

Bijlage

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Hulweg 5

Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Hulweg 5

Code : B2157
Versie : 13 december 2023
Kenmerk : NL.IMRO.0269.BG197-ON01
Zaaknummer : 21814

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie op 3 oktober 2023, via de gebruikelijke weg (Gemeenteblad, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis-aan-Huis) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 4 oktober 2023 gedurende zes weken (tot en met 14 november 2023) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het bestemmingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe op de hoogte gesteld. De omwonenden zijn tijdens een inloopavond geïnformeerd over het voornemen om de seizoensgebonden tenten te vervangen door permanente recreatieverblijven door de bestemming te wijzigen naar een recreatiebestemming. Het voorliggend bestemmingsplan Buitengebied, Hulweg 5 legt voor deze lokale ontwikkeling de juridisch-planologische basis vast in de vorm van regels en kaders.

Zienswijze(n) naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

(Europese) Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

De Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze zienswijzennota wordt als onderdeel van de besluitvorming door de gemeenteraad over het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de AVG zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de AVG van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet, in welke fase dan ook. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (NAW is naam, adres en woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de AVG. De werking van de AVG strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure bij een bestemmingsplan (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de ontvangen zienswijzen gerubriceerd op zaaknummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen of andere persoonsgegevens bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document Overzicht indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Hulweg 5 opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Ingediende zienswijze(n)

Binnen de eerder genoemde gestelde termijn van zes weken is één zienswijze ingediend. Dit betreft een mondelinge zienswijze tijdens de zienswijzetermijn, en is derhalve ontvankelijk. Het betreft de volgende zienswijze:

1. De zienswijze (dagtekening 10 november 2023) is mondeling ingediend namens [REDACTED] van het adres [REDACTED] [REDACTED] van het adres [REDACTED] en [REDACTED] van het adres [REDACTED]

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld. Dit houdt in dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd wel bij de beoordeling zijn betrokken.

Hierna volgt een weergave van de ingebrachte zienswijze en daaronder is per onderdeel daarvan, de beoordeling door de gemeente cursief weergegeven.

Zienswijze 1

1. *Indiener geeft aan dat de naaste buren niet genoemd worden in het bestemmingsplan en geeft aan dat het plan circa een half jaar geleden onverwachts gepresenteerd is.*
2. *Indiener geeft aan dat afspraken die gemaakt zijn in het kader van de verleende omgevingsvergunning voor het kleinschalig kampeerterrein niet nagekomen zijn, waardoor de zorg bestaat dat ook de afspraken van het bestemmingsplan niet worden nagekomen. Een voorbeeld van een niet nagekomen afspraak is dat de tenten jaarrond bleven staan, terwijl deze eigenlijk in het laagseizoen afgebroken moesten worden.*
3. *Indiener benoemt dat de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op het uitzicht, dat het zal zorgen voor rookoverlast (vanwege BBQ en houtkachels) en dat het zal zorgen voor een toename van geluid en verkeersbewegingen.*
4. *Indiener vraagt zich af wat de meerwaarde is van de voorgenomen ontwikkeling voor de omwonenden en in hoeverre de belangen van de omwonenden worden meegenomen.*
5. *Indiener geeft aan dat een ontwerp van de te bouwen recreatieverblijven ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan.*
6. *Ten aanzien van de maatvoering van de recreatieverblijven worden een aantal vragen gesteld en opmerkingen gemaakt::*
 - *In de tabel met maatvoering (in de Regels) staat vermeld dat het maximum oppervlakte van het recreatieverblijf "80 m2 (35 m2)" bedraagt. Is deze maatvoering inclusief of exclusief 35 m2 overkapping? Kunnen beoogde bouwwerken op basis van deze summier gegevens gebouwd worden?*
 - *In hoeverre is getoetst aan minder verstedelijking in het buitengebied? In hoeverre wordt met deze aanvraag een precedent geschapt voor verstedelijking in het buitengebied?*
 - *Moet er nog een omgevingsvergunning voor bouwen worden aangevraagd voor de recreatieverblijven?*
 - *Indiener is van mening dat 4 meter hoogte voor de recreatieverblijven te hoog is en dat het hoger is dan de tenten die er nu staan.*
7. *Indiener uit de zorg dat wanneer het recreatieterrein niet financieel rendabel blijkt te zijn, er de kans bestaat dat een projectontwikkelaar bijvoorbeeld een grootschalig recreatiepark zal realiseren. Is de economische haalbaarheid van dit recreatieve bedrijf getoetst? Kan de gemeente garantie geven dat dit bestemmingsplan geen precedent werkt voor verdere schaalvergroting?*
8. *Indiener uit de zorg dat bij onrendabiliteit de initiatiefnemers gedwongen worden tot een andere functie dan de recreatieve functie, bijvoorbeeld voor het voorzien in tijdelijke huisvesting van verschillende doelgroepen. Kan de gemeente garantie geven dat deze bestemmingsplanwijziging uitsluitend tot recreatieve doeleinden blijft?*

Reactie gemeente:

1. De initiatiefnemer van een bestemmingsplanprocedure dient omwonenden te informeren over de voorgenomen ontwikkeling en dient omwonenden in de gelegenheid te stellen om op het plan te reageren. Van de ontvangen reacties en aangedragen suggesties wordt een verslag gemaakt. In het verslag wordt aangegeven hoe met de input van omwonenden is omgegaan en in hoeverre dit heeft geleid tot wijzigingen.

Door middel van goede participatie kan naar draagvlak worden gezocht onder de omwonenden. Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet die per 1 januari 2024 ingaat. De gemeente Oldebroek loopt hierop vooruit. De waarde die gehecht wordt aan samenwerking met omwonenden staat lokaal bekend als 'Oldebroek voor Mekaar' en wordt uitgelegd op de website van de gemeente Oldebroek.

De hierboven beschreven werkwijze is als randvoorwaarde meegegeven bij het principebesluit voor de voorgenomen ontwikkeling. Dat houdt in dat de principemedewerking alleen geldt als de hierboven beschreven werkwijze is aangehouden.

De initiatiefnemer heeft op 21 juni 2023 een inloopavond georganiseerd. Van deze inloopavond is een verslag gemaakt welke naderhand is toegezonden naar de genodigden. Het verslag maakt deel uit van het bestemmingsplan en betreft bijlage 10 van de Toelichting. In het verslag staat beschreven dat de initiatiefnemer de voorgenomen ontwikkeling heeft toegelicht en dat de aanwezigen de mogelijkheid werd geboden om op het plan te reageren. Met name de nokhoogte van de recreatieverblijven, de horecafunctie en de vraag wat er met het terrein gebeurd als het bedrijf wordt verkocht, waren zorgen. Naar aanleiding hiervan heeft de initiatiefnemer de nokhoogte aangepast naar 4 meter (wat aanvankelijk 5 meter zou zijn). Daarnaast is verzekerd dat de voorzieningen, zoals de horecafunctie, alleen voor de eigen gasten zijn en niet voor passanten. Dit staat expliciet aangegeven in het bestemmingsplan. (art. 3.1, sub c en art 3.5.1, sub g).

2. Het opgestelde bestemmingsplan voorziet in de voorgenomen ontwikkeling voor een recreatieterrein met acht recreatieverblijven dat jaarrond open kan worden gesteld. In het bestemmingsplan is specifiek vastgelegd welke activiteiten zijn toegestaan. De regels vormen samen met de verbeelding het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Zo is in de regels, artikel 3.2, sub 1 onder c, opgenomen dat het aantal recreatieverblijven niet meer dan acht mag bedragen (hieronder niet de B&B's gerekend). Zo is ook in de regels, artikel 3.1, sub c, onder 1 tot en met 7 opgenomen welke activiteiten ten dienste van de verblijfsrecreatie zijn toegestaan, bijvoorbeeld ondergeschikte detailhandel (3), ondergeschikte horecavoorzieningen (4), het houden van dieren (5) en sport- en recreatieve voorzieningen (7).

Tevens is het zorgdragen voor een goede landschappelijke inpassing geborgd in de regels. Dit betreft artikel 3.5 sub n, waarin staat dat voor het in gebruik nemen van de gronden als zijnde recreatieterrein er binnen 24 maanden na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de recreatieverblijven, uitvoering gegeven dient te worden aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform Bijlage 3 voor versterking van het landschap en de biodiversiteit.

Er wordt door de gemeente op toegezien dat gronden worden gebruikt conform het geldende bestemmingsplan. Daarnaast staat het eenieder vrij om een handhavingsverzoek in te dienen, indien men van mening is dat de regels van het bestemmingsplan worden overschreden.

3. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het criteria van een 'goede ruimtelijke ordening' en een goed woon- en leefklimaat. Dit volgt uit hoofdstuk 4 van de toelichting, waarin ingegaan wordt op de verschillende milieuaspecten. In paragraaf 4.4 wordt ingegaan op de luchtkwaliteit, in paragraaf 4.6 wordt ingegaan op geluidhinder en in paragraaf 4.5.2 wordt ingegaan op verkeer. In de conclusies van deze paragrafen staat beschreven dat de genoemde aspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Korthedshalve wordt verwezen naar de genoemde paragrafen uit de toelichting. Het aspect 'uitzicht' is niet een uitvoeringsaspect waaraan getoetst wordt. Het hebben van een uitzicht is namelijk geen recht.
4. De belangen van omwonenden maken onderdeel uit van de participatie. Zoals in de beantwoording van zienswijze punt 1 genoemd, gaat participatie verder dan het enkel informeren van omwonenden. Omwonenden worden tevens in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren en om suggesties aan te dragen. De initiatiefnemer onderzoekt vervolgens of de aangedragen suggesties verwerkt kunnen worden in het bestemmingsplan.

De meerwaarde voor de omwonenden betreft het feit dat de bestemmingswijziging een goede basis biedt voor de doorontwikkeling van een toekomstbestendig recreatief bedrijf. In plaats van seizoensgebonden openstelling wordt het mogelijk om jaarrond verblijven aan te bieden. Het betreft daarom een meer toekomstbestendige invulling van het terrein met minder kans op verloedering. Daarnaast maakt een landschappelijke inpassing onderdeel uit van het plan. De landschappelijke inpassing ziet toe op versterking van het landschap en de biodiversiteit.

In de overweging is meegenomen dat omliggende functies niet worden belemmerd, oftewel dat er sprake is van een goede milieuzonering. Dit aspect wordt beschreven in paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan. Enerzijds is getoetst of de nieuwe functie (Recreatie) mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving. Anderzijds is getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid. Er wordt geconcludeerd dat nabijgelegen bedrijven (overlastgevendende functies) op voldoende afstand van de planlocatie zijn gesitueerd. Ook wordt geconcludeerd dat de nieuwe recreatiefunctie op voldoende afstand tot de meest nabije woning is gelegen. De richtlijnen voor milieuzonering (uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering') worden gehaald.

Daarnaast draagt de ontwikkeling in meer algemene zin bij aan de lokale werkgelegenheid en lokale economie.

5. Een ontwerptekening met maatvoering maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan. Na de bestemmingsplanprocedure, dat wil zeggen op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is, kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het bouwen van de recreatieverblijven. Bij die aanvraag omgevingsvergunning moet een ontwerptekening worden ingediend. Wanneer een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt deze gepubliceerd zodat eenieder kennis kan nemen van de aangevraagde omgevingsvergunning.
6. Hieronder wordt ingegaan op de genoemde punten:
 - De oppervlakte van 80 m² is inclusief 35 m² voor de overkapping. Dit blijkt ook uit de tabel waarin staat: 'maximum oppervlakte in m² (waarvan overkapping)'. In 2.2 van de toelichting is de toekomstige situatie beschreven en zijn impressies opgenomen. Hieruit blijkt dat bij het nieuwe recreatieconcept het buitenleven centraal zal staan en om die reden is gekozen voor een vrij grote overkapping. De maatvoering houdt in dat het

recreatieverblijf een oppervlakte krijgt van maximaal 45 m² en dat de overkapping een oppervlakte krijgt van maximaal 35 m². Voor de bouw van de recreatieverblijven zal nog wel een aanvraag omgevingsvergunning ingediend moeten worden.

- Bij de aanvraag is getoetst aan de Omgevingsvisie van de gemeente Oldebroek (2018). De planlocatie is gelegen binnen het 'Open polderlandschap en de Drontermeerzone', zoals aangeduid binnen de Omgevingsvisie. Voor dit gebied wordt niet actief ingezet op het toevoegen van recreatiebedrijven. Echter, voor een toekomstbestendig buitengebied is verbreding en verdieping van (voormalige) agrarische percelen noodzakelijk. Van verstedelijking is daarnaast in slechts beperkte mate sprake. Het betreft de omzetting van een reeds aanwezig en vergund kleinschalig recreatieterrein naar een recreatieterrein, dat jaarrond opengesteld mag worden, maar waarbij het aantal recreatieverblijven niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. De verstedelijking zit daarom vooral in het feit dat de verblijven jaarrond open worden gesteld in plaats van seizoensgebonden. Aangezien het een specifieke situatie betreft waarbij nauwelijks sprake is van verstedelijking, is de kans op precedentwerking nihil.
- Na de bestemmingsplanprocedure, dat wil zeggen op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is, dient nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor het bouwen van de recreatieverblijven.
- Aanvankelijk was de bouwhoogte 5 meter, maar na de inloopavond en op basis van de gegeven input van omwonenden, is de bouwhoogte verlaagd naar 4 meter. Volgens de Nota Recreatie en Toerisme, waarin de beleidsregels voor een kleinschalig recreatieterrein worden genoemd, mag een bijgebouw ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, een goot- en bouwhoogte hebben zoals opgenomen in de bouwregels voor bijgebouwen in de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan. Dit betreft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,50 / 6,00 meter. Binnen de woonbestemming zijn daarom nu al hogere bouwhoogtes toegestaan. Binnen de agrarische bestemming zijn de tenten vergund. De hoogte van deze tenten betreft, 3,5 meter. Aanvankelijk was voor de recreatieobjecten een hoogte van 5,00 meter opgenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de buurtbijeenkomst is de hoogte aangepast naar 4,00 meter.

7. Een bedrijfseconomisch onderzoek heeft geen onderdeel uitgemaakt van de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan. Bij het principeverzoek is in overweging meegenomen dat de jaarronde openstelling ten opzichte van de nu seizoensgebonden openstelling zal bijdragen aan een meer toekomstbestendig bedrijf. In de overweging is ook meegenomen het aanbieden van recreatieverblijven de primaire bron van inkomsten betreft. Het is niet slechts een nevenactiviteit, waarbij er kans bestaat op verloedering als het financieel minder gaat. Daarnaast hebben de initiatiefnemers aangegeven dat zij voorbereidingen treffen waarbij cursussen van Vitale Vakantieparken worden gevolgd. Deze cursussen zien toe op de doorontwikkeling van het concept van De Landhoeve en staan in het teken van een toekomstbestendig park.

Het bestemmingsplan ziet specifiek toe op de realisatie van een recreatiepark met maximaal acht recreatieverblijven, hieronder niet de B&B's gerekend (zoals vastgelegd in de regels, artikel 3.2, sub 1 onder c). Een grootschalig recreatiepark wordt met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

8. Het opgestelde bestemmingsplan maakt de bestemmingen Recreatie en Verkeer mogelijk. In artikel 3.1 van de regels wordt ingegaan op de bestemmingsomschrijving van 'Recreatie'. Gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn bestemd voor verblijfsrecreatie (3.1, sub a),

recreatieverblijven en de daarbij horende overkappingen (sub b), gebouwen en overkappingen voor zover ten dienste van de verblijfsrecreatie (sub c) en de bijbehorende bouwwerken zoals genoemd onder sub d tot en met k. Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt gerekend 'het gebruik van de recreatieve verblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en/of onderkomens voor permanente bewoning en niet-recreatief gebruik' (sub a) en 'het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning' (sub c). Deze bestemmingswijziging ziet daarom uitsluitend toe op recreatieve doeleinden (met bijbehorende toegangsweg bestemd als 'Verkeer').

Voorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. De zienswijze gaat tevens geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te laten wijzigen of te laten aanpassen. Voorgesteld wordt daarom het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen conform het daarbij behorende vaststellingsbesluit bij dit bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen:

Niet van toepassing