

De gemeenteraad van Wijchen

17 1 4457 Ruimte en Milieu

Beslisnota

Bestemmingsplan Houtsestraat 12 Balgoij

Wijchen, dinsdag 3 oktober 2017

Geachte leden van de raad,

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan Houtsestraat 12, Balgoij gewijzigd vast te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

De familie van Haren, wonende aan de Houtsestraat 12 te Balgoij heeft het verzoek gedaan om de bestemming van hun perceel te wijzigen van wonen naar recreatie, om zo hun huidige kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten uit te kunnen bouwen naar een volwaardig en hoogwaardig recreatiefbedrijf. Medio 2016 heeft ons college besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief.

De initiatiefnemers willen doorontwikkelen naar een volwaardig recreatief bedrijf met:

- Bed & breakfast in het voorhuis van de boerderij (bestaand);
- Bed & breakfast in de hooiberg;
- Campingterrein met 24 standplaatsen;
- Overnachtingsplaats voor campers;
- 6 trekkershutten
- Horeca en terras;
- Sanitaire voorzieningen;
- Dierenweide.

Het geheel wordt goed landschappelijk ingepast en afgeschermd. Hiertoe is voldoende ruimte.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan.

Met ingang van donderdag 11 mei 2017 heeft, gedurende een termijn van 6 weken (tot en met 21 juni 2017, het ontwerp bestemmingsplan "Houtsestraat 12 te Balgoij" ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal ondergeschikte punten aangepast:

- De tabel met de oppervlaktes van de huidige en toekomstige bebouwing uit de toelichting is aangepast (figuur 6). De maatvoering van de bestaande garage en de toekomstige recreatieruimte zijn aangepast. De regels van het bestemmingsplan zijn hiermee in overeenstemming gebracht.
- De landschappelijke inpassing is gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (4.1.2. onder h van de regels).
- De bouwmogelijkheden zijn qua hoogte terug gebracht. De bouwhoogte voor de trekkershutten is aangepast naar maximaal 2,5 meter goothoogte en maximaal 3,5

meter nokhoogte (was 3 en 4,5 meter). Dit geldt ook voor de gemeenschappelijke voorzieningen buiten het bouwvlak (was 3 en 6 meter). De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen is aangepast naar 6 meter (was 6 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte, de goothoogte is hier komen te vervallen).

- Om voor omwonenden meer zekerheid te geven over de exacte locatie van de ondergeschikte horeca is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca' opgenomen. In artikel 4.1.2. onder b van de regels is opgenomen dat ondergeschikte horeca alleen is toegestaan bij de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca'. De theetuin en het terras mogen uitsluitend ten oosten van het theetuingebouw en ten oosten van de bedrijfswoning worden gesitueerd, om de eventuele effecten op de omgeving zoveel mogelijk te beperken.
- In de toelichting is opgenomen dat het hier – deels – gaat om legalisatie. Dit kwam eerder in de toelichting van het ontwerp plan onvoldoende naar voren.
- Het inrichtingsplan is enigszins aangepast. De grondwal rond het perceel wordt verlaagd met een flauwer talud aan de buitenzijde en de toevoeging van een onderhoudstrook (op eigen terrein) van gras. Zie hiervoor de nieuwe doorsnede in het bestemmingsplan.

Welk resultaat willen we bereiken?

Medewerking verlenen aan de doorontwikkeling van het recreatiebedrijf aan de Houtsetraat 12 te Balgoij.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

- 1.1 Het bedrijf kan een goede toevoeging zijn aan het toeristisch recreatief aanbod van de gemeente Wijchen;*
Het initiatief draagt bij aan een gedifferentieerd aanbod van trekkershutten, bed & breakfast, campingplaatsen en camperplaatsen. Daarnaast wordt een theetuin/terras gerealiseerd waar bijvoorbeeld fietsers een pauze kunnen nemen.
- 1.2. Omdat het initiatief goed landschappelijk wordt ingepast zal er geen sprake zijn van knelpunten op ruimtelijk of milieutechnisch gebied.*
De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen (artikel 4.1.2. onder h). Dat wil zeggen dat er een instandhoudingsverplichting geldt voor de landschappelijke inpassing opgenomen als bijlage 1 bij het bestemmingsplan. Daarnaast zijn de bouwhoogtes ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan naar beneden toe bijgesteld. Dit om tegemoet te komen aan de zienswijzen van omwonenden.
- 1.3. Bij realisatieovereenkomst is geregeld dat het plan voor rekening en risico van de initiatiefnemer wordt uitgevoerd.*
Alle plankosten en eventuele planschade komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit wordt gereguleerd middels een realisatieovereenkomst. Ook de verplichting landschappelijk in te passen is in de overeenkomst nogmaals vastgelegd.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 *Er zijn een behoorlijk aantal zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan.*

Er zijn een vijftal zienswijzen ontvangen van omwonenden en van een recreatiebedrijf uit Balgoij. De belangrijkste bezwaren zijn de vrees voor overlast en vermindering van het (vrij) uitzicht. Door het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen is getracht voor een belangrijk deel tegemoet te komen aan de bezwaren.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Het initiatief wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer uitgevoerd.

b. Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden na besluitvorming van uw raad geïnformeerd over het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Indien uw raad besluit om tot vaststelling over te gaan zal van dit besluit mededeling worden gedaan op de gebruikelijke wijze.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan
2. zienswijzennota
3. Zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,

De burgemeester,

De gemeenteraad van Wijchen

17 1 4457 Ruimte en Milieu

Raadsbesluit

Bestemmingsplan Houtsestraat 12 Balgoij

Samenvatting

De familie van Haren aan de Houtsetraat 12 te Balgoij wil hun bed & breakfast verder door ontwikkelen naar een volwaardig recreatiebedrijf. Hiervoor hebben zij verzocht de bestemming van hun bedrijf te wijzigen van 'wonen' naar 'recreatie'. Dit is een goede aanvulling op het toeristisch recreatief aanbod. De ontwikkeling wordt goed ingepast in de omgeving.

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
dinsdag 3 oktober 2017

besluit:

1. Het bestemmingsplan Houtsestraat 12, Balgoij gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 26 oktober 2017

De voorzitter,



De griffier,



Beantwoording zienswijzen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan "Houtsetraat 12, Balgoij", behorende bij raadsbesluit nr. 17 1 4457, d.d. 26 oktober 2017.

Met ingang van donderdag 11 mei 2017 heeft, gedurende een termijn van 6 weken (tot en met 21 juni 2017, het ontwerp bestemmingsplan "Houtsestraat 12 te Balgoij" ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken en worden in deze beantwoording puntsgewijs behandeld.

1) Schriftelijke zienswijze van [...] (d.d. 9 juni 2017, ontvangen 12 juni 2017).

a) *Reclamant vreest voor aantasting van zijn vrij uitzicht door de komst van een camping met 50 plaatsen.*

De nieuwe bebouwing komt in hoofdzaak geclusterd binnen het bestaande bouwvlak. De oppervlakte aan bestaande bebouwing neemt echter wel wat toe maar zal door de positionering niet van grote invloed zijn. Het kampeerterrein zal grotendeels aan het zicht onttrokken worden door de voorgeschreven landschappelijke inpassing (grondwal en struweel met bomenrij). Gezien de afstand van de woning van reclamant tot het plangebied (ca. 65 meter) en de landschappelijke inpassing zal het vrij uitzicht minimaal worden beperkt.

b) *Reclamant vreest ervoor dat er buitenlandse werknemers gehuisvest zullen worden op de camping.*

Het is ons bekend dat er buitenlandse werknemers gehuisvest waren in de schuur aan de Houtsestraat 12 te Balgoij. Deze bewoning is op grond van het voorgaande bestemmingsplan "Buitengebied" en op grond van het bestemmingsplan "Houtsestraat 12, Balgoij" niet toegestaan (zie artikel 4.4.1 van het bestemmingsplan). De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de bewoning inmiddels is beëindigd. Onze toezichthouders zullen erop controleren dat deze bewoning gestaakt is en gestaakt blijft.

c) *Reclamant stelt voor om een beperking op te leggen voor de camping zodat deze alleen in het vakantieseizoen gebruikt kan worden en voor een maximaal aantal nachten (bijvoorbeeld maximaal 7 nachten aaneengesloten).*

Dit zou een behoorlijke beperking van de bedrijfsvoering betekenen. Planologisch is het ook niet relevant of een caravanplaats bijvoorbeeld 3 weken bezet wordt door dezelfde kampeerders of dat er tussentijdse wisselingen zijn. De verwachting is dat het kampeerterrein in de winterperiode nauwelijks gebruikt zal worden. Wij verwachten dat de effecten van de camping niet zodanig groot zijn dat er een seizoensbeperking opgelegd zou moeten worden. Er wordt voldaan aan de milieueisen en -afstanden.

d) *Reclamant stelt dat niet is onderbouwd waarom voor een opzet van de voorgestelde omvang is gekozen. Hierbij wordt verwezen aan andere regionale campings. Ook de voorgestelde toename van de bebouwing vindt reclamant te omvangrijk en vreest dat deze bebouwing zal worden gebruikt voor andere activiteiten dan dat nu wordt aangevraagd. De nut en noodzaak hiervan is niet aangetoond.*

Bestaande situatie Bebouwd oppervlak in m2		Nieuwe situatie	Bebouwd oppervlak in m2 nieuw
Binnen bouwvlak			
woning	189	woning	189
hooischelf	40	hooischelf	40
restant kas	48	kas	48
garage	188	theetuinruimte met serre/ veranda en terras	208
opslag	75	opslag	75
		recreatieruimte/opslag/sanitair dit is inclusief maximaal 200 m2 gemeenschappelijke voorzieningen	240
totaal	540	totaal	800
Buiten of binnen bouwvlak indien binnen aanduiding kampeertrein			
-		6 trekkershutten	240
Buiten bouwvlak			
-		gemeenschappelijke voorzieningen	60
totaal	0	totaal	300

Figuur 6. Overzicht bestaande en nieuwe bebouwing.

In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is bovenstaande tabel opgenomen. Er is een fout geslopen in de maatvoering van de garage. Deze wordt als volgt aangepast:

Bestaande situatie Bebouwd oppervlak in m2		Nieuwe situatie	Bebouwd oppervlak in m2 nieuw
Binnen bouwvlak			
woning	189	woning	189
hooischelf	40	hooischelf	40
restant kas	48	kas	48
garage	75	theetuinruimte met serre/ veranda en terras	208
opslag	188	opslag	75
		recreatieruimte/opslag/sanitair dit is inclusief maximaal 200 m2 gemeenschappelijke voorzieningen	216 240
totaal	427 540	totaal	776 800
Buiten of binnen bouwvlak indien binnen aanduiding kampeertrein			
-		6 trekkershutten	240
Buiten bouwvlak			
-		gemeenschappelijke voorzieningen	60
totaal	0	totaal	300

Figuur 6. Overzicht bestaande en nieuwe bebouwing.

De recreatieruimte wordt ook iets kleiner uitgevoerd dan aanvankelijk beoogd. De bouwvoorschriften van het bestemmingsplan en de inrichtingstekening worden hiermee in overeenstemming gebracht. Het bestemmingsplan bepaalt door middel van de bestemmingsomschrijving en gebruiksbepaling welk gebruik is toegestaan. Ander gebruik is niet toegestaan.

- e) *Het plan past niet binnen het Landschapsonwikkelingsplan, de authenticiteit van het dorp wordt aangetast door de komst van de camping.*

De doelen van het LOP zijn goed verwerkt. Met de in het verleden aangebrachte beplantingen is de voorgestelde inrichting passend in het landschap. Belangrijk voor de

landschappelijke inpassing is de toevoeging van bomen in de randen aan de noord- en de westzijde en de aanleg van een struweelhaag. Zo worden de tenten en caravans voor een groot deel aan het zicht onttrokken. Om de landschappelijke inpassing te waarborgen hebben we een voorwaardelijk verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Deze voorwaardelijke verplichting waarborgt dat de landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden zolang de camping in gebruik is.

- f) *Reclamant geeft aan dat als de trekkershutten en de bebouwing toch wordt toegestaan, deze in bouwhoogte zouden moeten worden gemaximeerd op 3 meter hoogte. Zo wordt de bebouwing aan het zicht onttrokken door de aan te leggen grondwallen en bebouwing.*

De maximale bouwhoogte van de trekkershutten wordt aangepast om (deels) aan de bezwaren van reclamant tegemoet te komen. De initiatiefnemer heeft een ander soort trekkershut gevonden dan aanvankelijk beoogd. De bouwhoogte voor de trekkershutten wordt aangepast naar maximaal 2,5 meter goothoogte en maximaal 3,5 meter nokhoogte. Dit geldt ook voor de gemeenschappelijke voorzieningen buiten het bouwvlak. De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen is aangepast naar 6 meter (de goothoogte is hier komen te vervallen). De hoogte van de bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Deze bouwregeling is namelijk gelijk aan de bouwvoorschriften van het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied".

- g) *Reclamant zou graag zien dat de ondergeschikte horeca wordt toegekend aan een specifiek deel van de bebouwing, te weten aan de bestaande schuur met aangegeven nieuw terras.*

Initiatiefnemer is van plan de garage om te bouwen tot kleinschalige horeca bij de theetuin. De overige ruimtes binnen deze voormalige garage zullen worden gebruikt voor de keuken en de wasruimte die in gebruik zijn ten behoeve van de kleinschalige horeca/ theetuin en de B&B. Dit staat omschreven in de toelichting. Om dit duidelijker in het bestemmingsplan te verankeren is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca' opgenomen. In artikel 4.1.2. onder b van de voorschriften is opgenomen dat ondergeschikte horeca alleen is toegestaan bij de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca'. De theetuin en het terras mogen uitsluitend ten oosten van het theetuingebouw en ten oosten van de bedrijfswoning worden gesitueerd, om de eventuele effecten op de omgeving zoveel mogelijk te beperken. (ook in juridische toelichting opgenomen).

- h) *Het aantal kampeerplaatsen is niet duidelijk vermeld. De toelichting en de regels sluiten niet goed op elkaar aan. Ook het aantal tentplekken in het veld dient te worden gemaximeerd.*

Het bestemmingsplan staat 24 standplaatsen/kampeerplaatsen toe. Op het trekkersveldje kunnen eventueel wat kleine tentjes worden gezet maar het bestemmingsplan staat een maximum van 24 plaatsen toe, dit is dus inclusief tentplekken op het trekkersveldje. Dit is ook zo opgenomen in de toelichting.

- i) *Reclamant wil een verbod op groepsaccommodatie.*

Groepsaccommodatie is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Het is derhalve niet zinvol om een verbod daarvoor op te nemen.

- j) *De aangegeven huidige bebouwde oppervlakten kloppen niet. Reclamant vraagt zich af of deze dan wel voldoen aan het bestemmingsplan. Mag alles wat er nu staat wel staan?*

Zoals onder d) opgemerkt is zijn de maten van de bestaande bebouwing aangepast. Het bestemmingsplan voorziet deels in een legalisatie. Dit komt in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan niet naar voren. De toelichting zal hierop worden aangevuld. De initiatiefnemer heeft meer oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel staan dan dat was toegestaan onder het voorgaande bestemmingsplan "Buitengebied". Bovendien is de hooischelf te hoog. Deze strijdigheden worden met dit bestemmingsplan gelegaliseerd.

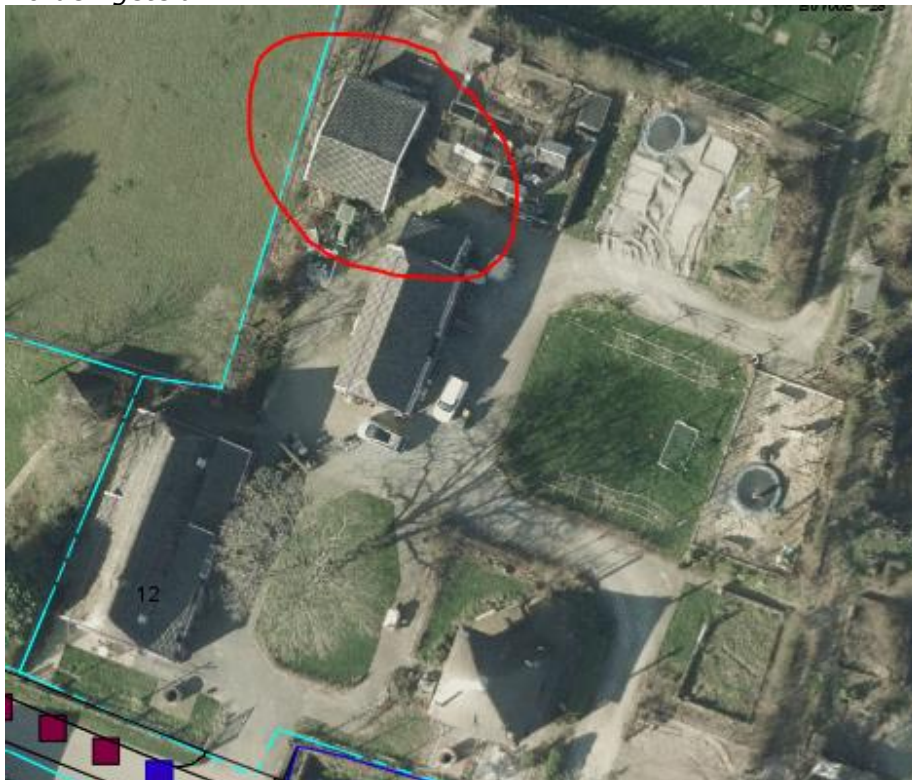
- k) *De bebouwingstoename is groter dan de aangegeven 560m².*

Deze aanname klopt. Zoals onder d) opgemerkt was voor de bestaande garage uitgegaan van een te groot bestaand oppervlakte. Dit is aangepast. Met het naar beneden bijstellen van de oppervlakte van de recreatieruimte naar 216 meter bedraagt de totale toename van de bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie 649. De toelichting is hierop aangepast.

- l) *De garage is kleiner dan de aangegeven 188m² bebouwd oppervlakte, dit mag namelijk niet zo groot gebouwd worden volgens het bestemmingsplan (maximaal oppervlakte bijgebouw 120m²). Dit is volgens de topografische ondergrond in de huidige situatie 75m².*

Deze stelling klopt. In de beantwoording van de zienswijze onder d) is reeds aangegeven dat de oppervlakte van 188m² wordt aangepast naar 75m².

- m) *De kleine opslag bedroeg 27m² voordat deze vergroot is, hoe kan deze nu als 75m² worden geteld?*



Volgens onze informatie bedraagt de bestaande omvang van de opslag 75m². Zoals aangegeven onder j) wordt met dit bestemmingsplan een deel van de aanwezige bebouwing gelegaliseerd.

- n) *Het restant van de kas is onlangs gebouwd (op basis van luchtfoto Google), raar dat dit genoemd wordt als bestaande bebouwing in het ontwerp bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor een onlangs opgericht tuinhuis.*
Volgens onze informatie is dit de bestaande omvang. Zoals aangegeven onder j) wordt met dit bestemmingsplan een deel van de aanwezige bebouwing gelegaliseerd.
- o) *De hooiberg is al (illegaal) in gebruik als ruimte voor bed & breakfast. Dit staat anders in de toelichting.*
Het klopt dat niet expliciet staat vermeld dat het deels om een legalisatie gaat. Hier is de toelichting op aangevuld. Met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan is concreet zicht op legalisatie ontstaan. Daarom treden we vooralsnog niet op tegen dit illegale gebruik.
- p) *Reclamant geeft aan dat er over de maximale maatvoering van 200m² heen wordt gegaan met de gemeenschappelijke voorzieningen, ook gezien de nog openstaande uitbreidingsmogelijkheid van 60m².*
Het is in de regels van het bestemmingsplan nu zo opgenomen dat van de 800m² (wordt bijgesteld naar 776m²) een oppervlakte van 200m² binnen het bouwvlak kan worden aangewend voor gemeenschappelijke voorzieningen zoals sanitairgebouw en recreatieruimte. Het klopt dat er nog – aanvullend- 60m² aan gemeenschappelijke voorzieningen buiten het bouwvlak kan worden gerealiseerd.
- q) *In de parkeerberekening zijn niet alle functies en wensen opgenomen. Bijvoorbeeld de plaatsen voor het trekkersveld zijn niet meegenomen, het totaal aantal recreatieplaatsen is meer dan 35. Ook klopt de som voor het terras/theetuin niet.*

Een recreatieplaats staat niet gelijk aan een persoon.

Kampeersplaatsen	24
Trekkershutten	6
B&b woning	1
B&b hooiberg	1

Recreatieplaatsen 32

Aantal parkeerplaatsen: $1,3 \times 32 = 42$

Ten behoeve van de theetuin worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarbij is de parkeernorm van de categorie café/bar/cafetaria gehanteerd, namelijk 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (95 m² theetuin=8 parkeerplaatsen).

Er zijn dus 50 parkeerplaatsen nodig.

Er worden 44 parkeerplaatsen gerealiseerd en 16 "overloop" parkeerplaatsen. Hier-

mee wordt aan de norm voldaan (totaal worden er 60 parkeerplaatsen gerealiseerd).

- r) *De bomen op de grondwallen welke zijn aangebracht staan te dicht op de omliggende perceelgrenzen en dienen hier verder af geplaatst te worden. Dit is in de huidige situatie ook het geval.*

Volgens het Burgerlijk Wetboek (BW), boek 5, artikel 42 lid 2, mogen bomen niet binnen een afstand van 2 meter vanaf de perceelsgrens met uw burens geplant zijn of worden. Voor heesters en heggen geldt in het BW een minimale afstand van 0,5 meter. Zoals u kunt zien op de inrichtingstekening, welke als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd, wordt er rekening gehouden met deze civielrechtelijke regels. De boom is in de teen van de grondwal aangeplant aan de zijde van de initiatiefnemer. Ook de struweelbeplanting (struiken) houden voldoende afstand. Voor zover er in de bestaande situatie er beplanting te dicht op de erfgrans staat, is dit een kwestie die zal moeten worden opgelost tussen de eigenaren van de naburige erven. Het bestemmingsplan zegt hier niets over. Het inrichtingsplan is enigszins aangepast. De grondwal wordt verlaagd met een flauwer talud aan de buitenzijde en de toevoeging van een onderhoudsstrook (op eigen terrein) van gras. Zie hiervoor de nieuwe doorsnede in het bestemmingsplan.

- s) *Reclamant geeft aan dat langs het hekwerk een halve meter brede onderhoudsstrook ligt aan de zijde van de Houtsestraat 12 te Balgoij in eigendom van zijn vader en moeder. Middels de zienswijzebrief wil reclamant voorkomen dat dit als gedeelte van de camping gebruikt wordt (verjaard). Hier mogen dan ook geen beplanting en opslag gerealiseerd worden volgens reclamant. Reclamant verzoekt dit aan te passen in het inrichtingsplan.*

Het is ons niet duidelijk op welke strook reclamant doelt. Volgens de kadastrale gegevens ligt het bestemmingsplan enkel op gronden van initiatiefnemer (zie onderstaande afbeelding met kadastrale ondergrond). Het inrichtingsplan is enigszins aangepast. De grondwal wordt verlaagd met een flauwer talud aan de buitenzijde en de toevoeging van een onderhoudsstrook (op eigen terrein) van gras. Zie hiervoor de nieuwe doorsnede in het bestemmingsplan.



2) Schriftelijke zienswijze van [...] (ongedateerd, ontvangen 20 juni 2017).

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze onder 1. Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de zienswijzebeantwoording onder 1b tot en met 1r.

3) Schriftelijke zienswijze van [...] (d.d. 12 juni 2017, ontvangen 15 juni 2017).

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze onder 1. Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de zienswijzebeantwoording onder 1b tot en met 1r.

4) Schriftelijke zienswijze van [...] (d.d. 12 juni 2017, ontvangen 15 juni 2017).

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze onder 1. Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de zienswijzebeantwoording onder 1b tot en met 1r.

5) Schriftelijke zienswijze van [...] (d.d. 22 mei 2017, ontvangen 22 mei 2017).

- a) *Reclamant vraagt zich af of de initiatiefnemer weet dat hij van de brandweer gehouden is 3 meter ruimte te houden tussen elk geplaatste caravan/camper. Reclamant*

vraagt zich af of er genoeg ruimte is voor 24 standplaatsen en overnachtingsplaatsen voor campers en 6 trekkershutten. Er is al een camping in Balgoij met 15 standplaatsen.

Initiatiefnemer zal zijn terrein zo moeten inrichten en uitbaten dat hij voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

- b) Reclamant vraagt zich af of initiatiefnemer weet dat hij gehouden is zijn water op legionella te laten keuren, wat door erkend lab gedaan moet worden.*

Zie de reactie onder punt 5a.

- c) Reclamant vraagt zich af of de initiatiefnemer op de hoogte is dat er een drank- en horecaverunning aangevraagd moet worden.*

Afhankelijk van de soort horeca welke de initiatiefnemer wil gaan bieden zal er een drank- en horecaverunning nodig zijn of een exploitatievergunning. Ook hier geldt dat de initiatiefnemer moet voldoen aan de geldende regelgeving.

- d) Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen de plannen van initiatiefnemer omdat hij bang is voor ongelijkwaardige concurrentie. Dit kan leiden tot inkomensverlies, aldus reclamant.*

Het bestemmingsplan is niet bedoeld voor het reguleren van concurrentieverhoudingen.