

notitie Zienswijzen planherziening Kampbrugweg 3 Beuningen

Betreft:

Ontwerp bestemmingsplan “ Buitengebied, partiële herziening Kampbrugweg 3 Beuningen “.

Ter inzage:

Het ontwerp is gepubliceerd op 14 juni 2017 en heeft met ingang van 15 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 25 juli 2017

Omschrijving plan:

het bestemmingsplan beoogt de bouw van 4 recreatie woningen mogelijk te maken op het recreatieterrein aan de Kampbrugweg 3 te Beuningen

Ingekomen zienswijzen

1.

Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn namens de heer en mevrouw Eppink, Kampbrugweg 11, 7588RK Beuningen

De zienswijze is ingekomen op 24 juli 2017, zaaknummer 15z00503, documentnummer 17.0024749. De zienswijze is tijdig ingekomen en dus ontvankelijk.

De inhoud van de zienswijze is als volgt;

De fam. Eppink is eigenaar van het aangrenzende perceel Kampbrugweg 11. Daar staat een woning die recreatief gebruikt mag worden. Er mag gewoond worden mits de woning niet strekt tot hoofdverblijf.

Reclamant is het niet eens met de gemeentelijke reactie tijdens de inspraakfase op het onderdeel van de vermeende invloed op de woonomgeving. De familie wenst hetgeen daarover door hen is aangehaald als woordelijk ingelast te beschouwen en te handhaven.

In de inspraakbrief zijn vooral de volgende onderdelen aangehaald m.b.t. het wonen;

Reclamant is van mening dat het vrije wonen in een bosrijke groene omgeving aanzienlijk wordt aangetast door het bouwplan. Het gevoel van vrij wonen zal geheel verdwijnen. Het realiseren van vier recreatiewoningen betekent een ernstige aantasting van het woongenot. De leefomgeving wordt minder aantrekkelijk. De privacy wordt aangetast. Er zal zicht zijn op de woning en de tuin van reclamanten. De woning wordt daardoor minder courant en zal in waarde dalen.

In vergelijking tot het huidige gebruik leidt het gebruik buiten het kampeerseizoen het gehele jaar door tot verstoring . Het verspreiden van licht en geluid leidt tot een grotere impact op de omgeving voor mens en dier.

Reclamant is van mening dat op het recreatieterrein voldoende alternatieve mogelijkheden zijn voor plaatsing en gebruik zodat aanmerkelijk minder impact op de omgeving ontstaat. Deze alternatieve mogelijkheden zijn onterecht niet onderzocht volgens reclamant.

Initiatiefnemers hebben geen afstemming gezocht over het plan met de omwonenden.

Het plan voorziet in gebouwen direct tegen de perceelgrens of volgens de inrichtingstekening zelfs op hun perceel. Ramen en deuren binnen twee meter tot de perceelgrens zijn op grond van het burendrecht niet toegestaan . Het plan voldoet daar niet aan.

Het plan voorziet niet in een groene buffer bestaande uit groen blijvende dichte beplanting. Gelet op de omgevingskarakteristieken is een buffer van minimaal 10 meter vereist zodat een behoorlijke inpassing wordt bereikt.

Reclamant is van mening dat onvoldoende zorgvuldig onderzoek is verricht naar de gevolgen van het plan op de natuurwaarden.

Het plan voldoet volgens reclamant niet aan het provinciaal beleid. De toelichting van het plan biedt onvoldoende aanknopingspunten om te kunnen spreken van een innovatief concept.

Verzocht wordt tegemoet te komen aan de zienswijzen en het plan aan te passen.

Mondeling toelichting op de zienswijze d.d. 6 oktober 2017

Op 6 oktober 2017 heeft de familie Eppink met de vertegenwoordiger van de Stichting Achmea Rechtsbijstand gebruik gemaakt van de gelegenheid om te worden gehoord m.b.t. de ingebrachte zienswijze ten overstaan van wethouder drs. J.F. Hassink.

In het bijzonder wijst de familie Eppink er op dat zij betreuren dat de familie Hermelink geen contact met hen heeft opgenomen om hen over het bouwplan te informeren.

De inhoud van de mondelinge toelichting is onderstaand als bijlage ingevoegd.

Weergave mondelinge toelichting d.d. 6 oktober 2017 op zienswijze door familie Eppink

Behorend bij hoorzitting m.b.t. bouw 4 recreatiewoningen op Camping Olde Kottink

Datum: vrijdag 6 oktober 2017 14.00 uur, Kerkstraat 4 te Losser

Wethouder dhr. J. Hassink & ambtenaar dhr. G. Kwekkeboom

Achtergrond:

Fam. Hermelink is sinds 2000 eigenaar van de camping.

Wij kwamen regelmatig bij de familie Hermelink over de vloer voor een kop koffie of een drankje.

Veelal op uitnodiging van de heer of mevrouw Hermelink. Met de rest van de buurt (m.u.v. van 1 alleenstaande buurman) heeft de familie Hermelink al jaren geen contact.

Dan ineens vernemen wij in de krant dat de familie Hermelink 4 recreatiewoningen wil bouwen. Dit kwam op ons erg onverwachts over aangezien we tot dat moment een goed contact met hen hadden.

Gezien onze verstandhouding hadden wij het redelijk en billijk gevonden dat zij ons hierover hadden ingelicht. Zeker aangezien – zoals later bleek – de woningen gepland zijn op het perceel direct naast onze woning. Zelfs na het artikel in de krant verscheen er geen buurman of buurvrouw voor enige toelichting of onderbouwing.

Een andere buurman heeft eens gevraagd waarom dhr/mevr Hermelink geen contact heeft gezocht met de naaste burens. Het antwoord was: "ik bepaal zelf wel wat ik op mijn grond doe".

DAT is de familie Hermelink.

Komend tot de zaak:

De camping heeft een totale oppervlakte van circa 6 hectare.

Er zijn dus legio plaatsen aan te wijzen waar 4 recreatiewoningen gerealiseerd kunnen worden.

Slechts 1 plaats geeft veel hinder/overlast voor de burens en juist die locatie wordt uitgezocht.

Het feit dat er 4 recreatiewoningen worden gebouwd hebben wij niet zo veel problemen mee, mits dit in de toekomst maar niet leidt tot een recreatiepark aangezien de familie al enkele jaren praat over eventuele verkoop van de camping en dat is gezien hun leeftijd ook erg aannemelijk.

Echter bij het kiezen van de juiste plek op hun terrein is dus totaal geen rekening gehouden met een ander. Een kind zou gezegd hebben: "ikke ikke ikke en de rest kan stikke".

Dit besluit heeft dan ook niets te maken met: redelijkheid, billijkheid, maatschappelijk verantwoord ondernemen, goed noaberschap en ga zo maar door.

Oplossing:

De 4 recreatiewoningen laten bouwen op een ander deel van de camping.

En duidelijk in het nieuwe bestemmingsplan opnemen dat er geen mogelijkheden bestaan voor nog meer recreatiewoningen.

Alternatief:

Circa 200 m verderop aan de Kampbrugweg bezit de fam. Hermelink al 3 recreatiewoningen. Dat perceel is groot genoeg om een aantal recreatiewoningen bij te bouwen.

Gemeentelijke reactie

1.

Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn namens de heer en mevrouw Eppink, Kampbrugweg 11, 7588RK Beuningen

De zienswijze is door Stichting Achmea rechtsbijstand ingediend namens de heer en mevrouw Eppink. In onderstaande wordt de indiener van de zienswijze benoemd als "Reclamant".

Tijdens de inspraakfase spreekt reclamant over het perceel met de woning, de invloed van het plan op de woning en aantasting van het woongenot.

Gelet op de verwijzing naar de woning, wijst de gemeente er op dat er in dit geval geen sprake is van een woning of het gebruik als woning. Het perceel Kampbrugweg 11 is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied opgenomen met de bestemming "Recreatiewoning".

Reclamant merkt op dat alleen het gebruik van een recreatiewoning zich daardoor onderscheidt van een reguliere woning. Daarbij gaat zij echter voorbij aan de bebouwingsbepalingen die van toepassing zijn. Behalve de gebruiksbepalingen zijn ook de bebouwingsbepalingen voor een woning aanmerkelijk anders dan die voor recreatiewoningen.

Reclamant heeft geen woonadres op het perceel Kampbrugweg 11. In zoverre beoordeelt de gemeente in deze procedure of er sprake is van invloeden van het bouwplan op een recreatiewoning c.q., invloed op het recreatief gebruik van de recreatiewoning.

Reclamant meent dat het bouwplan een aantasting van het bosrijk groen tot gevolg heeft. De 4 recreatiewoningen worden gebouwd binnen de bestemming Recreatie-Kampeerterein. Het deel van het kampeerterein waar de vier recreatiewoningen zullen worden gebouwd, is hoofdzakelijk grasland. (onderstaand figuur 2.2.).



Figuur 2.2 Huidige situatie plangebied (Bron: Rouwmaat Groep Groenlo)



Voor de realisatie zal nagenoeg geen bestaand groen verdwijnen. Integendeel, er zal juist meer groen worden toegevoegd. Van aantasting van de bosrijke omgeving is dan ook geen sprake.

(Voor inrichtingsmaatregelen zie onderstaande figuur Inrichtingsplan Kampbrugweg 3 Beuningen)



De recreatiewoning van reclamanten op het perceel Kampbrugweg 11 ligt op een afstand van ongeveer 50 meter van de geplande locatie van de nieuwe recreatiewoningen op het perceel Kampbrugweg 3. De afstand tot de bestemming recreatieterrein verandert niet. De gemeente is van mening dat een dergelijke afstand tussen twee percelen met beiden een recreatieve bestemming ruim voldoende is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Het recreatieterrein Kampbrugweg 3 mag het gehele jaar door gebruikt worden. Het is dus mogelijk dat het hele jaar door kampeermiddelen op het terrein worden geplaatst. Reclamanten spreken over activiteiten buiten het kampeerseizoen. Aangezien het terrein het gehele jaar door geopend is, kan ook niet meer gesproken worden van een kampeerseizoen. Ook de 4 recreatiewoningen mogen het hele jaar door gebruikt worden. Door de realisatie van 4 recreatiewoningen is geen sprake van intensivering van gebruik van het terrein. Het kan zelfs zo zijn dat op het desbetreffende deel van het recreatieterrein jaarlijks juist minder mensen verblijven.

De gemeente wijst er op dat dit gedeelte van het recreatieterrein minder intensief zal worden gebruikt dan op dit moment op grond van het huidige recht kan. Het is nu toegestaan zonder vergunning het gehele terreingedeelte te bebouwen met stacaravans en chalets met een individuele oppervlakte van maximaal 70 meter.

De gemeente ziet niet in waarom er sprake is van aantasting van het woongenot/privacy c.q. het genot van de recreatiewoning van reclamanten. Voor zover er al zicht is op de tuin van reclamanten verandert dat niet door de bouw van 4 recreatiewoningen. Ook de gebruikers van kampeermiddelen in de huidige situatie hebben uitzicht op de omgeving.

De gemeente ziet niet in waarom er sprake zou zijn van waarde daling van het onroerend goed van reclamanten. Indien reclamant desalniettemin van mening is dat daarvan sprake is, kan reclamant op grond het bepaalde in de Wro een verzoek tot vergoeding van planschade indienen. Dan zal worden beoordeeld of er sprake is van planschade.

De gemeente treedt niet in de overwegingen van de eigenaren waarom juist op deze locatie de bouw van 4 recreatiewoningen gewenst is. De gemeente heeft de aanvraag te beoordelen zoals die door de initiatiefnemer is ingediend. De beoordeling van een alternatieve locatie voor de recreatiewoningen is dan ook niet aan de orde. Daarnaast vindt de gemeente de voorgestelde locatie ruimtelijk acceptabel en ziet geen noodzaak om een ander locatie te overwegen.

Er is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd en waarbij getoetst is welke gevolgen het initiatief heeft voor de omgeving. Dit onderzoek is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De conclusies zijn dat er geen negatieve gevolgen optreden voor de omgeving. De gemeente heeft dit rapport bij haar afwegingen om medewerking te verlenen betrokken.

Reclamant wijst er op dat het plan voorziet in het bouwen van gebouwen tegen de perceelgrens. De gemeente is het eens met reclamant dat met name de inrichtingstekening hierop duidt. De regels van het bestemmingsplan kunnen zodanig aangepast worden dat de bebouwing op voldoende afstand vanuit de kadastrale perceelgrens wordt opgericht. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld met dien verstande dat een bepaling wordt opgenomen dat bebouwing slechts is toegestaan op een afstand van minimaal 2 meter vanuit de kadastrale perceelgrens. Gelet op de feitelijke situatie en de afstand tot het bestemmingsvlak van

de recreatiewoning van reclamanten acht de gemeente extra voorzieningen in een bufferzone niet noodzakelijk.

Reclamant meent dat het plan niet past in het provinciaal beleid. In de toelichting van het bestemmingsplan is hierover op pagina 19 nader op ingegaan. Gemakshalve wordt naar deze toelichting verwezen.

2.

H.G. Scholten, Kampbrugweg 1, 7588 RK Beuningen

Ingekomen op 27 juli 2017, zaaknummer 15z00235, documentnummer 17.0025121

De zienswijze van de heer H. Scholten is ingekomen op 27 juli 2017.

Gemeentelijke reactie

Het ontwerpbestemmingsplan “ Buitengebied, partiële herziening Kampbrugweg 3 Beuningen ” is gepubliceerd op 14 juni 2017. Met ingang van 15 juni 2017 heeft het ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Tot en met 25 juli kan een zienswijze worden ingediend.

De **zienswijze** is op 27 juli 2017 binnengekomen. De zienswijze is buiten de termijn ingediend en dient daarom als **niet ontvankelijk** te worden aangemerkt.