



Raadsbesluit GEAMENDEERD

Behorende bij raadsvoorstel met nummer Z00615\Raad-00159/8

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van dinsdag 16 augustus 2016 en 20 september 2016;

gelet op de bespreking in de commissievergaderingen van donderdag 8 en woensdag 14 september 2016;

besluit:

1. Alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals omschreven in het bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte nota van zienswijzen en wijzigingen.
3. Het exploitatieplan 'Buitengebied; Dorado Beach' als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.1876.EP00001-ON01 gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte nota van zienswijzen en wijzigingen.
4. Het bestemmingsplan 'Buitengebied; Dorado Beach' als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.1876.BP01040-ON01 gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte nota van zienswijzen en wijzigingen.
Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan voor de aanleg van een hondenuitlaatplaats.
5. Ten aanzien van de verkeersveiligheid, vanaf het moment dat het park via de nieuwe hoofdontsluiting (Capellegoedweg) ontsloten wordt, dat binnen 1 jaar (en daarna indien nodig) gemonitord wordt, ter vaststelling van de feitelijke verkeersintensiteit. Indien dat onderzoek aantoont dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn, de raad hierover te informeren en deze maatregelen ook daadwerkelijk te laten uitvoeren
6. Indieners schriftelijk op de hoogte brengen van de beantwoording op de zienswijzen en de vaststelling van het exploitatieplan en het bestemmingsplan.
7. De geheimhouding (vertrouwelijkheid) van de door het college ingebrachte memo "doorloopschema en verslaglegging m.b.t. gevoerde gesprekken en afspraken in het kader van het proces Dorado Beach" te bekrachtigen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 29 september 2016,

de griffier wnd,

A.R.M. Nengerman

de voorzitter,

M. Besselink



Naam portefeuillehouder:	A.A.L.M. Spekschoor	Naam behandelend ambtenaar:	A. Francken
Vergaderdatum	30 september 2016	Telefoon behandelend ambtenaar:	(0575) 75 02 50
Registratie nr	Z00615\Raad-00159	E-mail behandelend ambtenaar:	a.francken@bronckhorst.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan Buitengebied; Dorado Beach		

Voorstel

1. Alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en deels ongegrond te verklaren zoals omschreven in het bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte nota van zienswijzen en wijzigingen.
3. Het exploitatieplan 'Buitengebied; Dorado Beach' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte nota van zienswijzen en wijzigingen.
4. Het bestemmingsplan 'Buitengebied; Dorado Beach' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte nota van zienswijzen en wijzigingen.
5. Indieners schriftelijk op de hoogte te brengen van de beantwoording op de zienswijzen en de gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan en het bestemmingsplan.
6. De geheimhouding (vertrouwelijkheid) van de door het college ingebrachte memo "doorloopschema en verslaglegging mbt gevoerde gesprekken en afspraken in het kader van het proces Dorado Beach" te bekrachtigen.

Inleiding

Op 26 juni 2013 heeft de Raad van State besloten het vaststellingsbesluit met betrekking tot het onderhavige plan te vernietigen. Het ontbreken van een afweging in het kader van de milieueffectrapportage was mede debet aan deze beslissing.

In 2014 hebben wij besloten in te stemmen met een "nieuwe" ruimtelijke procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor Dorado Beach. Vooruitlopende hierop hebben wij besloten dat een milieueffectrapportage opgesteld diende te worden.

Het onderhavige bestemmingsplan legt de planologische/juridische basis voor de herstructurering van de bestaande verblijfsaccommodatie Dorado Beach aan de Pipeluurseweg 8 te Olburgen, totaal circa 19 ha, alsmede de uitbreiding van het terrein met circa 11 ha. De uitbreiding is gelegen op de percelen tussen de huidige camping, de Pipeluurseweg en de Capellegoedweg. Dorado Beach dient namelijk vanwege de gewijzigde marktomstandigheden een kwaliteitsslag te maken. De jachthaven zal niet worden gewijzigd.

In het kader van de onderliggende procedure heeft zowel de milieueffectrapportage alsook een ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied; Dorado Beach' en de daarop betrekking hebbende stukken van 4 juni t/m 15 juli 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Meerdere zienswijzen zijn in deze periode bij de gemeente ingediend. Alle ingediende zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Hieronder de link naar het ontwerpbestemmingsplan
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1876.BP01040-ON01>

en het ontwerp exploitatieplan:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1876.EP00001-ON01>

De milieueffectrapportage alsook andere onderliggende stukken zijn als bijlage in het ontwerpbestemmingsplan (bijlagen bij de toelichting) opgenomen.

Mede op grond van de ingediende zienswijzen alsook op grond van ambtelijk advies is aanvullend onderzoek (zie bijlage) uitgevoerd. Tevens hebben meerdere overleggen met belanghebbenden plaatsgevonden. Met het bestemmingsplan alsook de onderliggende stukken wordt voldoende onderbouwing gegeven om aan het onderhavige plan medewerking te verlenen. Het plan is passend binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening.

Interne/externe communicatie

Algemeen

Zowel de milieueffectrapportage alsook het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied; Dorado Beach' zijn tot stand gekomen met behulp van de verschillende disciplines binnen de verschillende afdelingen. Tevens is gebruik gemaakt van de diensten van de omgevingsdienst Achterhoek. Ook hebben meerdere gesprekken met aan/omwonenden, de Stichting Belang Olburgen-Rha (SBOR) en initiatiefnemer plaatsgevonden. In deze gesprekken had de gemeente een faciliterende rol.

Vertrouwelijke informatie

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied; Dorado Beach" is het bestemmingsplan in uw commissie van 8 en 14 september 2016 besproken. Deze bijeenkomsten geven ons aanleiding u het tot stand komen van het nieuwe bestemmingsplan Dorado Beach, het proces met omwonenden, de SBOR (Stichting Belang Olburgen & Rha) en de initiatiefnemer, middels het aanbieden van een vertrouwelijke memo, te verduidelijken. Deze memo biedt inzicht in het doorlopen proces en draagt daarmee bij aan een goede besluitvorming door uw raad.

De belangen en privacy van partijen dienen gewaarborgd te blijven. In het kader van artikel 10 Wet openbaarheid van bestuur (eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer) wordt u geadviseerd vertrouwelijk met deze informatie om te gaan. Door partijen is informatie aan de gemeente verstrekt in het vertrouwen dat deze alleen zou worden gebruikt voor het doel dat bij het verschaffen ervan beoogd werd. Partijen hebben nimmer ingestemd met het feit dat deze gegevens openbaar zouden worden gemaakt.

De door het college opgelegde geheimhouding (vertrouwelijkheid) met betrekking tot deze memo "doorlopschema en verslaglegging mbt gevoerde gesprekken en afspraken in het

kader van het proces Dorado Beach" blijft bestaan wanneer deze door uw raad bekrachtigd wordt.

Beoogd effect

Te komen tot een goed juridisch planologisch kader voor de benodigde herontwikkeling van het bestaande verblijfsrecreatiebedrijf Dorado Beach.

Argumenten

Milieueffectrapportage (MER)

In de milieueffectrapportage zijn de (milieu)effecten en de ontsluitingsvarianten (alternatieven) van het park geïnventariseerd en beoordeeld. De uitkomsten van de milieueffectrapportage zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De commissie voor de milieueffectrapportage heeft haar juistheid en de volledigheid van de milieueffectrapportage uitgesproken.

Aanvullende onderzoeken flora en fauna, natura2000 en geluid in 2016 uitgevoerd (verkeersintensiteit)

De gemeente heeft gemeend om naar aanleiding van de ingediende zienswijzen alsook op grond van ambtelijk advies aanvullende onderzoeken uit te voeren. Deze onderzoeken staven de eerdere conclusies dat het onderhavige plan past binnen de grenzen van een goede ruimtelijke ordening.

Kortheidshalve wordt voor een volledige weergave van de onderbouwing naar het ontwerp bestemmingsplan alsook de milieueffectrapportage verwezen. De latere, na de periode van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Kanttekeningen

Ingediende zienswijzen

Meerdere zienswijzen zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. In het bij het raadsvoorstel als bijlage gevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen zijn een samenvatting van de zienswijzen en het gemeentelijke standpunt hierop beschreven. Daarnaast worden in de nota zowel de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen alsook de ambtshalve wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan aangegeven.

5 thema's uit de nota behoeven extra aandacht.

Ontsluiting van het park

Meerdere reclamanten (indieners van zienswijzen) stellen dat de verkeerstoename een probleem zal geven op de omgeving en de Capellegoedweg. De Capellegoedweg is te smal om op een veilige manier de verkeerstoename te verwerken.

Het nieuwe profiel van de weg is met een rijstrook van 3,50 meter, kantstroken van 40 centimeter en voldoende brede bermen, aan beide kanten breed genoeg voor de te verwachten verkeersintensiteiten en het te verwachten gebruik. De uitvoering voldoet aan de eisen, welke worden gesteld aan een zogenaamde "Erftoegangsweg II". Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid en de normen uit de CROW (landelijke normering). Door het meenemen van de aanpassingen zal sprake zijn van een verkeersveilige situatie. Middels monitoring van het verkeer zal de gemeente de ontsluiting van het park via de Capellegoedweg in het oog houden, waarna eventueel verkeersmaatregelen genomen kunnen worden (aanleg van passeerhavens Capellegoedweg Oost en ontmoedigingsmaatregelen Capellegoedweg Zuid).

Landschappelijke inpassing

Bij reclamanten bestaan er verschillende ideeën over een goede landschappelijke inpassing van park.

Het op een goede manier ruimtelijk inpassen van een nieuwe ontwikkeling geschiedt ons inziens niet door het plan achter een groene haag te "verstoppen".

Het park en de omgeving zijn geïnventariseerd en geanalyseerd op hun specifieke kenmerken, kwaliteiten en zwaktes. Het park is op dit moment naar binnen gekeerd en heeft geen enkele relatie met het omliggende landschap. Uitgangspunt van het plan is openheid van het park (zowel van binnen alsook naar buiten) zonder hiermee de omgeving van het plangebied direct met de recreatiewoningen te confronteren. Naar aanleiding van een interactief proces waarbij zowel de SBOR alsook een aanwonende aanwezig waren, hebben we besloten het plan, zowel in het kader van de duidelijkheid, alsook in het kader van de verduidelijking van de inrichtingseisen, aan te scherpen. Met dit landschapsplan wordt naar onze overtuiging een kwaliteitsslag gemaakt die een duidelijke meerwaarde oplevert ten opzichte van het "volledig" dichtplanten van het park. Een voordeel voor het park alsook voor de omgeving.

Marktperspectief in relatie tot de uitvoerbaarheid van het plan

Meerdere reclamanten stellen dat de marktsituatie in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan te rooskleurig neergezet wordt. Voor een park met vakantiewoningen zou geen ruimte zijn.

Door reclamanten wordt over het hoofd gezien dat ook nu al sprake is (was) van een verblijfsaccommodatie waarbij ook vaste verblijfsobjecten (zomerhuisjes, stacaravans en chalets in totaal 497 recreatieobjecten) aanwezig zijn of waren. Met een herstructurering van het park (ruimere vakantiewoningen) kan worden ingespeeld aan een upgradering van het bestaande verblijfsproduct en met een nieuw aanbod (grotere recreatiewoningen) aan een veranderende vraag (nieuw aanbod 435 recreatieobjecten). Voor een volledige weergave van de onderbouwing wordt kortheidshalve verwezen naar het behoefteonderzoek welke als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan in de toelichting is opgenomen.

Faseringsontwikkeling Dorado Beach

Meerdere indieners hebben aangegeven dat de realisatie van de ontwikkeling in eerste instantie binnen bestaand recreatieterrein moet plaatsvinden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente de mogelijkheid een faseringsregeling in zowel het exploitatieplan alsook de anterieure overeenkomst (behorende bij de vaststelling) op te nemen. Met een faseringsregeling kan de gemeente sturing geven, zodat de ontwikkeling van bepaalde delen van het terrein pas kunnen plaatsvinden nadat andere delen van het terrein ontwikkeld zijn. We hebben gemeend, nu de ontwikkelingsrichting op grond van de fasering van oost naar west gericht is (eerst fase deelgebied A, daarna fase deelgebied B), een nieuwe ontsluiting aan de westzijde noodzakelijk te achten na realisatie van 50% van de recreatieobjecten.

Anterieure overeenkomst en exploitatieplan

In oktober 2011 heeft de gemeente Bronckhorst de afspraken met initiatiefnemer in een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst vastgelegd. Aanvullende afspraken met betrekking tot de landschappelijke inpassing, de aanpassing van de infrastructuur en de ontwikkelingsfasering zijn in deze overeenkomst ingepast.

De aanscherping van de fasering door het opnemen van faseringsgebieden (eerst fasegebied A daar fasegebied B) zal ook in het gewijzigde exploitatieplan opgenomen moeten worden.

Kosten, baten en dekking

Fonds bovenwijks

In de overeenkomst is een bedrag van 130.000 euro fonds bovenwijks opgenomen. Tevens zijn de kosten voor de benodigde aanpassingen van de infrastructuur voor rekening van de initiatiefnemer.

Apparaatkosten

De kosten voor het gemeentelijk apparaat zijn door initiatiefnemer betaald.

Uitvoering

De betrokken rijksdienst en de provincie ontvangen het raadsbesluit tot (gewijzigde) vaststelling langs elektronische weg. Een gewijzigd plan wordt zes weken na vaststelling bekendgemaakt.

Het vastgestelde plan komt gedurende 6 weken ter inzage te liggen voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het digitale plan kan op dat moment ook via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl worden geraadpleegd.

Hengelo (Gld),

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

de loco secretaris, de burgemeester,

J.H. van Cranenburgh M. Besselink

Bijlagen:

- Ontwerp raadsbesluit
- Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerp bestemmingsplan
- Ontwerp bestemmingsplan (na doorvoeren wijzigingen)
 - Verbeelding
 - Regels
- Tekeningen fasering (fasering ontwikkeling Doradobeach, Ontsluiting bouwverkeer)
- Aanvullende onderzoeken na 15 juli 2015 (na ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan)
 - Geluidonderzoek Dorado Beach 12 augustus 2016
 - Verkeeronderzoek DoradoBeach augustus 2016
 - Flora en fauna onderzoek 2016
 - Aanvullend onderzoek Natura2000
- Aanvullende documenten Landschappelijke inpassing na 15 juli 2015 (na ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan)
 - Landschappelijke inpassing Dorado Beach 2016
 - Uitwerking Landschappelijke inpassing Dorado Beach aanvulling westelijk deel 2016

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Nota van zienswijzen

Namens	Adres	Onderwerp	Zienswijze/ opmerking gemeente	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Anoniem1		Ladder voor duurzame verstedelijking	Reclamant stelt dat op grond van de motiveringseis, een en ander in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, recreatiewoningen als reguliere woningen in het behoefteonderzoek meegenomen moeten worden.	Door reclamant wordt volkomen onterecht geïnsinueerd dat de toegedachte recreatiewoningen in het kader van het behoefteonderzoek als reguliere woningen moeten worden aangemerkt. De regels in het bestemmingsplan sluiten permanente bewoning in de recreatiewoning uit. De recreatiewoning is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft. Het recreatieverblijf mag dan ook slechts een gedeelte van het jaar bewoond worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Voorwaarden Wro-agenda	Reclamant stelt dat het initiatief niet voldoet aan de gestelde voorwaarden uit de provinciale Wro-agenda.	Door reclamant wordt verwezen naar de voorwaarden zoals gesteld in de Wro-agenda. In het verleden werd deze Wro-agenda door de provincie Gelderland opgesteld om aan te geven welke instrumenten toegepast konden worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De Wro-agenda heeft uiteindelijk tot de Ruimtelijke Verordening Gelderland geleid. De in de verordening genoemde, voor deze casus, relevante aspecten worden in de toelichting van het bestemmingsplan beschouwd en getoetst in paragraaf 3.2.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Strijd met ontheffing Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG)	Reclamant stelt dat het volume van de recreatiewoning niet voldoet aan de ontheffing welke voor "Dorado Beach" is afgegeven op grond Ruimtelijke Verordening Gelderland.	Door reclamant wordt verwezen naar het niet voldoen aan een eerder door de provincie afgegeven ontheffing. Deze ontheffing is verleend op grond van de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG), vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 15 december 2010. In 2014 (herziening 2015) heeft de provincie Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Ruimtelijke Verordening Gelderland is daarmee komen te vervallen. Volledigheidshalve zij vermeld dat de huidige provinciale verordening geen specifieke regels bevat met betrekking tot de uitbreiding en nieuwvestiging van recreatieparken. De activiteit dient net als elke andere ontwikkeling te passen binnen het beleid dat voor het specifieke gebied geldt. Zo dient de uitbreiding van recreatieparken in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO) te voldoen aan de voor deze gebieden gestelde beschermingsregimes. Geen voorwaarden zijn gesteld met betrekking tot de oppervlakte en het volume van een recreatiewoning. Een ontheffing blijft daarmee achterwege.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Wegprofiel voldoet niet aan de richtlijnen	Reclamant stelt dat de verkeerstoename een probleem zal geven op de omgeving en de Capellegoedweg. De Capellegoedweg is te smal om op een veilige manier de verkeerstoename te verwerken. De weg voldoet daarmee absoluut niet aan de richtlijnen van ASVV.	Het nieuwe profiel van de weg is met een rijstrook van 3,50 meter, kantstroken van 40 centimeter en voldoende brede bermen, aan beide kanten breed genoeg voor de te verwachten verkeersintensiteiten en het te verwachten gebruik. De uitvoering voldoet aan de eisen, welke worden gesteld aan een zogenaamde "Ertoegangsweg II". Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid en de normen uit de CROW. Door reclamant is niet aangetoond dat, met het meenemen van deze aanpassingen, sprake zal zijn van een onveilige situatie.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Sluipverkeer via Capellegoedweg-zuid leidt to extra overlast en onveiligheid	Reclamant stelt dat een deel van het ontsluitingsverkeer via de kern van Olburgen of via de Capellegoedweg-west (door gemeente als Cappellegoedweg-zuid aangegeven) haar weg zal vinden. Eén en ander leidt tot een niet gewilde overlast en onveilige situaties voor aanwonenden.	Meerdere rapporten hebben aangetoond (geluid, lucht, etc.) dat een toename van het verkeer niet leidt tot een onevenredige overlast en/of onveiligheid voor aanwonenden en de omgeving. De toename van het verkeer zal niet leiden tot een nieuw knelpunt. Wel zal in de toekomst extra druk op het bestaande knelpunt (smalle weg) kunnen ontstaan. Middels monitoring zal de gemeente het bestaande knelpunt in het oog houden waarna zonodig de benodigde verkeersmaatregelen genomen worden om het reeds bestaande knelpunt op te lossen. Een geslotenverklaring voor ontsluitingsverkeer (één of twee richtingen), op de Capellegoedweg-zuid, is door de gemeente als uitvoerbaar geacht.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Geluid	Reclamant stelt dat in het geluidsonderzoek geen aandacht is geweest voor de westelijke uitbreiding van het park. Daarmee zou sprake zijn van een onzorgvuldig onderzoek. Tevens wordt dit onderzoek alleen aan de Wet Geluidhinder gerelateerd.	Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd op grond van het aantal verkeersbewegingen na realisatie van het nieuwe recreatiepark. Het aantal verkeersbewegingen is gebaseerd op een herstructurering van het recreatiepark Dorado beach, ook de uitbreiding van het park is meegenomen. Voor de toekomstige verkeersbewegingen is aansluiting gezocht bij de CROW-kentallen voor recreatievoorzieningen. Voor een onderbouwing van de CROW-gegevens wordt korthedshalve verwezen naar de onderzoeken met betrekking tot de "verkeersbewegingen" welke als bijlage bij het bestemmingsplan zijn opgenomen.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Geluid	Reclamant stelt dat in het onderzoek geconcludeerd wordt dat er ondanks een toename van het verkeersgeluid sprake zal zijn van een ontwikkeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening.	Deze conclusie kan worden bevestigd. Alleen in vergelijking tot de feitelijke situatie zal er sprake zijn van een toename van het (park)verkeer en daarmee van een geringe toename van verkeersgeluid. De ontwikkeling past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Geluid	Volgens reclamant wordt met de aanleg van een pitch & puttbaan een geluidgevoelige bestemming gerealiseerd.	De Wet geluidhinder (Wgh) biedt in het ruimtelijk spoor bescherming tegen weglawaai en lawaai van inrichtingen. Een pitch & puttbaan wordt niet beschermd als gevoelig object en kan daarmee niet als geluidsgevoelig object worden aangemerkt.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Geluid	Door reclamant wordt aangegeven dat de mogelijkheid van overlast door stemgeluid vanwege de pitch & puttbaan kan oplopen tot een geluidsoverlast van 60-90 dB.	Voor zover reclamant betoogt dat ten onrechte geen akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden naar geluidhinder door stemgeluid van bezoekers van de pitch & puttbaan kan als volgt geconcludeerd worden: in de VNG-brochure (Bedrijven en milieuzonering) heeft een golfbaan zelf een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid. Eventueel stemgeluid vanwege deze functie is bij het aanmerken van de functie in relatie tot de richtafstand meegenomen. De dichtstbijgelegen woningen (Capellegoedweg 9 en 11 betreffen geluidsgevoelige bestemmingen, daarentegen kan een pitch & puttbaan niet als een geluidsgevoelige bestemming worden aangemerkt) liggen op een grotere afstand. Het plan is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van de VNG-brochure. Gelet hierop bestaat er geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend akoestisch onderzoek in het kader van stemgeluid.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Afstand	Volgens reclamant zal de golfbaan direct tegen het perceel van reclamant komen te liggen. Eén en ander leidt voor cliënt tot een aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat.	In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan is het initiatief aan de reeds aanwezige (omliggende) activiteiten cq. bestemmingen getoetst. De afstand van het initiatief tot de omliggende "gevoelige" bestemmingen is meer dan voldoende. Volgens de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" heeft een golfbaan (SBI:931) een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Tevens hebben meerdere onderzoeken aangetoond dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat. Ondanks het vorenstaande heeft aanvrager in overleg met reclamant besloten de golfbaan "terug" te leggen. Met een nieuwe afstand tot de golfbaan wordt voldoende aan de wensen van reclamant voldaan.	Aanpassing: gebiedsaanduiding "golfbaan" komt op de plankaart verder van de perceelgrens te liggen
		Landschap	Reclamant stelt dat onvoldoende rekenschap wordt gehouden met het aanwezige waardevol landschap.	Juist het landschap speelt een belangrijke rol bij het tot stand komen van het bestemmingsplan Dorado Beach. Middels een analyse van de bestaande landschappelijke elementen in het gebied, is gezocht naar een inpassing van het plan, waarbij enerzijds aansluiting wordt gezocht bij het bestaande landschap (waardevol landschap) en anderzijds zijn ook de (landschaps)gedachten uit de omgeving meegenomen in de afweging om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het park. In de structuurvisie van de gemeente Bronckhorst wordt dit deel van het gemeentelijk grondgebied aangeduid als "IJsselwaarden: Open landschap glooiend langs de IJssel". Voor de landschapsontwikkeling op de open gronden spelen zowel natuurbehoud als ontwikkeling van bestaande functies een rol. In deze visie past uitbreiding wanneer deze wordt ingepast in het landschap. Recreatief medegebruik van het gebied is uitstekend te combineren met het voorgestane landschap in deze omgeving. De uitbreiding dient te leiden tot een flinke kwaliteitsslag van het recreatief gebied. Ook moet de locatie goed worden ingepast. Het opgestelde landschapsplan (in samenhang met het bestemmingsplan) komt aan deze doelstellingen tegemoet. Zowel voor het park zelf, alsook voor de omgeving.	Geen aanpassing bestemmingsplan

Flora en fauna	Reclamant stelt dat de roestplaats van ransuilen blijvend verstoord zal worden.	De sparren in het plangebied, die geschikt zijn als rustplaats voor ransuilen, zullen in eerste instantie behouden blijven. Indien deze toch gekapt moeten worden, dan is nader onderzoek naar de ransuilen en mogelijk een ontheffing op grond van de Flora en faunawet noodzakelijk. In een met de aanvrager aangegane overeenkomst, is een verplichting opgelegd waarbij de aanvrager gehouden is de sparren, waarin de ransuilen zich bevinden, te behouden en werkzaamheden direct rond deze sparren, binnen een straal van 100 meter en buiten de winter (november t/m maart, uit te voeren. Middels deze privaatrechtelijke overeenkomst worden eventuele strijdigheden met de Flora- en faunawet op voorhand vermeden. Misschien ten overvloede: niet de gegeven bestemming is bepalend voor de strijdigheid in het kader van de Flora- en faunawetgeving, wel de in de Flora- en faunawetgeving beschreven activiteiten. De aanwezigheid van recreanten alleen (die nu ook al aanwezig zijn) zorgt niet tot strijdigheid in het kader van de Flora- en faunawet. Het huidige gebruik betreft ook een recreatief gebruik (Bestemmingsplan Dorada Beach 1985). Ook nu dienen de geboden activiteiten niet strijdig te zijn met het geldende recht (directe werking Flora- en faunawetgeving).	Geen aanpassing bestemmingsplan
Flora en fauna	Reclamant stelt dat ook de beschermde diersoorten (zoals kerkuil, steenuil, diverse martensoorten en vleermuizen) buiten het plangebied in het onderzoek meegenomen hadden moeten worden.	Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient te alle tijden onderzoek plaats te vinden naar de effecten van het "nieuwe" gebruik (incl. bouwen) op de aanwezige flora en fauna. Voor het in beeld brengen van de beschermde soorten is geïnventariseerd op grond van deskundig veldwerk. De inventarisatie heeft in meerdere rondes plaatsgevonden (zowel overdag, als ook in de nacht). In deze periodes zijn verschillende soorten in het plangebied gespot. Planten, vleermuizen en een enkele uil. Dat eventuele andere soorten buiten het plangebied (door zowel reclamant en het inventarisatieonderzoek) gespot worden, wordt niet uitgesloten. Mede op grond van aanvullend onderzoek (juni 2016) is gebleken dat de door reclamant genoemde soorten (binnen of buiten het plangebied) niet door de toekomstige ontwikkeling gehinderd worden. Het recreatief gebruik (zowel in de realisatie als ook de beheersfase), welke ook reeds op dit moment wordt toegestaan, heeft geen gevolgen voor de in het plangebied en buiten het gebied aanwezige beschermde soorten.	Geen aanpassing bestemmingsplan
Woon- en leefklimaat	Reclamant stelt dat de huidige natuurlijke bufferzone, bestaande uit een agrarisch perceel, verdwijnt. Hierdoor zal het woon-, werk- en leefklimaat van reclamant op een onaanvaardbare wijze worden aangetast.	Reclamant stelt dat sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Deze stelling wordt geenszins door feiten (ook niet door reclamant ingebracht) gedragen. Meerdere onderzoeken hebben uitgewezen dat de realisatie van het recreatiepark niet leidt tot een situatie welke strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens heeft de gemeente de activiteit en het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, aan de richtafstand(en), in het kader van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering", getoetst. De conclusie is dat alle activiteiten voldoen aan de, in deze publicatie, genoemde normen en richtafstanden.	Geen aanpassing bestemmingsplan
Archeologie	Reclamant stelt dat vanwege de hoge archeologische waarde (AWG) het gebied (de westelijke uitbreiding van het park) met een hoge archeologische waarde aangeduid is. Het gebied is daarmee ongeschikt voor het aanbrengen van waterpartijen en het aanleggen van verhogingen en verlagingen. De beoogde uitbreiding zal onaanvaardbare verstoringen van de archeologische waarden met zich meebrengen.	Door reclamant wordt aangegeven dat de realisatie van de golfbaan zal zorgen voor een aantasting van de aanwezige archeologische waarden. Bij de beantwoording op de zienswijze dient vooropgesteld te worden dat het grootste deel van het door de reclamant genoemde westelijke gebied (uitbreiding Dorado beach) als een niet verdacht gebied geïnventariseerd is. Een vervolgonderzoek voor dit deel van het gebied is niet noodzakelijk. Dit deel is in het bestemmingsplan niet met een archeologische waarde (AWG) aangeduid. Slechts 2 locaties binnen het deelgebied, zijnde 2 zandopduikingen, zouden een eventueel vervolgonderzoek in de toekomst noodzakelijk maken. Een definitieve inrichting is in dit kader bepalend. Een vervolgonderzoek is nodig bij een grondafraving dieper dan 1 meter. De gemeente heeft op grond van haar eigen beleid een beschermingsregeling voor archeologie in artikel 10 van het bestemmingsplan opgenomen. Deze regeling sluit werkzaamheden dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld, zonder vergunning en een voorafgaand onderzoek, in de gebieden met een archeologische waarde (AWG) uit. Realisatie en inrichting van de golfbaan is uitvoerbaar zonder eventuele verstoringen aan de bestaande archeologische waarden tewegg te brengen.	Geen aanpassing bestemmingsplan
Cultuurhistorie	Door reclamant wordt aangegeven dat "Het Hof", zijnde een oude hoeve, voor de omgeving gezichtsbepalend is en daarmee in de huidige vorm behouden dient te blijven.	In het "betoog" van reclamant wordt aangegeven dat er sprake dient te zijn van het behoud van de hoeve "Het Hof". Het vorenstaande kan door de gemeente worden bevestigd. Het onderhavige plan zal geen inbreuk maken op dit recht. Het perceel van reclamant maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan "buitengebied; Dorado Beach". Tevens wordt bij de landschappelijke inpassing van het park (reclamant was mede betrokken bij de opstelling van het uiteindelijke landschapsplan) rekening gehouden met de doorkijken, welke vanuit het verleden aan dit gebied verbonden waren. Het westelijk deel van het plangebied zal worden "vrijgehouden" om een doorkijk in de IJsselhoeven (vanuit het achterland Olburgen richting IJssel) te behouden.	Geen aanpassing bestemmingsplan
Ontsluiting "Het Hof"	Door reclamant wordt gesteld dat in het bestemmingsplan de ontsluiting van zowel de percelen aan de Capellegoedweg 4 en de Capellegoedweg 4a binnen de bestemming recreatie gelegen is. Eén en ander is voor reclamant onaanvaardbaar. Daarmee worden de woningen alleen via het terrein van Dorado Beach bereikbaar.	Door reclamant wordt terecht aangegeven dat een deel van de privé-ontsluiting binnen de bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie is opgenomen. Reclamant heeft privaatrechtelijk een gebruiksrecht op deze grond. De aanvrager is (bloot-)eigenaar van de grond. Een wijziging van de bestemming zal in de praktijk niet direct tot een aantasting van dit gebruiksrecht leiden. Om in de toekomst een eventuele frustratie van het gebruiksrecht te voorkomen heeft de gemeente, in overleg met de aanvrager, tot een wijziging van de bestemmingsgrens besloten.	Dit gedeelte is op de verbeelding komen te vervallen en maakt daarmee geen onderdeel meer uit van het plangebied.
Onderbouwing	Door reclamant wordt aangegeven dat onvoldoende is aangetoond dat sprake is van een plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening.	Artikel 3.1 Wro bepaalt dat een bestemmingsplan dient te worden vastgesteld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het gemeentebestuur dient telkens alle in het geding zijnde belangen met een ruimtelijke dimensie af te wegen. Ook in deze zaak heeft de gemeente Bronckhorst gekozen om, middels het doen van verschillende onderzoeken, het uitvoeren van een milieueffectrapportage, en het opstellen van een landschapsplan, te komen tot een goede ruimtelijke onderbouwing. Door reclamant is niet geconcretiseerd welke facetten van het plan als onvoldoende aangemerkt moeten worden. Vanwege deze ontbrekende concreetheid is het voor de gemeente onmogelijk tot een (goede) inhoudelijke beantwoording te komen. Wij nemen de opmerking van reclamant voor kennisgeving aan.	Geen aanpassing bestemmingsplan
Economische uitvoerbaarheid	Door reclamant wordt gesteld dat de gemeente in een eerder verveerschrift heeft aangegeven dat de medewerking aan het plan is gestoeld op de afweging dat de ondernemer de ruimte moet worden geboden zijn eigen bedrijfseconomische afwegingen te maken. Daarmee zou de gemeente haar medewerking geven aan een plan ongeacht of het plan economisch uitvoerbaar is. Uit de thans ter inzage gelegde stukken kunnen cliënten niet opmaken of het plan uitvoerbaar is, zowel economisch als sociaal. Het onderzoek is niet representatief.	Misschien ten overvloede. Door reclamant wordt verwezen naar een verveerschrift (door de gemeente opgesteld) in het kader van de afdoening van de beroepszaak "Bestemmingsplan Dorado Beach, vastgesteld in 2012" bij de Raad van State. In dit verveerschrift heeft de gemeente aangegeven dat de ondernemer de ruimte moet worden geboden zijn of haar eigen bedrijfseconomische afwegingen te maken. Daarmee heeft de gemeente niet gezegd dat een bestemmingsplan niet op de economische uitvoerbaarheid getoetst moet worden. In het kader van haar onderzoeksverplichting (dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening) heeft de gemeente initiatiefneemster verzocht om de haalbaarheid en het werkgelegenheidseffect van het plan inzichtelijk te maken. De economische haalbaarheid van het project is in het onderzoek aan de hand van reële aannames tot stand gekomen. Door reclamant wordt niet concreet gemaakt in hoeverre de gebruikte gegevens en feiten in het onderzoek niet representatief zijn om te komen tot het desbetreffende onderzoek. Door de gemeente wordt geconcludeerd, dat met dit onderzoek en de toetsing van het onderzoek door de gemeente, aan de verplichting tot het doen van een degelijk onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldaan wordt. De uitkomsten bieden de gemeente voldoende basis om tot een goede ruimtelijke (economische) planologische afweging te komen.	Geen aanpassing bestemmingsplan
Ontbreken onafhankelijke inhoudelijke toetsing	Door reclamant wordt opgemerkt dat de gemeente de onderbouwing van het plan niet inhoudelijk toetst of kan toetsen, vanwege het gebrek aan interne expertise. Het maken van de onderbouwing vindt daarnaast plaats door de aanvrager.	Bij het nemen van een besluit is de gemeente aan meerdere normen en rechtsregels gebonden. In de woorden van art. 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb): "Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis, omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen". Hierbij is het uitgangspunt dat de gemeente haar taak onafhankelijk, onpartijdig en onbevangen uitvoert. Deze uitgangspunten worden ook door de gemeente Bronckhorst gehanteerd. De gemeente kan zich niet vinden in de argumentatie van reclamant, welke de onafhankelijkheid en ondeskundigheid van de gemeente ter discussie stelt. Voor de volledigheidheid, het bestemmingsplan is door de gemeente opgesteld, de onderzoeken zijn in opdracht van zowel de aanvrager, als ook de gemeente uitgevoerd en door de gemeente (en de omgevingsdienst) getoetst.	Geen aanpassing bestemmingsplan

		Grondexploitatie-berekening	Reclamant stelt dat het exploitatieplan gebaseerd wordt op regelgevingen en berekeningen, waarbij de berekeningen door geen enkele partij onderscheven of onderbouwd worden.	Er bestaat geen grond om aan te nemen dat het exploitatieplan gebrekkig is vanwege de gebruikte gegevens en de door de gemeente gehanteerde systematiek. Voor het opstellen van het stuk is gebruik gemaakt van meerdere reële actoren (kengetallen en parameters). Ten behoeve van de financieel-economische berekening is de dynamische eindwaarde methode toegepast. Het exploitatieplan is daarmee tot stand gekomen zonder gebreken of leemten en wordt door de gemeente als voldoende onderbouwd aangemerkt.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Anterieure overeenkomst	Reclamant stelt dat de anterieure overeenkomst niet bij de planlegging van het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.	Publicatie van de overeenkomst heeft in de week van 25 oktober 2011 plaatsgevonden. Een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst heeft van 27 oktober tot en met 7 december 2011 terinzage gelegen. Op 16 augustus 2016 heeft de gemeente besloten tot een aanpassing en aanvulling van de bestaande afspraken. Deze aanvulling is in augustus 2016 gepubliceerd en heeft voor een ieder terinzage gelegen. Met de publicatie en de terinzagelegging wordt aan artikel 6.24, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voldaan. Er bestaat geen verplichting deze (nogmaals), als onderdeel van het bestemmingsplan, ter inzage te leggen.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Toekomstige eigendomssituatie onbekend	Door reclamant wordt aangegeven dat het volstrekt onduidelijk is wie in de toekomst de economisch en/of juridisch eigenaar is van de recreatiewoningen en/of de onderliggende gronden.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan, zoals deze door de gemeente is vastgesteld, cruciaal. De ruimtelijke rechten en plichten welke met de ontwikkeling en het beheer van het plan gepaard gaan dienen voldoende gewaarborgd te worden. Dit middels het opnemen van ruimtelijke voorwaarden, welke zowel via de voorschriften van het bestemmingsplan (het exploitatieplan) alsook via een anterieure overeenkomst met kwalitatieve verplichtingen zijn vastgelegd. De overdracht van de recreatiewoningen en/of het park (overdracht en/of bezitsverschaffing) heeft daarmee geen invloed op het voortbestaan van deze ruimtelijke rechten en plichten. Een inzicht in de toekomstige eigendomssituatie is op grond van de vastgelegde voorwaarden voor de gemeente alsook de uitvoerbaarheid van het plan irrelevant.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Marktperspectief te rooskleurig voorgesteld	Reclamant stelt dat de marktsituatie, het bedrijfsconcept, de economische betekenis van het park, alsmede de conclusies van het rapport van Van der Reest te rooskleurig worden neergezet. Ter ondersteuning van het vorenstaande wordt door reclamant verwezen naar het rapport van de NVM - De Nederlandse markt voor recreatiewoningen -.	In het rapport van de NVM (kwantitatief onderzoek) wordt anders dan in het rapport van Van der Reest (kwalitatief onderzoek) voorbijgegaan aan de verscheidenheid in het aanbod van nieuwe recreatiewoningen, in verhouding tot de vraag ernaar. Gekeken wordt naar de "verkoop"cijfers van het bestaande recreatiewoningenproduct, nu en in de toekomst, zonder hierbij de diversiteit in de kwaliteit van het aangeboden product als uitgangspunt te nemen. In lijn met het NVM rapport is ook de gemeente van mening dat de realisatie van een recreatiepark en de exploitatie ervan door specifieke ruimtelijke omgevingswaarden gedragen moet worden. Het product dient zich immers te onderscheiden. Juist de onderliggende locatie herbergt deze benodigde speciale kenmerken. Ten opzichte van de Achterhoek in het algemeen, is de locatie Dorado Beach niet alleen aantrekkelijk vanwege de rust en het authentieke karakter. Deze locatie onderscheidt zich door haar waterrijke omgeving (aan de IJssel gelegen), met aan de andere kant van de IJssel de bosrijke Veluwe. Een unieke locatie binnen de Achterhoek dus. De herstructurering biedt de mogelijkheid om nieuwe accommodaties en voorzieningen aan te bieden op de onderliggende locatie. Met het onderliggende initiatief wordt tegemoet gekomen aan een upgradng van de bestaande verblijfslocatie (een kwaliteitsimpuls dus) en met een vernieuwd aanbod ingespeeld op de veranderende vraag. De provincie Gelderland geldt als belangrijke toeristische bestemming voor Nederland. Met een groei van 6% (in het aantal overnachtingen in Geldernad) in 2015 (Bron ING Economisch Bureau) is een vernieuwd aanbod meer dan welkom. Het vorenstaande wordt alsnog in een rapport van 2016 door de NVM zelf bevestigd. Voor een volledige weergave hiervan verwijzen we reclamant graag naar het rapport "Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2016".	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Geen gesprekspartner gemeente	Reclamant stelt dat op dit moment alleen de stichting SBOR (Stichting Belang Olburgen Rha) gesprekspartner is. Stichting SBOR verdedigt volgens reclamant meerdere belangen (zowel voor- alsook tegenstanders). Reclamant wil als bewoner aan de Capellegoedweg dichterbij het proces betrokken worden.	De gemeente heeft ervoor gekozen, juist vanwege de verscheidenheid aan belangen, vooruitlopende op het ter inzage gaan van het ontwerp bestemmingsplan, naast een algemeen vooroverleg met bewoners (algemene informatieavond), de bewoners aan zowel de Pipeluurseweg alsook de Capellegoedweg (de "direct" omwonenden), middels een afzonderlijke vooroverleg over het proces en het plan te informeren. De SBOR is via een afzonderlijke weg geïnformeerd. De direct aanwonenden zijn meerdere malen geattendeerd op de mogelijkheid om zich gegroepeerd, danwel individueel, bij de gemeente voor een "overleg" te melden. Middels een actievere rol zouden deze burgers meer bij het proces betrokken worden. Ook heeft de gemeente, vooruitlopende op het definitief verstrijken van de termijn tot het indienen van zienswijzen, sommige omwonenden bezocht, geïnformeerd en ondersteuning geboden bij de indiening van de zienswijzen. Meerdere malen is met reclamant gesproken. Veel punten (advies) zijn daarmee de revue gepasseerd. Uiteindelijk heeft de inbreng van reclamant tot een planaanpassing (in het plangebied, alsook in de landschappelijke inpassing) geleid. De gemeente is zich niet bewust van het feit dat reclamant onvoldoende bij het proces betrokken was. Wij nemen de zienswijze dan ook als achterhaald en voor kennisgeving aan.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Goed woon- en leefklimaat kan niet gegarandeerd worden	Reclamant is van mening dat nog steeds niet is aangetoond dat er bij hen door de planologische wijziging een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.	In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan is het initiatief aan de reeds aanwezige (omliggende) activiteiten cq. bestemmingen getoetst. Meerdere onderzoeken hebben aangetoond dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van het woon- en leefklimaat. Tevens is het initiatief op grond van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" getoetst. Dat de uitgangspunten van de nieuwe bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie niet overeenkomen met de ruimtelijke wensen van reclamant, betekent niet automatisch dat sprake is van een niet inpasbaar ruimtelijk initiatief. De gemeente komt in beginsel een grote beleidsvrijheid toe bij de bevoegdheid tot het toekennen van een "nieuwe" bestemming. Deze vrijheid wordt beperkt wanneer een bestemming wordt vastgesteld die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is zich niet bewust van het feit dat op verschillende onderdelen (een en ander wordt ook niet door reclamant geconcretiseerd) de belangen van reclamant niet of onvoldoende meegewogen zijn. Het initiatief voldoet volgens de gemeente aan de geldende ruimtelijke normen en voldoet aan de onderbouwing voor een goede ruimtelijke ordening. Voor een motivering van de (ruimtelijke) afwegingen wordt volledigheidshalve verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Waardevermindering woning	Reclamant vreest dat er sprake zal zijn van een waardevermindering van de woning. Het vorenstaande zal tevens voor andere objecten in de omgeving van het initiatief gelden. Deze waardevermindering kan mogelijk tot een niet uitvoerbaar plan leiden.	Bij de beoordeling van de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gekeken naar de financiële draagkracht van de aanvrager, dit in relatie tot de kosten met betrekking tot de realisatie en het beheer van de nieuwe bestemming. Tevens is met het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse, de planschade in kaart gebracht. Op grond van de analyse en de in de anterieure overeenkomst neergelegde financiële bepalingen heeft de gemeente tot een goede afweging, in het kader van de economische uitvoerbaarheid, kunnen komen. In deze overweging is ook de eventueel te betalen planschadevergoeding meegenomen. Misschien ten overvloede, voor het verhalen van eventuele schade door reclamant biedt de wet een mogelijkheid tot het indienen van een tegemoetkoming in planschade.	Geen aanpassing bestemmingsplan

Namens	Adres	Onderwerp	Zienswijze/ opmerking gemeente	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Anoniem2		Niet digitaal raadpleegbaar	Reclamant geeft aan dat stukken met betrekking tot het bestemmingsplan niet digitaal raadpleegbaar waren. Daarmee zou de terinzagelegging niet zorgvuldig zijn.	In overeenstemming met wat reclamant aangeeft klopt het dat de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan tijdelijk niet rechtstreeks digitaal via de landelijke voorziening "www.ruimtelijkeplannen.nl" raadpleeg waren. Deze tijdelijke ommissie (maximaal 5 dagen) bleek te wijten aan een technisch probleem, waar de gemeente geen schuld aan had (technische problemen kadaster). De bronbestanden zijn tijdig en goed door de gemeente bij de landelijke voorziening aangeleverd en door de voorziening geaccordeerd. Door het technisch mankement in de landelijke voorziening is de raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan nooit offline geweest. De ommissie betrof slechts het raadplegen van de objectgerichte teksten. Anders gezegd, de voorschriften waren niet via de link (gekoppeld aan het object) te openen, wel indirect door het openen van de bijlagen. Daarnaast zijn alle stukken, waaronder de bijlagen, ook de gehele periode digitaal raadpleegbaar en beschikbaar geweest via de index. Deze index (verwijzing technische bestanden) wordt in de officiële publicatietekst genoemd. Tevens heeft het bestemmingsplan met bijbehorende stukken, analoog, bij de gemeente terinzage gelegen. Reclamant heeft nimmer de mogelijkheid te harte genomen, middels hulp van de gemeente (reclamant heeft geen contact gezocht met de gemeente op het moment van de ommissie), tot het verkrijgen van de door haar gewenste stukken te komen. Daarnaast is het hoogst opmerkelijk dat in de zienswijze door reclamant naar onderzoeken verwezen wordt (inclusief paginaverwijzingen inhoud), om tegelijkertijd aan te geven dat deze stukken (digitaal) niet raadpleegbaar waren. De gemeente is zich geenszins bewust van het feit dat reclamante door de tijdelijke ommissie in haar belangen is geschaad.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Ladder duurzame verstedelijking	Reclamant is van mening dat, hoewel het park mogelijk afwijkt van andere parken in de omgeving, nog niet is gezegd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte.	Met het onderhavige plan wordt ingespeeld op een kwaliteitsimpuls van een bestaand recreatief product op een bestaande locatie, niet op een toevoeging van het totale aantal verblijfsseenheden. Het geldende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid voor de plaatsing van 497 recreatieobjecten. Binnen dit aantal is de realisatie van 200 zomerhuisjes (recreatiewoningen) mogelijk. Het aantal recreatiewoningen en recreatieverblijfsseenheden zal in het nieuwe bestemmingsplan, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, niet toenemen. Wel zal middels een kwaliteitsslag, waaronder ruimere verblijfsseenheden en de toevoeging van recreatievoorzieningen (waaronder een short-golfbaan en een kinderboerderij), worden ingespeeld op de veranderende consumentenvraag. Met het aanbieden van een kwalitatief goed product wordt naadloos aangesloten op de huidige regionale vraag. Het bestaande aanbod van recreatiewoningen in de omgeving (Wolverswoud in Zelhem, Bungalowpark Bos en Enk in Halle, Buitengoed 't Sikkeler in Ruurlo, Landgoed Zelle in Hengelo en Aan 't Hackfort in Vorden) voldoet niet aan deze behoefte. Het bestaande aanbod bestaat uit kleinschalige en middelgrote parken met kleinere zomerhuisjes. Met het nieuwe recreatiepark wordt tegemoet gekomen aan de toenemende belangstelling voor groepsbungalows c.q. meergezinshuizen. Anders dan bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is met de herstructurering van Dorado Beach sprake van een vervanging van een bestaand recreatief verblijfsproduct op een bestaande locatie. Van een ontwrichting cq. aantasting van een bestaande regionale behoefte is geen sprake. Herstructurering van het park is dat wat de klant verzoekt. Met het onderhavige plan wordt aan een roep tot kwaliteitsverbetering van een bestaand recreatief product voldaan. Het plangebied is voldoende bereikbaar per auto en fiets. De locatie sluit aan op (regionale) recreatieve fietsnetwerken. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het Rijksbeleid. Volledigheidshalve kan worden verwezen naar het rapport van Van der Reest (kwalitatief onderzoek) welke als bijlage (en onderbouwing) bij het bestemmingsplan is opgenomen.	Aanpassing (amtelijk) paragraaf 3.1.5 toelichting bestemmingsplan. In de paragraaf wordt uitgegaan van het feit dat de bestaande situatie (feitelijk en juridisch) een caravanpark betreft. Dit dient een recreatieve verblijfsaccomodatie te zijn. Zomerhuisjes, chalets en stacaravans zijn nu reeds toegelaten.
		Wro-agenda provincie Gelderland	Volgens reclamant is het plan niet getoets aan de Wro-agenda (beleid groei en krimp) van de provincie Gelderland.	Door reclamant wordt onterecht verwezen naar de voorwaarden zoals gesteld in de Wro-agenda. In het verleden werd deze Wro-agenda door de provincie Gelderland opgesteld, om aan te geven welke instrumenten toegepast konden worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. Wel heeft de Wro-agenda tot de vaststelling van de uiteindelijke ruimtelijke verordening Gelderland geleid. De in de verordening genoemde, voor deze casus relevante, aspecten, worden in de toelichting van het bestemmingsplan beschouwd en getoetst in paragraaf 3.2. Misschien ten overvloede, de onderhavige locatie heeft nimmer onderdeel uitgemaakt van het door de provincie gehanteerdere groei en krimp-beleid. Daarnaast zijn in het huidige provinciale beleid, alsook de huidige provinciale verordening, geen specifieke regels opgenomen ten behoeve van de uitbreiding en nieuwvestiging van recreatieparken. De activiteit dient net als elke andere ontwikkeling te passen binnen het beleid dat voor het specifieke gebied geldt.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Omgevingsverordening Gelderland	Reclamant stelt dat de milieueffectrapportage en het bestemmingsplan niet aan de Omgevingsverordening Gelderland (18 oktober 2014 vastgesteld) getoetst is. In dat kader is er ten onrechte geen rekening gehouden met de reeds aanwezige recreatieparken.	Door reclamant wordt aangegeven dat de milieueffectrapportage niet is getoetst aan het provinciaal beleidskader, zoals neergelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. Anders dan wat de reclamant beweert, heeft de opsteller van het plan (zowel het bestemmingsplan alsook de milieueffectrapportage) juist het "nieuwe" provinciaal beleid (wat op dat moment van nog als ontwerp in procedure lag) als uitgangspunt voor de onderbouwing gebruikt. Daarmee is de Omgevingsverordening Gelderland wel degelijk in de overweging (zowel door de provincie Gelderland, de commissie voor de milieueffectaraaportage alsook de gemeente) afgewogen en meegenomen. Opgemerkt wordt dat in het huidige provinciale beleid (Omgevingsverordening Gelderland) geen specifieke regels zijn opgenomen, ten behoeve van uitbreiding en nieuwvestiging van recreatieparken. Wel is het plan aan de gebiedskenmerken (effecten van het plan op deze gebiedskenmerken) getoetst. De planlocatie is niet binnen de door de Omgevingsverordening Gelderland aangegeven beschermde natuurzonering gelegen. Daarmee is de realisatie van het park niet aan specifieke voorwaarden uit de Omgevingsverordening Gelderland gebonden.	Ongegrond. In paragraaf 3.2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan (zie pagina 14) wordt abusievelijk in de titel de term Ruitelijke Verordening Gelderland gebezigd. In paragraaf 6.5.3 wordt wel overeenkomstig het huidige provinciale beleid de Omgevingsverordening Gelderland genoemd.
		Sluipverkeer via Capellegoedweg-zuid leidt tot extra overlast en onveiligheid	Reclamant stelt dat een deel van de verkeersontsluiting via de kern van Olburgen of via de Capellegoedweg-west (door gemeente als Cappellegoedweg-zuid aangegeven) zal plaatsvinden. Eén en ander leidt tot een niet gewilde overlast en onveilige situaties voor aanwonenden.	Meerdere rapporten hebben aangetoond (geluid, lucht, etc.) dat een toename van het verkeer niet leidt tot een onevenredige overlast en/of onveiligheid voor aanwonenden en de omgeving. De toename van het verkeer zal niet leiden tot een nieuw knelpunt. Wel zal in de toekomst extra druk op het bestaande knelpunt (smalle weg) kunnen ontstaan. Middels monitoring zal de gemeente het bestaande knelpunt in het oog houden waarna zonodig de benodigde verkeersmaatregelen (ontmoedigingsmaatregelen) genomen worden.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Wegprofiel voldoet niet aan de richtlijnen	De verkeerstoename zal een probleem geven op de omgeving en de Capellegoedweg. De Capellegoedweg is te smal om op een veilige manier de verkeerstoename te verwerken. De weg voldoet daarmee absoluut niet aan de richtlijnen van ASVV.	Het profiel van de weg is met een rijstrook van 3,50 meter, kantstroken van 40 centimeter en voldoende brede bermen aan beide kanten breed genoeg voor de te verwachten verkeersintensiteiten en het te verwachten gebruik. De uitvoering voldoet aan de eisen welke worden gesteld aan een zogenaamde "Ertoegangsweg II". Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid en de normen uit de CROW. Door reclamant is niet aangetoond dat, met het meenemen van deze aanpassingen, sprake zal zijn van een onveilige situatie.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Verkeersmaatregelen zijn niet mogelijk en/of niet uitvoerbaar	Volgens reclamant zijn de voorgestelde verkeersmaatregelen (waaronder de verbreding van de Cappellegoedweg-west) niet mogelijk.	Het is voor de gemeente volstrekt onduidelijk waarop reclamant zich beroept wanneer hij of zij zegt dat de voorgestelde verkeersmaatregelen niet uitvoerbaar zijn. De verbreding van de Pipeluurseweg en de Capellegoedweg-oost, zoals voorgesteld, is uitgewerkt en door de gemeente uitvoerbaar geacht. Afspraken met betrekking tot de verbreding zijn, zowel via een anterieure overeenkomst alsook via een exploitatieplan, vastgelegd. Extra verkeersmaatregelen (wanneer noodzakelijk) aan de Capellegoedweg-zuid zullen na monitoring door de gemeente worden genomen. Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat zonder de verkeersmaatregelen aan de Capellegoedweg-zuid het plan niet uitvoerbaar is en daarmee in de omgeving van deze weg een inrichting niet mogelijk is die acceptabel is uit het oogpunt van verkeersveiligheid.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Verkeersbewegingen	Volgens reclamant zijn de verkeersbewegingen van het personeel en de bevoorrading van winkels, niet in het geluidsonderzoek meegenomen. Daarmee zou het veronderstelde aantal verkeersbewegingen niet representatief zijn voor de toekomstige situatie.	Anders dan wat reclamant aangeeft is, in het kader van het onderzoek, wel degelijk gezocht naar een situatie waarin de realiteit, zowel voor de huidige situatie, alsook voor de toekomstige situatie, het dichtst bij de waarheid ligt. Voor de toekomstige verkeersbewegingen is aansluiting gezocht bij de CROW-kentallen voor voorzieningen. De verkeersgeneratie van werknemers, alsook de (vracht)leveringen, zijn in deze geïllustreerde kengetallen verwerkt. Voor een onderbouwing van de CROW-gegevens wordt korthedshalve verwezen naar de onderzoeken met betrekking tot de "verkeersbewegingen" welke als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.	Geen aanpassing bestemmingsplan

Namens	Adres	Onderwerp	Zienswijze/ opmerking gemeente	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Anoniem3		Ingelasting eerder ingediende zienswijze	Door reclamant wordt verwezen naar de eerder ingediende zienswijze tegen het (ontwerp) bestemmingsplan Dorado Beach, vaststelling 24 mei 2012. Deze zienwijze dient volgens reclamant in het kader van de huidige zienwijze en de onderhavige procedure als ingelast aangemerkt te worden.	De gemeente ziet geen aanleiding om overeenkomstig de wensen van reclamant, de eerder ingediende zienswijze tegen het, later door de Raad van State vernietigde, bestemmingsplan Dorado Beach (vaststelling 24 mei 2012) als ingelast aan te merken. Een zienswijze dient gemotiveerd ingediend te worden. De enkele verwijzing, naar een eerder door reclamant ingediende zienswijze, voldoet hier niet aan. De eerder ingediende zienswijze behoeft geen behandeling en wordt bij de beantwoording buiten beschouwing gelaten. Misschien ten overvloede, eerdere zienswijzen(gronden) welke opnieuw (gemotiveerd) ingebracht worden zijn van een beantwoording voorzien.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Economische uitvoerbaarheid	Reclamant acht het plan economisch niet uitvoerbaar.	Met het onderhavige plan wordt ingespeeld op een kwaliteitsimpuls van een bestaand recreatief product op een bestaande locatie, niet op een toevoeging van het totale aantal verblijfseenheden. Het geldende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid voor de plaatsing van 497 recreatieobjecten. Binnen dit aantal is de realisatie van 200 zomerhuisjes (recreatiewoningen) mogelijk. Het aantal recreatiewoningen en recreatieverblijfseenheden zal in het nieuwe bestemmingsplan, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, niet toenemen. Wel zal middels een kwaliteitsslag, waaronder ruimere verblijfseenheden en de toevoeging van recreatievoorzieningen (waaronder een short-golfbaan en een kinderboerderij), worden ingespeeld op de veranderende consumentenvraag. Met het aanbieden van een kwalitatief goed product wordt naadloos aangesloten op de huidige regionale vraag. Het bestaande aanbod van recreatiewoningen in de omgeving (Wolverswoud in Zelhem, Bungalowpark Bos en Enk in Halle, Buitengoed 't Sikkeler Ruurlo, Landgoed Zelle in Hengelo en Aan 't Hackfort in Vorden) voldoet niet aan deze behoefte. Het bestaande aanbod bestaat uit kleinschalige en middelgrote parken met kleinere zomerhuisjes. Met het nieuwe recreatiepark wordt tegemoet gekomen aan de toenemende belangstelling voor groepsbungalows c.q. meergezinshuizen. Anders dan bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is met de herstructurering van Dorado Beach sprake van een vervanging van een bestaand recreatief verblijfsproduct, op een bestaande locatie. Van een ontwrichting cq. aantasting van een bestaande regionale behoefte is zodoende geen sprake. Herstructurering van het park is dat wat de klant verzoekt. Met het onderhavige plan wordt aan een roep tot kwaliteitsverbetering van een bestaand recreatief product voldaan. Volledigheidshalve kan worden verwezen naar het rapport van Van der Reest (kwalitatief onderzoek) welke als bijlage (en onderbouwing) bij het bestemmingsplan is opgenomen. Het vorenstaande wordt in een rapport van 2016 door de NVM (Nederlands VErbond van Makelaars) bevestigd. Voor een volledige weergave hiervan verwijzen we reclamant graag naar het rapport "Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2016".	Aanpassing (amtelijk) paragraaf 3.1.5 toelichting bestemmingsplan. In de paragraaf wordt uitgegaan van het feit dat de bestaande situatie (feitelijk en juridisch) een caravanpark betreft. Dit dient een recreatieve verblijfsaccomodatie te zijn. Zomerhuisjes, chalets en stacaravans zijn nu reeds toegelaten.
		Bouwplicht	Reclamant wil dat de gemeente de aanvrager een bouwplicht (inclusiefboetclausule) oplegd, ter voorkoming dat de woningen niet worden gebouwd en het park daardoor in een vervallen toestand geraakt.	De gemeente is (anders dan reclamant) van mening dat met het opleggen van een bouwplicht aan de aanvrager, voor éénieder een schijnzekerheid wordt gecreëerd, welke de uitvoerbaarheid van het plan, in samenhang met de kwaliteit van het park en haar omgeving, geen voordeel biedt. Met een bouwplicht wordt niet de behoefte van recreatiewoningen beantwoord, maar het bouwen om bouwen gestimuleerd. Het bouwen om bouwen is het instrument waartegen reclamant juist ageert. Het bouwen voor leegstand is niet wat reclamant en de gemeente op korte termijn willen. De omgeving(skwaliteit) is meer gediend met afspraken zoals deze op dit moment met de aanvrager gemaakt zijn. De realisatie van het park wordt gefaseerd (in maximaal 10 jaar) uitgevoerd. Zowel de realisatie van de recreatiewoningen op het middenterrein (aan de westzijde van het terrein worden geen recreatieobjecten toegestaan), alsook de realisatie van een hoofdontsluiting aan de westzijde van het terrein, worden afhankelijk gesteld van een oost/west-fasering (Deelgebied A en Deelgebied B) en het bereiken van een recreatienorm. Deze afspraken zijn zowel anterieur, via het bestemmingsplan en/of het exploitatieplan vastgelegd. Op grond van het vorenstaande is de gemeente van mening dat de uitvoerbaarheid van het plan, en de omgevingskwaliteit, met de huidige regeling voldoende gediend wordt. Een aanpassing en/of uitbreiding hiervan is volgens de gemeente niet benodigd en ruimtelijk niet wenselijk.	Geen aanpassing bestemmingsplan. Wel heeft de gemeente gemeend, dit middels een duidelijke weergave van de deelgebieden (Deelgebied A en Deelgebied B), de fasering verder aan te scherpen. De afspraken zijn zowel in het exploitatieplan alsook middels een anterieure overeenkomst vastgelegd
		Uitsluiten permanente bewoning	Reclamant acht de huidige regeling (in het bestemmingsplan) als onvoldoende om permanente bewoning van recreatiewoningen op de langere termijn uit te sluiten.	Kern van de huidige regeling is dat permanente bewoning van de recreatieobjecten uitgesloten wordt. Zowel anterieur (in een privaatrechtelijke overeenkomst) alsook in het bestemmingsplan is de verplichting neergelegd dat de verblijfsrecreatieve voorzieningen bedrijfsmatig geëxploiteerd moeten worden. Het gebruik van de aanwezige gebouwen voor permanente bewoning wordt uitgesloten. Hiermee zijn voldoende waarborgen aanwezig om permanente bewoning van het park tegen te kunnen gaan.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Inzien anterieure overeenkomst	Reclamant verzoekt om een inzicht in de gesloten anterieure overeenkomst.	Publicatie van de overeenkomst heeft in de week van 25 oktober 2011 plaatsgevonden. Een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst heeft van 27 oktober tot en met 7 december 2011 terinzage gelegen. Op 16 augustus 2016 heeft de gemeente besloten tot een aanpassing en aanvulling van de bestaande afspraken. Deze overeenkomst is gepubliceerd en heeft voor een ieder terinzage gelegen. Met de publicatie wordt aan artikel 6.24, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voldaan. Er bestaat geen verplichting deze (nogmaals), als onderdeel van het bestemmingsplan, ter inzage te leggen.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Handhavings(beleid)	Het is volgens reclamant van algemene bekendheid dat de bouw van grotere woningen, een groter risico op permanente bewoning geven (seizoenarbeiders). Reclamant betwijfelt of het bestaande gemeentelijke handhavingsapparaat adequaat genoeg is om permanente bewoning tegen te gaan.	Het tegengaan van permanente bewoning in recreatieverblijven heeft bij de gemeente Bronckhorst alle aandacht. De wijze waarop dit geschiedt is neergelegd in het "Uitvoeringsplan Handhaving Onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven, van 15 mei 2007, gewijzigd per 19 juni 2013. De gemeente is, anders dan reclamant, niet bewust van het feit dat het tegengaan van permanente bewoning op grond van het huidige gemeentelijke handhavingsbeleid niet afdoende is. Misschien ten overvloede, door reclamant zijn geen argumenten ingebracht welke het vorenstaande weerleggen.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Verkeersstudie onzorgvuldig	Door reclamant wordt verwezen naar de reacties op de inspraaknota en de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin wordt meerdere malen naar een verkeersstudie verwezen. De verkeersstudie zou onzorgvuldig en verouderd zijn.	De zienswijze betreft een niet door reclamant onderbouwde (en geconcretiseerde) stelling. In opdracht van de gemeente heeft de aanvrager meerdere onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken waren noodzakelijk om tot transparante en betrouwbare resultaten voor de verschillende onderzoeken te komen. Uitgangspunt voor de onderzoeken was het gebruik van de verkeerskengetallen vanuit het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW). De CROW beschikt over kentallen voor verkeersproductie van de verschillende eenheden op Dorado Beach; van 'vaste' wooneenheden, zoals stacaravans en bungalows, maar ook van kampeerplaatsen en jachthavenplaatsen. De gemeente heeft gemeend deze kengetallen aan de actuele situatie te toetsen. Hiervoor zijn de bezettingcijfers van augustus 2013 gebruikt. Misschien ten overvloede, door reclamant wordt, in zijn of haar reactie, verwezen naar een eerder ingediende inspraakreactie. Het indienen van een inspraakreactie was alleen mogelijk ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan "Dorado Beach 2012". Meerdere onderzoeken zijn nadien uitgevoerd en/of van een update voorzien.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Verkeersonveiligheid	Volgens reclamant zal de verkeerstoeename tot problemen leiden op de Capellegoedweg. De Capellegoedweg is te smal om op een veilige manier de verkeerstoeename te verwerken.	Het nieuwe profiel van de weg is, met een rijstrook van 3,50 meter, kantstroken van 40 centimeter en voldoende brede bermen aan beide kanten, breed genoeg voor de te verwachten verkeersintensiteiten en het te verwachten gebruik. De uitvoering voldoet aan de eisen, welke worden gesteld aan een zogenaamde "Erftoegangsweg II". Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid en de normen uit de CROW. Door reclamant is niet aangetoond dat, met het meenemen van deze aanpassingen, sprake zal zijn van een onveilige situatie. Middels monitoring van het verkeer zal de gemeente de ontsluiting van het park via de Capellegoedweg in het oog houden, waarna eventueel verkeersmaatregelen genomen kunnen worden (aanleg van passeerhavens Capellegoedweg Oost en ontmoedigingsmaatregelen Capellegoedweg Zuid).	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Ontsluitingsvariant éénrichtingsverkeer	Reclamant stelt dat de gemeente de ontsluitingsvariant "eenrichtingsverkeer" niet in haar afweging betrokken heeft.	Wel degelijk heeft de aanvrager de éénrichtingsvariant als ontsluitingsvariant in haar overwegingen meegenomen. In het kader van de opstelling van de milieueffectrapportage, zijn meerdere ontsluitingsvarianten bekeken, doorgerekend en afgewogen. De éénrichtingsvariant is als "Route C" in het rapport opgenomen. De beoordelingscriteria die in het MER worden gebruikt, zijn gericht op de milieueffecten van een variant. Bij het instellen van een "éénrichtingsvariant" zal het nieuwe plan tot een halvering van het aantal verkeersbewegingen, voor de woningen aan de Pipeluurseweg, leiden. Weliswaar leidt een en ander tot een verbeterde situatie voor de bestaande woningen. Echter, een ontsluiting via de Capellegoedweg (variant B1) sluit de invloed van het verkeer op de woningen aan de Pipeluurseweg volledig uit. Deze positieve effecten aan de Pipeluurseweg worden niet teniet gedaan door de eventuele (negatieve) effecten van een toename van het verkeer op de Capellegoedweg. Op basis van de milieubeoordeling komt de variant "Capellegoedweg" (variant B1) als meest gunstige variant naar voren.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Aanvullende verkeersmaatregelen	Volgens reclamant bestaat er geen duidelijkheid met betrekking tot het nemen van (aanvullende) verkeersmaatregelen.	Op grond van de onderzoeken heeft de gemeente kunnen concluderen dat aanvullende verkeersmaatregelen (naast de voorgestelde wegverbreding inclusief rabatstroken) op dit moment niet noodzakelijk zijn. De gemeente acht het bestemmingsplan op grond van de huidige verkeersmaatregelen uitvoerbaar. Wel heeft de gemeente gemeend te onderzoeken, voor het geval dat nadere verkeersmaatregelen in de toekomst toch noodzakelijk blijken, of deze aanvullende maatregelen in de toekomst mogelijk zijn. De eventueel benodigde verkeersaanpassingen (aanleg passeerhavens Capellegoedweg Oost, stimulerings- en ontmoedigingsmaatregelen Capellegoedweg Zuid) zijn door de gemeente bekeken en onderzocht. Geen priva- en bestuursrechtelijke belemmeringen zijn aanwezig, welke zich tegen de (mogelijke) uitvoering van deze maatregelen verzetten. Het ligt in de macht van de gemeente de betreffende maatregelen in de toekomst te treffen. Middels monitoring zal de gemeente de verkeersontsluiting van het park via de Capellegoedweg in het oog houden, waarna de eventueel benodigde aanvullende verkeersmaatregelen genomen kunnen worden.	Geen aanpassing bestemmingsplan

		Ontsluiting hulpdiensten	Reclamant stelt dat Dorado Beach alleen via de toekomstige ontsluitingsroute (Capelgoedweg) bereikbaar is voor hulpdiensten.	De hulpdiensten zullen, anders dan door reclamant wordt aangenomen, de bestaande ontsluitingsmogelijkheid aan de noord-oostzijde van het park blijven gebruiken. De nieuwe ontsluitingsmogelijkheid zal primair door de bezoekers van het park gebruikt worden. Bij een calamiteit zijn beide ontsluitingsroutes te gebruiken. De bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten is hiermee voldoende gewaarborgd. Misschien ten overvloede, het ontwerp bestemmingsplan is, in het kader van het wettelijk vooroverleg, aan de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland voorgelegd. Ook de Veiligheidsregio heeft geconcludeerd dat de bereikbaarheid van het plangebied voldoende gegarandeerd is.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Landschappelijke inpassing	Het landschapsplan geeft geen blijk van een goede landschappelijke inpassing van het park. Tevens dient de gemeente, de in het verleden met omwonenden aangegeane toezegging voor het behoud van de bestaande heg na te komen.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening, dient de gemeente toe te zien dat een ontwikkeling passend is binnen haar omgeving. Het op een goede manier ruimtelijk inpassen van een nieuwe ontwikkeling, geschiedt niet automatisch door het plan achter een groene haag te "verstoppert". De door reclamant genoemde toezegging is voor de gemeente onbekend. Naast het feit dat reclamant niet aangetoond heeft door wie, hoe en of deze toezegging werkelijk gedaan is, zal de eventuele toezegging (rechtens) niet (door reclamant) afdwingbaar zijn. Uiteindelijk ligt de bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de raad. Alleen de raad heeft de bevoegdheid ruimtelijke rechten en plichten, in het kader van het bestemmingsplan, vast te leggen. Aan de door reclamant ingebrachte toezegging kan geen recht en/of plicht ontleend worden, voor de reclamant niet, alsook de gemeente niet. Vooruitlopende aan de opstelling van het bestemmingsplan is een landschapsanalyse uitgevoerd. Het park en de omgeving zijn geïnventariseerd en geanalyseerd op hun specifieke kenmerken, kwaliteiten en zwaktes. Het park is op dit moment naar binnen gekeerd en heeft geen enkele relatie met het omliggende landschap. In de landschapsanalyse wordt geconcludeerd dat de relatie tussen het park en de omgeving hersteld dient te worden. Uitgangspunt van het plan is openheid van het park (zowel van binnen alsook naar buiten) zonder hiermee de omgeving van het plangebied direct met de recreatiewoningen te confronteren. Dit uitgangspunt is in een visie uitgewerkt (Parkaanzichten Dorado Beach). Naar aanleiding van een interactief proces, waarbij zowel de SBOR, alsook een aanwonende aanwezig waren, heeft de gemeente besloten het plan, zowel in het kader van de duidelijkheid, alsook in het kader van de aanscherping van de inrichtingseisen, aan te passen (en extra toe te lichten). Tevens heeft de gemeente het proces gebruikt om nogmaals de voor- en nadelen van het wel of niet verdichten van het park af te wegen. Met het meenemen van de conclusies uit het vorenstaande, heeft de gemeente tot een deugdelijke onderbouwing en goede afweging van haar besluit, in de keuze tot een landschappelijke inpassing van het park, kunnen komen. Met dit landschapsplan wordt, naar overtuiging van de gemeente, een kwaliteitsslag gemaakt die een duidelijke meerwaarde oplevert ten opzichte van het "volledig" dichtplanten van het park.	Geen aanpassing bestemmingsplan

Namens	Adres	Onderwerp	Zienswijze/ opmerking gemeente	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Anoniem4		Herhaling eerder ingediende zienswijzen Notitie Reikwijdte en Detailniveau	Reclamant verwijst naar de eerder ingediende zienswijze in het kader van het opstellen van de Milieueffectrapportage (MER), de Notitie Reikwijdte en Detailniveau.	Voor zover wordt verwezen naar de zienswijzen in het kader van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau kan het volgende vermeld worden. Aan het opstellen van het MER gaat een Notitie Reikwijdte en Detailniveau vooraf. In deze notitie wordt aangegeven wat in het kader van het MER zal worden onderzocht (welke alternatieven en welke milieuaspecten) en tot welk detailniveau (hoe uitgebreid en op welke manier). De Notitie Reikwijdte en Detailniveau heeft ter inzage gelegen. In deze periode zijn meerdere zienswijzen (waaronder van aanwonenden aan de Pipeluurseweg) binnengekomen. De zienswijzen zijn in een reactienotitie beoordeeld. De gemeente ziet geen aanleiding, de eerder door reclamant ingediende en door de gemeente van een antwoord voorziene zienswijze, nogmaals van een reactie te voorzien. Voor een inzicht in de beantwoording op de zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar de reactienotitie zienswijzen "Notitie Reikwijdte en Detailnivea milieueffectrapport Dorado Beach".	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Ingelaste zienswijze Stichting Belang Olburgen-Rha (SBOR)	Reclamant verwijst naar zienswijze Stichting Belang Olburgen-Rha. Reclamant wil deze zienswijze als ingepast in de onderhavige zienswijze terug zien.	Voor een beantwoording van de zienswijze, voor het onderdeel "ingelast zienswijze Stichting Belang Olburgen-Rha", wordt kortheidshalve verwezen naar het antwoord op de zienswijze van de Stichting Belang Olburgen-Rha.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Voorwaardelijke verplichting realisatie nieuwe hoofdontsluiting bij 80% realisatie	Reclamant kan zich niet vinden in het feit dat 80% van de recreatieobjecten aanwezig moeten zijn, voordat een plicht tot realisatie van de hoofdontsluiting ontstaat.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente de mogelijkheid een faseringsregeling in zowel het exploitatieplan, alsook de anterieure overeenkomst (behorende bij de vaststelling) op te nemen. Met een faseringsregeling kan de gemeente sturing geven, zodat de ontwikkeling van bepaalde delen van het terrein pas kunnen plaatsvinden nadat andere delen van het terrein ontwikkeld zijn. De gemeente heeft in eerste instantie gemeend, nu de ontwikkelingsrichting op grond van de fasering van oost naar west gericht is, een nieuwe ontsluiting aan de westzijde noodzakelijk te achten na realisatie van 80% van de recreatieobjecten. Realisatie van de eerste 80% zal plaatsvinden op "bestaand" terrein (het oostelijke deel). De overige 20% wordt gerealiseerd op het nieuwe uitbreidingsdeel (het westelijke deel van het terrein van het park). Misschien ten overvloede, op grond van het nieuwe bestemmingsplan heeft eigenaar rechsens de mogelijkheid tot aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg. Niet het recht maar de plicht tot aanleg is gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting.	Gedeeltelijk gegrond. Naar aanleiding van het vorenstaande heeft de gemeente gemeend de 80% norm naar 50% aan te passen. Deze norm is gekoppeld aan de fasering "fase A naar fase B".
		Handhaving 80%-norm	Reclamant vreest onduidelijkheid inzake de bepaling van het aantal gerealiseerde recreatieobjecten in het kader van de 80%- norm.	Voor de gemeente is onduidelijk waarop reclamant doelt. In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt duidelijk aangegeven wanneer een recreatieverblijf als recreatieobject wordt aangemerkt. Onder recreatieobject wordt verstaan een standplaats voor kort-kampeeders, chalets, stacaravans en recreatiewoningen.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Bouwverkeer	Reclamant vreest dat de trillingen van het bouwverkeer tot een beschadiging van hun woning leiden.	Het huidig gebruik van de weg sluit (zwaar) gemotoriseerd verkeer niet uit. Ook op dit moment maakt "zwaar" gemotoriseerd (waaronder agrarische voertuigen en parkverkeer) gebruik van de onderliggende wegen. De gemeente ziet geen reden om de Pipeluurseweg voor bouwverkeer uit te sluiten. Om een eventueel niet voorzienbare schadde door bouwverkeer (ivm realisatie van het recreatiepark Dorado Beach) inzichtelijk te krijgen zal in opdracht van de aanvrager, dit vooruitlopende op de start van de bouw, een zogenaamde nulmeting verricht worden. Eventuele schade aan de woning (en de herstelkosten welke hiermee samenhangt) door bouwverkeer zal door veroorzaker (in dit geval de aanvrager) vergoed moeten worden. Een eventuele vergoeding door de aanvrager is in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en aanvrager vastgelegd.	Geen aanpassing bestemmingsplan. Wel heeft de gemeente gemeend de ontsluiting van het bouwverkeer vast te leggen. Deze afspraken zijn zowel in het exploitatieplan alsook de anterieure overeenkomst opgenomen.
		Nieuwe ontsluiting start bouw	Reclamant eist start aanleg nieuwe ontsluiting bij start realisatie recreatiewoningen	Het gebruik van de bestaande ontsluiting volstaat op de korte termijn. De piekmomenten in de verkeersbewegingen, gerelateerd aan de huidige maximale planologische mogelijkheden, zijn vergelijkbaar met de verkeersbewegingen welke op grond van het toekomstige bestemmingsplan mogelijk zijn. Wel is de gemeente van mening dat een hernieuwde inrichting (inclusief uitbreiding) van het park moet leiden tot een voor alle partijen evenwichtige ruimtelijk aanvaardbare ontsluiting. Meerdere onderzoeken hebben aange toond dat een ontsluiting aan de westzijde in het kader van een goede ruimtelijke ordening het beste voldoet. Een nieuwe ontsluiting is daarmee zowel vanuit het park alsook vanuit het algemeen belang bezien de beste optie. De uitvoering van het bestemmingsplan zal gefaseerd worden uitgewerkt. Met de aanleg van een nieuwe ontsluiting wordt (ruimtelijk) aangesloten bij deze fasering.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Afsluiting Pipeluurseweg	Reclamant verzoekt de afsluiting van de Pipeluurseweg tussen de Pipeluurseweg 1 en Dorado Beach.	De gemeente is van mening dat van een fysieke afsluiting van een openbare weg geen sprake kan zijn. Deze weg zal haar openbare karakter (moeten) behouden. Misschien ten overvloede, de bestaande ontsluiting zal niet voor komende of weggaande gasten toegankelijk zijn.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Landschappelijke inpassing	Reclamant constateert dat in het nieuwe bestemmingsplan (wederom) geen aansluiting wordt gezocht bij een landschappelijke inpassing van het recreatiepark, waarbij het park middels een dichte haag van de omgeving wordt afgescheiden.	Dorado Beach is op dit moment aan het zicht onttrokken door een zware groene haag (dichte haag) om het vakantiepark. Bij de ontwikkeling van het initiatief is een landschapsanalyse gemaakt en zijn het park en de omgeving geïnventariseerd en geanalyseerd op hun specifieke kenmerken, kwaliteiten en zwaktes ten aanzien van het landschap. Het huidige park is mede door de verdichte inpassing naar binnen gekeerd en heeft geen enkele relatie met het landschap. In de landschapsanalyse wordt geconcludeerd dat de relatie tussen park en omgeving moet worden hersteld, door de open omgeving het park te laten binnen dringen en dienen recreatieve infrastructuren tot buiten het park door te lopen. Het binnendringen van het landschap zal vooral daar plaatsvinden waar de zichtlijnen via infrastructuur naar het park leiden. Het binnendringen dient voorzichtig te gebeuren. Hierbij wordt als uitgangspunt genomen dat het niet de bedoeling is dat de omgeving met de recreatiewoningen geconfronteerd wordt. De voorgaande onderbouwing, alsmede de gesprekken met belanghebbenden, hebben de gemeente gesteund in de keuze voor een landschapsplan waarbij een kwaliteitsslag gemaakt wordt die een duidelijke meerwaarde oplevert als deze wordt afgezet tegen het volledig wegplanten van het park.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Dicht hekwerk	Reclamant benadrukt de noodzaak van een dicht hekwerk rond het park.	Het vraagstuk "uitloop en inloop" van gasten zal onderdeel zijn bij de uitwerking van het plan. De gemeente, alsook de aanvrager, is geen voorstander van een plan om het park middels een hekwerk van de omgeving "af te sluiten". Het door een hekwerk inpassen van een recreatiepark leidt, naast de nodige landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren, tot een niet gewild gevoel van ondoorzichtigheid van het park. Een open uitstraling van het park creëert juist wel een gevoel van veiligheid. Voor het park zelf alsook voor haar omgeving. Misschien ten overvloede, wanneer een erf niet is afgesloten, mag een ieder zich op deze gronden begeven, tenzij de eigenaar hiervan schade of hinder kan ondervinden of op duidelijke wijze kenbaar heeft gemaakt dat het verboden is zonder zijn toestemming zich op het erf te bevinden. Als eigenaar heeft reclamant de mogelijkheid, wanneer hij of zij niet dult dat anderen zich op zijn gronden begeven om het eigen terrein, dit met een hek, heg of een andere erfafscheiding, af te sluiten. In aanvulling op het vorenstaande heeft de aanvrager aangegeven zowel bij de inrichting, alsook bij het tot stand komen van de reglementen van het recreatiepark (gelijk aan de huidige situatie), rekenschap te houden met de naburige (agrarische) percelen.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Naburige agrarische bedrijven	Reclamant benadrukt de (mogelijke) beperkingen voor naastgelegen agrarische bedrijven door het park Dorado Beach	Het is voor de gemeente volstrekt onduidelijk wanneer reclamant doelt op (mogelijk toekomstige) onaanvaardbare beperkingen voor de bestaande agrarische bedrijven. Meerdere onderzoeken hebben aangetoond dat deze bedrijven bij planrealisatie niet gehinderd worden.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Overeenkomst geen bezwaar	Reclamant verzoekt om een afspraak tussen Dorado Beach en de omliggende agrarische bedrijven, dit ter voorkoming van mogelijke toekomstige overlast voor deze bedrijven.	Meerdere onderzoeken hebben aangetoond dat, met de vaststelling en de realisatie van het bestemmingsplan, sprake zal zijn van een planontwikkeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Omliggende agrarische bedrijven worden, met het onderhavige plan, niet gehinderd. Het aangaan van een overeenkomst, om eventuele bezwaren tegen bestaande agrarische bedrijven uit te sluiten, is, qua ruimtelijke ordening, een onbegrijpelijke zo niet oneigenlijke manier, welke niet strookt met algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De gemeente dient in het kader van een goede besluitvorming een algehele belangenafweging te maken. Binnen deze afweging is er geen plaats, om welke partij dan ook, op voorhand uit te sluiten.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Waterafvoer	Reclamant vreest wateroverlast, dit mede door het wegvallen van de huidige sloot. Reclamant wil dat de huidige sloot langs Dorado Beach in stand blijft en dat deze A-watergang met de bestemming "Water" in het bestemmingsplan aangeduid wordt.	In het kader van het bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld. Deze paragraaf is aan het Waterschap Rijn en IJssel voorgelegd en besproken. Met het opstellen van een waterparagraaf en de goedkeuring hiervan, heeft de aanvrager voldoende aangetoond dat het plan in het kader van de waterhuishouding uitvoerbaar is. Voor de benodigde werkzaamheden, en andere werkzaamheden met betrekking tot de waterhuishouding, zal te zijner tijd, door het Waterschap Rijn en IJssel, een vergunning moeten worden verleend. Een toekomstige aanpassing (door een verbreding van de watergang in de richting van het park) heeft voor reclamant geen gevolgen. Een aanpassing zal onder toezicht van het bevoegd gezag uitgevoerd worden. Overeenkomstig gemeentelijk beleid zal de bestaande waterloop (A-watergang) met een bestemming "Water" worden aangeduid. Middels deze bestemming kunnen bestaande waterhuishoudkundige aspecten beschermd worden. Zowel de eigendomssituatie, alsook de bevoegdheid als waterbeheerder, geven het Waterschap Rijn en IJssel voldoende mogelijkheden het bestaande waterbeheer op een goede manier uit te oefenen, nu en in de toekomst.	Wel aanpassing bestemmingsplan. De gemeente heeft er voor gekozen het water welke als "A-watergang" aangeduid wordt met een bestemming "Water" vast te leggen

		Verkeersmaatregelen	Volgens reclamant bestaat er onvoldoende duidelijkheid over welke maatregelen concreet getroffen gaan worden. Deze maatregelen zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. Tevens pleit reclamant ervoor om vóór start herinrichting Dorado Beach de wegen (Pipeluurseweg en Capellegoedweg) voldoende te verbreden.	Op grond van de onderzoeken heeft de gemeente kunnen concluderen dat aanvullende verkeersmaatregelen (naast de voorgestelde wegverbreding inclusief rabatstroken) op dit moment niet noodzakelijk zijn. De gemeente acht het bestemmingsplan op grond van de huidige verkeersmaatregelen uitvoerbaar. Wel heeft de gemeente gemeend te onderzoeken, voor het geval dat nadere verkeersmaatregelen in de toekomst toch noodzakelijk blijken, of deze aanvullende maatregelen in de toekomst mogelijk zijn. De eventueel benodigde verkeersaanpassingen (aanleg passeerhavens Capellegoedweg Oost, stimulerings- en ontmoedigingsmaatregelen Capellegoedweg Zuid) zijn door de gemeente bekeken en onderzocht. Geen privaot- en bestuursrechtelijke belemmeringen zijn aanwezig, welke zich tegen de (mogelijke) uitvoering van deze maatregelen verzetten. Het ligt in de macht van de gemeente de betreffende maatregelen in de toekomst te treffen. Middels monitoring zal de gemeente de verkeersontsluiting van het park via de Capellegoedweg in het oog houden, waarna de eventueel benodigde aanvullende verkeersmaatregelen genomen kunnen worden.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		watersport	Volgens reclamant leidt de planrealisatie tot een toename van de watersport. Belangrijk zijn de gevolgen voor de buitendijks gelegen landbouwgronden, direct grenzend aan de IJssel (globaal tussen Dorado Beach en Pipeluurseweg 7). De golfslag van de boten, op de dode tak van de IJssel, zorgt voor oevererosie. Volgens reclamant is dit niet acceptabel. Reclamant stelt voor om dit gedeelte van de IJssel te sluiten voor speedboten e.d. Ook wordt hiermee de geluidsoverlast voor Pipeluurseweg 7 beperkt.	In het nieuwe bestemmingsplan zijn geen activiteiten voorzien om buitendijks nieuwe (extra) recreatieve voorzieningen aan te leggen. De jachthaven is geen onderdeel van de herstructurering, de capaciteit van de jachthaven veranderd met de herziening van het bestemmingsplan niet. Ook in het bestaande bestemmingsplan hebben dagblijvers, alsook verblijfsblijvers, de mogelijkheid tot het gebruik van de IJssel voor de watersport. Onderhavige planaanpassing heeft geen effect op deze, door reclamant veronderstelde, overlast. Het IJsselwater is openbaar rijkswater en kent naast de gebruikers van Dorado Beach ook andere gebruikers. De problematiek van het snelvaren (snelvaartlocatie) en de oeverafslag dient te worden bestreden door de inzet van beheermaatregelen in de vorm van oeverbescherming en door een betere handhaving van toegestane vaarsnelheden (en geluidsoverlast). Het toezicht op het water is in handen van Rijkswaterstaat en de Dienst Waterpolitie van het Korps Landelijke Politiediensten (KLPD). De gemeente is geen bevoegd gezag. Met betrekking tot het vorenstaande wordt reclamant verzocht contact te zoeken met het wel bevoegde gezag.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Hondenoverlast	Reclamant stelt dat in het plan geen rekening wordt gehouden met de gevolgen door meer betreding van bezoekers en honden buiten het park. Het is aannemelijk dat honden de omliggende landbouwgronden betreden. Hierdoor ontstaat een grotere kans op neospora door de ontlasting van de honden. Wij verzoeken het park hondenvrij te maken (geen honden toestaan) en dit te betrekken in het onderzoek.	Als eigenaar heeft reclamant de mogelijkheid, wanneer hij of zij niet duldt dat anderen (waaronder honden) zich op zijn gronden begeven, om het eigen terrein met een hek, heg of een andere erfafscheiding, af te sluiten. De aanwezigheid van honden is een normaal maatschappelijk verschijnsel. In aanvulling op het vorenstaande heeft de aanvrager aangegeven zowel bij de inrichting, alsook bij het tot stand komen van de reglementen van het recreatiepark (gelijk aan de huidige situatie) rekenschap te houden met de naburige (agrarische) percelen. Misschien ten overvloede, ook de huidige planologische situatie Dorado Beach stelt geen nadere voorwaarden met betrekking tot het wel of niet aanwezig mogen zijn van honden.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Afspraken honden	Reclamant stelt dat in het verleden afspraken zijn gemaakt over het gebruik van de dijk. Het toelaten van honden past niet binnen deze afspraken.	De voorwaarden voor de toegang tot het pad op de dijk zijn met borden op de toegangspunten duidelijk aangegeven. Loslopende honden worden op de dijk niet toegelaten. Het is een zaak die samenhangt met de handhaving, waarbij in eerste instantie de direct betrokkenen, zijnde de hondenbezitters (door het Waterschap Rijn en IJssel als bevoegd beheerder) worden aangesproken.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Verkeersbestemming	Reclamant vraagt helderheid in de keuze van planmaker om op de hoogte van de dijk (langs het park) de bestemming "verkeer" te gebruiken in plaats van een agrarische bestemming.	In het verleden is gekozen voor een regeling waarbij (openbare) wegen middels een "verkeersbestemming" aangeduid worden. In aansluiting op het huidige beleid (en in lijn met de gedachte van reclamant) zal de verkeersbestemming (verblijfsgebied) worden vervangen door een agrarische bestemming. Binnen een agrarische bestemming is de aanleg en de instandhouding van een fietspad toegelaten. Met de onderhavige wijziging vindt rechtens geen wijziging plaats in de rechten en plichten welke met de bestemming samenhangt.	V-VB (Verkeer-Verblijfsgebied) komt te vervallen. Tevens zal de aanduiding -> specifieke vorm van verkeer-1, zowel op de plankkaart alsook binnen de voorschriften komen te vervallen. Binnen de agrarische bestemming wordt een fietspad bij rechte toegelaten. Het deel waar nu een parkeergelegenheid (te water laten van boten) ten behoeve van de jachthaven is, zal niet agrarisch bestemd moeten worden. Dit deel dient een bestemming Recreatie-Jachthaven te krijgen met een nadere aanduiding "specifieke vorm van verkeer - parkeer voorziening"

Namens	Adres	Onderwerp	Zienschijve/ opmerking gemeente	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Anoniem5		Verkeersbijdrage pont	Reclamant stelt de vraag of de aannames van de verkeersbewegingen op de tellingen van 2014 gebaseerd zijn?	Voor de toekomstige verkeersbewegingen (en de verkeersbewegingen in 2004) is aansluiting gezocht bij de CROW-kentallen voor recreatievoorzieningen. Voor de feitelijke situatie zijn de verkeersintensiteiten middels meetlussen tot stand gekomen (eind 2013). Voor een onderbouwing van de CROW-gegevens en de metingen (meetlussen) wordt korthedshalve verwezen naar de onderzoeken met betrekking tot de "verkeersbewegingen" welke als bijlage bij het bestemmingsplan zijn opgenomen.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Verkeerstoeiname door personeel en toeleveringsbedrijven	Reclamant stelt dat naast de verblijfs gasten en het personeel ook de toeleveringsbedrijven tot een toename van de verkeersbewegingen zullen leiden.	In het kader van het onderzoek is gezocht naar een situatie waarin de realiteit, zowel voor de huidige situatie, alsook voor de toekomstige situatie, het dichtst bij de waarheid ligt. Voor de toekomstige verkeersbewegingen is aansluiting gezocht bij de CROW-kentallen voor voorzieningen. De verkeersgeneratie van werknemers, alsook de (vracht)leveringen zijn in deze gepresenteerde kengetallen verwerkt. Voor een onderbouwing van de CROW-gegevens wordt korthedshalve verwezen naar de onderzoeken met betrekking tot de "verkeersbewegingen" welke als bijlage bij het bestemmingsplan zijn opgenomen.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Éénrichtingsverkeer	Reclamant speelt in op de mogelijkheid dat het recreatiepark Dorado Beach (in de toekomst) middels 2 verschillende locaties ontsloten wordt. Eén locatie als ingang, een andere locatie als uitgang.	In het kader van de opstelling van de milieueffectrapportage, zijn meerdere ontsluitingsvarianten bekeken, doorgerekend en afgewogen. De éénrichtingsvariant is als "Route C" in het rapport opgenomen. Bij het instellen van een "éénrichtingsvariant", zal het nieuwe plan tot een halvering van het aantal verkeersbewegingen voor de woningen aan de Pipeluurseweg leiden. Weliswaar leidt een en ander tot een verbeterde situatie voor de bestaande woningen. Echter, een ontsluiting via de Capellegoedweg (variant B1) sluit de invloed van het verkeer op de woningen aan de Pipeluurseweg volledig uit. Op basis van de milieubeoordeling komt de variant "variant B1" als meest gunstige variant naar voren.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Onveilige verkeerssituatie	Reclamant vreest een onveilige situatie(s) in het voorjaar en de nazomer (e.a. vanwege het landbouwverkeer).	Het nieuwe profiel van de weg is met een rijstrook van 3,50 meter, kantstroken van 40 centimeter en voldoende brede bermen aan beide kanten, breed genoeg voor de te verwachten verkeersintensiteiten en het te verwachten gebruik. De uitvoering voldoet aan de eisen welke worden gesteld aan een zogenaamde "Erftoegangsweg II". Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid en de normen uit de CROW. Door reclamant is niet aangetoond dat, met het meenemen van deze aanpassingen, sprake zal zijn van een onveilige situatie.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Hulpdiensten	Reclamant betwijfelt de ontsluitingsmogelijkheden voor de hulpdiensten.	De hulpdiensten zullen de bestaande ontsluitingsmogelijkheid aan de noord-oostzijde van het park blijven gebruiken. De nieuwe ontsluitingsmogelijkheid zal primair door de bezoekers van het park gebruikt worden. Bij een calamiteit zijn beide ontsluitingsroutes te gebruiken. De bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten is daarmee voldoende gewaarborgd. Misschien ten overvloede, het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland voorgelegd. Ook de veiligheidsregio heeft geconcludeerd dat de bereikbaarheid van het plangebied voldoende gegarandeerd is.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Minder woningen nieuwe ontsluiting	Reclamant ontkent dat het aantal woningen aan de Capellegoedweg kleiner is dan het aantal woningen aan de Pipeluurseweg.	De gemeente is zich bewust van het feit dat het aantal woningen aan de Capellegoedweg(-zuid) groter is dan het aantal woningen aan de Pipeluurseweg. Eén en ander wordt door de gemeente niet ontkend. Wel blijkt uit onderzoek dat het aantal belaste woningen in de voorkeursvariant (geen ontsluiting Pipeluurseweg) zal afnemen.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Bouwverkeer	Reclamant vreest overlast door bouwverkeer.	Ondanks dat de toename van het bouwverkeer een tijdelijke situatie behelst en het bestaande wegennet (in het bestemmingsplan specifieke vorm van verkeer - hoofdontsluiting 2) de extra verkeersdruk (bouwverkeer) op grond van de huidige verkeerscijfers aankan, er daarom feitelijk geen aanleiding bestaat extra maatregelen te nemen, heeft aanvrager aangegeven ter hoogte van de nieuwe hoofdontsluiting (in het bestemmingsplan specifieke vorm van verkeer - hoofdontsluiting 1) een tijdelijke ontsluiting van het park voor bouwverkeer te realiseren. Met deze aanpassing (tijdelijke voorziening) zal de Pipeluurseweg, vanaf start werkzaamheden, van bouwverkeer gevrijwaard, blijven. Overlast kan niet worden uitgesloten, wel wordt met de genoemde maatregelen een kans tot eventuele overlast tot een kleine kans gereduceerd. Om een eventueel niet voorzienbare schade door bouwverkeer inzichtelijk te krijgen zal in opdracht van aanvrager, dit vooruitlopende op de start bouw, een zogenaamde nulmeting verricht worden. Eventuele schade aan de woning (en de herstelkosten welke hiermee samenhangt) door bouwverkeer zal door veroorzaker (in dit geval aanvrager) vergoed moeten worden.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Behoeft	Reclamant betwijfelt de behoefte aan de onderhavige accommodatie Dorado Beach.	Met het onderhavige plan wordt ingespeeld op een kwaliteitsimpuls van een bestaand recreatief product op een bestaande locatie, niet op een toevoeging van het totale aantal verblijfsseenheden. Het geldende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid voor de plaatsing van 497 recreatieobjecten. Binnen dit aantal is de realisatie van 200 zomerhuisjes (recreatiewoningen) mogelijk. Het aantal recreatiewoningen en recreatieverblijfsseenheden zal in het nieuwe bestemmingsplan, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, niet toenemen. Wel zal middels een kwaliteitsslag, waaronder ruimere verblijfsseenheden en de toevoeging van recreatievoorzieningen (waaronder een short-golfbaan en een kinderboerderij), worden ingespeeld op de veranderende consumentenvraag. Met het aanbieden van een kwalitatief goed product wordt naadloos aangesloten op de huidige regionale vraag. Met het nieuwe recreatiepark wordt tegemoet gekomen aan de toenemende belangstelling voor groepsbungalows c.q. meergezinshuizen. Herstructurering van het park is dat wat de klant zoekt. Met het onderhavige plan wordt aan een roep tot kwaliteitsverbetering van een bestaand recreatief product voldaan. Volledigheidshalve kan worden verwezen naar het rapport van Van der Reest (kwalitatief onderzoek) welke als bijlage (en onderbouwing) bij het bestemmingsplan is opgenomen.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Vergelijkende parken	Reclamant stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beweerd dat er geen verblijfsrecreatieparken aan het water zijn, gelijkwaardig aan Dorado Beach. Deze zijn er volgens reclamant wel.	Voor de gemeente heeft, anders dan reclamant stelt, nooit de intentie bestaan de suggestie te wekken dat alleen Dorado Beach een aan het water (aan de IJssel) gelegen verblijfsrecreatiepark betreft. De gemeente heeft weloverwogen gemeend, dat met de inpassing van het onderhavige verblijfsrecreatiepark, sprake zal zijn van een toevoeging van een onderscheidend aanbod. Dit onderscheidend aanbod komt tot stand door een samenhang van ligging en kwaliteit, en niet alleen vanwege de ligging.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Marktonderzoek	Reclamant stelt dat het facet "economische uitvoerbaarheid" onvoldoende onderbouwd en onbetrouwbaar is.	In het kader van het tot stand komen van het bestemmingsplan is, anders dan reclamant stelt, wel degelijk gekeken naar de uitvoerbaarheid van het plan. Uitgangspunt van de onderhavige ontwikkeling, betreft een kwaliteitsverbetering van een bestaand verblijfsrecreatiepark. Het aantal verblijfsseenheden blijft gelijk. Alleen investeringen in kwaliteit zorgen voor een beter product en een stijging van het aantal overnachtingen. Het oude model bevindt zich in een neerwaartse spiraal. Innovatie van de bungalowsector is dringend gewenst. Met het onderhavige plan, wordt aan een roep tot kwaliteitsverbetering van een bestaand recreatief product voldaan. Volledigheidshalve kan worden verwezen naar het rapport van Van der Reest (onderzoek 2014) welke als bijlage (en onderbouwing) bij het bestemmingsplan is opgenomen. Er bestaat geen vraag naar verouderde parken, de huidige opzet van het verblijfsrecreatiepark is niet levensvatbaar. De vraag naar luxe nieuwe recreatiewoningen is groot, daarmee is investeren in een "nieuwe" ontwikkeling noodzakelijk. De economische betekenis is groot, zowel voor het park alsook voor de omgeving.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Verkeer	Reclamant stelt dat een toename van de verkeersstromen, tot een toename van geluid zullen zorgen. Tevens zal de inrichting zelf (overmatig)geluid voor de omgeving genereren.	De stelling van reclamant wordt geenszins door feiten gedragen, deze zijn ook niet door reclamant ingebracht. Meerdere onderzoeken hebben uitgewezen dat de realisatie van het recreatiepark niet leidt tot een situatie welke strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens heeft de gemeente de activiteiten, welke in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, aan de normen in het kader van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" getoetst. De conclusie is dat alle activiteiten voldoen aan de in deze publicatie genoemde normen en richtafstanden.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Vernieuwing	Reclamant verzet zich niet tegen een vernieuwing van het park wel tegen de uitbreiding van het park	Uitgangspunt van de onderhavige ontwikkeling betreft een kwaliteitsverbetering van een bestaand verblijfsrecreatiepark. Het aantal verblijfsseenheden blijft gelijk. Alleen investeringen in kwaliteit zorgen voor een beter product en een stijging van het aantal overnachtingen. Het oude model bevindt zich in een neerwaartse spiraal. Innovatie van de bungalowsector is dringend gewenst. Met het onderhavige plan wordt aan een roep tot kwaliteitsverbetering van een bestaand recreatief product voldaan. Een vanuit economisch belang benodigde uitbreiding. Hiermee kan zowel een kwaliteitswinst voor het park alsook een ruimtelijke inpassing, welke voldoet aan de kaders van een goede ruimtelijke ordening (voor de omgeving), gerealiseerd worden.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Waterdruk	Reclamant maakt zich zorgen dat een volle bezetting van het verblijfsrecreatiepark tot een verlaagde waterdruk voor reclamant en de omgeving leidt.	Het park is aangesloten op een eigen waterwinput. Realisatie van het recreatiepark heeft geen gevolgen voor de waterdruk.	Geen aanpassing bestemmingsplan

Namens	Adres	Onderwerp	Zienswijze/ opmerking gemeente	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Anoniem6		Ontsluiting	Reclamant stelt dat een nieuwe ontsluiting op de voorgenomen locatie niet gewenst is.	Meerdere rapporten hebben aangetoond (geluid, lucht, etc.) dat een toename van het verkeer niet leidt tot een onevenredige overlast en/of onveiligheid voor aanwonenden en de omgeving. De toename van het verkeer zal niet leiden tot een nieuw knelpunt. Middels monitoring zal de gemeente het bestaande knelpunt in het oog houden waarna zonodig de benodigde verkeersmaatregelen genomen worden om het reeds bestaande knelpunt op te lossen. Een geslotenverklaring voor ontsluitingsverkeer (één of twee richtingen), op de Capellegoedweg-zuid, is door de gemeente als uitvoerbaar geacht.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Calamiteit	Reclamant stelt dat bij een calamiteit op het verblijfsrecreatiepark Dorado Beach een ontsluiting via de Capellegoedweg ontoereikend en/of gevaarlijk is.	De hulpdiensten zullen, anders dan door reclamant wordt aangenomen, de bestaande ontsluitingsmogelijkheid aan de noord-oostzijde van het park blijven gebruiken. De nieuwe ontsluitingsmogelijkheid zal primair door de bezoekers van het park gebruikt worden. Bij een calamiteit zijn beide ontsluitingsroutes te gebruiken. De bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten is daarmee voldoende gewaarborgd. Misschien ten overvloede, het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland voorgelegd. Ook de veiligheidsregio heeft geconcludeerd dat de bereikbaarheid van het plangebied voldoende gegarandeerd is. Met betrekking tot de Capellegoedweg en de Pipeluurseweg concludeert de gemeente dat een toename van het verkeer op deze wegen mogelijk, (binnen de geldende normen blijft) en mede door het nemen van de benodigde maatregelen (verbreding) op grond van de veiligheid toelaatbaar is.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Overlast	Reclamant vreest overlast.	Reclamant stelt dat met dit plan sprake zal zijn van overlast. Deze stelling wordt geenszins door feiten (ook niet door reclamant ingebracht) gedragen. Meerdere onderzoeken hebben uitgewezen dat de realisatie van het verblijfsrecreatiepark niet leidt tot een situatie welke strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens heeft de gemeente de activiteiten, welke in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, aan de normen in het kader van de publicatie"Bedrijven en milieuzonering" getoetst. De conclusie is dat alle activiteiten voldoen aan de in deze publicatie genoemde normen en richtafstanden.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Landschap	Reclamant vreest een inbreuk in het landschap.	Juist het landschap speelt een belangrijke rol bij het tot standkomen van het bestemmingsplan Dorado beach. Middels een analyse van de bestaande landschappelijke elementen in het gebied, is gezocht naar een inpassing van het plan, waarbij enerzijds aansluiting wordt gezocht bij het bestaande landschap (waardevol landschap). Anderzijds zijn ook de (landschaps)gedachten uit de omgeving in de afweging, om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het park, meegenomen. In de structuurvisie van de gemeente Bronckhorst wordt dit deel van het gemeentelijk grondgebied als "Ijsselwaarden: Open landschap glooiend langs de IJssel" aangeduid. Voor de landschapsontwikkeling op de open gronden spelen zowel natuurbehoud als ontwikkeling van bestaande functies een rol. In deze visie past een uitbreiding, wanneer deze wordt ingepast in het landschap. Recreatief medegebruik van het gebied is uitstekend te combineren met het voorgestane landschap in deze omgeving. De uitbreiding dient te leiden tot een flinke kwaliteitsslag van het recreatief gebied. Ook moet de locatie goed worden ingepast. Het opgestelde landschapsplan (in samenhang met het bestemmingsplan) komt aan deze doelstellingen tegemoet, zowel voor de het park alsook voor de omgeving.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Waardedaling	Reclamant vreest een waardedaling van zijn huis.	Bij de beoordeling van de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gekeken naar de financiële draagkracht van de aanvrager, dit in relatie tot de kosten met betrekking tot de realisatie en het beheer van de nieuwe bestemming. Tevens is met het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse, de planschade in kaart gebracht. Op grond van de analyse en de in de anterieure overeenkomst neergelegde financiële bepalingen, heeft de gemeente tot een goede afweging in het kader van de economische uitvoerbaarheid kunnen komen. In deze overweging is ook de eventueel te betalen planschadevergoeding meegenomen. Misschien ten overvloede, voor het verhalen van eventuele schade door reclamant biedt de wet een mogelijkheid tot het indienen van een tegemoetkoming in planschade.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Waterdruk	Reclamant maakt zich zorgen dat een volle bezetting van het verblijfsrecreatiepark tot een verlaagde waterdruk voor reclamant en de omgeving leidt.	Het park is aangesloten op een eigen waterwinput. Realisatie van het recreatiepark heeft geen gevolgen voor de waterdruk.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Ontsluiting	Reclamant stelt dat een andere toegangsweg (directe aansluiting op de kruising Olburgseweg/Rhabergseweg of een ontsluiting via de route A of route C) beter aanvaardbaar is.	De door reclamant ingebrachte variant "aansluiting Olburgseweg/Rhabergseweg" is in het verleden wel degelijk onderzocht en bekeken. Zowel ruimtelijk, alsook privaatrechtelijk (eigendomssituatie), bleek deze variant niet uitvoerbaar. Andere varianten, waaronder variant A en C (zie verkeersonderzoek etc.) zijn ook in ogenschouw genomen. Een ontsluiting via de Capellegoedweg sluit de invloed van het verkeer op de woningen aan de Pipeluurseweg volledig uit. Deze positieve effecten aan de Pipeluurseweg worden niet geheel, of gedeeltelijk, teniet gedaan door de eventuele (negatieve) effecten van een toename van het verkeer op de Capellegoedweg. Op basis van de milieubeoordeling komt de variant "Capellegoedweg" voor de gemeente als meest gunstige ruimtelijke variant naar voren.	Geen aanpassing bestemmingsplan

Namens	Adres	Onderwerp	Zienswijze/ opmerking gemeente	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Anoniem7		Beroepsgronden	Reclamant stelt dat in de eerdere uitspraak van de Raad van State, dit met betrekking tot het "oude" bestemmingsplan Dorado Beach, niet is ingegaan op de inhoudelijke gronden, anders dan die vanwege het ontbreken van de MER-rapportage. In de onderbouwing van het nieuwe bestemmingsplan wordt volgens reclamant onvoldoende op deze niet in de uitspraak meegenomen beroepsgronden ingegaan.	Overeenkomstig de zienswijze van reclamant is de gemeente zich bewust van het feit dat bepaalde door reclamant ingebrachte beroepsgronden niet door de Raad van State behandeld en/of in de uitspraak meegenomen zijn. Anders dan reclamant aangeeft is de gemeente het niet met reclamant eens dat de, door reclamant ingebrachte, gronden automatisch tot een aanpassing van het onderhavige bestemmingsplan (moeten) leiden. Wel heeft de gemeente de gronden van het beroep, alsmede hernieuwd onderzoek, in de totaalfweging betrokken om zo tot het onderhavige bestemmingsplan te komen.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Jachthaven	Reclamant stelt dat in de milieueffectrapportage (MER) onvoldoende rekening wordt gehouden met het "gewijzigd gebruik" van de jachthaven door het nieuwe bestemmingsplan.	Het is voor de gemeente volstrekt onduidelijk wanneer reclamant stelt dat het onderhavige bestemmingsplan tot een "gewijzigd gebruik" van de jachthaven leidt. De jachthaven daarnaast wel degelijk in de milieueffectrapportage betrokken. Anders dan reclamant concludeert, zal het gebruik van de jachthaven niet veranderen. Het aantal ligplaatsen en andere ruimtelijke voorzieningen in de jachthaven verandert niet. Bestaand gebruik wordt voortgezet en niet uitgebreid.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Natura2000	Reclamant stelt dat de aanwijzing van de Rijntakken in het kader van Natura2000 mogelijk gevolgen heeft in de planvorming rond Dorado Beach.	In het kader van de passende beoordeling zijn, ter voorbereiding op het bestemmingsplan en de milieueffectrapportage (MER), meerdere onderzoeken uitgevoerd. De soorten welke in de uiterwaarden (buitendijks) verblijven zijn in eerste instantie in deze onderzoeken buiten beschouwing gelaten. Effecten binnendijks worden door de wijziging, op grond van de rapporten, buitendijks uitgesloten. Mede vanwege de (nieuwe) aanwijzing Rijntakken als Natura2000, heeft de aanvrager, alsook de gemeente, gemeend een vervolgonderzoek (dit vooruitlopend op de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan) uit te voeren om eventuele gevolgen op soorten buitendijks uit te sluiten. Het rapport van 8 juni 2016 (Beoordeling uitbreidingsplannen Dorado Beach op de Natura 2000 gebieden) concludeert dat het plan Dorado Beach niet zal leiden tot verstoringen in het Natura2000-gebied, waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000 gebied in gevaar komen. Misschien ten overvloede, het rapport van 8 juni 2016 is ter onderbouwing als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Natuurbeschermingswetvergunning	Reclamant heeft haar twijfels over de in het verleden verleende natuurwetvergunning. Reclamant betwijfelt de waarde van de natuurwetvergunning op grond van het huidige bestemmingsplan.	De uitgangspunten van de verleende natuurwetvergunning zijn niet verandert. Ook de planologische mogelijkheden zijn in het onderhavige bestemmingsplan niet ruimer bemeten en/of anders vastgelegd. De vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan doet rechtens geen afbreuk aan de in het verleden vergunde situatie . Misschien ten overvloede, de verlening van een natuurwetvergunning is geen vereiste voor de vaststelling van een bestemmingsplan.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Lozingsvergunning	Reclamant stelt dat het recreatiepark Dorado Beach geen lozingsvergunning heeft.	Op grond van wet- en regelgeving is een lozingsvergunning niet benodigd.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Brandveiligheid	Reclamant stelt dat het bestemmingsplan onvoldoende inzicht geeft in het facet brandveiligheid.	Met de inwerkingtreding van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken, kortweg het gebruiksbesluit, bestaan er landelijke uniforme regels voor brandveiligheid. Bij de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan is de aanvrager gebonden aan deze regels. Wel heeft de gemeente gemeend, dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening (uitvoerbaarheid), de veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland om advies te vragen over het bestemmingsplan Dorado Beach. De veiligheidsregio heeft op het aspect veiligheid positief geadviseerd.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Verkeersmaatregelen	Reclamant stelt dat er onvoldoende duidelijkheid bestaat met betrekking tot de te nemen verkeersmaatregelen en de haalbaarheid ervan.	Op grond van de onderzoeken heeft de gemeente kunnen concluderen dat aanvullende verkeersmaatregelen (naast de voorgestelde wegverbreding inclusief rabatstroken) op dit moment niet noodzakelijk zijn. De gemeente acht het bestemmingsplan op grond van de huidige verkeersmaatregelen uitvoerbaar. Wel heeft de gemeente gemeend te onderzoeken, voor het geval dat nadere verkeersmaatregelen in de toekomst toch noodzakelijk blijken, of deze aanvullende maatregelen in de toekomst mogelijk zijn. De eventueel benodigde verkeersaanpassingen (aanleg passeerhavens Capellegoedweg Oost, stimulerings- en ontmoedigingsmaatregelen Capellegoedweg Zuid) zijn door de gemeente bekeken en onderzocht. Geen priva- en bestuursrechtelijke belemmeringen zijn aanwezig welke zich tegen de (mogelijke) uitvoering van deze maatregelen verzetten. Het ligt in de macht van de gemeente de betreffende maatregelen in de toekomst te treffen. Middels monitoring zal de gemeente de verkeersontsluiting van het park, via de Capellegoedweg, in het oog houden, waarna de eventueel benodigde aanvullende verkeersmaatregelen genomen kunnen worden.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Interpretatie 80%-norm	Reclamant verzoekt helderheid te krijgen met betrekking de 80%-norm, dit in verband met de verplichting tot de aanleg van een nieuwe hoofdontsluiting.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente de mogelijkheid een faseringsregeling in zowel het exploitatieplan alsook de anterieure overeenkomst (behorende bij de vaststelling) op te nemen. Met een faseringsregeling kan de gemeente sturing geven, dat de ontwikkeling van bepaalde delen van het terrein eerst kunnen plaatsvinden, dan nadat andere delen van het terrein ontwikkeld zijn. De gemeente heeft in eerste instantie gemeend, nu de ontwikkelingsrichting op grond van de fasering van oost naar west gericht is, een nieuwe ontsluiting aan de westzijde noodzakelijk te achten na realisatie van 80% van de recreatieobjecten. Realisatie van de eerste 80% zal plaatsvinden op "bestaand" terrein (het oostelijke deel). De overige 20% wordt gerealiseerd op het nieuwe uitbreidingsdeel (het westelijke deel van het terrein van het park. Misschien ten overvloede, op grond van het nieuwe bestemmingsplan, heeft eigenaar rechtens de mogelijkheid tot aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg. Niet het recht maar de plicht is gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting. De 80%-norm is gekoppeld aan een totaal van 348 recreatieobjecten (80% van 435). Onder recreatieobjecten worden zowel stacaravans, chalets en recreatiewoningen verstaan.	Naar aanleiding van het vorenstaande heeft de gemeente gemeend de 80% norm naar 50% aan te passen. Deze norm is gekoppeld aan de fasering "fase A naar fase B". Een eerdere fasering was vastgelegd "van oost naar west". De fasering is vastgelegd in het exploitatieplan.
		Landschappelijke inpassing	Reclamant verwacht dat in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd dat het "nieuwe" Dorado Beach zal worden omgeven door een aaneengesloten, voldoende hoge en dichte haag.	Juist het landschap speelt een belangrijke rol bij het tot standkomen van het bestemmingsplan Dorado beach. Middels een analyse van de bestaande landschappelijke elementen in het gebied is gezocht naar een inpassing van het plan, waarbij enerzijds aansluiting wordt gezocht bij het bestaande landschap (waardevol landschap). Anderzijds zijn ook de (landschaps)gedachten uit de omgeving in de afweging, om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het park, meegenomen. Reclamant is verzocht om samen met de aanvrager tot een voor "alle partijen" aanvaardbaar landschapsplan te komen. In de structuurvisie van de gemeente Bronckhorst wordt dit deel van het gemeentelijk grondgebied als "IJsselwaarden: Open landschap glooiend langs de IJssel" aangeduid. Voor de landschapsontwikkeling op de open gronden spelen zowel natuurbehoud als ontwikkeling van bestaande functies een rol. In deze visie past uitbreiding, wanneer deze wordt ingepast in het landschap. De uitbreiding dient te leiden tot een flinke kwaliteitsslag van het recreatief gebied. Ook moet de locatie goed worden ingepast. Het opgestelde landschapsplan (in samenhang met het bestemmingsplan) komt aan deze doelstellingen tegemoet. Zowel voor het park zelf alsook voor de omgeving. Het park is op dit moment naar binnen gekeerd en heeft geen enkele relatie met het omliggende landschap. In de landschapsanalyse wordt geconcludeerd dat de relatie tussen het park en de omgeving hersteld dient te worden. Uitgangspunt van het plan is openheid van park (zowel van binnen alsook naar buiten), zonder hiermee de omgeving van het plangebied direct met de recreatiewoningen te confronteren. Dit uitgangspunt is in een visie uitgewerkt (Parkaanzichten Dorado Beach). Naar aanleiding van het interactieve proces, waarbij zowel de reclamant alsook een aanwonende aanwezig waren, heeft de gemeente besloten het plan zowel in het kader van de duidelijkheid, alsook in het kader van de aanscherping van de inrichtingseisen aan te passen (en extra toe te lichten). Tevens heeft de gemeente het proces gebruikt om nogmaals de voor- en nadelen van het wel of niet verdichten van het park af te wegen. Met het meenemen van de conclusies uit het vorenstaande heeft de gemeente tot een deugdelijke onderbouwing en goede afweging van haar besluit in de keuze tot een landschappelijke inpassing van het park kunnen komen. Met dit landschapsplan wordt naar overtuiging van de gemeente een kwaliteitsslag gemaakt die een duidelijke meerwaarde oplevert ten opzichte van het "volledig" dichtplanten van het park.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Landschappelijke inpassing	Reclamant verzoekt zekerheid te verkrijgen met betrekking tot de uitvoering van de landschappelijke inpassing.	Naast het feit dat de verplichting tot de aanleg en de instandhouding van de landschappelijke inpassing in een anterieure overeenkomst vastgelegd is , zal deze verplichting als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen zijn. Op grond van de voorschriften zal het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving "Recreatie-verblijfsrecreatie" niet mogelijk zijn, zonder dat realisatie heeft plaatsgevonden en mede in stand wordt gehouden van een landschappelijke inpassing, dit conform een door de burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.	Geen aanpassing bestemmingsplan

		Economische uitvoerbaarheid	Reclamant betwist de economische uitvoerbaarheid van het plan en het onderliggende behoefteonderzoek.	In het kader van haar onderzoeksverplichting (dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening) heeft de gemeente initiatiefneemster verzocht om de haalbaarheid en het werkgelegenheidseffect van het plan inzichtelijk te maken. De economische haalbaarheid van het project is in het onderzoek, aan de hand van reële aannames, tot stand gekomen. Door reclamant wordt niet concreet gemaakt in hoeverre de gebruikte gegevens en feiten in het onderzoek niet representatief zijn om te komen tot het desbetreffende onderzoek. Door de gemeente wordt geconcludeerd, dat met dit onderzoek en de toetsing van het onderzoek door de gemeente, aan de verplichting, tot het doen van een degelijk onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, wordt voldaan. De uitkomsten bieden de gemeente voldoende basis om tot een goede ruimtelijke (economische) planologische afweging te kunnen komen.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Realisatie	Reclamant stelt dat het bestemmingsplan geen rekenschap houdt bij een gehele of een gedeeltelijke niet-invulling van terrein. Over de fasering is nauwelijks niks geregeld.	Anders dan reclamant aangeeft biedt het bestemmingsplan, volgens de gemeente, voldoende waarborgen om binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening tot een volledig uitvoerbaar plan te komen. De onderliggende onderzoeken van het bestemmingsplan onderbouwen deze gedachte. Door reclamant is het tegendeel niet aangetoond. Een bestemmingsplan heeft onder de huidige Wro (aldus art. 3.1 lid 2 Wro) een levensduur van tien jaar. Na tien jaar moet een plan worden heroverwogen. De gemeenteraad kan dan besluiten het bestaande plan te verlengen en zo niet, dan zal een nieuw plan moeten worden vastgesteld. Met betrekking tot de mogelijkheid van een gedeeltelijke invulling kan het volgende worden gesteld. Het staat de gemeente(raad) vrij om bij de uitvoering van het bestemmingsplan, één en ander middels een fasering, de realisatie van de ontwikkeling te registreren. In dit geval heeft de gemeente gekozen om een fasering op te nemen ter voorkoming van onnodig ruimtegebruik (de ontwikkeling vindt aaneengesloten van oost naar west plaats).	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Ruimtelijke verordening	Reclamant stelt dat nieuwvestiging en uitbreiding van recreatieparken op grond van de Ruimtelijke Verordening Gelderland alleen mogelijk is wanneer daaraan de eis van een bedrijfsmatige exploitatie gekoppeld wordt.	Anders dan reclamant aangeeft bevat de huidige Omgevingsverordening geen specifieke regels met betrekking tot de uitbreiding en nieuwvestiging van recreatieparken. De activiteit dient net als elke andere ontwikkeling te passen binnen het beleid dat voor het specifieke gebied geldt. Zo dient de uitbreiding van recreatieparken, in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO), te voldoen aan het beschermingsregime voor het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Misschien ten overvloede, op grond van de voorschriften is binnen het plangebied alleen bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatieve voorzieningen toegelaten. Met deze regeling wordt "tegemoet"gekomen aan de wens van reclamant.	Geen aanpassing bestemmingsplan

Namens	Adres	Onderwerp	Zienschijf/ opmerking gemeente	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Anoniem8		Raadpleegbaar	Reclamant stelt dat de op de procedure betrekking hebbende stukken moeilijk vindbaar en slecht leesbaar waren.	Alle stukken, waaronder de bijlagen, zijn overeenkomstig wetgeving, volledig digitaal beschikbaar geweest (en nog steeds beschikbaar). Reclamant heeft nimmer de mogelijkheid ter harte genomen, met hulp van de gemeente (reclamant heeft geen contact gezocht met de gemeente), tot het verkrijgen van de door haar gewenste informatie. Bovendien hebben de analoge stukken, gedurende de gehele inzage termijn, op het gemeentehuis ter inzage gelegen, zodat de verzoeker hoe dan ook de mogelijkheid had om deze papieren versie in te zien en te betrekken bij de zienschijf. Misschien ten overvloede, door reclamant wordt niet geconcretiseerd om welke "stukken" het gaat. De gemeente is zich niet bewust van het feit dat reclamant in haar belangen geschaad wordt. De voor haar relevante informatie was en is via verschillende wegen zowel digitaal alsook analoog beschikbaar.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Ontsluitingsvariant	Reclamant stelt op grond van het facet verkeersveiligheid de ontsluitingsvariant Route C (éénrichtingsvariant) boven route B1 (voorkeursvariant).	In het kader van de opstelling van de milieueffectrapportage zijn meerdere ontsluitingsvarianten bekeken, doorgerekend en ruimtelijk afgewogen. De éénrichtingsvariant is als "Route C" in het rapport opgenomen. De beoordelingscriteria die in het MER worden gebruikt zijn gericht op alle omgevingseffecten (milieu-, natuur- en veiligheidsaspecten) van een verkeersvariant. Bij het instellen van een "éénrichtingsvariant" zal het nieuwe plan tot een halvering van het aantal verkeersbewegingen voor de woningen aan de Pipeluurseweg leiden. Weliswaar leidt één en ander tot een verbeterde situatie voor de bestaande woningen. Echter, een ontsluiting via de Capellegoedweg (variant B1) sluit de invloed van het verkeer op de woningen aan de Pipeluurseweg volledig uit. Deze positieve effecten aan de Pipeluurseweg worden niet teniet gedaan door de eventuele (negatieve) effecten van een toename van het verkeer op de Capellegoedweg. Op basis van de milieubeoordeling komt de variant "Capellegoedweg" (variant B1) als meest gunstige variant naar voren. Een verbreding en aanvulling op het wegprofiel met rabatsloten, zorgt voor de juiste wegprofielbreedte. Hiermee wordt het passeren van auto's makkelijker en veiliger. Met betrekking tot de verkeersveiligheid kan het volgende worden opgemerkt. De in casu gelegen (ontsluitings)wegen kruisen geen vaste fiets- en recreatieve routes. De fiets- en voetgangersintensiteit op deze wegen is relatief laag. De menging van park-, landbouw- en bestemmingsverkeer op deze wegen wordt aanvaardbaar geacht. Extra maatregelen om alle verkeerssoorten veilig af te wikkelen zijn niet noodzakelijk. Middels monitoring zal de gemeente de verkeerssituatie in het oog houden waarna er (wanneer in de toekomst nodig blijkt) extra verkeersmaatregelen genomen kunnen worden. De aanleg van passeerhavens op de Capellegoedweg-west is door de gemeente als uitvoerbaar geacht.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Calamiteitenroute	Reclamant betwist het uitgangspunt dat in de toekomst alleen de bestaande ontsluitingsroute als calamiteitenroute gebruikt zal worden. Met het invoeren van de éénrichtingsvariant wordt het calamiteitenverkeer het beste gediend.	De hulpdiensten zullen, in lijn met wat door reclamant wordt aangegeven, naast de bestaande ontsluitingsmogelijkheid (in het bestemmingsplan nader aangeduid met "specifieke vorm van recreatie - hoofdontsluiting 2") aan de noord-oostzijde van het park ook de nieuwe ontsluitingsmogelijkheid (in het bestemmingsplan nader aangeduid met "specifieke vorm van recreatie - hoofdontsluiting 1") kunnen gebruiken. De nieuwe ontsluitingsmogelijkheid zal primair door de bezoekers van het park gebruikt worden. De ontsluiting aan de noord-oostzijde zal gevestigd worden van bezoekers van het park. De bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten is voldoende gewaarborgd. Misschien ten overvloede, het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland voorgelegd. Ook de veiligheidsregio heeft geconcludeerd dat de bereikbaarheid van het plangebied voldoende gegarandeerd is.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Landschappelijke inpassing	Reclamant stelt dat het bestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid geeft met betrekking tot het wanneer en waar van de beplanting. Reclamant eist dat de beplanting voor start realisatie aangelegd moet zijn.	De gemeente heeft, dit door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de voorschriften van het bestemmingsplan, de aanleg van een goede landschappelijke inpassing verplicht gesteld. Overeenkomstig de mening van reclamant, dient de voorwaardelijke verplichting middels een verwijzing naar het landschapsplan (overeenkomstig de wens van reclamant) geconcretiseerd worden. Misschien ten overvloede, deze kwalitatieve verplichting maakt ook onderdeel uit van de anterieure overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente. Bij het opstellen van het landschapsplan is nadrukkelijk het karakteristieke en het open karakter van het uiterwaardenlandschap IJssel betrokken. Korthedshalve wordt, voor een volledige weergave van het plan, verwezen naar het definitieve landschapsplan welke als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.	Gedeeltelijk gegrond. In navolging op zienschijf is voorwaardelijke verplichting geconcretiseerd.
		Verkeersintensiteiten	Reclamant stelt dat de verkeersintensiteit, op de Capellegoedweg-zuid, in de toekomst (opnieuw) beoordeeld moet worden. De huidige aantallen zijn modelmatig tot stand gekomen. Gegarandeerde cijfers voor de Capelleweg-Zuid zijn alleen middels feitelijke tellingen (in de toekomst) mogelijk.	Meerdere rapporten hebben aangetoond (geluid, lucht, etc.) dat een toename van het verkeer niet leidt tot een onevenredige overlast en/of onveiligheid voor aanwonenden en de omgeving. Wel zal de gemeente, middels monitoring, de verkeerssituatie in de gaten houden, waarna er zonodig verkeersmaatregelen genomen kunnen worden. Een geslotenverklaring voor ontsluitingsverkeer (één of twee richtingen), op de Capellegoedweg-zuid, is door de gemeente als uitvoerbaar geacht.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Centrumvoorzieningen	Reclamant stelt dat er onduidelijkheid bestaat met betrekking tot de functies welke zijn toegestaan binnen het gebied, nader aangeduid als "Centrumvoorzieningen 1".	Op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan, zijn binnen het vlak met de aanduiding "Centrumvoorzieningen 1" gebouwen ten behoeve van voorzieningen toegelaten. Onder voorzieningen worden een receptie, kantine, detailhandel, horeca, ruimtes voor ontspanning en vermaak, wasserette, zwembad, sport- en speelvoorzieningen en sanitaire voorzieningen verstaan.	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Uitvoerbaarheid golfbaan	Reclamant stelt dat de uitvoerbaarheid van de golfbaan (pitch&putt) onrendabel zal zijn.	De exploitatie van de voorzieningen, waaronder die van de golfbaan (pitch&putt), maakt onderdeel uit van de totale exploitatie. De golfbaan is als voorziening ondergeschikt en ondersteunend aan de verblijfsrecreatie. Het heeft daarmee als activiteit geen zelfstandig commerciële functie. De opbrengsten en kosten met betrekking tot de golfbaan (pitch&putt) zijn in de verhuur-, horeca- en arrangementsopbrengsten verdisconteerd en zijn als zodanig niet onafhankelijk bepalend voor de uitvoerbaarheid van de golfbaan (pitch&putt).	Geen aanpassing bestemmingsplan
		Uitwisselbaarheid van centrumvoorzieningen	Reclamant stelt dat de uitwisselbaarheid van functies binnen de aanduidingsvlakken "centrumvoorzieningen 1" en "centrumvoorzieningen 2" zal moeten worden uitgesloten.	Door reclamant geconcretiseerd en onderbouwd niet waarom er geen sprake kan zijn van uitwisselbaarheid van functies binnen de aanduidingsvlakken "centrumvoorzieningen 1" en "centrumvoorzieningen 2". De gemeente is van mening dat met de "uitwisselbaarheid" van functies binnen de aanduidingsvlakken "centrumvoorzieningen 1 en 2" tegemoet wordt gekomen aan de flexibiliteit van een bestemmingsplan zonder dat daarmee sprake zal zijn van een juridische basis welke tot een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening leidt.	Geen aanpassing bestemmingsplan

Nota van wijzigingen				
Regels bestemmingsplan				
Onderdeel		Naar aanleiding van	Opmerking	wijziging bij vaststelling
artikel 3.1.1		ambtshalve wijziging	aansluiting wordt gezocht bij gemeentelijke bestemmingsplansystemathiek	toevoeging sub f onder artikel 3.1.1: verharde en onverharde paden, ondergeschikte erfverharding ten dienste van het agrarische bedrijf, en (toegangs) wegen ten dienste van (aangrenzende) bestemming(en);
artikel 4.1.1		ambtshalve wijziging	aansluiting wordt gezocht bij gemeentelijke bestemmingsplansystemathiek	toevoeging sub g onder artikel 4.1.1: verharde en onverharde paden, ondergeschikte erfverharding ten dienste van het agrarische bedrijf, en (toegangs) wegen ten dienste van (aangrenzende) bestemming(en);
artikel 6.1.1		ambtshalve wijziging	aansluiting wordt gezocht bij gemeentelijke bestemmingsplansystemathiek. Toevoeging aanduiding "parkeerterrein"	toevoeging sub e onder artikel 6.1.1: parkeerterrein
artikel 6.1.2		ambtshalve wijziging	Ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" is binnnen de bestemming Recreatie-Jachthaven uitsluitend een parkeerterrein toegestaan	toevoeging sub b onder artikel 6.1.2: ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is uitsluitend een parkeerterrein toegestaan;
artikel 7.1.1 sub o		ambtshalve wijziging	Abusievelijk is in het ontwerp 'golfbaan' in de regeling opgenomen, dit dient 'groen' te zijn	wijziging sub o onder artikel 7.1.1; 'groen'
artikel 7.1.2 sub a onder 1		ambtshalve wijziging	De aanhef van artikel 7.1.2 sub a spreekt over "bijbehorende voorzieningen" ten behoeve van verblijfsrecreatie. Onder punt 1 van het sub wordt abusievelijk over "voorzieningen" gesproken. Overeenkomstig de aanhef dient dit "bijbehorende voorzieningen" ten behoeve van verblijfsrecreatie te zijn	wijziging artikel 7.1.2, sub a, ten eerste; bijbehorende voorzieningen
artikel 7.1.2. sub c onder 4		ambtshalve wijziging	Recreatieobjecten worden in de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie niet binnen de gebieden met de aanduiding 'kinderboerderij', 'golfbaan' en 'specifieke vorm van recreatie hoofdontsluitingsweg 1' toegelaten. Ook binnen het gebied 'Groen' worden recreatieobjecten niet toegelaten. Ook wordt de opslag van boten, een winterstalling en een werkplaats binnen deze gebieden uitgesloten.	wijziging artikel 7.1.2, sub c, ten vierde; toevoeging 'groen' en 'botenopslag, winteropslag en werkplaats'
artikel 7.4.1 sub f		ambtshalve wijziging en wijziging naar aanleiding van zienswijze	Het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bouwwerken in het recreatiepark is gekoppeld aan de bepaling (verplichting) dat een nieuwe parkontsluiting 'specifieke vorm van recreatie - hoofdontsluiting 1' aanwezig moet zijn nadat 80% van de in artikel 7.1.2 sub c genoemde recreatieobjecten gerealiseerd zijn. Dit percentage wordt gewijzigd naar 50% (conform uitvoering fasering);	wijziging artikel 7.4.1, sub f; wijziging 80% naar 50%
artikel 7.4.1 sub g		ambtshalve wijziging en wijziging naar aanleiding van zienswijze	Het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bouwwerken in het recreatiepark is gekoppeld aan de bepaling (verplichting) dat de bestaande parkontsluiting 'specifieke vorm van recreatie - hoofdontsluiting 2' niet gebruikt mag worden nadat 80% van de in artikel 7.1.2 sub c genoemde recreatieobjecten gerealiseerd zijn. Dit percentage wordt gewijzigd naar 50% (conform uitvoering fasering);	wijziging artikel 7.4.1, sub g; wijziging 80% naar 50%
artikel 7.4.1 sub h		ambtshalve wijziging en wijziging naar aanleiding van zienswijze	Het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bouwwerken overeenkomstig het in lid 7.1 omschreven toegelaten gebruik is gekoppeld aan de voorwaarde dat sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van het park. Met een aanscherping van het voorschrift wordt de realisatie van het recreatiepark directer aan de aanleg van de landschappelijke inpassing gekoppeld.	Wijziging artikel 7.4.1, sub h; het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bouwwerken overeenkomstig het in lid 7.1 omschreven toegelaten gebruik, nadat 50% van de in artikel 7.1.2 sub c genoemde recreatieobjecten gerealiseerd zijn, zonder dat realisatie heeft plaatsgevonden en mede in stand wordt gehouden van een landschappelijke inpassing, dit conform het beplantingsplan (augustus 2016.....), op de gronden met de nadere aanduiding "groen"
artikel 8		ambtshalve wijziging	Aansluiting wordt gezocht bij gemeentelijke bestemmingsplansystemathiek. Bestemming Verkeer-Verblijfsgebied krijgt bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden-Landschap en natuur en Recreatie-Verblijfsrecreatie (nader aangeduid als 'parkeerterrein').	Artikel 8 Verkeer-Verblijfsgebied komt te vervallen.
Verbeelding bestemmingsplan				
Onderdeel		Naar aanleiding van	Opmerking	wijziging bij vaststelling
wijziging bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie naar bestemming Agrarisch		wijziging naar aanleiding van zienswijze	Een deel van de gronden (aan de noordzijde van de bestaande watergang) worden niet voor recreatieve doeleinden gebruikt. Dit zal ook in de toekomst niet gebeuren. Deze gronden worden als zodanig, overeenkomstig de huidige situatie, agrarisch bestemd.	Wijziging bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie naar bestemming Agrarisch.
wijziging bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie naar bestemming Water		wijziging naar aanleiding van zienswijze	De bestaande watergang geniet extra bescherming. Met het opnemen van de bestemming Water wordt aan deze bescherming tegemoet gekomen.	Wijziging bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie naar bestemming Agrarisch.
wijziging bestemming Verkeer-Verblijfsgebied naar bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden-Landschap en natuur en Recreatie-Verblijfsrecreatie (nader aangeduid als 'parkeerterrein').		ambtshalve wijziging	Aansluiting wordt gezocht bij gemeentelijke bestemmingsplansystemathiek. Bestemming Verkeer-Verblijfsgebied krijgt bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden-Landschap en natuur of Recreatie-Verblijfsrecreatie (nader aangeduid als 'parkeerterrein').	Wijziging bestemming Verkeer-Verblijfsgebied (komt te vervallen) naar bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden-Landschap en natuur of Recreatie-Verblijfsrecreatie (nader aangeduid als 'parkeerterrein').
wijziging aanduidingsgebied 'golfbaan' naar 'groen'.		wijziging naar aanleiding zienswijze	Openheid en een goede landschappelijke inpassing wordt met een gedeeltelijke omzetting "golfbaan" naar "groen" van een deel van het gebied benadrukt. 'Aanwonende' en aanvrager hebben in goed overleg besloten dat de aanduiding 'golfbaan' verder teruggelegd wordt.	Wijziging aanduiding (gedeeltelijk) 'golfbaan' naar 'groen').
wijziging grens bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie		wijziging naar aanleiding zienswijze	Klein deel van de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie was op zakelijk recht reclamant gelegd. Aanvrager heeft, als eigenaar van deze gronden, aangegeven dat het meenemen van deze gronden in de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie niet noodzakelijk is.	Aanpassen bestemmingsgrens Recreatie-Verblijfsrecreatie aan de westzijde.
Toelichting bestemmingsplan				
Onderdeel		Naar aanleiding van	Opmerking	wijziging bij vaststelling
Paragraaf 3.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking		ambtshalve wijziging	In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesproken over een bestaande camping. Feitelijk en juridisch waren en zijn permanente verblijfsobjecten (zomerhuisjes, chalets, stacaravans) reeds in de huidige situatie (in lagere aantallen) mogelijk.	Aanpassing begrip 'caravanpark' naar een recreatieve verblijfsrecreatie
Paragraaf 3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland		ambtshalve wijziging	De Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) is inmiddels vervangen door de Omgevingsverordening Gelderland.	Aanpassing titel Ruimtelijke Verordening Gelderland naar Omgevingsverordening Gelderland
Paragraaf 4.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing		ambtshalve wijziging	Met een aanscherping van het landschapsplan in 2016 zal aan een een goede landschappelijke aanpassing in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden voldaan.	Invoegen rapport alsook conclusie
Paragraaf 6.2.6 Geluid		ambtshalve wijziging	Met een aanscherping en een actualisatie van de onderbouwing (extra onderzoek) wordt aan een goede planvoorbereiding in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldaan.	Invoegen rapport alsook conclusie
Paragraaf 6.5.1 Flora en fauna		ambtshalve wijziging	Met een aanscherping en een actualisatie van de onderbouwing (extra onderzoek) wordt aan een goede planvoorbereiding in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldaan.	Invoegen rapport alsook conclusie
Paragraaf 6.5.2 Natura2000		ambtshalve wijziging	Met een aanscherping en een actualisatie van de onderbouwing (extra onderzoek) wordt aan een goede planvoorbereiding in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldaan.	Invoegen rapport alsook conclusie

Regels exploitatieplan				
Onderdeel		Naar aanleiding van	Opmerking	wijziging bij vaststelling
artikel 2 fasering		ambtshalve wijziging	Aanscherping fasering (ontwikkeling en bouwverkeer)	wijziging 2.01: De ontwikkeling in het exploitatiegebied wordt gefaseerd uitgevoerd. Gekozen is te beginnen aan de oostzijde van het plangebied. Een ontwikkeling in deelgebied Fase B is mogelijk na afronding van de ontwikkeling in deelgebied Fase A, dit conform de faseringstekening (fasering doradobeach 2016). Aanvulling 2.03: Ontsluiting van het bouwverkeer dient plaats te vinden conform de faseringstekening (bouwverkeer fasering doradobeach 2016)