

Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, deelplan Oude Benderseweg 11, Ruinen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, deelplan Oude Benderseweg 11, Ruinen' heeft van 18 november tot en met 29 december 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Daarnaast kon het plan worden ingezien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Tijdens de ter inzage termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Hieronder is puntsgewijs een samenvatting gegeven van de zienswijzen. In de opvolgende tekst is hierop gereageerd en is aangegeven of op basis van de ingediende zienswijze (een onderdeel van) het bestemmingsplan is gewijzigd. Met beide indieners van de zienswijzen en de eigenaar van de camping hebben ook gesprekken plaatsgevonden. Daar waar deze geleid hebben tot aanpassingen in het plan is dat benoemd.

Zienswijze 1 Bewoner Engeland

1.1 Uitbreiding activiteiten en overnachtingen

Indiener geeft aan dat er bewust is gekozen voor een intensief deel (oost) en een minder intensief deel (west), daarom zijn recreatieverblijven ook uitgesloten aan de westzijde. Een ruimere beschrijving van het begrip "kampeeraccommodaties", met de door de Raad van State uitgesloten accommodatievormen, zorgt voor een significante uitbreiding van activiteiten en overnachtingen. Stacaravans zijn toegestaan, maar worden niet geplaatst omdat deze geen comfort bieden in de wintermaanden. De bezetting van de camping zal toenemen doordat "kampeeraccommodaties" ook in de winter comfort bieden.

Reactie gemeente

Het nieuwe bestemmingsplan bevat geen uitbreidingsmogelijkheden voor de huidige camping. Het terrein wordt ook niet vergroot. Het is niet zo dat er met dit nieuwe bestemmingsplan meer overnachtingsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd op de camping, ten opzichte van de huidige situatie. Stacaravans zijn ongelimiteerd en jaarrond toegestaan op het gehele terrein. Dat stacaravans in de winter niet comfortabel zijn is een aanname. De bezetting van de camping is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

1.2 Impact op omgeving

In de toelichting wordt voorbijgegaan aan de impact op de omgeving, zoals verkeer.

Reactie gemeente

In hoofdstuk 5 van de toelichting zijn de omgevingsaspecten beschreven. Naast het toetsingskader is ook de beoordeling en conclusie van de diverse onderdelen opgenomen. In dit geval is de milieu-impact zeer gering. Met dit deelplan wordt het functiegebruik van het plangebied niet gewijzigd en niet uitgebreid ten opzichte van de reeds vergunde planologische mogelijkheden. Er vindt geen uitbreiding van activiteiten plaats waardoor extra nadelige gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan dan de bestaande situatie reeds mag veroorzaken. Gezien het consoliderende karakter van het deelplan is de toetsing als zodanig uitgevoerd.

1.3 Gebiedsvisie

Er wordt gewerkt aan een gebiedsvisie, het is dan ook verbazend te zien dat de gemeente separaat aan deze visie dit plan in de besluitvorming voorlegt. Een integrale gebiedsvisie is de enige manier waarop de ontwikkelingen van het oostelijke deel en van het westelijke deel integraal afgewogen kunnen worden en de bijbehorende kaders gesteld moeten worden in relatie tot het gehele gebied.

Reactie gemeente

Er wordt gewerkt aan een integrale gebiedsontwikkeling met meerdere partners. Dit moet de basis vormen voor de gebiedsontwikkeling. Het nu voorliggende plan bevat zoals gezegd geen uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie.

1.4 Verwijderen 10 meter groenstrook

In het plan is te lezen dat de 10 meter groenstrook ineens wordt opgeheven. De strook had de bedoeling in zich om afscherming en geluidsreductie te bieden.

Reactie gemeente

Het is niet de bedoeling van het landschappelijk inpassingsplan, om de bestaande breedte van de aanwezige beplanting te verkleinen. Het op maat gemaakte inpassingsplan neemt op sommige plekken wellicht minder ruimte in, dan de eerder verplichte 10 meter, maar borgt gelijktijdig de kwaliteit van de landschappelijke inpassing en herstelt deze op plekken waar dit noodzakelijk is. Iets wat de huidige beheersverordening nu onvoldoende doet. Hierin is geen onderhouds- en instandhoudingsverplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing in de regels. Met het nieuwe bestemmingsplan worden de aanleg- en onderhoudsverplichting voor de landschappelijke inpassing in bestemmingsplanregels vastgelegd. Het doel van een landschappelijke inpassing is niet het "volledig aan het zicht onttrekken" maar in dit geval, de camping in te passen in het omliggende landschap.

Beplanting heeft nauwelijks een geluid reducerend effect, ongeacht de breedte van de beplanting. Dit is dus geen argument om een bredere beplantingsstrook te verplichten, dan nu opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan. De genoemde 10 meter blijft overigens wel gehandhaafd als bebouwingsvrije zone, met uitzondering van de nu aanwezige bebouwing.

1.5 Locatie inpassing

Verder is deze inpassing rond de hele camping belangrijk, op het inpassingsplan worden sommige delen niet ingepast. Zoals waar deze grenzen aan de bestemming 'natuur'. De huidige gebieden met de aanduiding 'natuur' zijn kaal geslagen of kaalgevreten door illegale beweiding van schapen en pony's of niet onderhouden door de vorige eigenaar, waardoor er amper sprake is van een natuurlijke buffer en afscherming.

Reactie gemeente

De bestemming 'natuur' kan op verschillende manieren ingevuld worden, dit betreft niet altijd opgaande beplanting. Daarnaast moet ook natuur onderhouden worden, zoals door kappen of plaggen, waardoor het soms tijdelijk een minder inpassende werking heeft. Wij zijn van mening dat daar waar de camping grenst aan de bestemming 'natuur' deze voldoende wordt ingepast.

Wel is naar aanleiding van de zienwijze met de eigenaar van de camping nog eens gekeken naar mogelijkheden om voor bepaalde stukken tot een betere invulling en beheer te komen. Zo is de groenstrook ten noorden van de camping voor een groot deel al ingericht en minder versnipperd zoals in het ontwerp. Het landschappelijk inpassingsplan is daarop aangepast. Daarnaast zal voor de strook rondom de molen en ten oosten daarvan, voor zover deze aan de natuurbestemming grenst nu een natuurbestemming worden opgenomen. Het beheer wordt in handen gegeven van het landschapsbeheer Drenthe en de stichting de Zaanplatte. Hierop zal het bestemmingsplan worden aangepast.

Indieners zelf hebben intussen ook afspraken gemaakt met de eigenaar over een invulling van de natuurbestemming die grenst aan de camping. Dit betreft met name de stroken waar eerder schapen liepen. Het is de bedoeling hier weer meer groen terug te laten komen. Deze laatstgenoemde natuurbestemming valt echter wel buiten het plangebied.

1.6. Hoeveelheid kampeeraccommodaties

In het gehele, voorliggende plan wordt op geen enkele wijze criteria gesteld aan de hoeveelheden. Niet in aantal accommodaties, niet in onderlinge afstand, niet in periode van het jaar, niet in het percentage van bebouwd oppervlak en niet in het aantal overnachtingen. Dit betekent dat het westelijke deel van de camping maximaal vol gezet kan worden met accommodaties waar 365 dagen gerecreëerd of gewoond kan worden. Het nieuwe plan biedt wel ruimte voor 200+ accommodaties, met een veelvoud aan verkeersbewegingen, geluidsoverlast, lichtoverlast en stankoverlast van de houtkachels. Daarmee wordt dit deel nog zwaarder belast, dan ooit mogelijk was op het oostelijke deel. Een goede analyse en het stellen van een normenkader ontbreekt in het voorliggende plan op alle fronten.

Reactie gemeente

Zoals in de reactie onder zienswijze 1.2 ook is aangegeven is het bestemmingsplan consoliderend van aard. Er vinden geen uitbreiding van activiteiten plaats. De planregels uit de beheersverordening zijn dus alleen aangepast ten aanzien de soort accommodaties en de landschappelijke inpassing. In de beheersverordening was geen maximum opgenomen ten aanzien van het aan standplaatsen. Daarom was er ook geen beperking opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de nieuwe eigenaar echter aangegeven wel met een maximumaantal standplaatsen te kunnen werken. In de planregels wordt daarom een maximum van 190 standplaatsen opgenomen. Dat is minder dan het aantal dat door de vorige eigenaar ingericht was (230).

1.7 Vergroting bruikbaar oppervlak

Door de verwijdering van de 10 meter groenstrook, wordt het bruikbare oppervlak groter, de mogelijkheden worden groter en dus neemt de overnachtingscapaciteit toe.

Reactie gemeente

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Deze ligt op 10 meter uit de bestemmingsplangrens. In artikel 3.2.1 is opgenomen dat gebouwen, kampeeraccommodaties en stacaravans binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. De bruikbare oppervlakte wordt daarmee dus niet vergroot.

1.8 Benoeming 'recreatieverblijven'

Indieners geven aan dat het hun bevreemd dat in de planvoorschriften 'Recreatie 3' van het voorliggende bestemmingsplan nog steeds recreatieverblijven genoemd worden, en de bijbehorende termen, zoals groepsaccommodaties, rieten daken, etc. Dit terwijl dit alleen is toegestaan bij de aanduiding 'recreatieverblijven', welke in dit plan niet is toegestaan.

Reactie gemeente

Deze begrippen zijn inderdaad niet van toepassing op het huidige plangebied en zullen worden verwijderd.

1.9 Loskoppelen westelijk en oostelijk deel

Het loskoppelen van het oostelijke en westelijke deel biedt de mogelijkheid om beide gebieden separaat te exploiteren en te verkopen. Op basis van de huidige plannen kan dit tot een extreme exploitatie leiden van beide gebieden en dus een nadelig effect hebben op het gehele gebied.

Reactie gemeente

De bouwmogelijkheden van beide gebieden veranderen niet, het bebouwingspercentage voor voorzieningen blijft gelijk. Alleen zal dit nu per perceel zijn, waardoor dit juist beter verspreid wordt en niet geclusterd kan worden op één van beide percelen. De gebruiksmogelijkheden veranderen ook niet, met uitzondering van de "kampeeraccommodaties", maar zoals eerder aangegeven betekent dit geen uitbreiding van de mogelijkheden, maar een verandering. Daarbij merken wij op dat het een eigenaar altijd

vrij staat de percelen los te verkopen. De planologische status heeft geen invloed op de verkoop van gronden.

Zienswijze 2. Stichting De Benderseberg

2.1 Verwijderen 10 meter groenstrook

Indieners vinden het niet terecht dat een bepaling, die juist dient ter bescherming van de omgeving en de omwonenden, te schrappen ten gunste van de exploitatie van de camping. Dit temeer omdat op de camping meer dan voldoende mogelijkheden zijn om het tot nog toe strijdige gebruik op andere wijze op te heffen.

Reactie gemeente

Het is niet de bedoeling van het landschappelijk inpassingsplan, om de bestaande breedte van de aanwezige beplanting te verkleinen. Het op maat gemaakte inpassingsplan neemt minder ruimte in, dan de verplichte 10 meter, maar borgt gelijktijdig de kwaliteit van de landschappelijke inpassing en herstelt deze op plekken waar dit noodzakelijk is. Iets wat de huidige beheersverordening nu onvoldoende doet. Hierin is geen onderhouds- en instandhoudingsverplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing in de regels. Met het nieuwe bestemmingsplan worden de aanleg- en onderhoudsverplichting voor de landschappelijke inpassing in bestemmingsplanregels vastgelegd. Het doel van een landschappelijke inpassing is niet het "volledig aan het zicht onttrekken" maar in dit geval, de camping in te passen in het omliggende landschap.

2.2 Impact omgeving

Er worden meer recreatievormen mogelijk gemaakt, dat heeft merkbare gevolgen voor de omgeving. De wijziging kan niet worden doorgevoerd zonder m.e.r. rapportage, onderzoek naar luchtkwaliteit en verkeerseffecten.

Reactie gemeente

Zoals in de reactie onder zienswijzen 1.2 en 1.6 ook al is aangegeven is het plan consoliderend van aard. Er vinden geen uitbreiding van activiteiten plaats. De impact op de omgeving is daarom zeer gering, De planregels uit de beheersverordening zijn alleen aangepast ten aanzien van de soort accommodaties en de landschappelijke inpassing. In de beheersverordening was geen maximum opgenomen ten aanzien van het aantal standplaatsen. Om die redenen was er ook geen beperking opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Zoals ook al in de reactie onder 1.6 is aangegeven heeft de nieuwe eigenaar echter aangegeven wel met een maximumaantal standplaatsen te kunnen werken. Dit maximum ligt lager dan het aantal standplaatsen dat op basis van de terreinindeling onder de vorige eigenaar mogelijk was. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

2.3 Jaarrond kamperen

Door deze uitbreiding wordt kamperen jaarrond mogelijk, in tegenstelling tot seizoensgebonden kamperen, zoals dat tot nu toe geregeld is.

Reactie gemeente

Op dit moment is jaarrond kamperen ook toegestaan, deze mogelijkheden worden dan ook niet uitgebreid.

2.4 Geen maximale mogelijkheden

In het plan zijn geen maxima opgenomen, zo kunnen diverse recreatievormen zich ongebreideld ontwikkelen. Europarcs, de huidige eigenaar, heeft aangegeven concrete plannen te hebben voor de inrichting van het terrein. Wij geven in overweging om deze plannen op te nemen in het bestemmingsplan voor zekerheid voor zowel eigenaar als omwonenden. Europarcs is bereid de plattegrond aan te leveren, deze zou kunnen dienen als onderleggen voor het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Zoals in de reactie onder 1.6 is aangegeven wordt er een maximumaantal standplaatsen opgenomen.

2.5. Benoeming 'recreatieverblijven'

In het bestemmingsplan is onder 3.1 sub c; nader uitgewerkt in 3.2.3. en andere artikelen een aantal bepalingen opgenomen met betrekking tot recreatieverblijven en de inperking daarvan. Die recreatieverblijven zijn gekoppeld aan het vóórkomen op de bestemmingsplankaart, maar die komen daar niet op voor.

Reactie gemeente

Deze begrippen zijn inderdaad overbodig en verwarrend, ze zullen worden verwijderd.