

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan

Larenseweg 38 Markelo.



Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Larenseweg 38 Markelo

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzennotitie
- B. Ambtshalve wijzigingen

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente, herziening Larenseweg 38 Markelo heeft met ingang van 26 mei 2022 tot en met 6 juli 2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn is 1 zienswijzen ingediend:

Reclamant 1

gedateerd op 27 juni 2022, ingekomen op 29 juni 2022, nummer 291922

Hieronder vindt u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen en de gemeentelijke reactie daarop.

Weergave zienswijze

Indiener van de zienswijze heeft een kleinschalig kampeerterrein op ca 500 meter (hemelsbreed) van het plangebied. Dit bestemmingsplan voor de Larenseweg 38 kan nadelige invloed hebben op de exploitatie van het kampeerterrein van de indiener van de zienswijze, omdat de Larenseweg 38 dichterbij de voorzieningen in de kern Markelo ligt en toeristen naar de Larenseweg trekken in plaats van het kleinschalige kampeerterrein van de indiener van de zienswijze. De indiener van de zienswijze verwijst naar de Nota Recreatie en Toerisme 2012-2017. De indiener van de zienswijze stelt dat hieruit blijkt dat er ten westen van Markelo geen vergunning verleend kan en mag worden voor een kleinschalig kampeerterrein.

Reactie gemeente

De gemeente Hof van Twente biedt diverse overnachtingsmogelijkheden voor toeristen. Om echter in te kunnen blijven spelen op de vraag van de toerist en het toeristisch-recreatief product te versterken wordt gestreefd naar verbetering, verhoging en diversificatie van het aantal toeristische overnachtingen. Daarbij is speciale aandacht voor stimulering van het aantal toeristische overnachtingen in het voor- en naseizoen. Nieuwe of vernieuwende initiatieven op het gebied van verblijfsrecreatie worden gestimuleerd, mede ook om nieuwe doelgroepen te bereiken. Bij groei van bedrijven wordt het kwaliteitscriterium voorop gesteld, daarnaast is selectief uitbreiden mogelijk waarbij gebieds- en marktomstandigheden en mate van innovatie leidend zijn. Wij zijn van mening dat kleinschalige kampeerterreinen in belangrijke mate bijdragen aan thematisering van de recreatie en de aandacht voor het ‘beleven’ van het platteland. Om deze thematisering te behouden zijn zij alleen toegestaan bij agrarische bedrijven en op voormalige agrarische bedrijfslocaties die inmiddels zijn bestemd tot wonen. Nieuwe kleinschalige kampeerterreinen zijn mogelijk, waarbij echter strenge eisen gelden ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

Vanwege de dichtheid aan campings in sommige delen van de gemeente is in de Nota Recreatie en Toerisme 2007 – 2012 bepaald dat nieuwe kleinschalige kampeerterreinen uitsluitend in het oosten van de gemeente worden toegestaan. Maar inmiddels zijn we 10 jaar verder en zien wij dat er in het oosten van de gemeente geen nieuwe kleinschalige kampeerterreinen zijn gerealiseerd sinds vaststelling van dit beleid. Op dit onderdeel zijn wij van mening dat het beleid achterhaald is. Inmiddels is ook nieuw beleid voor Recreatie en Toerisme in voorbereiding, waarin die zonering niet meer wordt opgenomen. Naar verwachting wordt het nieuwe beleid medio 2023 voorgelegd.

Wij zijn van mening dat er ook in het westen van de gemeente ruimte is voor nieuwe kleinschalige kampeerterreinen. Blijkbaar heeft het gebied rondom Markelo een grotere aantrekkingskracht op toeristen. Wij zien dat de laatste jaren het aantal toeristen in de regio toeneemt. Waarbij er in 2021 alleen in Overijssel al 29% meer toeristische overnachtingen waren ten opzichte van 2020 (bron; kennisplatform Oost). Waarbij juist ook kampeerterreinen meer overnachtingen noteerden dan in 2019. De verwachting is dat die trend zich doorzet en om die reden is het wenselijk om meer kampeerplekken aan te bieden.

Ook zien wij een beweging dat bestaande recreatieterreinen transformeren naar iets anders of die zich door ontwikkelen en richten op een andere markt. Zo gaat camping Westerholt het park

transformeren naar recreatiewoningen in het duurdere segment. Het recreatieterrein de Parel in Markelo gaat het terrein transformeren naar een andere functie dan recreatief. Ook zien wij dat het recreatieterrein Landgoed De Kattenbergse Hoeve zich meer is gaan richten op stacaravan/lodges markt en de velden waar eerder toercaravans, tenten en campers stonden daarvoor omgevormd heeft. En het kleinschalige kampeerterrein Sloothook in de buurtschap Stokkum is een aantal jaren geleden opgeheven.

Door het wegvallen van het aanbod voor caravans en campers en tenten op de hiervoor genoemde drie terreinen, ontstaat er ruimte voor het toevoegen van een nieuw kleinschalig kampeerterrein met maximaal 10 camperplaatsen.

Een kleinschalig kampeerterrein biedt (op grond van het bestemmingsplan) plek aan maximaal 25 kampeermiddelen en twee trekkershutten. Initiatiefnemer heeft deze ruimte niet nodig en richt zich op maximaal 10 camperplaatsen. Dat maximum aantal is ook vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Het hanteren van maximaal 10 camperplaatsen sluit aan bij een specifieke doelgroep, namelijk rustzoekers. Voor kinderen zijn er geen voorzieningen op het terrein. Daarnaast kan deze ontwikkeling worden gezien als een uitbreiding van de reeds bestaande recreatieve functie aan de Larenseweg 38, aangezien er reeds twee (bestemde) plattelandsappartementen aanwezig zijn in een voormalige kapschuur op het terrein.

De indiener van de zienswijze biedt 25 kampeerplaatsen (ook kampeermiddelen als tenten en caravans) aan met daarbij voorzieningen zoals een sport/speelveld. Het aanbod is daarmee groter en breder dan de doelgroep die initiatiefnemer nastreeft. Gelet hierop heeft de ontwikkeling in het bestemmingsplan (maximaal 10 camperplaatsen) geen onevenredige nadelige invloed op het kampeerterrein van de indiener van de zienswijze.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

B. Ambtelijke wijziging

Voorgesteld wordt om artikel 3.2.1.a uit te breiden met de toevoeging: “met uitzondering van hetgeen is beschreven bij 3.2.2.”.

3.2.1 wordt als volgt geformuleerd:

- a. Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van hetgeen is beschreven bij 3.2.2.

3.2.2 Gebouwen ter plaatse van aanduiding 'kleinschalig kampeerterrein'

- a. de gezamenlijke oppervlakte van het gebouw bedraagt maximaal 150 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- c. de bouwhoogte maximaal 10 meter.

Deze wijziging is nodig ter verduidelijking van de regels. Want in het ontwerp bestemmingsplan is beschreven bij 3.2.1. dat gebouwen niet mogen worden gebouwd. Terwijl bij 3.2.2. (in het ontwerp bestemmingsplan) wordt aangegeven dat maximaal 150 m² aan bebouwing mag worden gebouwd. Het is ook juist de bedoeling om bebouwingsmogelijkheden te bieden voor het gewenste sanitair gebouw op het terrein.

ruimtelijk ontwikkeling

de Höfte 7, 7471 DK Goor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl

