



ARCHIEF



GEMEENTE GOEDEREDE

Jaar: 2012
Nummer: 9
12.0020282
MH

Onderwerp:
Bestemmingsplan Recreatieterreinen
2012.

De raad van de gemeente Goedereede;

gelezen het voorstel van het Presidium d.d. 12 november 2012;

overwegende, dat alle bestemmingsplannen voor juli 2013 gedigitaliseerd en geactualiseerd dienen te zijn;

dat op het ontwerpbestemmingsplan 7 zienswijzen zijn ingediend;

dat enkele zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan en de zienswijzen voor het overige ongegrond kunnen worden verklaard;

dat er geen sprake is van een bouwplan en kostenverhaal niet aan de orde is;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

- in te stemmen met de nota van zienswijzen en de conclusies over te nemen;
- het bestemmingsplan Recreatieterreinen 2012 (NL.IMRO.0511. GDRRecreatieterrein.BP30) gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goedereede, gehouden op 22 november 2012.

De griffier,

D.A. Koppenol

De plv. voorzitter,

H. van der Meer

Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Recreatieterreinen 2012

Voor u ligt de Nota zienswijzen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Recreatieterreinen 2012. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 augustus 2012 tot en met 7 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis in Goedereede. Tevens was het plan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van 6 weken zijn 7 zienswijzen ingediend door:

Zienswijze	Naam	Datum	Registratienummer
1	Camping de Magneet	3 september 2012	12.0017256
2	Indiener 2	5 september 2012	12.0017394
3	Indiener 3	24 september 2012	12.0018499
4	Indiener 4	2 oktober 2012	12.0019064
5	Indiener 5	2 oktober 2012	12.0019046
6	Indiener 6	6 oktober 2012	12.0019443
7	Bungalowpark Prinsenhof	6 oktober 2012	12.0019497

De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen. De zienswijzen kunnen daarom in behandeling worden genomen.

Omdat het bestemmingsplan elektronisch beschikbaar zal worden gesteld, is het op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens niet toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken. Hieraan wordt voldaan door de namen van natuurlijke personen die zienswijzen hebben ingediend niet te noemen.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Telkens is na de samenvatting van de zienswijze in cursief de beoordeling weergegeven.

Behandeling van de zienswijzen

1. Camping de Magneet

Indiener heeft een brief gestuurd naar de gemeente die betrekking heeft op bestemmingsplan Recreatieterreinen 2012. Hoewel de brief niet als zienswijze is ingediend blijkt uit de inhoud dat de brief wel als zodanig bedoeld is. De brief is daarom als zienswijze meegenomen in deze nota van zienswijzen.

- a. Indiener verzoekt om het toegestane aantal verblijfseenheden op camping De Magneet te verhogen van 119 naar 124.

Beoordeling

Op basis van de provinciale Verordening Ruimte is het in beginsel niet toegestaan om het aantal eenheden voor verblijfsrecreatie te laten toenemen op de Kop van Goeree. De provincie heeft een aantal toetsingscriteria opgesteld voor extra ruimtebehoefte ten behoeve van kwaliteitsverbetering. Het aantal eenheden van een bestaand recreatieterrein op de Kop van Goeree mag in geringe mate toenemen indien:

- *De noodzaak vanuit een oogpunt van kwaliteitsverbetering in voldoende mate is aangetoond;*
- *Verplaatsing naar het zoekgebied (Verplaatsingsgebied) niet mogelijk is;*
- *Wordt aangetoond dat ter plaatse ook voor natuur en landschap winst wordt behaald.*

In de zienswijze is niet voldoende aangetoond dat aan de genoemde criteria is voldaan. Het verzoek wordt daarom niet overgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard en geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Indiener 2

- a. Indiener verzoekt om bij de woning aan de Doelweg 35 in Goedereede bed & breakfast toe te staan.

Beoordeling

De betreffende woning is in het bestemmingsplan opgenomen als dienstwoning bij Recreatieterrein De Goede Ree. Binnen de gemeente Goedereede is bed & breakfast, conform het Handboek Ruimtelijk Beleid, alleen toegestaan bij woningen in de bestemmingen agrarisch, wonen of centrum. Bed & breakfast zal daarom niet op deze locatie worden toegestaan in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard en geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Indieneners 3

- a. Indiener geeft aan dat aan de oostzijde van park de Dolphijn een watergang is gelegen met schouwstrook en houtsingels en verzoekt dit over te nemen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Beoordeling

De watergang is reeds als zodanig bestemd. Houtwallen en schouwstroken worden in het bestemmingsplan niet apart aangegeven. Het voorstel wordt niet overgenomen in het bestemmingsplan.

- b. Indiener geeft aan dat tussen de Dolphijn en de Stelleweg een houtsingel met een secundaire watergang is gelegen en geen zandwal zoals in het bestemmingsplan is opgenomen.

Beoordeling

Secundaire watergangen worden niet apart aangegeven in het bestemmingsplan. Dit zal dus niet worden overgenomen. In het inspraakverslag van het voorontwerpbestemmingsplan is al aangegeven dat de houtwal de bestemming 'groen' zou krijgen omdat de houtwal in het vigerende bestemmingsplan ook al beschermd was. Dit is echter niet goed overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan maar zal in het vast te stellen bestemmingsplan alsnog verbeterd worden.

- c. Indiener geeft aan dat de zandwal aan de oostkant van de Dolphijn vroeger waarschijnlijk een schurveling is geweest. De zandwal is ontstaan door het uitmijnen van de schurveling.

Beoordeling

Het uitmijnen van schurveling is in het verleden vaker voorgekomen. In de Nota Cultuurhistorie Goedereede 2012 is de keuze gemaakt om onderscheid te maken tussen zandwallen en schurvelingen. Hierbij wordt niet gekeken welke zandwallen ooit schurveling zijn geweest omdat het vrijwel onmogelijk is om dit nog na te gaan. Het bestemmingsplan zal daarom niet worden aangepast.

- d. Indiener geeft aan dat over het perceel van de Dolphijn, ten zuiden van de poel, een houtsingel met een secundaire watergang is gelegen in plaats van een zandwal.

Beoordeling

Zie onder 3b.

- e. Indiener geeft aan dat in het verlengde van de woning Klarebeekweg 12 een zandwal is gelegen.

De bedoelde zandwal is ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan.

- f. Indiener geeft aan dat langs het perceel Klarebeekweg 12 en in het verlengde hiervan

langs de Klarebeekweg geen zandwal is gelegen.

Beoordeling

Op de betreffende plek is een groensingel gelegen. Omdat deze in het huidige bestemmingsplan reeds beschermd is zal hier de bestemming 'Groen' worden opgenomen.

- g. Indiener geeft aan dat aan de zuidzijde van de Klarebeekweg, tegenover de Dolphijn geen zandwal is gelegen.

Beoordeling

Zie onder 3f.

- h. Indiener is van mening dat de afstand tussen bebouwing en zandwallen 5 meter moet bedragen, conform het vastgestelde Handboek Ruimtelijk Beleid van de gemeente Goedereede.

Beoordeling

Op 7 juni 2012 is de Nota Cultuurhistorie Goedereede 2012 vastgesteld. Hierin is nieuw beleid opgenomen voor schurvelingen en zandwallen. De genoemde passage in het Handboek Ruimtelijk Beleid is daarom niet meer van toepassing. De Nota Cultuurhistorie Goedereede 2012 maakt voor het eerst onderscheid in schurvelingen en zandwallen. Als aanbeveling is opgenomen dat voor schurvelingen een afstand van 5 meter moet worden aangehouden, een afwijking hiervan is niet mogelijk. Voor zandwallen is opgenomen dat de huidige regelgeving wordt overgenomen. De huidige regelgeving verschilt echter per bestemmingsplan. Het onderscheid tussen schurvelingen en zandwallen is in de Nota opgenomen om te voorkomen dat alle zandwallen onder een zwaar beschermingsregime vallen. De Nota kan daarom zo worden geïnterpreteerd dat voor zandwallen een afstand van 3 meter wordt aangehouden met een ontheffing tot 1 meter.

- i. Indiener is van mening dat er geen ontheffing moet worden opgenomen om de afstand tussen zandwallen en bebouwing te verkleinen tot 1 meter. Dit zou ten koste gaan van de cultuurhistorische waarde van de Dolphijn.

De ontheffing is opgenomen omdat in sommige situaties het praktische gebruik van een perceel te zwaar wordt aangetast wanneer een afstand van drie meter tot een zandwal moet worden aangehouden. Per geval wordt dus een afweging gemaakt of de ter plekke aanwezige waarde opweegt tegen de beperking die het oplevert voor het perceel. Hoe hoger de cultuurhistorische waarde, hoe kleiner de kans op een ontheffing. Wanneer regels te streng en te beperkend zijn zal het draagvlak voor de regels afnemen en de kans dat de regels overtreden worden toenemen. De ontheffingsmogelijkheid zal daarom in stand blijven. Voor de Dolphijn wordt een borgingsdocument opgesteld waarin staat hoe de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied behouden kunnen blijven.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om een aantal bestemmingen op de verbeelding op of nabij recreatieterrein de Dolphijn te wijzigen, naar aanleiding van de in 3 b, d, f en g genoemde voorstellen. Voor het overige kan de zienswijze ongegrond worden verklaard.

4. Indiener 4

- a. Indiener geeft aan dat de tuin bij zijn recreatiewoning op Het Kleine Verschil de bestemming groen heeft terwijl dit perceel niet als zodanig in gebruik is.

Beoordeling

Het betreffende perceel is in gebruik als tuin bij een recreatiewoning. Zoals alle tuinen bij recreatiewoningen zal de bestemming worden gewijzigd in 'Recreatie- Verblijfsrecreatie'. Ook zal de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - Het Kleine Verschil' worden toegekend.

- b. Indiener geeft aan er een doorgang zit in de schurveling tussen de twee velden van Het Kleine Verschil en wil dit graag in het bestemmingsplan opnemen.

Beoordeling

De opening zal worden meegenomen in het bestemmingsplan.

- c. Indiener geeft aan dat in het geldende bestemmingsplan bebouwing voor centrumvoorzieningen en een dienstwoning zijn toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is de dienstwoning echter niet meer opgenomen. Indiener stelt voor om in plaats van een dienstwoning met centrumbebouwing op deze plaats een extra recreatiewoning mogelijk te maken.

Beoordeling

In het huidige bestemmingsplan is een dienstwoning toegestaan. Als er geen vraag meer is naar een dienstwoning kan deze vervangen worden door een recreatiewoning. Hiervoor zal een apart aanduidingsvlak worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding voor het terrein Het Kleine Verschil aan te passen. In de regels wordt een mogelijkheid geboden om in plaats van een dienstwoning een recreatiewoning te mogen bouwen.

5. Indiener 5

- a. Indiener is van mening dat het Facetbestemmingsplan 2011 niet op de juiste wijze is voorbereid, er zouden fouten zijn gemaakt in de procedure. Hierdoor is volgens indiener dit bestemmingsplan op onrechtmatige wijze tot stand gekomen en dus heeft het geen rechtskracht. Het nieuwe bestemmingsplan Recreatieterreinen 2012 is daardoor geen conserverend bestemmingsplan.

Beoordeling

Indien het Facetbestemmingsplan 2011 niet op de juiste wijze is voorbereid had hiertegen beroep moeten worden aangetekend. Dit is niet gebeurd waardoor het bestemmingsplan zes weken na publicatie onherroepelijk is geworden en dus wel degelijk rechtskracht heeft. Daarbij zijn de door indiener aangegeven vermeende fouten in de procedure bij de totstandkoming van het Facetbestemmingsplan 2011 aantoonbaar niet juist.

- b. Indiener geeft aan dat de bijlage van de toelichting waarin het inspraak- en vooroverlegverslag is opgenomen niet is gepubliceerd.

Beoordeling

De betreffende bijlage was inderdaad niet opgenomen bij de publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van een inspraak- of vooroverlegreactie hebben echter wel per brief het inspraak- en vooroverlegverslag toegestuurd gekregen. Voor hen is hierdoor geen procesnadeel ontstaan, waardoor opnieuw publiceren van het ontwerpbestemmingsplan niet nodig is. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de betreffende bijlage alsnog worden opgenomen.

- c. Indiener merkt op dat het aantal toegestane eenheden voor verblijfsrecreatie op De Groene Weide is toegenomen van 468 tot 486. Hiervoor is geen onderbouwing opgenomen in de toelichting.

Beoordeling

Ten westen van De Groene Weide is een perceel gelegen, achter de percelen Koolweg 40-44, dat in het bestemmingsplan Oudeland en Oude Nieuwland de bestemming 'Verblijfsrecreatieve Doeleinden' heeft. Op dit perceel zijn 25 eenheden voor verblijfsrecreatie toegestaan. In het bestemmingsplan Recreatieterreinen 2012 is dit perceel ook meegenomen en valt het onder de aanduiding van De Groene Weide. Het totaal aantal eenheden komt daardoor op 493 op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

- d. Indiener geeft aan dat het aantal eenheden op De Groene Weide hoger is dan het door de gemeente aangegeven maximum van 35 seizoensplaatsen per hectare.

Beoordeling

Het toegestane aantal eenheden in het bestemmingsplan Recreatieterreinen 2012 is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen.

- e. Indiener merkt op dat door de ontwikkelingen op De Groene Weide niet alle eenheden

worden ingevuld. Dit zal nadelige economische gevolgen hebben voor de gemeente.

Beoordeling

Een bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie. Dit houdt in dat hierin ruimtelijke kaders worden aangegeven waarbinnen ontwikkelingen en activiteiten mogelijk zijn. Het is niet verplicht om ten volle van alle mogelijkheden gebruik te maken.

- f. Indiener is van mening dat het bestemmingsplan niet conserverend is en dat in de toelichting de economische en ecologische gevolgen van de wijzigingen op De Groene Weide moeten worden aangegeven.

Het gemeentebestuur is van mening dat het bestemmingsplan wel een conserverend karakter heeft waardoor de toelichting dus volledig is.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het inspraak- en vooroverleg verslag als bijlage op te nemen en het aantal eenheden voor verblijfsrecreatie op De Groene Weide aan te passen tot 493. Voor het overige kan de zienswijze ongegrond worden verklaard.

6. Indiener 6

- a. Indiener verzoekt de gemeente om op het perceel naast West Nieuwlandseweg 25 in Ouddorp (kadastraal bekend A 988) de bouw van een recreatiewoning toe te staan.

Beoordeling

Op basis van de provinciale Verordening Ruimte is het in beginsel niet toegestaan om het aantal eenheden voor verblijfsrecreatie te laten toenemen op de Kop van Goeree. De provincie heeft een aantal toetsingscriteria opgesteld voor extra ruimtebehoefte ten behoeve van kwaliteitsverbetering. Het aantal eenheden van een bestaand recreatieterrein op de Kop van Goeree mag in geringe mate toenemen indien:

- *De noodzaak vanuit een oogpunt van kwaliteitsverbetering in voldoende mate is aangetoond;*
- *Verplaatsing naar het zoekgebied (Verplaatsingsgebied) niet mogelijk is;*
- *Wordt aangetoond dat ter plaatse ook voor natuur en landschap winst wordt behaald.*

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Recreatieterreinen 2012 zijn diverse verzoeken ingediend om 1 recreatie-eenheid toe te voegen aan een bepaald perceel. Deze aanvragen kunnen in alle redelijkheid niet aan de voorwaarden van de provincie worden getoetst. Het gemeentebestuur heeft daarom per geval bezien of medewerking kan worden verleend aan het toestaan van een extra recreatie-eenheid. Daarbij is gekeken of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, welk precedent er wordt geschept en of er voor het betreffende perceel specifieke omstandigheden zijn die het toevoegen van een extra recreatie-eenheid redelijk maken.

Het betreffende perceel is gelegen in het gebied 'Westeinde', een gebied dat ligt op de overgang tussen de duinen en de polder. Het is een natuurrijk gebied waarin in een zeer ruime setting recreatiewoningen zijn gelegen. Een verdere verdichting van het gebied is niet wenselijk, te meer omdat dit een precedent schept voor nog meer recreatiewoningen in dit gebied. Dat dit op korte termijn in praktijk niet echt waarschijnlijk is gelet op de verkaveling van het gebied, zoals de indiener aangeeft, is zeer onzeker. Perceelsgrenzen zijn in het bestemmingsplan namelijk niet geregeld. Bovendien is er fysiek gezien in het gebied nog voldoende ruimte om extra recreatiewoningen te realiseren. Het is daarom niet wenselijk om op deze locatie een extra recreatiewoning toe te staan.

Conclusie

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard en geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7. Bungalowpark De Prinsenhof

- a. Indiener verzoekt de gemeente om een extra recreatiewoning toe te staan op een niet uitgegeven perceel op het park.

Beoordeling

Op basis van de provinciale Verordening Ruimte is het in beginsel niet toegestaan om het aantal eenheden voor verblijfsrecreatie te laten toenemen op de Kop van Goeree. De provincie heeft een aantal toetsingscriteria opgesteld voor extra ruimtebehoefte ten behoeve van kwaliteitsverbetering. Het aantal eenheden van een bestaand recreatieterrein op de Kop van Goeree mag in geringe mate toenemen indien:

- De noodzaak vanuit een oogpunt van kwaliteitsverbetering in voldoende mate is aangetoond;*
- Verplaatsing naar het zoekgebied (Verplaatsingsgebied) niet mogelijk is;*
- Wordt aangetoond dat ter plaatse ook voor natuur en landschap winst wordt behaald.*

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Recreatieterreinen 2012 zijn diverse verzoeken ingediend om 1 recreatie-eenheid toe te voegen aan een bepaald perceel. Deze aanvragen kunnen in alle redelijkheid niet aan de voorwaarden van de provincie worden getoetst. Het gemeentebestuur heeft daarom per geval bezien of medewerking kan worden verleend aan het toestaan van een extra recreatie-eenheid. Daarbij is gekeken of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, welk precedent er wordt geschept en of er voor het betreffende perceel specifieke omstandigheden zijn die het toevoegen van een extra recreatie-eenheid redelijk maken.

Bungalowpark De Prinsenhof heeft een geschiedenis die terug gaat tot voor de jaren '60. Lange tijd was er voor dit gebied geen gedetailleerd bestemmingsplan. In 1988 is voor het eerst een gedetailleerd bestemmingsplan opgesteld voor De Prinsenhof. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan was voor het betreffende perceel de mogelijkheid voor een recreatiewoning opgenomen. Bij de vaststelling is echter om niet te herleiden redenen deze mogelijkheid komen te vervallen. Gelet op de verkaveling van het park is het altijd de bedoeling geweest dat ook het betreffende perceel voor de bouw van een recreatiewoning zou worden uitgegeven. De realisatie van een recreatiewoning tast de groenstructuur van het park niet aan.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard, in de regels van het bestemmingsplan zal voor de Prinsenhof het aantal toegestane recreatiewoningen worden opgehoogd tot 89.

Behoort bij raadsbesluit van

22 november 2012 nr. 9

Mij bekend,

De griffier van Goedereede

