I INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan bungalowpark Noordijkerveld wordt in procedure gebracht vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Bij laatstgenoemd bestemmingsplan gaat het om een integrale herziening, waarvoor binnenkort het overleg ex. artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening zal worden gestart. Naar verwachting zal het nog wel enige tijd duren voor dat bestemmingsplan rechtskracht heeft. Om toch binnen redelijke termijn de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren wordt thans een partieel bestemmingsplan in procedure gebracht.

kampeerterrein Noordijkerveld
Het kampeerterrein Noordijkerveld is in 1971 gesticht als kampeerpaspoortterrein met een oppervlakte van ruim 1 hectare. Het werd geëxploiteerd als nevenactiviteit.
Volgens het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de raad op 2 september 1974 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 2 februari 1976, nr. 2128/683-3306) had het terrein de bestemming "terrein voor verblijfsrecreatie, K". Op grond van die bestemming mochten alleen tenten en/of toercaravans worden geplaatst.
In 1989 is de eigendom overgegaan naar de huidige eigenaar, Exploitatiemaatschappij Noordijkerveld B.V., waarvan de heer W. Stel de directie voert. Vanwege het teruglopend aantal toeristische kampeerders en met een beroep op het Marketingplan Neede (zie ook hoofdstuk II) is in 1991 een verzoek gedaan om een aantal zomerhuisjes en trekkershutten te mogen bouwen.

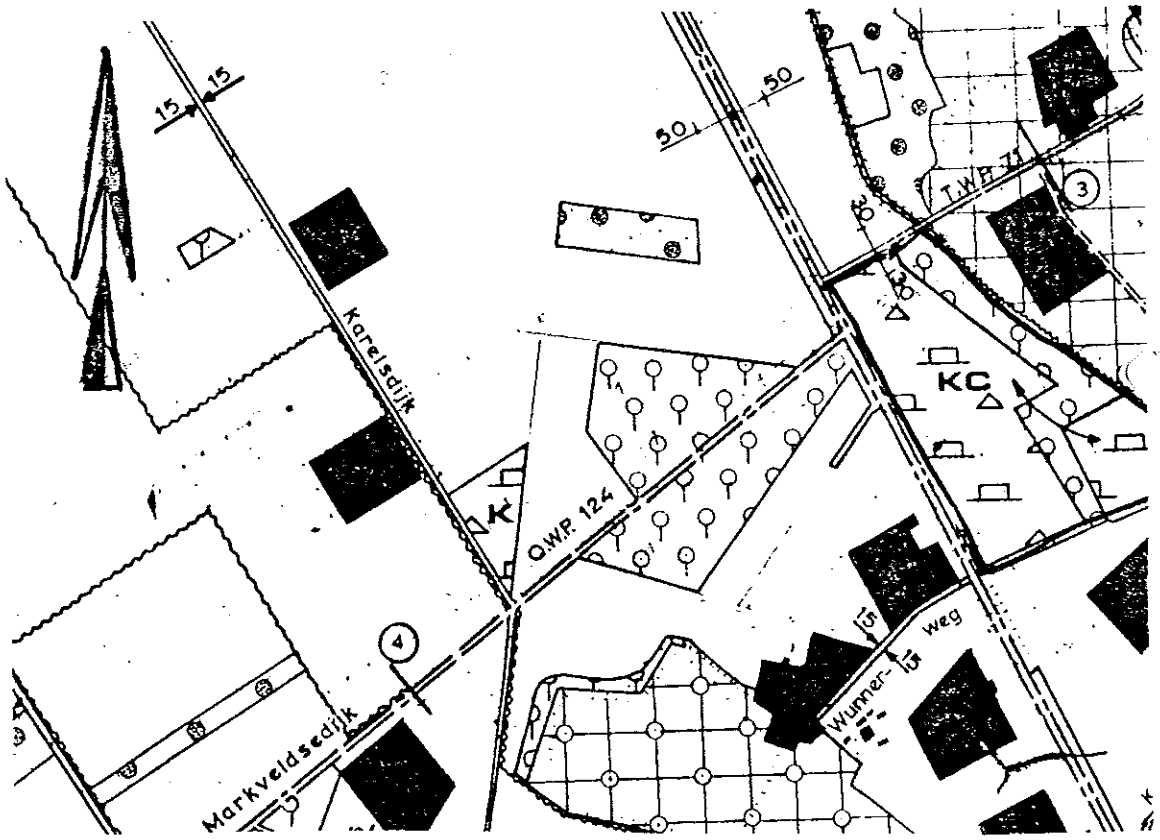
bungalowpark Noordijkerveld
Bij besluit van de raad van 1 september 1992, nr. 11, is het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1992 - 1 (kampeerterrein Noordijkerveld)" vastgesteld. Gedeputeerde staten van Gelderland keurden het bestemmingsplan onherroepelijk goed bij hun besluit van 12 november 1992, nr. RG92.56643. Door dat bestemmingsplan ontstond de mogelijkheid om op het terrein 10 recreatiewoningen en 5 trekkershutten te bouwen én een aantal stacaravans te plaatsen.
Daarna is daadwerkelijk een aanvang gemaakt met de transformatie van kampeerterrein Noordijkerveld naar bungalowpark Noordijkerveld.
De recreatiewoningen en de trekkershutten zijn inmiddels gerealiseerd en de exploïtatie daarvan loopt zoals gewenst.

Thans heeft de eigenaar met een verwijzing naar het door de gemeente Neede terzake gepromootte beleid met betrekking tot de recreatie een verzoek gedaan tot uitbreiding van het bungalowpark.

II VERZOEK OM UITBREIDING VAN HET BUNGALOW-PARK EN MOTIVERING MEDEWERKING

De eigenaar van het bungalowpark Noordijkerveld, Exploitatiemaatschappij Noordijkerveld B.V., heeft verzocht om medewerking te verlenen aan een uitbreiding van het bungalowpark.
Eind 1996 heeft het bedrijf de eigendom verworven van het naast het bungalowpark gelegen terrein, met een oppervlakte van ruim 3 ha. Men vraagt medewerking om op dat terrein 38 recreatiewoningen te realiseren. Een mogelijke inrichting is aangegeven op het inrichtingsplan, dat als bijlage (I) bij deze toelichting is gevoegd.
Na de uitbreiding komt het aantal recreatiewoningen op 48.

Het perceel, waarvoor de uitbreiding wordt gevraagd, is volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied bestemd tot "agrarisch gebied". Hieronder is een fragment van de plankaart van dat bestemmingsplan afgedrukt.



Bestemmingsplan Buitengebied SCHAAL 1 : 10.000

gevraagde uitbreiding

Bij de belangenafweging voor de beslissing op het verzoek is een aantal beleidsplannen en andere zaken van belang. Hieronder zal daarop worden ingegaan.

Marketingplan Neede
In mei 1990 is in opdracht van de gemeente Neede het "Marketingplan Neede" opgesteld. Daarin wordt voor wat betreft toerisme aanbevolen om *"gelet op het aanwezige marktperspectief in de eerste plaats te denken aan het versterken van het huidige voorzieningenniveau en de ontwikkeling van het buitengebied. Op de tweede plaats komt de mogelijke ontwikkeling van toeristisch-recreatieve projecten met een regionale uitstraling"*. Voor wat betreft verblijfsrecreatie wordt onder meer aanbevolen om *"in te spelen op de behoefte aan meer vakantiebungalows, mits aantrekkelijk gelegen, modern en goed onderhouden (kleinschalig, niet gericht op massatoerisme)"*.
De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 5 juni 1990 ingestemd met het marketingplan en met de daarin voorgestelde maatregelen en actiepunten.
In het "Actieplan Neede" dat door de raad is vastgesteld op 30 oktober 1990 is bovengenoemde strategie nog eens onderschreven.
Met andere woorden: vastgelegd is, dat recreatie een "speerpunt" is van het gemeentelijke beleid. Het verzoek past in dat beleid.

Voorontwerp-bestemmingsplan buitengebied
In de toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan buitengebied is een hoofdstuk "Visie op toerisme en recreatie" opgenomen (zie bijlage II bij deze toelichting). Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 8 april tot en met 5 mei 1997 voor inspraak ter inzage gelegen en het inspraakverslag is op 3 februari 1998 vastgesteld. Het overleg ex. artikel 10 BRO heeft inmiddels plaats gevonden.
In die toelichting is vastgelegd, dat in het Noordijkerveld **geen <u>nieuwe</u> recreatieve voorzieningen** moeten komen. Naar de uitbreiding van een bestaand bedrijf dient genuanceerder te worden gekeken, zéker wanneer het, zoals in het onderhavige geval, erom gaat een klein bedrijf levensvatbaar te maken. Wij onderkennen, dat er sprake is van een forse uitbreiding van het bedrijf, doch wij zijn van mening, dat die uitbreiding wel als een **uitbreiding** beoordeeld moet worden.
Op grond van de in het voorontwerp neergelegde visie dienen aanvragen voor recreatieve ontwikkelingen getoetst te worden aan de criteria: ruimtelijke, functionele en milieukwaliteit.
Ruimtelijk gezien kan de uitbreiding van het bungalowparkje goed worden ingepast tussen het bestaande bungalowparkje en een bestaand bos. Bovendien zal op het terrein zelf de nodige aanplant worden gerealiseerd. Op de inpassing zal nog nader worden ingegaan in hoofdstuk III (Het plan).

De landbouw zal geen belemmeringen ondervinden van het bungalowparkje. De hindercirkels van de omliggende bedrijven vormen geen belemmering (zie ook hoofdstuk IV Milieuaspecten).
Het terrein ligt buiten het grondwaterbeschermingsgebied, het stiltegebied en het Begrenzingenplan Noordoost Achterhoek. Het ligt wel in verdrogingsgevoelig gebied en binnen het milieuzorggebied Neede-Borculo. De uitbreiding van het bungalowparkje heeft naar onze mening geen negatieve invloed op de milieukwaliteit van de omgeving.

Streekplan Gelderland
In het op 25 september 1996 vastgestelde Streekplan Gelderland is vastgelegd, dat in de Achterhoek kleinschaligheid van recreatiebedrijven voorop staat en dat uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen slechts mogelijk is onder voorwaarde dat van kwaliteitsverbetering van het regionale toeristisch-recreatieve product sprake is. Volgens de overlegreactie van de provinciale diensten zijn bij het onderhavige plan de relevante criteria, op basis waarvan wordt beoordeeld of de voorgestane ontwikkeling passend is, onder andere de regionale toegevoegde waarde van het initiatief, ontwikkeling van het totale toeristisch-recreatieve ruimtebeslag in het betreffende deelgebied, inpassing in de omgeving, voorkoming van permanente bewoning en het mobiliteitseffect. In dit en de volgende hoofdstukken zal daarop nader worden ingegaan.

Behoefte aan recreatiewoningen
Verwezen wordt naar het "Beleidsplan recreatie en toerisme Zuid-west Twente "een b(l)oeiende regio!"", dat in oktober 1998 door BRO is opgesteld en dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 12 januari 1999, nr. 10. Eén van de actiepunten van het plan, de realisatie van vakantiewoningen, is nader uitgewerkt en onderbouwd door BRO in het rapport "Onderzoek marktpotenties vakantiewoningen Noordijkerveld en 't Vleer". Daaruit blijkt, dat het onderhavige plan past in het recreatiebeleid, voorziet in een behoefte en levensvatbaar is.
Beide rapporten zijn als - separate - bijlagen (A en B) bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Concentratie recreatiebedrijven
Een - extra - reden om mee te werken aan de gevraagde uitbreiding van het bungalowpark is de aanwezigheid van een tweetal andere recreatiebedrijven in de omgeving aan de Diepenheimseweg, te weten de campings "'t Klumpke" en "D'n Blanken". De 3 recreatiebedrijven zijn aangegeven op de kopie van de bestemmingsplankaart, welke als bijlage III bij deze toelichting is gevoegd.

Plattelandsvernieuwing
De gemeente Neede is gelegen in het werkgebied van de Stichting Milieuzorggebied Neede-Borculo, die zich bezig houdt met de plattelandsvernieuwing binnen het gebied. In dat kader is het ontwikkelen van kleinschalige recreatieve projecten, mits die inpasbaar zijn in natuur en landschap, één van de actiepunten.
De verhuuractiviteiten van de exploitant, Exploitatiemaatschappij Noordijkerveld B.V., richten zich, gelet op de ligging en de inrichting van het terrein, op rust zoekende recreanten. Ontwikkeling van de recreatiemogelijkheden leidt tot een versterking van de economie in dit plattelandsgebied.

Voorbereidingsbesluit
Omdat de plannen passen in zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid heeft de gemeenteraad op 2 september 1997 én op 1 september 1998 besloten mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging door de vaststelling van een z.g. voorbereidingsbesluit.

III HET PLAN

De eigenaar van het bungalowpark Noordijkerveld heeft bij de gemeente een globaal plan ingediend voor de inrichting van het terrein en de bouw van maximaal 38 recreatiewoningen. In het plan (zie bijlage I bij deze toelichting) zijn de woningen gesitueerd aan de buitenrand van het terrein. De woningen zullen worden ontsloten door een lusvormige weg, die aan zal worden gesloten op de bestaande ingang aan de Karelsdijk. Langs de buitenrand en tussen de woningen zal een groenvoorziening worden aangebracht en op het middenterrein zullen speelweiden en vijvers worden aangelegd.

De huisjes zullen waarschijnlijk in eigen beheer en verspreid in de tijd (5 á 6 woningen per jaar) door de eigenaar gerealiseerd worden. Aantal, soort en type huisjes is mede afhankelijk van de vraag op het moment van realisatie.

inpassing in de omgeving

Het terrein, waarop de uitbreiding is gepland, betreft een bouw-/weiland, dat is gelegen tussen het bestaande bungalowparkje, de Markveldsedijk, een bestaand bos en een stukje weiland met daarachter een bosje. Omdat het terrein niet is bebosd, is er ook geen sprake van boscompenastie. De voornaamste landschappelijke kwaliteit van het Noordijkerveld is de openheid. Die openheid bestaat op de onderhavige locatie toch al niet of nauwelijks, van aantasting daarvan zal naar onze mening dan ook geen sprake zijn. Door de aanplant van groen op het terrein zal inpassing plaats vinden.

Het bosterrein direct grenzend aan het terrein van de uitbreiding is niet direct toegankelijk; tijdens de inspraakbijeenkomst heeft de aanvrager te kennen gegeven, dat het terrein zodanig zal worden ingericht en aangelegd dat het betreden van andermans terrein wordt voorkomen.

In de directe omgeving bevinden zich een tweetal terreinen met de bestemming bosgebied; de daar aanwezige natuurwaarden zijn niet zodanig kwetsbaar, dat daarvoor de uitbreiding moet worden afgewezen. Het ten noorden van de uitbreiding gelegen terrein met de bestemming natuurgebied wordt ervan gescheiden door een 100 m brede strook landbouwgrond. De daarin aanwezige natuurwaarden zullen onzes inziens niet worden geschaad.

Vanwege het feit, dat de aanvrager zijn verhuuractiviteiten richt op rust zoekende recreanten én het ontbreken van centrale voorzieningen, zoals een kantine en/of een zwembad, zal er niet of nauwelijks overlast voor de omwonenden worden veroorzaakt.

De hindercirkels van de omliggende agrarische bedrijven vormen geen belemmering (zie ook hoofdstuk II en IV) voor de uitbreiding.

Zoals blijkt ook uit het "Beleidsplan recreatie en toerisme Zuid-west Twente "een b(l)oeiende regio!"" en het rapport "Onderzoek marktpotenties vakantiewoningen Noordijkerveld en 't Vleer" zal de realisatie van de woningen leiden tot een kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch product.

Door de provinciale diensten is geadviseerd om een aanvullend archeologische inventarisatie en waardering uit te laten voeren. Aanvrager is bereid om mee te werken aan een dergelijk onderzoek.

riolering

De huisjes zullen, voor wat betreft de droogweer afvoer (DWA), worden aangesloten op de bestaande rioleringssysteem en dat systeem is aangesloten op het gemeentelijke drukriool. Voor wat betreft de regenwater afvoer (RWA) zal, evenals dat bij de bestaande huisjes het geval is, gekozen worden voor een gescheiden riolering; het RWA zal via de vijvers/sloten worden geïnfiltreerd.

IV MILIEU-ASPECTEN

De toenemende aandacht voor het milieu enerzijds en de sterke verwevenheid tussen milieu en ruimtelijke ordening anderzijds maken het noodzakelijk dat in het kader van de (nieuw te ontwikkelen) bestemmingsplannen aandacht wordt besteed aan de milieuaspecten. Het betreft dan vooral de mobiliteit, bedrijvigheid en de kwaliteit van de bodem.

mobiliteit

De toename van verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van het bungalowpark zal, gelet op het totale aantal van 49 woningen en de ligging op korte afstand (ca. 500 m^1) van de provinciale weg N 824 (Diepenheimseweg), geen problemen opleveren voor de verkeersveiligheid en -afwikkeling.

Omdat de woningen gefaseerd zullen worden gebouwd zal, uitgaande van het eenmaal daags gebruiken van de auto door huurders, een gemiddeld jaarlijks bezettingspercentage van ca. 50 en een toename van 38 woningen, het aantal verkeersbewegingen toenemen met ca. 38 per etmaal.

Het merendeel van die verkeersbewegingen zal plaats vinden in de richting van de Diepenheimseweg (N 824). Langs dat deel van de Markveldsedijk bevinden zich geen woningen met in-/uitritten. Er is sprake van een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen, welke de verkeersveiligheid en -afwikkeling, gelet op het profiel van de Markveldsedijk (5.10 m^1 breed), niet zal beïnvloeden. Wanneer dat op termijn toch het geval zal blijken te zijn zullen wellicht verkeersmaatregelen moeten worden genomen, gedacht kan daarbij worden aan de aanwijzing als voorrangskruising van de kruising van de Zijdeweg-Karelsdijk met de Markveldsedijk.

In relatie tot de bestaande verkeersintensiteit van 4190 motorvoertuigen per etmaal (bron: provincie Gelderland, telling 9408) is er op de Diepenheimseweg sprake van een geringe toename, welke onzes inziens niet van invloed is op de verkeersveiligheid en -afwikkeling.

Langs de Diepenheimseweg bevindt zich een fietspad. Langs de Markveldsedijk niet, doch voor de afwikkeling van het fietsverkeer bestaan er ook alternatieven, zoals de Karelsdijk en de Zijdeweg.

Op eigen terrein zal worden voorzien in parkeergelegenheid voor huurders van de woningen én voor bezoekers.

bedrijvigheid

In de omgeving van het bungalowpark bevinden zich een vijftal agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op een afstand van ruim 200 m[1]; bovendien gaat het daarbij om een schapenhouderij.
Op een afstand van ca. 75 m[1] van het bestaande bungalowparkje bevindt zich de dichtstbijzijnde woning (Markveldsedijk 1).

Een overzichtskaartje, waarop de bedrijven zijn aangegeven, is als bijlage IV bij deze toelichting gevoegd.
Het gaat daarbij om de volgende bedrijven:

adres:	*afstand:*	*hindercirkel/ soort bedrijf:*
Karelsdijk 2	*ca. 210 m*	*100 m/ melkvee- en vleesstieren*
Markveldsedijk 3a	*ca. 200 m*	*50 m/ schapen*
Zijdeweg 4	*ca. 360 m*	*100 m/ melkvee*
Zijdeweg 2	*ca. 400 m*	*100 m/ melkvee*
Horstmanweg 1	*ca. 380 m*	*106 m/ vleesvarkens*
Wunnerweg 2	*ca. 270 m*	*112 m/ melkvee- en vleesvarkens*
Diepenheimseweg 53	*ca. 280 m*	*111 m/ fokvarkens*

De bestaande agrarische bedrijven vormen geen belemmering voor de uitbreiding van het bungalowpark. Bovendien vormt het bungalowpark geen belemmering voor de bestaande bedrijven en de woning. Zelfs een uitbreiding van de agrarische bedrijven behoort tot de mogelijkheden.

bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, dient aandacht te worden geschonken aan de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging. Dit geldt voor alle te projecteren gevoelige bestemmingen (met name woningbouw).

Door Twinnova B.V. is in oktober 1997 een verkennend bodemonderzoek verricht op het terrein. Het onderzoeksrapport is als - separate - bijlage (C) bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op 4 november 1997 is een geschiktheidsverklaring (bijlage D) afgegeven.

V JURIDISCHE PLANOPZET

Het gaat om een partieel bestemmingsplan waarbij aansluiting wordt gezocht bij een eerdere herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (herziening 1992 - 1).
Er wordt een nieuwe plankaart vastgesteld. De voorschriften, behorend bij de genoemde herziening, worden meer in overeenstemming gebracht met het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Zij zullen opnieuw worden vastgesteld. De grootte van de woningen is, naar aanleiding van de provinciale reactie, in overeenstemming gebracht met het gestelde in het Streekplan Gelderland.

Permanente bewoning (het gebruik als hoofd-woonverblijf) is op grond van de voorschriften (art. 7, lid 1 en 2) verboden. Ter completering van een en ander is aan de begripsbepalingen nog een definitie van "hoofd-woonverblijf" toegevoegd.
Bovendien is met de eigenaar/exploitant een overeenkomst met een boetebeding gesloten voor het geval in strijd met de overeenkomst permanente bewoning plaats vindt.
Gekozen is voor de bestemming "recratiebedrijf" voor het terrein, zulks overeenkomstig de suggestie van de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in een ander geval.

Voor de duidelijkheid wijzen wij erop, dat in het verleden reeds een aantal malen - met succes - is opgetreden tegen geconstateerde permanente bewoning van recreatiewoningen in het complex "De Dennenhoek" aan de Mengersdijk in Noordijk.

VI UITVOERBAARHEID

Bij het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan dient tevens aan het aspect van de uitvoerbaarheid aandacht te worden besteed. Het betreft dan zowel de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de opstelling van deze bestemmingsplanwijziging worden, overeenkomstig het bepaalde in de Legesverordening, in rekening gebracht bij de aanvrager. Voor het overige brengt de bestemmingsplanwijziging geen kosten voor de gemeente met zich mee.

Uit een door Niessink & Partners, belastingadviseurs, maatschap voor dienstverlening op het gebied van accountancy, belastingadviezen, bedrijfsadvisering en computerservice, opgestelde prognose voor de jaren 1998 tot en met 2006 blijkt de economische haalbaarheid van de plannen.

maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in de "Inspraakverordening Neede" zijn "ingezetenen en/of in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen" in de gelegenheid gesteld om in te spreken.

Daartoe is een situatietekening van 28 januari tot en met 24 februari 1997 ter inzage gelegd. Gedurende die termijn konden - naar keuze mondeling of schriftelijk - reacties worden gegeven. Bovendien bestond de mogelijkheid op tijdens de op 10 februari 1997 gehouden vergadering van de raadscommissie ruimte mondeling in te spreken.

Van de inspraakmogelijkheid is gebruik gemaakt. Het eindverslag van de inspraak is op 19 augustus 1997 door burgemeester en wethouders vastgesteld en is als bijlage (V) bij deze toelichting gevoegd.

VII OVERLEG

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, is het ontwerp-plan in juli 1998 toegezonden aan een aantal personen en instanties, waaronder de provinciale diensten.

Daarop zijn de volgende reacties ingekomen:

- brief van 17 juli 1998, nr. E-3-3/atc-ls, van de Kamer van Koophandel Veluwe en Twente:
  "De kamer van koophandel kan van harte instemmen met het ontwerp-bestemmingsplan. Het geheel past in het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid om de recreatie te stimuleren.
  Wij vertrouwen erop dat het plan snel verder in procedure kan worden gebracht.";

- brief van 10 augustus 1998, nr. br/276, van de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening Oost:
  zie bijlage VI bij deze toelichting;

- brief van 27 augustus 1998, nr. 98.08436, van de directeur van afdeling Noord van het Waterschap Rijn en IJssel:
  "Naar aanleiding van het door u toegestuurde ontwerp-bestemmingsplan "bungalowpark Noordijkerveld" wil ik graag de volgende opmerkingen maken.
  Op pagina 3, de laatste alinea, wil ik graag toevoegen dat het terrein ook buiten het natuurontwikkelingsgebied ligt.
  Op pagina 5 wordt aangegeven dat de huisjes worden aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Het is mij niet duidelijk of het hier gaat om alleen droogweer afvoer (DWA) of ook om regenwater afvoer (RWA). Het waterschap ziet het liefst dat het DWA van de huisjes inderdaad op de riolering wordt aangesloten maar dat het RWA lokaal geïnfiltreerd wordt. Is infiltreren van regenwater technisch niet mogelijk dan is het afkoppelen van dit schone dakwater ook nog altijd een mogelijkheid. Ik hoop dat u dit beleid bij de exploitatie van de huisjes mee wilt nemen.";

- brief van 2 november 1998, nr. RE98.63876, van het hoofd van de onderafdeling Gemeentelijke Plannen van de dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland:
  zie bijlage VII bij deze toelichting.

Mede naar aanleiding van de reacties van de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening en van de provinciale diensten is de behoefte aan recreatiewoningen nader onderbouwd (zie hoofdstuk II). Bovendien zijn nog een aantal argumenten vóór het verlenen van de gevraagde medewerking opgenomen.
In hoofdstuk III wordt nader aandacht geschonken aan de inpassing van het park in de omgeving. Bovendien wordt daar ingegaan op de riolering van de te realiseren woningen (reactie Waterschap Rijn en IJssel).
Aan hoofdstuk IV is een paragraaf **mobiliteit** toegevoegd.
In hoofdstuk V is een nadere beschouwing opgenomen over permanente bewoning en het voorkomen daarvan.

Nader - mondeling - overleg met de provinciale diensten heeft geleid tot het (verder) in procedure brengen van dit bestemmingsplan.