

Zienswijzennotitie
ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied Hof van Twente, herziening
Traasweg 5 Markelo



Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Traasweg 5 Markelo

Deze notitie kent de volgende opbouw:

A. Zienswijzennotitie

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente, Traasweg 5 Markelo” heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

gedateerd op 31 januari 2024, ingekomen op 31 januari 2024, zaaknummer 625406

Zienswijze 2

gedateerd op 22 januari 2024, ingekomen op 30 januari 2024, zaaknummer 625001

Zienswijze 3

gedateerd op 30 januari 2024, ingekomen op 30 januari 2024, zaaknummer 624695

Zienswijze 4

gedateerd op 28 januari 2024, ingekomen op 28 januari 2024, zaaknummer 624305

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

Zienswijze 1

Weergave zienswijze

Reclamant geeft aan dat de uitbreiding van het recreatieterrein ten koste gaat van bijna 6.500 m² aan bosperceel. Het bosperceel ligt in het Markelose essenlandschap dat in iedere visie wordt geroemd en waarbij wordt aangegeven dat dit gekoesterd moet worden. Reclamant geeft aan dat in eerdere stukken en ook in het ontwerpbestemmingsplan te lezen is dat de locatie ongewoon is voor Nederland en dus uniek. Daarmee is het volgens reclamant al duidelijk dat vanuit het oogpunt van natuur- en landschapswaarde, het kappen van een bosperceel ten gunste van het plaatsen van 10 caravans niet moet plaatsvinden. Een caravan heeft gemiddeld een leefoppervlakte van 400 m², dit zorgt al voor een ruimtegebruik van 4.000 m². Daar komt de benodigde ruimte voor verkeersbewegingen nog bij. Naar eigen zeggen zal er netto nog geen 700 m² ruimte overblijven voor natuur. De voorgestelde ontwikkeling gaat ten koste van het landschap en de biodiversiteit. En daarmee de leefomgeving voor de Markelose gemeenschap.

Reclamant geeft als alternatief dat de gewenste uitbreiding plaats kan vinden op het huidige terrein van de camping. Op het bestaande terrein heeft naar eigen zeggen een grondige renovatie plaats gevonden, gepaard met veel houtkap. Reclamant geeft aan dat er daardoor ruimte is ontstaan voor het plaatsen van de caravans op deze plek.

Reclamant geeft aan in de structuurvisie te kunnen lezen: “Medewerking kan worden verleend aan noodzakelijke uitbreiding, mits de uitbreiding niet leidt tot een aantasting van nabij gelegen natuur- en landschapswaarden. Vanzelfsprekend zal een landschappelijke inpassing dienen plaats te vinden die uiteindelijk leidt tot een versterking van de aanwezige landschappelijke kwaliteit”. Aan beide voorwaarden wordt naar eigen zeggen niet voldaan. De waarden worden aangetast en van versterking is zeker geen sprake. Bovendien is in de Nota Recreatie en Toerisme 2007-2012 bepaald dat er een evenwichtige spreiding van recreatieterreinen over de gemeente moet komen. Daarbij is uitsluitend uitbreiding in het zuidoosten van de gemeente mogelijk.

Reclamant merkt op dat het beleid van de gemeente ten aanzien van natuur zich richt op het behoud, herstel en versterken van natuurwaarden. Een ontwikkeling als deze strookt daar absoluut

niet mee. Een bosperceel dat al decennia lang aanwezig is op een unieke locatie, kappen voor een recreatieterrein is niet passend. Daarbij plaatst reclamant de opmerking dat we in een tijd leven waar er grote uitdagingen zijn in relatie tot het klimaat, de stikstofcrisis en de biodiversiteit. Dit maakt dat van deze ontwikkeling naar eigen zeggen een verkeerd signaal uitgaat. Reclamant merkt op dat de provincie fors achterloopt op haar bossenstrategie. Dan is dit geen goede ontwikkeling.

Reclamant is van mening dat hoofdstuk 3 van het ontwerpbestemmingsplan een te vrijblijvend karakter kent. Op geen enkele manier wordt duidelijk hoe de natuur- en landschapswaarden worden versterkt. De onderbouwing van de landschapsverbetering is naar eigen eggen flinterdun en strijdig met de conclusie. De conclusie is namelijk dat de natuurwaarden worden behouden en mogelijk worden vergroot. De voorgestelde buitenrand van 10 meter aan groen is niet voldoende om sprake te laten zijn van een goede landschappelijke inpassing en versterking van de natuurwaarden. Naar eigen zeggen moet hier minimaal 30 tot 50 meter voor aangehouden worden, wat een afname van het aantal caravans tot gevolg zal hebben.

Gemeentelijke reactie

Er wordt ruim 5.100 m² omgezet van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar een recreatieve bestemming. De overige ruim 1.100 m² wordt ingericht als een bos rondom de lodges, van 10 meter breed en de bestemming 'Bos'. De locatie waar de lodges worden gerealiseerd was een productiebos. Het bosje bevat voornamelijk dood hout. Er worden hier 13 bomen gekapt en er worden 20 bomen geplant. De provincie Overijssel (bevoegd gezag voor de Wet Natuurbescherming) heeft per mail op 14 maart 2022 aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling als het gaat rondom het beheer van landschapswaarden en natuur. Door de kap en herplant komen er meer bomen terug dan dat er aan volwassen bomen nu staan. De kwaliteit kan daarnaast beter worden wanneer er gericht gekapt wordt. De natuur- en landschapswaarden kunnen hiermee versterkt worden.

Door de aanwezige groenstrook om de lodges, van 10 meter breed zal het perceel van buitenaf het uiterlijk van een dicht bos hebben. Daarnaast wordt er een kruidenrijke onderbegroeiing met voornamelijk hult, voor bosplantsoen ingeplant. Hierdoor worden er meerdere natuurlijke lagen toegevoegd en wordt de biodiversiteit bevorderd. De ontwikkeling gaat niet ten koste van het landschap en de biodiversiteit ter plaatse. Het uitvoeren en in stand houden van het ruimtelijk kwaliteitsplan is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in artikel 10.2 van het bestemmingsplan. Tevens is de groenstrook van 10 meter breed bestemd als 'Bos'.

De noodzaak voor de uitbreiding aan de noordzijde komt vanuit de wens om ruime kampeerplekken te realiseren. Hierbij wordt getracht om een lagere bebouwingsdichtheid te realiseren en de kwaliteit van het totale gebied daarbij te verhogen. Deze wens sluit aan bij de vraag vanuit de markt voor grotere plaatsen. Dat is gebleken uit vitaliteitsonderzoek dat de gemeente Hof van Twente in 2017 heeft laten uitvoeren voor haar verblijfsrecreatieterreinen. Hoewel het aantal kampeerplekken afneemt, zie navolgende tabellen, is de extra ruimte noodzakelijk om dit te realiseren.

Tot 2019 was het aantal kampeermiddelen als volgt verdeeld:

Kort kamperen	Stacaravans	Recreatiewoningen	Totaal
132	140	19	291

Sinds 2019 is de inrichting van het terrein veranderd, en is het aantal kampeermiddelen – inclusief de uitbreiding van 10 stacaravans in het noordwesten van het terrein – als volgt verdeeld:

Kort kamperen	Stacaravans	Recreatiewoningen	Totaal
50	143	19	212

Na de voorliggende uitbreiding van 10 stacaravans, vindt er nog steeds een afname aan kampeermiddelen plaats van 27%, ten opzichte van toen de huidige eigenaren de Kattenbergse Hoeve overnamen in 2019. Grotendeels is dit toe te rekenen aan de wens van recreanten om grotere plaatsen te creëren. Maar de afname was uiteindelijk natuurlijk de keuze van de nieuwe eigenaren van de Kattenbergse Hoeve. De overtuiging is dat de uitbreiding niet zal leiden tot extra overlast,

omdat er minder kampeerplekken zijn dan vroeger, zoals in bovenstaande tabellen te zien is. Daarnaast blijft het aandeel aan stacaravans nagenoeg gelijk (een toename van 2%). Stacaravans en lodges zijn hetzelfde; het zijn aparte benamingen maar onder beiden zitten wielen. Beiden vallen ook binnen de begripsomschrijving in voorliggend bestemmingsplan voor 'stacaravan'.

In de bijlage bij de regels en toelichting van het bestemmingsplan is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen. Uitvoering en in stand houding hiervan is geborgd als een voorwaardelijke verplichting in artikel 10.2 van het voorliggend bestemmingsplan. Hierin is afgebeeld en beschreven welke ingrepen gedaan worden om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. Deze is naar aanleiding van ingediende zienswijzen nog verder aangepast. De lodges zijn anders gepositioneerd waardoor de houtsingel nog beter behouden blijft. Aantasting van landschappelijke waarden vindt niet onevenredig plaats.

Initiatiefnemer heeft met de landschapsdeskundige van de gemeente afstemming gehad over het ruimtelijk kwaliteitsplan. Aanpassingen zijn op basis hiervan doorgevoerd. De landschapsdeskundige heeft hiermee ingestemd. Landschaps- en natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast.

De 'Visie vrijetijdseconomie Hof van Twente, Beleef Hoffelijkheid 2.0' is sinds 20 juni 2023 van toepassing. Een belangrijke ambitie hierin is ontwikkeling in kwaliteit en in samenhang. Kwaliteit van verblijfplekken is belangrijker dan kwantiteit. Kwaliteit houdt uiteraard in dat alles wordt ontwikkeld met het oog voor duurzaamheid, biodiversiteit en respect voor het landschap. De aanwezige flora en fauna is onderzocht en in het ruimtelijk kwaliteitsplan is aangetoond dat er met respect voor het landschap wordt ontwikkeld.

Een divers en kwalitatief aanbod van verblijfplaatsen moet ervoor zorgen dat er een groei plaatsvindt van het aanbod gericht op 'stijlzoekers' en 'inzichtzoekers'. Voor de stijlzoekers is luxe en comfort belangrijk, stijlzoekers verblijven graag in een luxe verblijf. Inzichtzoekers verblijven volgens de visie het liefste in bekende hotelketens, of bed & breakfast, echter is een lodge op een ruim kampeerterrein hier niet strijdig mee. Het uitbreiden van de lodges sluit aan bij de ontwikkelrichting die in deze Visie vrijetijdseconomie is bepaald. Dit is onderbouwd in paragraaf 4.3.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan is daarnaast onderbouwd hoe er aan de visies 'Hof van Twente – Zicht op 2030' en de structuurvisie 'Landelijk gebied' wordt voldaan.

Wat betreft natuurwaarden is er in januari 2023 een quickscan flora en fauna uitgevoerd en is aanvullend hierop onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de grote bosmuis, de bunzing, de egel en de wezel. Bij het nader onderzoek naar de grote bosmuis is deze soort niet aangetoond. Er zijn vanuit deze diersoort geen verdere acties noodzakelijk.

Door de aanwezigheid van de egel is het treffen van maatregelen wel noodzakelijk. Deze kunnen worden gecombineerd met de maatregelen voor de bunzing en de wezel. De maatregelen voor de bescherming van de egel, bunzing en de wezel staan in het rapport in bijlage 6 van de toelichting. Het uitvoeren van de maatregelen is alsnog doorvertaald in de bestemmingsplanregels, als voorwaardelijke verplichting onder artikel 4.3 van voorliggend bestemmingsplan. Zo is uitvoering geborgd.

De ingediende zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Het ruimtelijk kwaliteitsplan, in bijlage 1 bij de toelichting en bij de regels, is aangepast. Tekstueel is nader uitgewerkt hoe aantasting van landschappelijke waarden wordt tegen gegaan. Daarnaast is het ruimtelijk kwaliteitsplan aangepast. De ligging van de lodges is aangepast waardoor er geen lodges meer staan ingetekend in de 10 meter brede bosstrook.
- In artikel 4.3 worden de maatregelen voor bescherming van de egel, bunzing en de wezel als voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor uitvoering van de maatregelen is vastgelegd.

Zienswijze 2

Weergave zienswijze

Reclamant maakt in de zienswijze kenbaar bezwaar te hebben tegen de uitbreiding van 10 lodges. Reclamant geeft aan dat deze uitbreiding naast een weiland en een kuilvoeropslag plaatsvindt. Deze opslag bevindt zich hier al 70 jaar. Met de komst van de lodges is reclamant bang dat de geur van de kuilvoeropslag voor geuroverlast kan gaan zorgen. Reclamant ziet daarom graag dat er rekening wordt gehouden met de wettelijke afstand tussen de kuilvoeropslag en de lodges. Wettelijk gaat het hier naar eigen zeggen om een afstand van 50 meter vanaf de rand van de kuilvoerplaat gemeten, aangezien het gaat om een kuilvoeropslag waarbij het snijvlak niet afgesloten is en dit ook niet verplicht is omdat bewoning nu op meer dan 50 meter afstand ligt.

Daarnaast ziet reclamant graag op papier vastgelegd worden dat er geen bezwaren gemaakt kunnen worden door de toekomstige eigenaren van de lodges en de eigenaren van de Kattenbergse Hoeve, op de activiteiten van het naastgelegen agrarisch bedrijf en de kuilvoeropslag.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij de Omgevingsdienst Twente om nader advies gevraagd over de afstand van de kuilvoeropslag tot de lodges. De Wet geurhinder (Wgh) en veehouderij beschermen geurgevoelige objecten tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De definitie – met een aantal eisen – van geurgevoelig object staat in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij. Een woning of een ander verblijf is pas een geurgevoelig object, als hij voldoet aan alle eisen van de definitie. Het moet gaan om een gebouw dat geschikt is voor menselijk verblijf en dit gebouw moet voor permanent of daarmee vergelijkbaar wijze van gebruik worden gebruikt. In voorliggende situatie gaat het om de vraag of er sprake is van permanent of gelijkwaardig gebruik.

In het bestemmingsplan is de volgende definitie voor het begrip ‘verblijfsrecreatie’ opgenomen: “Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf in de vorm van kampeermiddelen, stacaravans of trekkershutten door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.” De lodges hebben allemaal wielen en voldoen aan de definitiebepaling van ‘stacaravan’ uit voorliggend bestemmingsplan.

Hieruit blijkt dat de lodges niet voor permanent gebruik zijn bedoeld en bestemd. Eenzelfde redenering blijkt uit de uitspraak ECLI:NL:RBOVE:2014:4200; de lodges zijn niet bedoeld om permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze voor menselijk verblijf te worden gebruikt.

In artikel 4.3 onder a van voorliggend bestemmingsplan is permanente bewoning eveneens uitgesloten. Omdat niet aan de eis van permanent verblijf wordt voldaan worden de lodges niet als geurgevoelig object volgens de Wet geurhinder en veehouderij aangemerkt.

Het naastgelegen agrarische bedrijf aan de Traasweg 12 moet zich houden aan de regels van het Activiteitenbesluit. Voor geur zijn hier regels opgenomen qua afstanden van de kuilvoerplaat ten opzichte van geurgevoelige objecten. De afstand bedraagt 25 meter.

Nu de conclusie is dat de lodges geen geurgevoelig object zijn volgens de Wgv, gelden deze afstandsregels niet voor de kuilvoerplaat in relatie tot de lodges. Het is niet mogelijk om de agrariër op grond hiervan te verplichten de kuilvoerplaat te laten afdekken (op grond van artikel 3.46 lid 6 van het Activiteitenbesluit.)

Omdat de lodges geen geurgevoelig object zijn volgens de Wgv, wordt geur bij de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de lodges buiten beschouwing gelaten.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat in de koopcontracten van de lodges wordt opgenomen dat kopers (beleggers die de lodges recreatief gaan verhuren, niet zelf permanent gaan bewonen) van de lodges geen bezwaar kunnen maken tegen overlast vanuit de kuilvoeropslag noch het uitoefenen van het agrarisch bedrijf op het perceel Traasweg 12.

De ingediende zienswijze heeft niet tot aanpassingen geleid.

Zienswijze 3

Weergave zienswijze

Reclamant maakt in een zienswijze bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan, op de volgende punten:

- a. De buitenranden van de uitbreiding hebben voor 10 meter breed de bestemming 'Bos', hierin mogen geen recreatieobjecten worden gebouwd. Reclamant geeft aan dat in afbeelding 2.3 in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan hier toch twee lodges zijn ingetekend. Dit is in tegenspraak met elkaar.
- b. In artikel 3.1.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat bij de landschappelijke inpassing dat de bosrijke omgeving zoveel mogelijk behouden blijft. Er worden 10 lodges gebouwd van 70 m² met elk een terras van 30 m² en één parkeerplaats van 10 m². Daarnaast moeten alle lodges bereikbaar zijn dus komt er een toegangsweg. Dit betekent dat 50% van het bos verdwijnt en daarom geeft reclamant aan dat er geen winst is voor natuur en landschap.
- c. In artikel 4.2.4.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat er sprake is van een kwaliteitsimpuls. Reclamant geeft aan dat hier geen enkele onderbouwing voor is genoemd en daarom niet in overeenstemming is met artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel. Er is nu naar eigen zeggen 6.480 m² bos en daar blijft een groenstrook van 1.140 m² van over, dit is maar 17,5% van wat er nu staat aan bos.
- d. Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling in strijd is met provinciaal beleid. In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ingezet op behoud van het reliëf in het landschap. Het realiseren van 10 lodges met bijbehorende infrastructuur op een helling van een stuwwal doet naar eigen zeggen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en het zicht op het reliëf van deze stuwwal.
- e. Reclamant geeft aan dat de uitbreiding en daarmee de herziening van het bestemmingsplan een verstoring veroorzaakt in het ontwikkelperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap', het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. De uitbreiding van recreatie verstoort de natuur en de bestaande melkveehouderij. Reclamant geeft namelijk aan dat de uitbreiding van het terrein de ontwikkelmogelijkheden van een naastgelegen agrarisch bedrijf beperkt, en van het perceel MKL00-P-1268. Hier is al ruim 70 jaar een kuilvoeropslag. Hier moet rekening mee gehouden worden in de onderbouwing. Dat is nu naar eigen zeggen niet gedaan. De kuilvoeropslag is binnen 50 meter gelegen van de uitbreiding van de lodges. Het Activiteitenbesluit milieubeheer schrijft in artikel 3.46 dat kuilvoeropslag op minimaal 25 meter van een geurgevoelig object moet zijn gelegen, mits de kuilvoeropslag afgedekt is in periode dat er niets wordt toegevoegd of onttrokken wordt aan de kuilvoeropslag. Reclamant geeft aan dat het artikel voorschrijft dat dit 50 meter moet worden indien het kuilvoer niet afgedekt wordt. Reclamant geeft aan dat het snijvlak van een kuilvoeropslag nooit langdurig is afgedicht en dat dus 50 meter afstand van toepassing is.
- f. Reclamant geeft aan dat in het ruimtelijk kwaliteitsplan, bijgevoegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan, het adres Traasweg 8 als locatie wordt genoemd. Dit is onjuist. Ook wordt in het ruimtelijk kwaliteitsplan perceel 532 benoemd, zonder sectieaanduiding. Dit is volgens reclamant onvoldoende omdat er in Markelo meerdere kadastrale percelen zijn met nummer 532.
- g. Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk beleid. In de welstandsnota Hof van Twente wordt bijvoorbeeld aangehaald dat in het gebied aangewezen als 'Bossen' (waar de uitbreiding in ligt) wordt ingezet op het behoud van de natuurwaarden. In het Landschapsontwikkelingsplan staat o.a. dat het sterke aanwezige reliëf op de stuwwal het belangrijkste kenmerk is van dit deelgebied en wordt gekoesterd in het ensemble van heuvels en flanken. Het bouwen van 10 lodges met bijbehorende infrastructuur op de helling van een stuwwal, op de overgang naar broeklanden, doet naar eigen zeggen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en het zicht op het reliëf.
- h. Reclamant is van mening dat er een bewuste verwaarlozing van het bos ter plaatse van de uitbreiding heeft plaatsgevonden. Het bos is naar eigen zeggen gebruikt als gronddepot waardoor bomen sterven door de extra last op hun wortelsysteem. Voor het plan moet meer dan de helft van het bos worden gerooid. Reclamant is het niet eens met de conclusie in het

beeldkwaliteitsplan, dat er ruimte ontstaat voor flora en fauna waardoor de natuurwaarden behouden blijft en mogelijk wordt vergroot.

- i. Reclamant merkt op dat in de Aerius berekening in bijlage 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over de bouw van een gemeenschappelijke werkschuur. Deze werkschuur komt in de overige stukken niet voor. In de Aerius berekening wordt er verwezen naar afbeelding 2.2, maar hierop is ook geen werkschuur te vinden. Reclamant merkt op dat er sprake is van misleiding. In deze bijlage wordt ook een inrichtingstekening gegeven, met twee lodges gesitueerd in de dichte houtwal. Dit moet niet kunnen. Reclamant spreekt over hier over bewuste misleiding. Reclamant merkt op dat er in afbeelding 2.1 en afbeelding 2.2 van deze Aerius berekening kijkgaten in de dichte houtwal komen en dat deze ook op niet alle plekken 10 meter breed is ontworpen. Het heeft niet dezelfde inrichting als de inrichtingstekening in bijlage 1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast heeft de Aerius berekening als adres Hogedijk 8 terwijl het hier over Traasweg 5 gaat.

Gemeentelijke reactie

Ad. a.

Afbeelding 2.3 is de inrichtingstekening zoals die is vormgegeven in het ruimtelijk kwaliteitsplan. In deze inrichtingstekening staan inderdaad twee lodges ingetekend in de dichte houtwal van 10 meter. Deze groenstrook is bestemd als 'Bos' en hierin zijn volgens het bestemmingsplan geen lodges toegestaan. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is aangepast. De lodges zijn uit de groenstrook gehaald, het terrein wordt iets anders ingepast waardoor de bosstrook van 10 meter intact blijft. Daarnaast is uitvoering en in stand houden van het ruimtelijk kwaliteitsplan geborgd als voorwaardelijke verplichting in artikel 10.2 van voorliggend bestemmingsplan.

Ad. b, c & d.

Het uitgangspunt is om de bosrijke omgeving zoveel mogelijk te behouden. Echter is het een feit dat het ontwikkelen van het terrein gepaard gaat met het kappen van bomen. Er worden 13 volwassen bomen gekapt en daar komen 20 bomen voor terug. Het bosje bevat voornamelijk dood hout. De provincie Overijssel (bevoegd gezag voor de Wet Natuurbescherming) is akkoord met de ontwikkeling. Door de kap en herplant komen er meer bomen terug dan dat er aan volwassen bomen nu staan. De kwaliteit kan daarnaast beter worden wanneer er gericht gekapt wordt. De natuur- en landschapswaarden kunnen hiermee versterkt worden, in plaats van dat de natuur- en landschapswaarden hier onevenredig nadelig worden aangetast.

Door de aanwezige groenstrook om de lodges van 10 meter breed zal het perceel van buitenaf het uiterlijk van een dicht bos hebben. Daarnaast wordt er een kruidenrijke onderbegroeiing met voornamelijk hulst, voor bosplantsoen ingepoot. Hierdoor worden er meerdere natuurlijke lagen toegevoegd en wordt de biodiversiteit bevorderd. De ontwikkeling gaat zo dus niet ten koste van het landschap en de biodiversiteit ter plaatse.

In de bijlage bij de regels en toelichting van het bestemmingsplan is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen. Hierin is afgebeeld en beschreven welke ingrepen gedaan worden om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. Deze is naar aanleiding van ingediende zienswijzen nog verder aangepast. De lodges zijn anders gepositioneerd waardoor de houtsingel nog beter behouden blijft. Aantasting van landschappelijke waarden vindt niet onevenredig plaats.

Initiatiefnemer heeft met de landschapsdeskundige van de gemeente afstemming gehad over het ruimtelijk kwaliteitsplan. Aanpassingen zijn op basis hiervan doorgevoerd. De landschapsdeskundige heeft hiermee ingestemd. Landschaps- en natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast.

Ad. e.

Voor beantwoording van dit punt verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze 2.

Ad. f.

De aanduiding Traasweg 8 is niet juist. Dit moet Traasweg 5 zijn. In het ruimtelijk kwaliteitsplan, bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, is waar Traasweg 8 genoemd staat, overal

aangepast naar Traasweg 5. Daarnaast is niet alleen nummer 532 genoemd maar is dit in de tekst aangepast naar kadastraal perceel MKL00-P-532.

Ad. g.

Het hoogteverschil in het plangebied is 5 tot 7 meter. De vrees wordt uitgesproken of een groene buffer van 10 meter dan wel nut heeft en er alsnog niet veel hinder wordt ondervonden van lichthinder. De locatie waar de lodges worden gerealiseerd is nu een verwaarloosd bosje. Door de kap en herplant komen er meer bomen terug dan dat er aan volwassen bomen nu staan. De kwaliteit kan daarnaast beter worden wanneer er gericht gekapt wordt. De natuur- en landschapswaarden kunnen hiermee versterkt worden, in plaats van dat de natuur- en landschapswaarden hier onevenredig nadelig worden aangetast. Gelet op de aanwezige kuilvoeropslag kan het bosje niet worden gezien als een beeldbepalende plek in het landschap. De hoogte van het groen is in overeenstemming met hetgeen de ecoloog adviseert. De landschappelijke en natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast.

Ad. h.

Voor beantwoording van dit punt verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze 1.

Ad. i.

De Aeries-berekening is aangepast. Het adres Hogedijk 8 is overal aangepast naar Traasweg 5 en afbeelding 2.2 is vervangen door de juiste inrichtingstekening. De werkschuur is uit de berekening gehaald. Deze maakt geen onderdeel meer uit van de ontwikkeling.

De ingediende zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen:

- Het ruimtelijk kwaliteitsplan, in bijlage 1 bij de toelichting en bij de regels, is aangepast. Tekstueel is nader uitgewerkt hoe aantasting van landschappelijke waarden wordt tegen gegaan. Daarnaast is het ruimtelijk kwaliteitsplan zelf aangepast, de ligging van de lodges is aangepast waardoor er geen lodges meer staan ingetekend in de 10 meter brede bosstrook. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is Traasweg 8 overal vervangen door Traasweg 5 en is de aanduiding van het kadastraal perceel aangepast.
- De Aeries-berekening in bijlage 3 bij de toelichting is aangepast. Het adres Hogedijk 8 is overal aangepast naar Traasweg 5 en afbeelding 2.2 is vervangen door de juiste inrichtingstekening. De werkschuur is uit de berekening gehaald.

Zienswijze 4

Weergave zienswijze

Reclamant maakt in een zienswijze haar bezwaar kenbaar tegen de uitbreiding van het recreatieterrein. Reclamant geeft aan dat de gemeente haar besluit niet begrijpelijk, deugdelijk en volledig gemotiveerd heeft. Zorgvuldigheid en motivering mist.

- a. Reclamant merkt op dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de toename van geluidsoverlast als gevolg van de uitbreiding van 10 lodges, inclusief buitensauna.
- b. Reclamant merkt op dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de aantasting van de natuur en de aanwezige flora en fauna als gevolg van de uitbreiding van 10 lodges. Opgemerkt wordt dat er op dit perceel en de verdere omgeving veel huismussen en vleermuizen verblijven. Deze horen tot beschermde diersoorten in de flora- en faunawet en het kappen van bomen is daarom strijdig met deze wet. Daarnaast is het kappen van bomen in strijd met de Wet Natuurbescherming (Boswet).
- c. Reclamant merkt op dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de aantasting van vijf historische aanwezige heuvels, en de aantasting van het beeldbepalende landschap als gevolg van de uitbreiding van 10 lodges. In het ruimtelijk kwaliteitsplan behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wordt naar eigen zeggen bevestigd dat het perceel beeldbepalend is en dat hiermee tevens bevestigd wordt dat inpassing onmogelijk is. Reclamant acht het

onmogelijk om 10 lodges te realiseren op een perceel dat ook omgeven wordt door een houtwal van minimaal 10 meter breed.

- d. Reclamant merkt op dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de toename van het broeikaseffect door het kappen van bomen, de toename van milieuvervuiling en de toename van stikstofdepositie als gevolg van de uitbreiding van 10 lodges.
- e. Reclamant merkt op dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van 10 lodges.
- f. Reclamant merkt op dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de toename van lichtvervuiling en gezichtbepalende verandering als gevolg van de uitbreiding van 10 lodges. Sommige planten groeien niet of afwijkend bij blootstelling aan kunstmatig licht. Ook hebben naar eigen naar zeggen verschillende onderzoeken aangetoond dat lichtvervuiling bij dieren leidt tot een verandering in trek- en broedgedrag. De lodges komen hoger te staan dan de naastgelegen percelen, de impact op de omgeving is daarom naar eigen zeggen groter.
- g. Reclamant merkt op dat in het erfinrichtingsplan is benoemd dat het bosperceel van groot landschappelijk belang is. Het kappen betekent naar eigen zeggen een aantasting van aanwezige flora en fauna. Hierbij is geen sprake van het fair-play beginsel (artikel 2:4 Awb) noch van het zorgvuldigheidsbeginsel.
- h. Reclamant merkt op dat het perceel in een ver verleden gerangschikt is onder landbouw, maar al tientallen jaren dienstdoet als natuur. Een wijziging in het bestemmingsplan is in het verleden verzuimd en daarbij plaatst reclamant de opmerking dat de gemeente hierin alsnog haar verantwoording moet nemen.
- i. Reclamant merkt op dat deze uitbreiding ontstaan is uit economisch gewin en dat een economisch motief in strijd is met het evenredigheidsbeginsel alsook het fair-playbeginsel (artikel 3:4 lid 2 en artikel 2:4 van de Awb).
- j. Reclamant is van mening dat de aanwezige recreatieve mogelijkheden ruimschoots voldoen aan de doelen om in Markelo te kunnen recreëren. Uit eigen onderzoek van reclamant blijkt dat de huidige bezettingsgraad van de aanwezige lodges laag is en dat uitbreiding daarom niet noodzakelijk is. Er kan nu al ruimschoots voldaan worden aan de vraag. Reclamant vraagt om aan te tonen dat het park na uitbreiding een lagere bebouwingsdichtheid heeft, dat het aantal plekken minder wordt en dat de uitbreiding noodzakelijk is.

Gemeentelijke reactie

Ad. a.

Voor de afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies te bewaren geldt de pseudowetgeving van de VNG, de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze lijst staat de afstanden van 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d.' genoemd, onder logiesverstrekking. De 'Bedrijven en milieuzonering' schrijft voor geluid bij vakantiecentra een minimale richtafstand van 50 meter voor ten opzichte van milieugevoelige functies. Binnen 50 meter is geen milieugevoelig object gelegen dat gevoelig is vanuit andere milieubelastende functies. Daarom is er geen onderzoek gedaan naar geluidsoverlast.

Ad. b.

Het uitgangspunt is om de bosrijke omgeving zoveel mogelijk te behouden. Echter is het een feit dat het ontwikkelen van het terrein gepaard gaat met het kappen van bomen. Er worden 13 gezonde bomen gekapt en daar komen 20 bomen voor terug. De provincie Overijssel (bevoegd gezag voor de Wet Natuurbescherming) is akkoord met de ontwikkeling. Door de kap en herplant komen er meer bomen terug dan dat er aan volwassen bomen nu staan. De kwaliteit kan daarnaast beter worden wanneer er gericht gekapt wordt. De natuur- en landschapswaarden kunnen hiermee versterkt worden, in plaats van dat de natuur- en landschapswaarden hier onevenredig nadelig worden aangetast. Door de aanwezige groenstrook om de lodges van 10 meter breed zal het perceel van buitenaf het uiterlijk van een dicht bos hebben. Daarnaast wordt er een kruidenrijke onderbegroeiing met voornamelijk hultst, voor bosplantsoen ingepoot. Hierdoor worden er meerdere natuurlijke lagen toegevoegd en wordt de biodiversiteit bevorderd. De ontwikkeling gaat zo dus niet ten koste van het landschap en de biodiversiteit ter plaatse.

In de bijlage bij de regels en toelichting van het bestemmingsplan is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen. Hierin is afgebeeld en beschreven welke ingrepen gedaan worden om te zorgen voor

een goede landschappelijke inpassing. Deze is naar aanleiding van ingediende zienswijzen nog verder aangepast. Het uitvoeren en in stand houden van dit ruimtelijk kwaliteitsplan is tevens geborgd in artikel 10.2 van voorliggend bestemmingsplan. De lodges zijn anders gepositioneerd waardoor de houtsingel nog beter behouden blijft. Aantasting van landschappelijke waarden vindt niet onevenredig plaats.

Initiatiefnemer heeft met de landschapsdeskundige van de gemeente afstemming gehad over het ruimtelijk kwaliteitsplan. Aanpassingen zijn op basis hiervan doorgevoerd. De landschapsdeskundige heeft hiermee ingestemd. Landschaps- en natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast.

Wat betreft natuurwaarden is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd en is aanvullend hierop onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de grote bosmuis, de bunzing, de egel en de wezel. Bij het nader onderzoek naar de grote bosmuis is deze soort niet aangetoond. Er zijn vanuit deze diersoort geen verdere acties noodzakelijk.

Door de aanwezigheid van de egel is het treffen van maatregelen wel noodzakelijk. Deze kunnen worden gecombineerd met de maatregelen voor de bunzing en de wezel. De maatregelen voor de bescherming van de egel, de bunzing en de wezel staan in het rapport in bijlage 6 van de toelichting. Het uitvoeren van de maatregelen is alsnog doorvertaald in de bestemmingsplanregels, als voorwaardelijke verplichting onder artikel 4.3 van voorliggend bestemmingsplan. Zo is uitvoering geborgd.

Ad. c.

De ontwikkeling ter plaatse van het bosje is niet van invloed op de landschappelijke aanwezigheid van de heuvels. Er vinden geen werkzaamheden plaats in de grond. Hoogteverschillen worden niet aangetast. Het hoogteverschil blijft behouden. De uitbreiding van de camping is niet van invloed op deze heuvels. In de toelichting van het bestemmingsplan is beoordeeld dat het realiseren van 10 lodges én het realiseren van een bosstrook van 10 meter samen gaat op dit perceel, waarbij er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan op aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

Ad. d.

In bijlage 3 van de toelichting is een geactualiseerde AERIUS-berekening aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op een Natura 2000-gebied.

Ad. e.

In paragraaf 3.2.4 van voorliggend bestemmingsplan is beschreven dat – op basis van de CROW – een lodge een verkeersbeweging genereert van 2,7 per lodge per etmaal. De extra verkeersgeneratie van de gewenste ontwikkeling bedraagt 27 verkeersbewegingen per etmaal. De nieuwe lodges worden ontsloten via een bestaande ontsluiting op de Traasweg. Gelet op het beperkte aantal verkeersbewegingen, is beoordeeld dat de bestaande infrastructuur dit aantal verkeersbewegingen eenvoudig kan afwikkelen.

Ad. f.

Er wordt terughoudend met licht omgegaan. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat maximaal één buitenlamp per lodge aanwezig mag zijn en dat deze buitenlamp voorzien moet zijn van een bewegingssensor. In het totaalbeeld van de gehele camping is de hoeveelheid licht al geminimaliseerd door het verminderen van het aantal recreatieverblijven. Daarnaast beperkt de te handhaven houtwal van 10 meter breed de hoeveelheid licht naar buiten toe.

Ad. g.

In het ruimtelijk kwaliteitsplan is beoordeeld dat de uitbreiding kan plaatsvinden in harmonie met aanwezige flora en fauna, zonder dat er onevenredige aantasting plaatsvindt van aanwezige natuur- en landschapswaarden. De landschapsdeskundige binnen de gemeente heeft het ruimtelijk kwaliteitsplan acceptabel beoordeeld. De gemeente heeft haar taak zonder vooringenomenheid vervuld. Daarnaast is de aanwezigheid van de egel, bunzing en de wezel beoordeeld. De maatregelen voor de bescherming van de egel, de bunzing en de wezel staan in het rapport in bijlage

6 van de toelichting en zijn doorvertaald als voorwaardelijke verplichting in artikel 4.3 van de bestemmingsplanregels.

Ad. h.

Het perceel is in voorgaande bestemmingsplannen 'Buitengebied 1992' en 'Buitengebied 1997' ook bestemd geweest als 'Agrarisch met waarden'. Hierin zijn aanwezige landschapswaarden beschermd. Omzetting naar de bestemming 'Bos' is niet iets dat wij in het verleden hadden moeten doorvoeren. Het gebruik als bosje is altijd conform de bestemmingsomschrijving geweest.

Ad. i.

Bedrijfsontwikkelingen vinden nagenoeg altijd plaats uit economisch motief. Het gaat erom dat dit besluit niet leidt tot onevenredige nadelige gevolgen, in verhouding met het doel dat het besluit dient. Het doel is om het recreatieterrein uit te breiden, in samenhang en met respect voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Zowel in het ruimtelijk kwaliteitsplan, als het flora- en fauna onderzoek, is gebleken dat deze waarden niet onevenredig worden geschaad. De gevolgen die het besluit tot gevolg heeft zijn niet onevenredig nadelig te noemen.

Uitbreiding van een recreatieterrein heeft een impuls van de werkgelegenheid tot gevolg. Er vindt een toenemende vraag naar werkzaamheden plaats, maar ook de lokale middenstand profiteert normaliter van toeristen.

Ad. j.

Voor beantwoording van dit punt verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijze 1.

De uitbreiding van de Kattenbergse Hoeve zal in belangrijke mate bijdragen aan een verdere upgrade van het terrein en zal ervoor zorgen dat het bedrijf een verdeelde doelgroep blijft bedienen. Hierdoor wordt het bedrijf toekomstbestendig.

De ingediende zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Het ruimtelijk kwaliteitsplan, in bijlage 1 bij de toelichting en bij de regels, is aangepast. Tekstueel is nader uitgewerkt hoe aantasting van landschappelijke waarden wordt tegen gegaan. Daarnaast is het ruimtelijk kwaliteitsplan zelf aangepast, de ligging van de lodges is aangepast waardoor er geen lodges meer staan ingetekend in de 10 meter brede bosstrook.
- In artikel 4.3 worden de maatregelen voor bescherming van de egel, de bunzing en de wezel als voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor uitvoering van de maatregelen is vastgelegd.

Ruimte en Economie

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

