Besluit raad:

Gemeente Westerveld

De raad van de gemeente Westerveld;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan "d` Olde Lantschap";

Overwegende, dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan "d` Olde Lantschap" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP000000000536-0004 met ingang van 21 juli 2011 voor een periode van zes weken digitaal beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens analoog ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens de genoemde wettelijke termijn drie (gelijkluidende) schriftelijke zienswijze is ingediend;

dat de zienswijzen tijdig zijn ingediend en gemotiveerd, zodat reclamanten uit dien hoofde ontvankelijk zijn;

dat in de bij dit besluit behorende Reactienota "Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan d` Olde Lantschap" inhoudelijk wordt ingegaan op de ingediende zienswijze;

dat de hierin gemaakte afwegingen worden onderschreven en geacht worden hier te zijn opgenomen;

dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;

Gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen conform het gestelde in de bij dit raadsbesluit behorende reactienota "Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan d` Olde Lantschap".
2. het bestemmingsplan "d` Olde Lantschap" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP000000000536-0005, met de daarbij behorende toelichting, digitaal en analoog vast te stellen;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen voor het bestemmingsplan "d` Olde Lantschap".

Besloten in de openbare vergadering
van de raad van 8 mei 2012.

de griffier,
A. Middelkamp

de voorzitter,
H. Jager

Zienswijzen notitie Bestemmingsplan "d'Olde Lantschap Wateren"

Het ontwerpbestemmingsplan "d'Olde Lantschap Wateren" heeft op grond van artikel 3.8.1 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 21 juli 2011 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn zijn 3 zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn inhoudelijk hetzelfde. Om die reden zijn de zienswijzen als één behandeld. In deze zienswijzennotitie worden samengevat de zienswijzen weergegeven, met daaronder een inhoudelijke gemeentelijke reactie. Tevens zal worden aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het plan.

Zienswijze
er wordt gesuggereerd dat sprake zou zijn van één groot park. Dat is niet juist. De Coöperatie Hunerwold heeft een eigen rechtspersoonlijkheid en staat los van d'Olde Lantschap. Wel wordt gebruik gemaakt van de voorzieningen van de d'Olde Lantschap.
Reactie gemeente
Uit de toelichting blijkt dit onderscheid niet. Ter verduidelijking zal de toelichting worden aangepast.

Zienswijze
Door de realisatie van nieuwe recreatiewoningen komt het bestaande complex van Hunerwold State in een nadeliger positie te liggen (afgelegen hoek). Dit wordt mede veroorzaakt door de ingrijpende wijziging van de toegang tot Hunerwold State. Dit zal de huidige aantrekkelijkheid van de recreatiewoningen sterk in negatieve zin beïnvloeden. De voorgestelde wijziging dient ongedaan gemaakt te worden dan wel zodanig gewijzigd dat voornoemde nadelige uitwerking wordt vermeden.
Reactie gemeente
De positie en toegang naar Hunerwold State wordt door dit bestemmingsplan in planologische zin niet aangepast ten opzichte van het bestemmingsplan "recreatieterreinen Diever". In het bestemmingsplan "recreatieterreinen Diever" was de interne wegenstructuur niet vastgelegd. Ook in het bestemmingsplan "d'Olde Lantschap" wordt de precieze loop van wegen en inrichting van het terrein vrijgelaten. De belangen van Hunerwold State zijn het beste gediend door goed overleg tussen de Coöperatie Hunerwold State en de eigenaar van de rest van het terrein.

zienswijze
Door het omzetten van staanplaatsen naar recreatiewoningen zal de verkeersdruk op de zeer smalle en en in zeer matige staat verkerende Schurerlaan sterk toenemen. Het recreatiepark zal, in tegenstelling tot het kampeerterrein, het gehele jaar door geopend zijn en er een centrale aankomst- cq vertrekdag komt. Aanpassing van de Schurerslaan is een vereiste.
Reactie gemeente
Op grond van kengetallen zal omzetting van staanplaatsen naar recreatiewoningen inderdaad leiden tot een intensivering van de Schurerslaan.
Een bungalowpark van 120 bungalows genereert 279 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Dat zijn 140 mvt die per dag komen en vertrekken = 6 mvt/uur. Dit gaat in principe het gehele jaar door.
Een camping van 210 kampeerplaatsen genereert 76 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Dat zijn 38 mvt die per dag aankomen en vertrekken = 2 mvt/uur. Dit zal dan enkele maanden in het jaar zijn.
De schurerslaan is een erftoegangsweg. De landelijke grens voor mvt/etmaal op een erftoegangsweg is ca. 5000 mvt/etmaal. De Schurerslaan loopt dood voorbij de camping. De Schurerslaan zal dus voornamelijk door bestemmingsverkeer (voor het recreatieterrein) gebruikt worden. De toename is niet zodanig dat de normen hiermee worden overschreden.
Geconstateerd is dat de weg is op dit moment niet meer in hele goede staat is maar niet dusdanig slecht dat er hierdoor maatregelen getroffen moeten worden.
Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van dit bestemmingsplan de verkeerintensiteit niet onevenredig zal toenemen en dat de Schurerslaan op dit moment geen aanpassing behoeft.

Zienswijze
Door de toename van het aantal recreatiewoningen, en de onder druk staande markt voor recreatiewoningen, is een haalbaarheidsonderzoek nodig alvorens meegewerkt wordt aan het realiseren van nog meer huisjes.
Het is een medeverantwoordelijkheid van de gemeente (en niet alleen van marktpartijen) om te onderzoeken of de gewenste uitbreiding voldoende levensvatbaar is. Als in de toekomst blijkt dat de parken niet rendabel of exploitabel zijn zal dit ook voor de gemeente economische en maatschappelijke schade met zich mee brengen. een haalbaarheidsonderzoek is daarom essentieel.
Algemeen bekend is dat de recreatiemarkt, en met name de parken, qua exploitatie sterk onder druk staan. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door het groot aantal aanwezige parken en de geplande uitbreidingen. Uitbreiding van 't Olde Lantschap zal gevolgen hebben voor de exploitatie en de waarde bij verkoop van de vakantiewoningen gelegen op Hunerwold State. Zo nodig zal een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente.
Reactie gemeente
Wij willen de recreatieve sector de ruimte bieden om in te spelen op de veranderende vraag naar overnachtingsmogelijkheden. Marktwerking is daarbij het uitgangspunt. Er zijn geen wettelijke verplichtingen om een haalbaarheidsonderzoek te eisen. Het risico ten aanzien van de exploitatie van de recreatiewoningen komt voor rekening van de initiatiefnemer.
De opzet van het plan betekent een aanvulling op het bestaande aanbod. Rond de plas worden recreatiewoningen gerealiseerd met een bijzonder karakter die door hun bijzondere kwaliteit en architectuur niet zozeer concurrerend maar aanvullend zullen zijn op het bestaande aanbod.
Door de toename van het aantal recreatiewoningen is sprake van seizoensverlenging wat het draagvlak van de centrale voorzieningen versterkt en daarmee ook in het belang van het bestaande terrein Hunerwold State is.
Het indienen van een verzoek om planschade is geregeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Indien een belanghebbende meent dat hij door een wijziging van de planologie in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren en daardoor schade lijdt, dan kan hij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het college moet de aanvraag afhandelen volgens de regels van afdeling 6.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie
Op grond van voorgaande kan geconcludeerd worden dat de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden. De toelichting zal ter verduidelijking van de eigendomsverhouding, worden aangepast.