriftelijk dan wel per e-mail uitgenodigd worden.
2. Indiener heeft bezwaar tegen het plaatsen van chalets met 2 woonlagen of meer op het huidige gedeelte van het park. Hierdoor lopen huidige gebruikers van het park een aanzienlijk risico dat hun recreatiewoning zeer fors in waarde zou kunnen dalen, omdat er veel minder privacy is door inkijk vanaf een verdieping. Indiener ziet graag dat uitsluitend akkoord gegaan wordt met het plaatsen van meerlaagse recreatiewoningen op de uitbreiding van het park en dus niet op het huidige park.

Beantwoording zienswijze

1. Het is juist dat er geen informatieavond is gehouden. Initiatiefnemer is eigenaar en exploitant van het recreatiepark en weegt in die hoedanigheid zowel zijn ondernemersbelang als het belang van de gebruikers van het park zorgvuldig af. Die gebruikers zijn immers ook zijn klanten en die wil initiatiefnemer tevreden houden. Daartoe behoort weliswaar ook informatieverstrekking, maar het gaat te ver om van initiatiefnemer te vragen een formele informatieavond of zelfs omgevingsdialoog te houden voor de gebruikers van zijn park. De dichtstbij gelegen (burger)woningen liggen op een afstand van ca. 250 meter. Deze woningen hebben geen zicht op de uitbreiding van het park. Daarnaast ligt er een bosgebied tussen deze woningen en het park.
2. Er is sprake van recreatieverblijven in maximaal 2 bouwlagen. Meer bouwlagen zijn niet toegestaan. De chalets met 2 bouwlagen kunnen, afhankelijk van de marktvraag, naar inzicht van de initiatiefnemer op het park geplaatst worden. Dat dit in sommige gevallen kan leiden tot verminderde privacy wordt niet ontkend. Van een onevenredige aantasting van privacy is echter geen sprake, temeer omdat het hier gaat een recreatiepark en niet om een reguliere woonomgeving. Bij de situering van de recreatieverblijven kan voldoende rekening worden gehouden met een aanvaardbaar niveau van

privacybescherming, met name door voldoende afstand tussen recreatieverblijven onderling te houden.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Hoofdstuk 7.3 'Inspraak' van de toelichting wordt aangepast.

De ingediende zienswijze wordt voor de overige onderdelen niet gedeeld.

Ambtshalve aanpassingen

1. VERBEELDING:

-

2. REGELS:

- Art. 4.1 lid c. is aangepast.

3. TOELICHTING:

- Hoofdstuk 2.7 is aangepast.

4. BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING:

-

3 BIJLAGE

1. Berekening kwaliteitsverbetering

	Grondprijs gemiddelde / m ²	Huidige waarde	Toekomstige waarde		
		M ² bestaande situatie	Waarde	M ² nieuwe situatie	Waarde
Nieuw kavels recreatiewoningen	€ 25,00	0 m ²	€ -	21000 m ²	€ 525.000,00
Nieuw infrastructuur, parkeren, groeninrichting park	€ 12,50	0 m ²	€ -	20176 m ²	€ 252.200,00
Extensieve recreatie bestaand	€ 12,50	48946 m ²	€ 611.825,00	0 m ²	€ -
Natuur en water	€ 1,00	2062 m ²	€ 2.062,00	9832 m ²	€ 9.832,00

Waarde huidige situatie € 613.887,00 Waarde nieuw situatie € 787.032,00

Waardevermeerdering € 173.145,00
Kwaliteitsverbetering (20%) € 34.629,00

Aanleg	Type	Eenheid	Norm per eenheid incl. btw	In plangebied	Deelkosten
Bossingel	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€ 3,95	3227 m2	€ 12.746,65
Klein Bosje	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€ 3,95	837 m2	€ 3.306,15
Knip- en scheerheg	Bosplantsoen (verband 0,25mx0,25m)	m1=stuks	€ 3,95	225 m1	€ 3.555,00
Natuuroever nat grasland	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€ 13,50	1161 m2	€ 15.673,50
Bloemrijke rand (R1), Kruidenrijke zoom (R2) en Graslandflora- en faunaland (R3)	Inclusief aankoop zaadmengsel	are	€ 40,63	13,46 are	€ 546,81
Overige voorzieningen	Werkelijke kosten				
Plankosten	Max. 20% van kwaliteitsverbetering				€ 6.925,80
Totaal aanleg					€ 42.753,91

Beheer	Eenheid	Beheersbijdrage per eenheid	In plangebied	Deelkosten / 10 jaar
Bossingel	are / jaar	€ 17,98	27,46 are	€ 4.935,94
Klein Bosje	are / jaar	€ 11,78	8,37 are	€ 985,57
Knip- en scheerheg	meter / jaar	€ 2,93	225 strekkende meter	€ 6.581,25
Amfibienpoel	poel / jaar	€ 152,98	1 stuks	€ 1.529,75
Natuuroever nat grasland	are / jaar	€ 32,25	11,61 are	€ 3.744,23
Bloemrijke rand	are / jaar	€ 21,05	13,46 are	€ 2.833,33
Totaal beheer 10 jaar				€ 20.610,06

Samenvatting			
Waardevermeerdering	€	173.145,00	
Basisinspanning	€	34.629,00	
Kosten aanleg	€	42.753,91	
Kosten beheer	€	20.610,06	
Overschot / tekort	€	28.734,97	