

Reactienota inspraak en vooroverleg

voorontwerp bestemmingsplan

Wapse – Camping Het Noordenveld

Gemeente Westerveld
Juni 2017



Inleiding

In het kader van inspraak en vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan Wapse – Camping Het Noordenveld van 16 februari 2017 tot en met 29 maart 2017 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de ter inzage periode een reactie in te dienen op de voorgenen ontwikkeling. Er zijn gedurende de ter inzage periode vijf inspraakreacties ontvangen; drie inspraakreacties zijn van eigenaren van recreatiewoningen van het nabijgelegen recreatiepark Nieuwland, verder genoemd reclamant 1, reclamant 2 en reclamant 3. De overige twee inspraakreacties zijn ingediend door een burger, verder genoemd reclamant 4, en door een vereniging, verder genoemd reclamant 5.

De inspraakreacties worden behandeld op volgorde van ontvangst en, indien mogelijk, samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de inspraakreacties die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De inspraakreacties zijn in hun totaliteit beoordeeld.

Daarnaast is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerp bestemmingsplan “Wapse – Camping Het Noordenveld” verzonden voor advies naar de vooroverlegpartners: Provincie Drenthe, Recron, Waterschap Drents Overijsselse Delta en Recreatieschap Drenthe. Navolgende instanties hebben een advies gegeven:

- *Provincie Drenthe* (ontvangen 9 maart 2017 per post);

De provincie heeft aangegeven dat, indien het plan overeenkomstig het voorontwerp in procedure wordt gebracht, er vanuit provinciaal belang geen reden is een zienswijze in te dienen.

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- *Waterschap Drents Overijsselse Delta* (ontvangen 28-3-2017 per email).

Het waterschap geeft aan dat het plan voor hen ons geen aanleiding geeft tot het maken van inhoudelijke opmerkingen. Wel wordt aangegeven dat er een watervergunning gedaan moet worden voor de inrichting aan de noordzijde van het perceel, vanwege mogelijke invloed op het ontwerp bestemmingsplan en toepassing van de plasdras zone. Hiervan is de initiatiefnemer op de hoogte.

De ingekomen inspraakreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan zijn samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

Algemeen over de inspraakreacties van reclamant 1, reclamant 2 en reclamant 3

In alle ingediende inspraakreacties van eigenaren van recreatiewoningen van het nabijgelegen recreatiepark Nieuwland wordt benoemd dat het uitzicht vanaf het park door de ontwikkeling zal verminderen. In onderstaande afbeeldingen zijn de zichtlijnen vanaf het recreatiepark per perceel verduidelijkt:

Zicht in relatie tot uitbreiding reclamant 1



Zicht in relatie tot uitbreiding reclamant 2



Zicht in relatie tot uitbreiding reclamant 3



Voor alle drie de eigenaren van de recreatiebungalows geldt dat de afstand tot het plangebied meer dan 100 meter bedraagt en dat gedeeltelijk vrij zicht zal worden onttrokken door de gewenste ontwikkeling. Volgens vaste lijn van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) bestaat geen recht op vrij uitzicht. Met de belangen van omwonenden wordt bij de voorbereiding van het plan echter wel rekening gehouden door het opnemen en waarborgen van een voorwaardelijke verplichting aangaande de landschappelijke inpassing. Hiermee zal het gedeeltelijke vrije zicht wijzigen in zicht op bomen en struiken. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Met de belangen van de omwonenden is bij de voorbereiding van dit plan zo veel mogelijk rekening gehouden door het gedeeltelijke vrije uitzicht te veranderen in zicht op bomen en struiken, welke gewaarborgd zijn in een voorwaardelijke verplichting. Ook door de overige bij een bestemmingplan noodzakelijke onderzoeken in het kader van belangenafweging en zorgvuldigheid, kan worden gesteld dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

De ingekomen inspraakreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

Inspraakreactie reclamant 1

(Ontvangen 1 maart 2017 per post)

Reactie

De aanleg en de instandhouding voor de landschappelijke inpassing wordt niet in het voorontwerp-bestemmingsplan gewaarborgd. Daarnaast vraagt reclamant zich af in welke kleur de zonnepanelen uit worden gevoerd.

Beantwoording

Op de plankaart en in de regels is de landschappelijke inpassing inderdaad niet juridisch gewaarborgd. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de landschappelijke inpassing ook als zodanig in een ruimtelijke plan te worden vastgelegd. De bosstroken die zijn gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing zijn onder een aanvullende bestemming "Bos" gebracht. Op de plankaart zijn de singels uit het inrichtingsplan aangeduid met de bestemming 'Bos'. In de planregels van deze aangevulde bestemming in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen wat de aard en de omvang - minimale lengte, breedte en hoogte - van de beplantingen en/of bomen moet zijn. Daarnaast is in artikel 4.2.2. een verplichting tot het in stand houden van deze singels opgenomen. De voorwaardelijke verplichting is voldoende duidelijk en handhaafbaar, waardoor de landschappelijke inpassing, ook voor de toekomst, is gewaarborgd. De zonnepanelen zullen uitgevoerd worden in een zwarte kleur.

Conclusie

Deze inspraakreactie heeft tot aanpassing van de plankaart en de planregels geleidt met een aanvullende bestemming 'Bos' (Artikel 3). Artikel 4.4.2 is aangepast (voormalig artikel 3.4.2.).

Inspraakreactie reclamant 2

(Ontvangen 10 maart 2017 per email en 13 maart 2017 per post. Aanvulling ontvangen 21 maart 2017 per email).

Reclamant 2 heeft op 13 april 2017 zijn recreatiebungalow verkocht. De nieuwe eigenaar heeft aangegeven geen aanleiding te zien om verdere actie te ondernemen in de procedure ten aanzien van de ontwikkeling van Camping Het Noordenveld.

De inspraakreactie van Reclamant 2 is wel in zijn totaliteit beoordeeld en heeft mede geleid tot een aantal aanpassingen/aanvulling in het ontwerp-bestemmingsplan.

De nummering van de reacties is overeenkomstig de hoofdstukken zoals aangegeven in de inspraakreactie.

2. Reactie (het voorontwerp en het recreatiepark)

Bij de afweging om positief te staan tegenover de voorgenomen ontwikkeling middels een genomen principe-uitspraak door het college in mei 2016, zijn belanghebbenden niet gehoord of betrokken. Reclamant hoort graag de beweegredenen van het college dat zij kennelijk geen aanleiding heeft gezien om zich te bekommeren over de vraag of de belangen van bewoners van het recreatiepark wel voldoende zijn gewaarborgd.

2. Beantwoording

Indien een verzoek om een principe-uitspraak door het college wordt ontvangen, wordt een eerste afweging gemaakt of het initiatief als een gewenste of ongewenste ontwikkeling wordt gezien. Bij deze afweging worden belangen van derden wel betrokken, echter worden zij niet actief benaderd. In de procedure volgend na een principe-uitspraak worden alle belangen actief betrokken middels de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van inspraakreacties en/of zienswijzen.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reactie (Is camping "Het Noordenveld" nu al een volwaardige camping?)

Reclamant vraagt zich af hoe het kan dat in de toelichting van het voorontwerp op pagina 7 en 9 wordt gesproken over een volwaardige camping, terwijl tot op heden sprake is van een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Reclamant verwijst naar de inhoud van de op 29 december 2015 afgegeven omgevingsvergunning voor het uitbreiden met 5 standplaatsen gedurende de vier grootste evenementen (Fietsvierdaagse, Wandelvierdaagse, Pasen, Pinksteren). Reclamant is van mening dat de tekst in de toelichting moet worden herzien.

3. Beantwoording

De tekst in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is inderdaad ongelukkig te noemen en beschrijft niet de huidige, feitelijke situatie.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om hoofdstuk 1.1. en hoofdstuk 2.1. aan te passen, zodanig dat de huidige, feitelijke, vergunde situatie wordt beschreven (kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf) met aanvullingen van de vergunning d.d. 29 december 2015. In de toelichting wordt opgenomen, zoals reclamant aangeeft, dat er een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is, omdat de ten aanzien van de bedrijfslocatie al genomen besluiten slechts voorzien in een mini-camping annex een lopend agrarisch bedrijf.

4. Reactie (Het beoogde resultaat: kwaliteitsverbetering)

Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het voorontwerp op pagina 18 slechts wordt gesteld dat het kampeerterrein 'een passende aanvulling' vormt op het recreatiepark, maar dat niet is onderzocht of het bestaande aanbod van verblijfsrecreatie op het recreatiepark door de uitbreiding van de camping wordt verbeterd. Hierdoor hanteert het voorontwerp volgens reclamant kennelijk als uitgangspunt dat de kwaliteitsverbetering uitsluitend betrekking hoeft te hebben op het plangebied. Er dient volgens reclamant onderzocht en beargumenteerd te worden dat de bestaande recreatieve bestemming niet in kwaliteit afneemt door de voorgenoemde ontwikkeling en dat de belangen van de bewoners van het recreatiepark niet worden geschaad.

4. Beantwoording

Het aanbod van verblijfsrecreatie wordt door de uitbreidingsmogelijkheid significant verbeterd, vanwege de variatie en de hoogwaardige kwaliteit waaraan het ontwerp in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet en door de toekomstige voorzieningen welke onderscheidend zijn ten opzichte van bestaande recreatieve bedrijven. Dergelijke voorzieningen, gericht op een luxe vorm van kamperen is niet concurrerend, maar aanvullend op het bestaande aanbod. Deze voorzieningen zijn binnen de gemeente nog niet aanwezig, waardoor de ontwikkeling een grote aanvulling is op de bestaande recreatieve aanbod. De belangen van de bewoners van het recreatiepark zijn bij de totstandkoming van de ontwikkeling zorgvuldig afgewogen. De kortste afstand van de kavelgrens van het perceel van reclamant tot de grens van de uitbreiding bedraagt ca 116 meter.



Ten noorden van het perceel van de recreatiewoningen met de nummers 14, 16, 18 en 20, tussen de woningen en de aangrenzende zandweg, ligt een beplantingsstrook/bossage van ca 5 meter.

Op onderstaande afbeelding de beplantingsstrook vanaf de zandweg richting de recreatiewoningen.



Vanaf de recreatiewoning is er zeer beperkt zicht op de nieuwe ontwikkeling vanwege de bestaande beplantingsstrook. De nieuwe ontwikkeling wordt middels beplantingsstroken ingepast in het landschap. De kortste afstand vanaf de recreatiewoning tot de nieuwe ontwikkeling bedraagt ca 116 meter. De bestaande recreatieve bestemming van het recreatiepark Nieuwland neemt door de nieuwe ontwikkeling in kwaliteit toe. De agrarische activiteiten worden gestaakt, waardoor landbouwmachines van het voormalige agrarische bedrijf niet meer naast en achter het recreatiepark langs zullen rijden. Er zal in de nabijheid van het recreatiepark geen mest meer worden geproduceerd en opgeslagen en grote tankwagens zullen niet meer naar het perceel van het voormalige agrarische bedrijf hoeven te rijden. Campinggasten komen voor rust en ruimte; net zoals bewoners van een recreatiepark. Gezien bovenstaande neemt de kwaliteit van het bestaande recreatiepark niet af en worden de belangen van de bewoners niet geschaad.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Reactie (Uitbreiding van de camping noordwaarts in plaats van oostwaarts)

In het voorontwerp is niet ingegaan op de vraag of de camping oostwaarts in plaats van noordwaarts zou kunnen worden uitgebreid. Reclamant is van mening dat een oostwaartse situering vanuit landschappelijke inpassing veel meer voor de hand zou liggen. Daarnaast zou door een oostwaartse situering het vrije uitzicht van de bewoners van het recreatiepark behouden blijven. Ook zou door deze oostwaartse situering een grotere afstand tussen de camping en het recreatiepark ontstaan, wat gunstig zou zijn met het oog op eventuele (geluids)overlast.

5. Beantwoording

In paragraaf 2.3 van de toelichting is een aanvullende onderbouwing van de landschappelijke inpassing van het plan opgenomen. Hier wordt naar verwezen.

Conclusie

Deze inspraakreactie heeft geleid tot een aanvullende onderbouwing in paragraaf 2.3 van de toelichting over de landschappelijke inpassing van het plan.

6. Reactie (De voorgestelde twee parkeerterreinen)

Parkeerterreinen behoren volgens reclamant in verband met het vrije uitzicht en de (geluids)overlast zo ver als mogelijk van bestaande recreatiewoningen verwijderd te zijn. Er zou nader onderzocht behoren te worden of het huidige parkeerterrein niet zodanig kan worden uitgebreid zodanig dat het nieuwe parkeerterrein geheel achter de kapschuur, en dus uit het zicht van de recreatiebewoners verdwijnt.

6. Beantwoording

Het bestaande recreatieterrein Nieuwland is op grond van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelig terrein. Daarnaast bestaat geen recht op vrij uitzicht. De nieuwe parkeervoorziening achter de bestaande stal zal worden verscholen achter een dubbele oude bomenrij van eiken met streekeigen onderbeplanting. Deze singel van boom- en struikvormers zal door een groene afschermende wand een besloten karakter vormen, waardoor de (geluids)overlast, ook vanwege de afstand van ca 116 meter tot de recreatiewoning, tot een minimum wordt beperkt. Ook zal de parkeervoorziening uit het zicht zijn van de recreatieparkbewoners. Een opgenomen voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing is opgenomen in artikel 4.4.2 van de planregels, waardoor geen zicht op het parkeerterrein is gewaarborgd.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Reactie (De afgrenzing van de westzijde van het plangebied)

De kwaliteit van de verblijfsrecreatie mag volgens reclamant door de voorgenomen recreatieve ontwikkeling niet verslechteren. Gelet op het belang van de bewoners van het recreatiepark, die uitzien op het plangebied, is het volgens reclamant een vereiste dat in het bestemmingsplan wordt verankerd dat de camping aan de westzijde een zodanige beplantingsstrook krijgt waardoor een volledige afscherming gewaarborgd is.

7. Beantwoording

Op de plankaart en in de regels is de landschappelijke inpassing inderdaad niet juridisch gewaarborgd. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de landschappelijke inpassing ook als zodanig in een ruimtelijke plan te worden vastgelegd. De bosstroken die zijn gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing zijn onder een aanvullende bestemming “Bos” gebracht. Op de plankaart zijn de singels uit het inrichtingsplan aangeduid met de bestemming ‘Bos’. In de planregels van deze aangevulde bestemming in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen wat de aard en de omvang - minimale lengte, breedte en hoogte - van de beplantingen en/of bomen moet zijn. Daarnaast is in artikel 4.2.2. een verplichting tot het in stand houden van deze singels opgenomen. De voorwaardelijke verplichting is voldoende duidelijk en handhaafbaar, waardoor de landschappelijke inpassing, ook voor de toekomst, is gewaarborgd.

Conclusie

Deze inspraakreactie heeft tot aanpassing van de plankaart en de planregels geleidt met een aanvullende bestemming ‘Bos’ (Artikel 3). Artikel 4.4.2 is aangepast (voormalig artikel 3.4.2.)

8. Reactie (Omgevingsaspecten (geluid en licht))

Onderzoek naar geluidhinder en lichthinder ontbreekt volgens reclamant.

8. Beantwoording

Het bestaande recreatieterrein Nieuwland is op grond van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelig terrein. Een toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet noodzakelijk. De Smitstede, waaraan het bestaande recreatieterrein grenst, is geen drukke, doorgaande verkeersroute. Ter plaatse van het bestaande recreatieterrein zal dan ook geen sprake zijn van een onaanvaardbare geluidhinder door wegverkeerlawaaï. De verlichting op het nieuwe recreatieterrein zal minimaal zijn om de duisternis en het donkere landschap te beschermen. Recreanten zullen komen, juist vanwege deze unieke landschapselementen. Bij het exploiteren van het nieuwe recreatieterrein zal hieraan daarom zeker rekening worden gehouden om de recreanten te geven waarvoor zij komen. Vanaf het bestaande recreatiepark zal lichthinder mede minimaal zijn, vanwege de aan te leggen dubbele bomenrij met onderbeplanting.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Reactie (De bestemming Recreatie-1 (stacaravans en trekkershutten))

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn ingevolge artikel 3 van de bestemmingsregels de voor ‘Recreatie-1’ aangewezen gronden bestemd voor “standplaatsen voor kampeermiddelen, waaronder stacaravans en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens”. Reclamant geeft aan dat op pagina 9 en 12 van de toelichting wordt gesproken over ‘mobiele’ kampeermiddelen. Reclamant leidt uit het woord ‘mobiele’ af dat de kampeerplaatsen niet bestemd zijn voor ‘stacaravans en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens’ en acht een meer expliciete vastlegging in het bestemmingsplan van deze bestemming van de kampeerplaatsen – uitsluitend voor mobiele kampeermiddelen – noodzakelijk.

Reclamant stelt verder dat de ligging van de trekkershutten in het voorontwerp niet nader is gemotiveerd en dat uit het voorontwerp niet duidelijk blijkt in hoeverre de camping ook gedurende de periode van 1 november tot 1 maart in gebruik is.

9. Beantwoording

De gebruikte bestemmingsregels sluiten aan bij de regels van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied om eenduidigheid in beleid te krijgen en te houden. Bij deze ontwikkeling worden echter vernieuwende en luxe kampeervoorzieningen toegestaan, waar stacaravans geen onderdeel van uitmaken. In de bestemmingsomschrijving van 'Recreatie-1' worden stacaravans en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens dan ook uitgezonderd. Aan de begripsbepalingen wordt de definitie van een 'stacaravan' toegevoegd.

De trekkershutten zijn inderdaad niet als zodanig op de plankaart van het bestemmingsplan aangeduid, alsook het privé-sanitair. Op de verbeelding wordt de locatie van de trekkershutten met een aanduiding opgenomen. Het nieuwe recreatieterrein mag het gehele jaar door in gebruik zijn, waardoor het opnemen van data in het bestemmingsplan over het in gebruik mogen zijn niet aan de orde is.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om op de verbeelding de locatie van de trekkershutten op te nemen. Ook geeft deze overlegreactie aanleiding om in de regels de plaatsing van stacaravans uit te sluiten. De definitie van 'stacaravan' wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie aan de begripsbepalingen toegevoegd.

10. Reactie (Maatschappelijke uitvoerbaarheid)

Reclamant geeft aan dat de tekst in hoofdstuk 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid feitelijk onjuiste informatie bevat en verzoekt deze te wijzigen en daarbij aan te geven hoe met de belangen van omwonenden rekening is gehouden.

10. Beantwoording

De tekst is conform hetgeen voorgesteld door reclamant gewijzigd.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van hoofdstuk 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

11. Reactie (Planschade)

Reclamant geeft aan graag kennis te nemen van de planschaderegeling die is gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

11. Beantwoording

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Indien een planschadeverzoek wordt ingediend, zullen eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer worden verhaald, zoals overeengekomen in de planschadeovereenkomst.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Reactie (Economische uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid)

Reclamant stelt dat niet is onderbouwd waar de vraag naar meer luxe en comfort op campings vandaan komt. Ook ontbreekt enig onderzoek naar vraag en aanbod inzake kamperen in de gemeente Westerveld. Verder vraagt reclamant zich af waaruit blijkt dat de camping zich zal gaan richten op "de 50-plus categorie en op de rust zoekende recreant" en of de financiële haalbaarheid van het plan niet in het geding is. Over de financiële haalbaarheid wordt volgens reclamant in de toelichting enkel gesteld dat "de plan- en procedurekosten en de kosten voor uitvoering van het plan worden verhaald uit de exploitatie van de extra standplaatsen".

12. Beantwoording

Uit het onderzoek 'Rabobank- Cijfers & Trends' van 29 april 2016 is geconcludeerd dat kansen voor vakantiecentra (waaronder worden verstaan campings, bungalowparken, chaletparken, verhuurorganisaties van vakantiehuizen, groepsaccommodaties en combinaties van deze vormen) ligt in de toenemende vraag naar luxe en comfort, de opkomst van 'glamping' en hotelservices (onder meer ontbijt aanbieden, ontwikkelen hotelconcepten). Volgens het onderzoek kopiëren veel bedrijven elkaar, waardoor de uitdaging ligt in het ontwikkelen van een eigen, uniek, concept om zo schaarste te creëren en onderscheidend te blijven. Het voorliggende plan voorziet in deze uitdaging.

In de gemeente Westerveld zijn 37 reguliere campings actief en 7 minicampings. In de afgelopen jaren zijn 7 reguliere campings gestopt met de exploitatie. Om aan de vraag van de recreant tegemoet te kunnen blijven voldoen om een gevarieerd en onderscheidend aanbod te kunnen aanbieden, wordt één minicamping omgezet naar een reguliere camping.

De doelgroep waar de initiatiefnemer zich op wil gaan richten is een inschatting op basis van opgedane kennis vanuit de jarenlange exploitatie van de minicamping.

De gronden waarop de nieuwe ontwikkeling zal komen te liggen is in eigendom van initiatiefnemer. Met de opbrengsten van de standplaatsen van de bestaande minicamping en door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering zal het nieuwe plan worden uitgevoerd. Een door de initiatiefnemer opgesteld bedrijfsplan toont aan dat de ontwikkeling financieel haalbaar is.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie reclamant 3

(Ontvangen 22 maart 2017 per email en op 23 maart 2017 per post via afgifte bij de balie van het gemeentehuis)

Reactie

Reclamant is verbaast dat in het voorontwerp de nabijheid van het park Nieuwland niet wordt genoemd, op een enkele passage na. De gemeente dient bij het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan alle belangen af te wegen, dus ook die van het recreatiepark. Reclamant verzoekt om visuele- en geluidshinder, veroorzaakt door de nieuwe ontwikkeling, tot een minimum te beperken.

Beantwoording

De belangen van de bewoners van het recreatiepark zijn bij de totstandkoming van de ontwikkeling zorgvuldig afgewogen. De kortste afstand van de kavelgrens van het perceel van reclamant tot de grens van de uitbreiding bedraagt ruim 100 meter.



Ten noorden van het perceel van de recreatiewoningen met de nummers 14, 16, 18 en 20, tussen de woningen en de aangrenzende zandweg, ligt een beplantingsstrook/bossage van ca 5 meter.

Vanaf de recreatiewoning is er beperkt zicht op de nieuwe ontwikkeling vanwege de bestaande beplantingsstrook. De nieuwe ontwikkeling wordt middels beplantingsstroken ingepast in het landschap. De kortste afstand vanaf de recreatiewoning tot de nieuwe ontwikkeling bedraagt ca 100 meter. De bestaande recreatieve bestemming van het recreatiepark Nieuwland neemt door de nieuwe ontwikkeling in kwaliteit toe. De agrarische activiteiten worden gestaakt, waardoor geen grote landbouwmachines meer naast en achter het recreatiepark langs zullen rijden. Er zal in de nabijheid van het recreatiepark geen mest meer worden geproduceerd en opgeslagen en grote tankwagens zullen niet meer naar het perceel hoeven te rijden. Campinggasten komen voor rust en ruimte; net zoals bewoners van een recreatiepark. Gezien bovenstaande neemt de kwaliteit van het bestaande recreatiepark niet af en worden de belangen van de bewoners niet geschaad.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie

Reclamant geeft aan dat in hoofdstuk 2, artikel 3.4.2 van de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen, echter wordt slechts verwezen naar een bijlage in de plantoelichting welke niet juridisch bindend is.

Beantwoording

Op de plankaart en in de regels is de landschappelijke inpassing inderdaad niet juridisch gewaarborgd. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de landschappelijke inpassing ook als zodanig in een ruimtelijke plan te worden vastgelegd. De bosstroken die zijn gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing zijn onder een aanvullende bestemming "Bos" gebracht. Op de plankaart zijn de singels uit het inrichtingsplan aangeduid met de bestemming 'Bos'. In de planregels van deze aangevulde bestemming in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen wat de aard en de omvang - minimale lengte, breedte en hoogte - van de beplantingen en/of bomen moet zijn. Daarnaast is in artikel 4.2.2. een verplichting tot het in stand houden van deze singels opgenomen. De voorwaardelijke verplichting is voldoende duidelijk en handhaafbaar, waardoor de landschappelijke inpassing, ook voor de toekomst, is gewaarborgd.

Conclusie

Deze inspraakreactie heeft tot aanpassing van de plankaart en de planregels geleidt met een aanvullende bestemming 'Bos' (Artikel 3). Artikel 4.4.2 is aangepast (voormalig artikel 3.4.2.).

Reactie

Reclamant verzoekt om de gemaakte afspraken met initiatiefnemer in een geactualiseerde versie van het inrichtingsplan op te nemen en als bijlage bij de planregels van het ontwerpplan te voegen.

Beantwoording

De gemaakte afspraken met reclamant en initiatiefnemer zijn gewijzigd op het inrichtingsplan betreffende de beplantingsstrook en de parkeerplaatsen. Dit gewijzigde inrichtingsplan is opgenomen als bijlage I en maakt onderdeel uit van de regels.

Conclusie

Deze inspraakreactie heeft geleidt tot het opnemen van een gewijzigd inrichtingsplan welke is opgenomen in het bestemmingsplan als bijlage I.

Reactie

Reclamant verzoekt, na overleg met en instemming van initiatiefnemer, een regel op te nemen voor een verbod van het plaatsen van stacaravans. Tevens verzoekt reclamant om toevoeging van de definitie van 'stacaravan' in de begripsbepalingen.

Beantwoording

Zoals afgesproken worden in de bestemmingsomschrijving van 'Recreatie-1' stacaravans en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens uitgezonderd. Ook de bijbehorende bouwregels voor stacaravans zijn uit het ontwerp-bestemmingsplan gehaald. Aan de begripsbepalingen wordt de definitie van een 'stacaravan' toegevoegd.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de bestemmingsomschrijving 'Recreatie-1' door stacaravans uit te zonderen en de begripsbepalingen (artikel 1) aan te vullen met het definitie van 'stacaravan'.

Inspraakreactie reclamant 4

(Ontvangen 21 maart 2017 per post)

Reactie

Reclamant stelt dat er wordt gemeten met 2 maten, vanwege een door reclamant vermeende rechtsongelijke beslissing op een aanvraag.

Beantwoording

Deze inspraakreactie bevat geen ruimtelijk argument.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.

Inspraakreactie reclamant 5

(Ontvangen 22 maart 2017 per post)

Reactie

Reclamant stelt dat een uitbreiding van de bestaande boerencamping een verstoring is van het huidige campingbestand in de gemeente. Daarnaast wordt gesteld dat 200 caravans een aantasting is van het gebied.

Beantwoording

Het onderliggende bestemmingsplan heeft juist tot doel om het campingbestand in de gemeente een impuls te geven, middels het onderscheidende karakter van de beoogde ontwikkeling.

Anders dan reclamant stelt zal het recreatieterrein maximaal 70 standplaatsen tellen, waaronder 6 luxe kampeervoorzieningen. In de inspraakreactie ontbreekt argumentatie voor de door reclamant genoemde 'aantasting van het gebied'.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.