



gemeente

Weststellingwerf

Registratienummer: 2013-000871/r

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
overwegende

dat het bestemmingsplan Zandhuizen – Oldeberkoperweg 23 voorziet in een planologische regeling, om op het recreatiepark (genaamd buitengoed De Vlegel) een 15-tal recreatiewoningen te realiseren en de bestaande camping te beëindigen,

dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is voldaan aan de bepalingen van de inspraakverordening;

dat het ontwerpbestemmingsplan, bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin opgenomen een omschrijving van de in het plan vervatte bestemmingen als bedoeld in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening met ingang van 9 mei 2013 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken;

dat ten aanzien van het de ontwerp stukken twee zienswijzen zijn ingediend;

dat in de "zienswijzennota bestemmingsplan Zandhuizen – Oldeberkoperweg 23", is ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen en dat deze zijn voorzien van een reactie ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

dat de in deze nota opgenomen reacties hier als ingelast moeten worden beschouwd;

dat de ingediende zienswijzen ontvankelijk en vervolgens ongegrond zijn bevonden;

dat de beoogde recreatiewoningen niet voldoen aan de gestelde gebiedseisen voor het landelijk gebied uit de Welstandsnota;

dat tezamen met het in procedure gaan van het ontwerpbestemmingsplan een voorstel tot wijziging van de welstandsnota ter inzage is gelegd;

dat een anterieure overeenkomst is opgesteld waarmee is voorzien in de exploitatieverplichting als bedoeld in artikel 6.12 Wro;

gelet op afdeling 3.1 en afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

- a. in te stemmen met de inhoud van de "zienswijzennota bestemmingsplan Zandhuizen – Oldeberkoperweg 23" en de zienswijzen derhalve ongegrond te verklaren;
- b. het bestemmingsplan Zandhuizen – Oldeberkoperweg 23 ongewijzigd vast te stellen.
- c. de 8^e wijziging Welstandsnota 2004 (Oldeberkoperweg 23 te Zandhuizen) vast te stellen.
- d. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 september 2013,
de griffier,

Afke Zijlstra

de voorzitter,



gemeente
Weststellingwerf

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Zandhuizen – Oldeberkoperweg 23

Kenmerk 2013-008879/in
Augustus 2013

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Status zienswijzennota	4
1.2	Procedure	4
1.3	Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid	4
2	Zienswijzen: samenvatting en reactie	5
3	Conclusie	9

1 Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

In deze zienswijzennota worden de zienswijzen behandeld die zijn ontvangen tegen het ontwerp bestemmingsplan “Zandhuizen – Oldeberkoperweg 23”. De zienswijzennota behoort bij het besluit van de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Deze nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de procedure en geeft een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de ontvankelijkheid daarvan. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In hoofdstuk 3 wordt de zienswijzennota afgerond met een weergave van de algemene conclusie ten aanzien van de zienswijzen.

1.2 Procedure

Van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013 lag een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage in het Publiekscentrum van het gemeentehuis, Griffioenpark 1 te Wolvega. Daarbij bestond de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie. Er zijn drie inspraakreacties ingediend. In een “eindverslag inspraakprocedure” (verder: inspraaknota), is de gemeentelijke reactie op die inspraakronde gegeven. Dit document is als bijlage aan het ontwerp bestemmingsplan toegevoegd. De inspraakreacties vormden geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan in de omzetting van het voorontwerp naar ontwerp.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van 9 mei 2013 tot en met 19 juni 2013 ter inzage gelegen. Ook was het in te zien via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode dat het plan ter inzage lag kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze naar voren brengen.

Na de zienswijzenronde moet de gemeenteraad besluiten over vaststelling van het bestemmingsplan. Dit gebeurt op voorstel van het college van burgemeester en wethouders, waarbij ook de ontvangen zienswijzen worden meegewogen. De indieners van een zienswijze worden over het voorstel van het college aan de raad schriftelijk geïnformeerd en daarbij uitgenodigd om de betreffende raadsveradering bij te wonen en tijdens die vergadering eventueel in te spreken. Hierbij wordt ook de zienswijzennota toegezonden. Na besluitvorming door de raad worden de betreffende personen ook weer schriftelijk geïnformeerd.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Stellingwerf, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.3 Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend.

1. brief d.d. 18 juni 2013, ontvangen 19 juni 2013, verder te noemen “indiener 1”;
2. brief d.d. 18 juni 2013, ontvangen 19 juni 2013, verder te noemen “indiener 2”;

De zienswijzen zijn ingediend binnen de gestelde termijn en zijn daarom ontvankelijk.

Als gevolg van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in deze nota naam, adres en woonplaats van de indieners achterwege gelaten. In de (analoge) versie die ter inzage ligt op het gemeentehuis zijn deze gegevens wel opgenomen.

2 Zienswijzen: samenvatting en reactie

In dit hoofdstuk zijn de verschillende zienswijzen per indiener samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Indiener 1 en 2 hadden in eerder stadium ook een inspraakreactie ingediend. De persoon die in de inspraaknota als indiener 1 is aangemerkt, wordt in deze zienswijzennota ook indiener 1 genoemd. Voor indiener 2 is dit op dezelfde wijze gehanteerd.

Indiener 1

Indiener 1 heeft zeven punten benoemd in zijn zienswijze.

1. De camping betreft legalisatie

Indiener stelt dat vast staat, dat de huidige seizoensgebonden camping, vanuit een illegale situatie is ontstaan. De motivatie van het gemeentebestuur om de illegale camping te legaliseren was, dat er sprake was van een bijzondere situatie: namelijk een illegale camping uitsluitend voor homoseksuelen, welke in Nederland nog niet bestond. Dit was, is en blijft geen ruimtelijk ordeningsargument, maar legalisatie van illegale praktijken voor het faciliteren van een bepaalde doelgroep.

Reactie

Camping De Vlegel bestaat al geruime tijd in de huidige vorm en omvang. In het geldende bestemmingsplan buitengebied (herziening) uit 1995 heeft het betreffende perceel al een recreatieve bestemming. Naar aanleiding van een duidelijke trend in de vraag naar recreatieverblijven in het luxe segment, wil het bedrijf een rendabele omzet in de toekomst veilig stellen. Dit is een begrijpelijke stap en naar onze mening is hier dan ook geen sprake van een gestelde 'legalisatie'.

2. Verstening buitengebied

Indiener geeft aan dat het thans gaat om de bouw van vijftien (recreatie) bungalows op een beperkt gebied, dat omgeven wordt door natuurterreinen, welke deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (de EHS). Dit is strijdig met het beleid om verstening in het buitengebied te voorkomen, en des te meer wanneer deze voorgenomen verstening omgeven wordt door natuurgebieden welke onderdeel vormen van de EHS. De gemeente Weststellingwerf voert een bewust beleid, dat eventuele uitbreiding van recreatiegebieden in deze streek dient plaats te vinden aan de zuidkant van Noordwolde en niet in gebieden omgeven door EHS terreinen. Nabij Noordwolde (aan de Elsweg bv) zijn al forse gebieden bestemd voor recreatiewoningen en voor redelijke prijzen te realiseren.

Reactie

Het betreffende perceel ligt niet in de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Wel maken de bospercelen rondom het terrein deel uit van de EHS. Om deze reden is een natuurtoets uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de realisatie van recreatiewoningen en de veranderingen in gebruiksintensiteit van het huidige terrein naar verwachting geen negatief effect hebben op de kenmerkende waarden voor de omliggende EHS gebieden. De zorgplicht voor alle soorten blijft overigens te allen tijde van kracht.

3. Recreatiebungalows definitief karakter

Indiener stelt dat het bouwen van recreatiebungalows, welke permanent bewoond kunnen worden volstrekt iets anders is dan het legaliseren van een illegale camping bedoeld voor een bepaalde doelgroep. Recreatiebungalows kunnen vrijelijk doorverkocht worden aan een ieder en permanente bewoning verstoort de natuurontwikkeling en de noodzakelijke periodieke natuurrust.

Reactie

Met het plan wordt beoogd om de op te richten recreatiewoningen het gehele jaar door te gebruiken recreatieve doeleinden. Van permanente bewoning in bestuursrechtelijke zin is daarmee echter geen sprake. Dat zou alleen het geval zijn indien een recreatiewoning iemand zijn hoofdverblijf wordt. Die vorm van gebruik is uitdrukkelijk niet toegestaan. In artikel 3.3 van de

regels van het bestemmingsplan is dit juridisch verankerd. Op basis van dit voorschrift is permanente bewoning handhaafbaar.

4. Rol van de gemeenteraad

De indiener stelt dat de noodzakelijke ontheffing van de geluidscontour al aangeeft dat dit ontwerp bestemmingsplan hier niet past, los van het feit, dat in de directe omgeving een kant en klaar bestemd terrein aanwezig is voor het realiseren van vakantiebungalows.

Reactie

Zoals beschreven in het bestemmingsplan is de bedrijfswoning een geluidsgevoelig object. De bedrijfswoning is binnen de geluidszone van de weg gesitueerd. Om deze reden is de gevelbelasting berekend. Uit het onderzoek is gebleken dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De wet geeft de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van de voorkeursgrenswaarde en een hogere waarde vast te stellen. Omdat het plaatsen van geluidreducerende maatregelen (bijvoorbeeld geluidswal) niet wenselijk is, wordt ervoor gekozen een hogere waarde vast te stellen. Het plaatsen van de bedrijfswoning op de beoogde locatie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt het meest wenselijk. Daarnaast stond hier, hoewel nog wat dicht bij de Oldeberkoperweg, ook een bedrijfswoning. De wijziging voor wat betreft de bedrijfswoning is ten opzicht van wat op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1995' mogelijk was minimaal.

Recreatiewoningen zijn volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige objecten. Daarom hoeven ze in principe niet getoetst te worden aan het aspect geluid. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening hebben wij gemeend deze woningen wel mee te moeten nemen. Om een binnenwaarde van 33 dB te garanderen worden geluidwerende voorzieningen toegepast bij de woningen welke het dichtst bij de Oldeberkoperweg zijn gelegen.

5. Financiële haalbaarheid ontbreekt

Indiener stelt dat door het ontbreken van een grondexploitatieplan het onmogelijk is te beoordelen of het plan haalbaar en/of de ontstane planschade volledig uitbetaald kan worden los van de anterieure overeenkomst.

Reactie

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om de kosten van grondexploitatie op de ontwikkelende grondeigenaren te verhalen. Voordat een exploitatieplan wordt vastgesteld, probeert de gemeente eerst een overeenkomst te sluiten met de particuliere eigenaar. Dit is de 'anterieure grondexploitatie-overeenkomst' waarbinnen afspraken worden gemaakt over de kostenverdeling aan infrastructurele voorzieningen, groenaanleg en/of recreatiemogelijkheden maar zo ook de afwenteling van toekomstige planschadeclaims.

6. Geen goede ruimtelijke ordening

Indiener stelt dat gelet op voornoemde dat de vraag gerechtvaardigd is of bij de legalisatie uit ruimtelijk ordeningsoverwegingen de bouw van 15 vakantiebungalows ter plekke mogelijk gemaakt zou dienen te worden. Indiener is van mening dat niet het geval is, temeer omdat dergelijke ontwikkelingen ten zuiden van Noordwolde werden beoogd. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging is dan ook naar mening van de indiener onwenselijk en niet in het belang van een goed ruimtelijk orderingsbeleid en strijdig met vigerend beleid.

Reactie

Camping De Vlegel bestaat al lange tijd in de huidige vorm en omvang. Dat het bedrijf op enig moment inspeelt op marktontwikkelingen, vinden wij een begrijpelijke stap. Eventuele afspraken welke stammen uit de beginperiode van het bedrijf werpen daarvoor geen obstakel op. In de planologie geldt dat aan een op een bepaald moment bestaande planologische situatie voor de toekomst geen rechten kunnen worden ontleend. Ter zake doet of een nieuwe ontwikkeling ruimtelijke en beleidsmatig inpasbaar is. Belangen van omwonenden worden bij die afweging betrokken.

7. Standpunt college

Indiener stelt dat het toevoegen van extra bebouwing in de vorm van bungalows ten behoeve van de recreatieve beleidsfunctie in het gebied ten noorden van Noordwolde in strijd is met het in 2002 door de gemeenteraad vastgestelde structuurplan. Tevens is indiener van mening dat het bouwen van bungalows ter vervanging van de stacaravans kan leiden tot seizoensverbreding en een kwalitatieve opwaardering van de camping, moet ons inziens meer gewicht worden toegekend aan het uitgangspunt van de strategische visie recreatie en toerisme, namelijk dat wij zeer voorzichtig wensen om te gaan met een duidelijke keus die in 2002 in het structuurplan is vastgelegd, dat dergelijke ontwikkelingen ten zuiden van Noordwolde moeten plaatsvinden. Ten slotte refereert indiener aan de slotconclusie van het college dd april 2006: "Wegens strijdigheid van de plannen met het bestemmingsplan voor het buitengebied, het structuurplan en het toeristisch recreatief beleid, zullen wij de gemeenteraad dan ook voorstellen het verzoek van de heer Van der Hilst af te wijzen.

Reactie

Het beleid om verstening in het buitengebied te voorkomen, is voornamelijk gericht op het voorkomen van nieuwe vormen van bebouwing in het buitengebied. Het beleid is er niet op gericht om bestaande ondernemers in hun ontwikkelingsmogelijkheden te beperken. In het voorliggende geval is naar onze mening sprake van een kwaliteitsverbetering in de recreatieve sector die recht doet aan de uitgangspunten die het structuurplan, en met name ook het provinciale Streekplan, daarvoor geven. In de toelichting van het bestemmingsplan is dat naar onze mening voldoende duidelijk gemaakt. Belangrijkste overweging hierbij is dat de omzetting van standplaatsen naar recreatiewoningen een intensiever gebruik (seizoensverbreding) van de ruimte mogelijk maakt.

Indiener 2

Indiener 2 heeft drie punten benoemd in zijn zienswijze.

8. De camping betreft legalisatie

Indiener stelt dat zij reeds 28 jaar protesteren tegen het bestaan van camping de Vlegel. Door onduidelijk en wisselend beleid van de gemeente bevinden wij ons nu in de situatie dat wij niet meer tegen de camping protesteren, maar tegen de bouw van recreatiebungalows en tegen een wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie

Camping De Vlegel bestaat al lange tijd in de huidige vorm en omvang. Dat het bedrijf op enig moment inspeelt op marktontwikkelingen, vinden wij een begrijpelijke stap. Eventuele afspraken welke stammen uit de beginperiode van het bedrijf werpen daarvoor geen obstakel op. In de planologie geldt dat aan een op een bepaald moment bestaande planologische situatie voor de toekomst geen rechten kunnen worden ontleend. Ter zake doet of een nieuwe ontwikkeling ruimtelijke en beleidsmatig inpasbaar is. Belangen van omwonenden worden bij die afweging betrokken.

9. Verstening buitengebied

Indiener geeft aan dat zij als directe burens van de camping het volgende. De gemeente stelt in haar notitie verfijning recreatiebeleid dat de afstand tussen bewoning van camping, recreatieterrein, bungalowpark tot aan de erfgrans van de naastgelegen burens 50 meter zou moeten bedragen, dit ter bescherming van de burens. Vervolgens verkleint de gemeente deze afstand tot 25 meter tot aan de erfgrans met als argument dat de bewoners van de bungalows volwassen homo mannen zijn. In de brief van de gemeente van 6 mei jl. wordt gesteld dat de afstand van 25 meter tot aan de gevel van onze woning acceptabel zou zijn. Voor de goede orde, de afstand van de erfgrans van de camping en onze erfgrans bedraagt slechts 12 meter. Voor ons is deze manier van omgaan met regels en maten onaanvaardbaar.

Reactie

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan is een beoordeling gemaakt op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse gemeenten wordt op hoofdlijnen bepaald welke afstand in acht genomen moet worden genomen tot gevoelige functies. Deze VNG-publicatie bevat richtafstanden per bedrijfstype ten opzichte van woningen. Voor de richtafstand van deze uitgave geldt dat sprake is van een richtlijn, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. De afstand van het recreatieterrein tot de gevel van de woning bedraagt 25 meter. De geopperde afstandsmaat van 12 meter is onjuist bepaald. De motivering om af te wijken van deze afstand is uitgebreid behandeld in hoofdstuk 4 paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

10. Planschadeclaim

Indiener geeft aan dat wanneer het bestemmingsplan zal worden gewijzigd een claim tot planschade zal worden ingediend wegens waardevermindering van de woning en ernstige vermindering van het woongenot.

Reactie

Wij schatten in dat de wijziging geen financiële schade voor omwonenden tot gevolg heeft. Reden hiervoor is dat de omvang van het terrein gelijk blijft en het gebruik (recreatie) feitelijk gelijk. Uiteraard staat het omwonenden vrij om te zijner tijd een verzoek om planschade ex artikel 6.1 Wro in te dienen.

3 Conclusie

Op grond van het voorgaande concluderen wij de zienswijzen van reclamanten ongegrond. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen van het plan waardoor vaststelling kan plaatsvinden.