

**Reactienota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
Veneweg 39, Wanneperveen**

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veneweg 39, Wanneperveen' heeft van 20 december 2017 tot en met 30 januari 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt een overzicht gegeven van alle indieners van de zienswijzen. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. In paragraaf 4 worden de (ontvankelijke) zienswijzen van elke indiener kort samengevat en per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens over de zienswijzen worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen conform deze reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota zienswijzen heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal aan de indieners van zienswijzen worden toegezonden.

2. Overzicht zienswijzen

nr	naam	Adres	Zaaknr.
1			284117
2			285565
3			285435
4			285091
5			285871
6			285631
7			285755
8			285198
9			285544
10			285098

3. ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk

4. Beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

4.1: indiener 1

1. Het toestaan van boomhutten/safaritenten anders dan B&B zal leiden tot precedentwerking. De recreatieve bestemmingen zijn op de westkant van Wanneperveen gesitueerd en dit is bestendig beleid.

Reactie:

Het bestemmingsplan wijkt bewust af van het huidige beleid aangezien wij van mening zijn dat er ook andere alternatieven voor recreatie beschikbaar dienen te zijn binnen de gemeente. Dat is ook de reden waarom het initiatief niet hoeft te voldoen aan de Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland, zoals dit in januari 2017 is vastgesteld. Om de ontwikkeling ruimtelijk te kunnen waarborgen evenals de afweging tot medewerking dient dit geregeld te worden via een bestemmingsplan. Daarin zijn ook de gebruikelijke bepalingen ten aanzien van recreatieve voorzieningen welke ook voorkomen in de beleidsregel en andere bestemmingsplannen opgenomen. Elke ontwikkeling die afwijkt dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden. Op die reden zijn wij dan ook van mening dat het plan geen precedentwerking zal hebben.

2. Het naar achteren verplaatsen van de woning leidt tot een onwenselijk straatbeeld. Voorheen dienen alle woningen geplaatst te worden in de rooilijn.

Reactie:

Het naar achteren plaatsen van de woning is uit akoestisch oogpunt noodzakelijk. Ondanks dat de woning naar achteren geplaatst wordt dient er een hogere waarde verleend te worden. Indien de woning op de huidige plek gesitueerd wordt dan zal de akoestische belasting te hoog worden.

3. Wij staan vermeld als aanwezig in het Buurtsessie verslag terwijl wij niet aanwezig waren, de inhoud daarvan wordt dan ook in twijfel getrokken.

Reactie:

Of het buurtverslag een juiste weergave geeft kunnen wij niet in twijfel trekken aangezien de gemeente aanwezig is geweest bij dit overleg. Dat het overzicht van de aanwezigen in de aanhef en de lijst van aanwezigen aan het einde een discrepantie bevat is voor ons ook onduidelijk. De discrepantie heeft echter geen negatieve invloed op het gelopen proces en de beoordeling van de zienswijze.

4. Bij doorvoeren van de wijziging wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor eventuele planschade.

Reactie:

Indien indiener van mening is dat het onderhavige bestemmingsplan leidt tot een waardedaling van zijn eigendom, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan een aanvraag om planschade bij de gemeente in te dienen.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan::

geen

4.2: indiener 2

1. De verwachting is aanwezig dat door de ontwikkeling de rust verstoord zal worden. Er bestaat geen bezwaar tegen een B&B.

Reactie:

Het bestemmingsplan wijkt bewust af van het huidige beleid aangezien wij van mening zijn dat er ook andere alternatieven voor recreatie beschikbaar dienen te zijn binnen de gemeente, zoals een kleine hoogwaardige groepsaccommodatie. Dat is ook de reden waarom het initiatief niet hoeft te voldoen aan de Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland, zoals dit in januari 2017 is vastgesteld. Om de ontwikkeling ruimtelijk te kunnen waarborgen evenals de afweging tot medewerking dient dit geregeld te worden via een bestemmingsplan. Daarin zijn ook de gebruikelijke bepalingen ten aanzien van recreatieve voorzieningen welke ook voorkomen in de beleidsregel en andere bestemmingsplannen opgenomen. Elke ontwikkeling die afwijkt dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden. Juist door de kleinschalige opzet van het plan verwachten wij niet dat er een zodanige verstoring en overlast zal plaatsvinden die niet passend zou zijn voor de omgeving. Wij zijn van mening dat met het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.

2. Bij doorvoeren van de wijziging wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor eventuele planschade

Reactie:

Indien indiener van mening is dat het onderhavige bestemmingsplan leidt tot een waardedaling van zijn eigendom, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan een aanvraag om planschade bij de gemeente in te dienen.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan:
geen

4.3: indiener 3

1. Het woonkarakter en de directe omgeving wordt door de activiteit negatief beïnvloed. Het gebied is in essentie een agrarisch gebied, de ontwikkeling tast dit aan.

Reactie:

Het bestemmingsplan wijkt bewust af van het huidige beleid aangezien wij van mening zijn dat er ook andere alternatieven voor recreatie beschikbaar dienen te zijn binnen de gemeente, zoals een kleine hoogwaardige groepsaccommodatie. Dat is ook de reden waarom het initiatief niet hoeft te voldoen aan de Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland, zoals dit in januari 2017 is vastgesteld. Om de ontwikkeling ruimtelijk te kunnen waarborgen evenals de afweging tot medewerking dient dit geregeld te worden via een bestemmingsplan. Daarin zijn ook de gebruikelijke bepalingen ten aanzien van recreatieve voorzieningen welke ook voorkomen in de beleidsregel en andere bestemmingsplannen opgenomen. Elke ontwikkeling die afwijkt dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden. Juist door de kleinschalige opzet van het plan verwachten wij niet dat er een zodanige verstoring en overlast zal plaatsvinden die niet passend zou zijn voor de omgeving. Wij zijn van mening dat met het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft

2. Heeft bezwaar tegen de verwachte geluidsoverlast van de activiteiten aangezien er geen limitering is opgenomen van aantallen bezoekers of openingsperiode.

Reactie:

De limitering van het aantal gasten/bezoekers is geregeld via de beperking in de planregels van de recreatieve mogelijkheden. Zo is een maximum van 10 B&B gasten vastgelegd evenals het feit dat maximaal 35% van de bebouwing voor deze activiteiten gebruikt mag worden. Een ongebreidelde toeloop van het aantal bezoekers is dan ook niet mogelijk. Dit geldt evenzeer voor de boomhut en safaritenten aangezien deze gelimiteerd zijn in oppervlakte en mogelijkheden van gebruikers. Negatief groepsgegedrag en overlast zal zich niet gaan voortdoen. Dergelijk gedrag is pas mogelijk indien er geen toezicht aanwezig is. De planregels schrijven voor dat de bewoner aanwezig dient te

zijn, anders kan het recreatief verblijf niet plaatsvinden. Wij verwachten het risico op dergelijk gedrag dan ook zeer gering.

3. Er zal sprake zijn van verkeersoverlast vanwege de verkeersbewegingen van gasten en leveranciers.

Reactie:

De omvang van de recreatie en de daarbij behorende verkeersbewegingen is niet van dien aard dat gevreesd moet worden voor verkeersoverlast. Ook is de wegenstructuur van dien aard dat deze de toename van het aantal verkeersbewegingen moeiteloos kan accommoderen.

4. Het feit dat de woning niet door de eigenaar bewoond zal worden én er niet permanent een bewoner aanwezig zal zijn (mededeling t.t.v. presentatie door initiatiefnemers) in combinatie met de geplande recreatie en paardenhouderij baart ernstige zorgen m.b.t. orde, handhaving en veiligheid.

Reactie:

De activiteiten kunnen niet bij recht worden uitgeoefend in de woning tenzij minimaal één bewoners aanwezig is. De bewoner hoeft niet de eigenaar te zijn, maar deze dient wel de bewoner te zijn die de activiteiten uitvoert. Deze zal dan ook permanent aanwezig moeten zijn indien er gasten aanwezig zijn. Anders kunnen de activiteiten niet worden uitgeoefend en zal de gemeente ook niet de nodige omgevingsvergunning voor deze activiteiten verlenen. Het toezicht e.d. is dus reeds geborgd in de planregels.

5. Het toestaan van parkeren in bestemming tuin zal leiden tot aantasting van het uitzicht en tot geluidsoverlast.

Reactie:

Het aanleggen van parkeerplaatsen in de bestemming tuin is een normaal gebruik en in overeenstemming met de Nota Parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland. Zoals in de toelichting ook is aangegeven zullen er ook geluidwerende voorzieningen en afschermende maatregelen getroffen worden. Hierdoor zal naar onze mening de mogelijk optredende overlast zodanig beperkt blijven, dat er geen sprake zal zijn van een negatieve invloed op het acceptabele woon- en leefklimaat.

6. Het toestaan van een vlaggenmast zal leiden tot geluidsoverlast

Reactie:

Het plaatsen van één vlaggenmast met een maximale hoogte van 6 meter is vergunningsvrij. Dit is geregeld in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II artikel 2 lid 14. Daar kan de gemeente niets tegen ondernemen evenals tegen eventuele overlast door een klapperend doek.

7. Het toestaan van horeca is in strijd met de definitie behorende bij B&B en zal leiden tot overlast.

Reactie:

Het toestaan van complementaire daghoreca kan slechts via een aparte omgevingsvergunning worden toegestaan en staat los van het aspect Bed & Breakfast. Het is om die reden dan ook niet opgenomen in de begripsbepaling van Bed & Breakfast. In de gemeente wordt onder een dergelijk bedrijf verstaan: een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk

overdag verstrekken van dranken en etenswaren. De uitoefening van het bedrijf dient dan ook gerelateerd te zijn aan de woning en worden uitgeoefend door de bewoner.

Een vergelijkbare situatie doet zich voort bij de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. In de planregel is aangegeven dat de uitoefening van de horeca ondergeschikt en inherent is aan deze functie. Het uitoefenen van een cafébedrijf behoort dan ook niet tot de mogelijkheden. Gelet op de beperkte omvang van de recreatie zijn wij dan ook van mening dat er geen sprake zal zijn van een zodanige overlast dat daardoor sprake zal zijn van een negatieve invloed op het acceptabel woon- en leefklimaat.

8. Het toestaan van een minicamping, zoals dit plan, onder de noemer 'verblijfsrecreatie' is in strijd met het beleid omtrent mini-campings.

Reactie:

Het is juist dat de vorm van deze recreatie niet overeenkomstig het beleid is ten aanzien van mini-campings. Het is juist daarom dat hiervoor een bestemmingsplan wordt opgesteld, hetgeen niet noodzakelijk zou zijn geweest indien voldaan zou worden aan de Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland. Voor de verdere beantwoording verwijzen wij naar hetgeen onder punt 1 is opgenomen.

9. Safaritenten en boomhut dienen beschouwd te worden als gebouwen, de regels dienen ook voor deze objecten te gelden.

Reactie:

Voor de safaritenten en de boomhut zijn specifieke bouwregels opgenomen. Het is dan ook niet noodzakelijk om voor deze objecten de bouwregels van toepassing te verklaren die gelden voor gebouwen binnen het aangegeven bouwvlak.

10. Het niet noodzakelijk achten van onderzoek naar aanwezigheid en verstoring van dieren is ongegrond en er dient een onderzoek plaats te vinden.

Reactie:

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient men te voldoen aan de wettelijke eisen zoals deze zijn vormgegeven in de Wet natuurbescherming. Ten behoeve van het initiatief is een quick-scan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij de toelichting is toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen negatieve gevolgen van het initiatief zijn te verwachten.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan:

geen

4.4: indiener 4

1. Er wordt een B&B beschreven in het plan terwijl de regels dat slechts toestaan via een wijzigingsbevoegdheid. Er zijn geen beperkingen gesteld aan de omvang daarvan. Daarnaast komt in de beschrijving niet naar voren dat er een paardenstal wordt gerealiseerd en ook niet blijkt of de paardenstal wordt gebruikt voor recreatie en waar deze zullen rijden.

Reactie:

Niet begrepen waarom indiener van mening is dat een B&B slechts is toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid en dat er geen beperkingen zijn gesteld in de omvang daarvan. In de planregels is duidelijk gesteld dat B&W kunnen afwijken van het gebruik van de bestemming Wonen-1 ten behoeve van een B&B met een maximum van 10 slaappleatsen. Dit is de standaardbepaling voor

de regeling van B&B's in de gemeente. In de planregel voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is opgenomen dat de aangewezen gronden ook zijn bestemd voor een paardenstalling voor maximaal 3 paarden.

2. De minicamping en recreatie is in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Reactie:

Het bestemmingsplan wijkt bewust af van het huidige beleid aangezien wij van mening zijn dat er ook andere alternatieven voor recreatie beschikbaar dienen te zijn binnen de gemeente, zoals een kleine hoogwaardige groepsaccommodatie. Dat is ook de reden waarom het initiatief niet hoeft te voldoen aan de Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland, zoals dit in januari 2017 is vastgesteld. Om de ontwikkeling ruimtelijk te kunnen waarborgen evenals de afweging tot medewerking dient dit geregeld te worden via een bestemmingsplan. Daarin zijn ook de gebruikelijke bepalingen ten aanzien van recreatieve voorzieningen welke ook voorkomen in de beleidsregel en andere bestemmingsplannen opgenomen. Elke ontwikkeling die afwijkt dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden.

3. Het toestaan van recreatie met een minicamping en lichtmasten staat haaks op de omgevingsvisie en de laag van beleving met aanduiding donkerte. Ook staat de omgevingsvisie geen recreatie toe in het plangebied

Reactie:

Het faciliteren van lichtmasten is opgenomen in het kader van sociale veiligheid en derhalve wenselijk. Een hoogte van 6 meter moet echter als onwenselijk worden beschouwd. De planregel zal derhalve worden aangepast en er zullen voorwaarden verbonden worden aan de hoogte en toepasbaarheid. Overigens betekent de doelstelling van de omgevingsvisie niet dat er geen lichtmasten in het gebied geplaatst kunnen worden. Tevens geldt dit ook voor recreatiemogelijkheden en tevens is er in overleg met de provincie in het kader van het KGO gekomen tot deze inpassing. Daarbij is wel degelijk sprake van een voor Steenwijkerland innovatief concept.

4. Er is niet getoetst aan artikel 2.12.2 van de provinciale verordening ruimte

Reactie:

Toetsing aan artikel 2.12.2 is naar ons oordeel ook niet noodzakelijk aangezien deze bepaling betrekking heeft op nieuwe recreatiewoningen en niet op de recreatieve voorzieningen welke via dit plan mogelijk gemaakt worden. Het initiatief voorziet niet in de bouw van recreatiewoningen. Overigens zijn de voorzieningen zeer kleinschalig van aard en is de exploitatie bedrijfsmatig.

5. Er is niet getoetst aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van minicampings. Daarnaast zijn er geen regels gesteld over de periode van het toegestane gebruik. Er is ook geen sprake van een goede landschappelijke inpassing. En er wordt niet voldaan aan de gestelde afstandseis.

Reactie:

Het is voor deze ontwikkeling ook niet noodzakelijk om te toetsen aan het beleid ten aanzien van minicampings. Zoals is punt 2 is aangegeven is bewust van het beleid afgeweken omdat wij van mening zijn dat er andere en passende alternatieven beschikbaar dienen te zijn binnen de gemeente. Wij zijn van mening dat dit initiatief passend is en daarom via een bestemmingsplanprocedure gefaciliteerd dient te worden. Wij zijn dan ook van mening dat het initiatief niet behoeft te voldoen aan de genoemde beleidsregels. Deze afweging heeft betrekking op alle facetten, dus ook die van de openingsperiode als die van de afstandsnorm.

6. Onduidelijk is of het te bouwen sanitairgebouw ten behoeve van een drietal tenten is of voor een groepsaccommodatie.

Reactie:

Het sanitairgebouw is bestemd voor de gasten welke, op dat moment, gebruik maken van het recreatieve verblijf. Een onderscheidt tussen de gebruikers van een tent of een groepsaccommodatie is derhalve niet relevant.

7. Ten onrechte is in de toelichting niet ingegaan op het bepaalde in 5.3.3 van het Facetbeleid 2011. Daarnaast zijn er geen voorwaarden gesteld aan de horeca en of dit alleen is voor dagrecreatie of voor verblijfrecreatie.

Reactie:

Zoals reeds eerder is aangegeven hebben wij er voor gekozen om dit initiatief mogelijk te maken door middel van een bestemmingsplan en zijn wij van mening dat de het initiatief niet aan de diverse beleidsnotities uit het verleden behoeft te worden getoetst.

De stelling dat er in het bestemmingsplan geen regels/voorwaarden zijn opgenomen aan horeca achten wij onjuist. De planregels geven duidelijk aan dat de horeca ondergeschikt en inherent dient te zijn aan de verblijfsrecreatieve functie. Dit betekent ook dat de horeca mogelijkheid alleen open staat voor de gasten welke op dat moment gebruik maken van het recreatieve nachtverblijf. Een ander gebruik dan als zojuist omschreven wordt in de planregels aangemerkt als strijdig gebruik en zal worden gehandhaafd.

8. Indien er een B&B wordt gevestigd dan is er sprake van woningonttrekking gezien het aantal aanwezige kamers en er geen mogelijkheid meer is om er te wonen.

Reactie:

Het toestaan van Bed & Breakfast via een omgevingsvergunning is alleen mogelijk indien maximaal 35% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw wordt gebruikt voor deze activiteiten. Daarbij is tevens gesteld dat er maximaal 10 slaappleatsen aanwezig mogen zijn. Het is daarom niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van woningonttrekking aangezien de hoofdfunctie wonen dient te zijn en minimaal 65% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw dient te bedragen.

9. Het toestaan van recreatie in dit gebied zal afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van het eigendom van cliënten.

Reactie:

Wij zijn van mening dat juist door de kleinschalige opzet van het plan er geen zodanige verstoring en overlast zal plaatsvinden die niet passend zou zijn voor de omgeving. Wij zijn van mening dat met het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft. Dit uitgangspunt is ook geborgd in de diverse planregels ten aanzien van het afwijken van het gebruik overeenkomstig de bestemming.

10. Het toestaan van horeca zonder beperkingen en omvang is onwenselijk. Ook kan de complementaire horeca gebruikt worden als zelfstandige horeca ter plaatse. Er is ook geen onderzoek gedaan naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van horeca ter plaatse.

Reactie:

Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen onder punt 7 is opgenomen.. De planregels voor de bestemming 'Wonen-1' maken complementaire horeca of andere vormen van horeca als recht niet mogelijk. Slechts via een omgevingsvergunning kan complementaire daghoreca mogelijk gemaakt worden waarbij dan voldaan moet worden aan de in de planregel opgenomen voorwaarden. Deze

voorwaarden hebben onder meer betrekking op de aard van de horeca, de omvang en de gevolgen voor de omgeving. In de gemeente wordt onder een dergelijk bedrijf verstaan: een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren. De uitoefening van het bedrijf dient dan ook gerelateerd te zijn aan de woning en worden uitgeoefend door de bewoner. Aangezien de complementaire daghoreca slechts via een afwijking toegestaan kan worden behoeft er in de toelichting geen aandacht besteed te worden aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangezien dit bij het verzoek om een omgevingsvergunning als voorwaarde is opgenomen en alsdan beantwoord dient te worden.

11. Gevreesd wordt voor aantasting van het woongenot. Er is geen onderzoek gedaan naar de mogelijke recreatieve gevolgen van recreatie ter plaatse. Er is een akoestisch onderzoek gedaan naar de mogelijke hinder als gevolg van een paramotor of andere festiviteiten. Daarnaast ontbreekt er een onderzoek naar het geluid afkomstig van bezoekers en de mogelijk optredende hinder daarvan.

Reactie:

Initiatiefnemer beschikt over een persoonsgebonden ontheffing van de Provincie Overijssel voor het gebruik van een paramotor met een maximum van 12 dagen per jaar opstijgen en landen. De betreffende locatie is geen aangewezen luchthaven die uitsluitend wordt gebruikt voor het opstijgen met gemotoriseerde schermvliegtuigen noch heeft de burgemeester van Steenwijkerland een 'verklaring van geen bezwaar' afgegeven overeenkomstig het gestelde in de Regeling burgerluchthaven. Commerciële exploitatie van het terrein ten behoeve van het gebruik als een paramotor gebied is dan ook niet mogelijk noch aan de orde. Aangezien een paramotorvlieger moet worden aan de wettelijke eisen is een akoestisch onderzoek naar dit onderdeel dan ook niet noodzakelijk.

Hoewel wij van mening zijn dat er geen sprake zal en kan zijn van geluidsoverlast, is er een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek zal bij de vaststelling van het plan aan het plan worden toegevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen sprake zal zijn van geluidhinder voor de omgeving.

12. Door het ontbreken van hoogtebepalingen kan gekeken worden in de tuin en woning van omwonenden en cliënt, hetgeen een inbreuk betekent op de privacy.

Reactie:

Dat er geen hoogtebepalingen voor boomhutten zijn opgenomen is correct en is een omissie. Dit zal bij vaststelling worden gecorrigeerd. Overigens zijn wij van mening dat door de beoogde situering van de boomhut er geen of nauwelijks sprake zal zijn van een inbreuk op de privacy.

13. De aanwezigheid van toezicht is niet gewaarborgd in het plan noch de bewoning door eigenaar. Er wordt gevreesd voor onvoldoende toezicht.

Reactie:

In het plan wordt niet de bewoning door een eigenaar geregeld, wat niet noodzakelijk is, maar wel dat alle activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn, uitgevoerd dienen te worden door de bewoner van het pand. Daarmee is tegelijk het toezicht vormgegeven en gereguleerd. Dat de recreatie een andere bestemming heeft is een logisch gevolg van de activiteiten en de wijze waarop hoofdfuncties binnen SVBP2012 vormgegeven dienen te worden. De feitelijke situatie is dat er geen vrije doorgang en bestemming naar het achterterrein is gelet op de aanwezige bestemming tuin en wonen en het feit dat het een kadastraal perceel en erf is.

14. Onduidelijk is of er voldoende belangstelling is in de gemeente voor deze activiteiten. Er wordt gevreesd voor leegstand en daarmee dient er onderzoek gedaan te worden naar de financiële haalbaarheid.

Reactie:

Er is sprake van een kleinschalige recreatieve ontwikkeling en niet van een camping. Zoals in de toelichting op de 'Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland' is aangegeven, bestaat er een tekort aan ontwikkelingen zoals deze in het plan zijn opgenomen. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat er geen behoefte aan een dergelijke ontwikkeling bestaat.

15. Er wordt gevreesd voor planschade terwijl er wellicht andere locaties zijn die leiden tot geen/beperkte planschade.

Reactie:

Indien indiener van mening is dat het onderhavige bestemmingsplan leidt tot een waardedaling van zijn eigendom, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan een aanvraag om planschade bij de gemeente in te dienen. In deze procedure komt dan tevens aan de orde of en in hoeverre er sprake is van een verhoogd eigen risico.

16. De quick-scan flora-fauna heeft alleen betrekking gehad op het plangebied en niet met de relatie omgeving en de natuurgebieden. De resultaten zijn dan ook te beperkt en onjuist. Tevens wordt door de activiteiten de cultuurhistorische waarden aangetast.

Reactie:

Naar ons oordeel blijkt uit de quick-scan uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming dat er geen sprake zal zijn van significante gevolgen voor de aangrenzende gebieden met de daarbij behorende flora en fauna. Wij hebben dan ook geen reden om te twijfelen aan de juistheid van het onderzoek. De toeristen/gasten kunnen alleen recreëren op het perceel dat deel uitmaakt van het eigendom Veneweg 39. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat de cultuurhistorische waarde wordt aangetast.

17. In planregel 3.2.2 is geen regel opgenomen voor bouwmogelijkheden van hoofdgebouwen binnen de recreatieve bestemming. Er is dus ook geen beperking aan de omvang en van bouw- en goothoogte.

Reactie

Binnen de aangegeven bestemming zijn geen specifieke hoofdgebouwen benoemd. Er kunnen slechts gebouwen binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De opgenomen planregel is inderdaad op dat punt onduidelijk en zal bij vaststelling van het plan worden aangepast. Overigens wordt door de bepaling van de kapvorm al een maximale hoogte aangegeven..

18. 5.2.2. onder c., toegestaan wordt slechts het aantal bestaande legale woningen, nu dat het 1 woning betreft, is het helderder om het op die wijze te formuleren.

Reactie:

De wijze waarop de planregel is vormgegeven is een gebruikelijke en wordt in de gemeente standaard toegepast. Er is dan ook geen noodzaak om de planregel aan te passen.

19. Een definitie van complementaire horeca ontbreekt. Voorkomen moet worden dat er zelfstandige horeca ontstaat.

Reactie:

De planregels maken de vestiging van zelfstandige horeca niet mogelijk en ook zal dit niet worden toegestaan. De horeca activiteiten dienen ondergeschikt en uitsluitend inherent te zijn aan de verblijfsrecreatieve functie. Aangezien het ontbreken van de definitie voor complementaire horeca voor verwarring kan zorgen, wordt deze bij vaststelling van het plan toegevoegd aan de begripsbepalingen.

20. Er dient geen binnenplanse afwijkmogelijkheid te worden toegestaan voor evenementen.

Reactie:

Er worden geen evenementen toegestaan bij recht maar via een afwijking waarbij wij een afwegen dienen te maken of voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld zijn in de planregel. De wijze waarop de planregels is vormgegeven is een gebruikelijk en wordt in de gemeente standaard toegepast. Er is dan ook geen noodzaak om de planregels aan te passen of te beperken. Overigens is voor het perceel van indiener een gelijke planregel ook van toepassing (BP Veegplan Zuidelijke Kernen 2016)

21. Het plan is onvoldoende ruimtelijk ingepast

Reactie:

Wij zijn van mening dat het plan wel voldoende ruimtelijk is ingepast en met een groene invulling overeenkomstig het inpassingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat niet gevreesd hoeft te worden dat gasten zonder toestemming van de eigenaar het agrarisch gebied zullen afstruinen zoals gesteld wordt.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan:

toevoegen aanvullend akoestisch onderzoek bij toelichting
opnemen van planregel maximale hoogte boomhut
verduidelijking planregel 3.2.2
toevoegen definitie complementaire (dag)horeca

4.5: indiener 5.

1. Gevreesd wordt voor verstoring van de rust en privacy. Het aantal activiteiten is teveel en zou beperkt moeten blijven tot 4 B&B.

Reactie:

Het bestemmingsplan wijkt bewust af van het huidige beleid aangezien wij van mening zijn dat er ook andere alternatieven voor recreatie beschikbaar dienen te zijn binnen de gemeente, zoals een kleine hoogwaardige groepsaccommodatie. Dat is ook de reden waarom het initiatief niet hoeft te voldoen aan de Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland, zoals dit in januari 2017 is vastgesteld. Om de ontwikkeling ruimtelijk te kunnen waarborgen evenals de afweging tot medewerking dient dit geregeld te worden via een bestemmingsplan. Daarin zijn ook de gebruikelijke bepalingen ten aanzien van recreatieve voorzieningen welke ook voorkomen in de beleidsregel en andere bestemmingsplannen opgenomen. Elke ontwikkeling die afwijkt dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden. Juist door de kleinschalige opzet van het plan verwachten wij niet dat er een zodanige verstoring en overlast zal plaatsvinden die niet passend zou zijn voor de omgeving. Wij zijn van mening dat met het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.

2. Bij een mini-camping is een afstand van 25m vereist. De afstand wordt in deze situatie 1 meter. Verwacht wordt dan ook een aanleg van vrije ruimte en een ruime watergang. In

verband met privacy is een geluid/zichtschermbaan noodzakelijk. Ook wordt gevraagd wat het doel is van deze recreatie en hoe het toezicht is geregeld.

Reactie:

Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen onder 1 is opgenomen. Het is naar ons oordeel dan ook niet noodzakelijk om de inrichting zodanig aan te passen dat er een bredere sloot met schouwpad moet komen. De afschermende werking is blijkens het akoestisch onderzoek voldoende en heeft dan ook niet te worden aangepast. In het plan wordt niet de bewoning door een eigenaar geregeld, wat niet noodzakelijk is, maar wel dat alle activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn, uitgevoerd dienen te worden door de bewoner van het pand. Daarmee is tegelijk het toezicht vormgegeven en gereguleerd.

3. Horeca 2 dient niet mogelijk te zijn. Voor de safaritenten met een maximaal bouwvlak van 150m² en 6 meter hoog zijn deze maten onacceptabel. Zie ook andere artikelen, daarnaast zijn evenementen en corso tenten volledig overbodig.

Reactie:

De planregels geven aan dat de horeca ondergeschikt en inherent dient te zijn aan de verblijfsrecreatieve functie. Dit betekent ook dat de horeca mogelijkheid alleen open staat voor de gasten welke op dat moment gebruik maken van het recreatieve nachtverblijf. De toegestane horeca zal dan ook kleinschalig zijn. Een ander gebruik dan als zojuist omschreven wordt in de planregels aangemerkt als strijdig gebruik en zal worden gehandhaafd.

De safaritenten vallen buiten het aangegeven bouwvlak en hebben een specifieke aanduiding gekregen. Het bouwvlak heeft slechts betrekking op de paardenstal en de kleine groepsaccommodatie. De aangegeven hoogte van 6 meter heeft geen betrekking op de hoogte van gebouwen maar op andere bouwwerken zoals bijvoorbeeld een vlaggenmast.

Er worden geen evenementen en corsotenten toegestaan bij recht maar via een afwijking waarbij wij een afwijken dienen te maken of voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld zijn in de planregel. De wijze waarop de planregels is vormgegeven is een gebruikelijk en wordt in de gemeente standaard toegepast. Er is dan ook geen noodzaak om de planregels aan te passen of te beperken. Overigens is voor het perceel van indiener gelijke planregels ook van toepassing (BP Veegplan Zuidelijke Kernen 2016).

Bij indiener bestaat onduidelijkheid over de woning en bijgebouwen. De woning dient in het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd en kan maximaal 350m² groot zijn. De bijgebouwen kunnen naast het aangegeven bouwvlak ook gebouwd worden in het gebied dat de aanduiding "bijgebouwen" op de verbeelding heeft gekregen. De bijgebouwen binnen dit aangegeven gebied moeten voldoen aan de opgenomen planregels.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen.

4.6: indiener 6

1. Bezwaar wordt gemaakt omdat het plan het unieke agrarisch karakter en het woon- en leefklimaat onherstelbaar wordt aangetast. Daarnaast biedt het plan zoveel mogelijkheden voor bezoekers dat het aantal te groot is voor dit gebied en locatie. Initiatiefnemer dient een andere locatie te vinden in een gebied dat hiertoe is ingericht.

Reactie:

Het bestemmingsplan wijkt bewust af van het huidige beleid aangezien wij van mening zijn dat er ook andere alternatieven voor recreatie beschikbaar dienen te zijn binnen de gemeente, zoals een kleine

hoogwaardige groepsaccommodatie. Dat is ook de reden waarom het initiatief niet hoeft te voldoen aan de Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland, zoals dit in januari 2017 is vastgesteld. Om de ontwikkeling ruimtelijk te kunnen waarborgen evenals de afweging tot medewerking dient dit geregeld te worden via een bestemmingsplan. Daarin zijn ook de gebruikelijke bepalingen ten aanzien van recreatieve voorzieningen welke ook voorkomen in de beleidsregel en andere bestemmingsplannen opgenomen. Elke ontwikkeling die afwijkt dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden. Juist door de kleinschalige opzet van het plan verwachten wij niet dat er een zodanige verstoring en overlast zal plaatsvinden die niet passend zou zijn voor de omgeving. Wij zijn van mening dat met het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft

2. Tenten en boomhut dienen uit het plan te worden gehaald en slecht beperkte B&B is acceptabel.

Reactie:

De tenten en de boomhut passen naar ons oordeel binnen de aangegeven grenzen van andere alternatieven voor recreatie. Wij zijn derhalve van mening dat deze nachtverblijven een goede aanvulling zijn op het aanbod binnen de gemeente.

3. Afgevraagd wordt of er wel toezicht aanwezig is. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij er voorlopig niet gaat worden, terwijl het wel verplicht is bij B&B. Onduidelijk is dus ook wie de bewoners zijn. Daardoor zal er sprake zijn van overlast, zwerfafval, verstoring in de omringende weilanden e.d.

Reactie:

In het plan wordt niet de bewoning door een eigenaar geregeld, wat niet noodzakelijk is, maar wel dat alle activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn, uitgevoerd dienen te worden door de bewoner van het pand. Daarmee is tegelijk het toezicht vormgegeven en gereguleerd.

4. Bezwaar wordt gemaakt tegen de boomhut aangezien dit een onacceptabele en ernstige aantasting van de privacy en woon- en leefklimaat betekent.

Reactie:

Wij zijn van mening dat door de beoogde situering, inpassing en vormgeving van de boomhut er geen of nauwelijks sprake zal zijn van een inbreuk op de privacy en daarmee het woon- en leefklimaat.

5. Bezwaar wordt gemaakt tegen de open verbinding met het achterliggende weiland. Dit gaat voor overlast zorgen.

Reactie:

Het gebruik van de gronden buiten het aangegeven plangebied anders dan de aldaar aangegeven bestemming, zijnde 'agrarisch met waarde' wordt als strijdig gebruik aangemerkt en dit zal worden gehandhaafd.

6. Bezwaar wordt gemaakt tegen de horecavoorzieningen, dit is niet uitgesloten in het plan.

Reactie:

De planregels geven aan dat de horeca ondergeschikt en inherent dient te zijn aan de verblijfsrecreatieve functie. Dit betekent ook dat de horeca mogelijkheid alleen open staat voor de gasten welke op dat moment gebruik maken van het recreatieve nachtverblijf. De toegestane horeca zal dan ook kleinschalig zijn. Een ander gebruik dan als zojuist omschreven wordt in de planregels aangemerkt als strijdig gebruik en zal worden gehandhaafd

7. Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid om evenementen te organiseren bijvoorbeeld met paramotors aangezien dit veel overlast oplevert.

Reactie:

Er worden geen evenementen toegestaan bij recht maar via een afwijking waarbij wij een afwegen dienen te maken of voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld zijn in de planregel. De wijze waarop de planregels is vormgegeven is een gebruikelijk en wordt in de gemeente standaard toegepast. Er is dan ook geen noodzaak om de planregels aan te passen of te beperken. Overigens is voor het perceel van indiener een gelijke planregel ook van toepassing (BP Veegplan Zuidelijke Kernen 2016).

Initiatiefnemer beschikt over een persoonsgebonden ontheffing van de Provincie Overijssel voor het gebruik van een paramotor met een maximum van 12 dagen per jaar opstijgen en landen. De betreffende locatie is geen aangewezen luchthaven die uitsluitend wordt gebruikt voor het opstijgen met gemotoriseerde schermvliegtuigen noch heeft de burgemeester van Steenwijkerland een 'verklaring van geen bezwaar' afgegeven overeenkomstig het gestelde in de Regeling burgerluchthaven. Commerciële exploitatie van het terrein ten behoeve van het gebruik als een paramotor gebied is dan ook niet mogelijk noch aan de orde.

8. De minicamping is in strijd met de vigerende regels gelet op de afstand naar de aangrenzende woningen en de periode van het recreatief nachtverblijf.

Reactie:

Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen onder 1 is opgenomen

9. Er wordt gevreesd voor planschade.

Reactie:

Indien indiener van mening is dat het onderhavige bestemmingsplan leidt tot een waardedaling van zijn eigendom, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om na het inwerkingtreding van het bestemmingsplan een aanvraag om planschade bij de gemeente in te dienen

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen.

4.7: indiener 7

1. Door de safaritenten en de boomhut zal de huidige rust en landelijkheid verstoort worden. Gevreesd wordt voor geluidoverlast.

Reactie:

Het bestemmingsplan kijkt bewust af van het huidige beleid aangezien wij van mening zijn dat er ook andere alternatieven voor recreatie beschikbaar dienen te zijn binnen de gemeente, zoals een kleine hoogwaardige groepsaccommodatie. Dat is ook de reden waarom het initiatief niet hoeft te voldoen aan de Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland, zoals dit in januari 2017 is vastgesteld. Om de ontwikkeling ruimtelijk te kunnen waarborgen evenals de afweging tot medewerking dient dit geregeld te worden via een bestemmingsplan. Daarin zijn ook de gebruikelijke bepalingen ten aanzien van recreatieve voorzieningen welke ook voorkomen in de beleidsregel en andere bestemmingsplannen opgenomen. Elke ontwikkeling die afwijkt dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden. Juist door de kleinschalige opzet van het plan verwachten wij niet dat er een

zodanige verstoring en overlast zal plaatsvinden die niet passend zou zijn voor de omgeving. Wij zijn van mening dat met het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft

2. Gevreesd wordt voor aantasting van de privacy, omdat het erg makkelijk wordt om zonder zicht daarop op het erf van indiener te komen. De sloot zou breder en dieper moeten worden en bomen moeten op een grotere afstand gepland worden.

Reactie:

Juist door de kleinschalige opzet van het plan verwachten wij niet dat er een zodanige verstoring en overlast zal plaatsvinden die niet passend zou zijn voor de omgeving. Wij zijn van mening dat met het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft. Het is naar ons oordeel dan ook niet noodzakelijk om de inrichting zodanig aan te passen dat er een bredere sloot moet komen

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen.

4.8: indiener 8

1. Bezwaar wordt gemaakt omdat het plan het unieke agrarisch karakter en het woon- en leefklimaat onherstelbaar wordt aangetast. Daarnaast biedt het plan zoveel mogelijkheden voor bezoekers dat het aantal te groot is voor dit gebied en locatie. Initiatiefnemer dient een andere locatie te vinden in een gebied dat hiertoe is ingericht. Tenten, boomhut en bijgebouw dienen uit het plan te worden gehaald en slecht beperkte B&B is acceptabel.

Reactie:

Het bestemmingsplan kijkt bewust af van het huidige beleid aangezien wij van mening zijn dat er ook andere alternatieven voor recreatie beschikbaar dienen te zijn binnen de gemeente, zoals een kleine hoogwaardige groepsaccommodatie. Dat is ook de reden waarom het initiatief niet hoeft te voldoen aan de Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland, zoals dit in januari 2017 is vastgesteld. Om de ontwikkeling ruimtelijk te kunnen waarborgen evenals de afweging tot medewerking dient dit geregeld te worden via een bestemmingsplan. Daarin zijn ook de gebruikelijke bepalingen ten aanzien van recreatieve voorzieningen welke ook voorkomen in de beleidsregel en andere bestemmingsplannen opgenomen. Elke ontwikkeling die afwijkt dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden. Juist door de kleinschalige opzet van het plan verwachten wij niet dat er een zodanige verstoring en overlast zal plaatsvinden die niet passend zou zijn voor de omgeving. Wij zijn van mening dat met het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.

2. Afgevraagd wordt of er wel toezicht aanwezig is. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij er voorlopig niet gaat wonen, terwijl het wel verplicht is bij B&B. Onduidelijk is dus ook wie de bewoners zijn. Daardoor zal er sprake zijn van overlast, zwerfafval, verstoring in de omringende weilanden e.d. Tevens kan brandgevaar voor de rieten daken optreden wegens kampvuren.

Reactie:

In het plan wordt niet de bewoning door een eigenaar geregeld, wat niet noodzakelijk is, maar wel dat alle activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn, uitgevoerd dienen te worden door de bewoner van het pand. Daarmee is tegelijk het toezicht vormgegeven en gereguleerd.

3. Bezwaar wordt gemaakt tegen de boomhut aangezien dit een onacceptabele en ernstige aantasting van de privacy en woon- en leefklimaat betekent.

Reactie:

Wij zijn van mening dat door de beoogde situering, inpassing en vormgeving van de boomhut er geen of nauwelijks sprake zal zijn van een inbreuk op de privacy en daarmee het woon- en leefklimaat.

4. Bezwaar wordt gemaakt tegen de beplanting omdat dit het vrije uitzicht richting Meppel belemmert.

Reactie:

De beplanting dient in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving te worden aangelegd ten behoeve van de herontwikkeling van voormalige agrarische erven. Wij zien niet in dat een enkel landschapselement een dergelijke belemmering zou kunnen opleveren welke van dien aard zou zijn dat het KGO niet zou kunnen worden uitgevoerd. Temeer omdat het vrije uitzicht nimmer in Nederland gewaarborgd kan worden.

5. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het schouwen van de sloten. Hiervoor dient aan beide zijden een vrije ruimte aanwezig te zijn.

Reactie:

Naar ons oordeel wordt bij de planvorming voldoende rekening gehouden met de keur en is er voldoende ruimte aanwezig voor het schonen van de sloten. Overigens zal de nieuwe situatie ten aanzien van de sloten niet veel anders zijn dan de bestaande.

6. Er is sprake van een minicamping en het plan zou moeten vallen onder de 'nadere beleidsregels minicampings Steenwijkerland'. Geprobeerd wordt zich aan deze regels te onttrekken. Feitelijk is het initiatief in strijd met deze regels terwijl wel de parkeernormen uit deze regels gehanteerd worden.

Reactie:

Zoals wij reeds onder 1 hebben aangegeven wordt er ten aanzien van dit initiatief bewust afgeweken van onze beleidsregels aangezien wij van mening zijn dat dit initiatief juist een van de alternatieve mogelijkheden voor recreatie zijn welke wij hebben willen faciliteren. Dat betekent niet dat alle regels voor recreatie niet van toepassing zouden zijn. Zo moet ook voldaan worden aan de eisen die wij gesteld hebben in onze Nota Parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland ten aanzien van het parkeren. Zo is ook in het bestemmingsplan uitdrukkelijk opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor diverse activiteiten deze uitgevoerd dienen te worden door de bewoner. Dit is bijvoorbeeld een bepaling die niet alleen in de diverse bestemmingsplannen is opgenomen maar ook in de Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland.

7. De buurtconsultatie geeft een vertekend beeld. Uit het "Buurtsessie verslag" komt niet duidelijk naar voren dat alle bewoners, op één bewoner na (Veneweg 41 echter deze is inmiddels verhuisd), tegen de plannen waren en nog steeds zijn. Daardoor is er een vertekend beeld ontstaan. Deze onjuiste weergave past niet in een dergelijke precaire situatie.

Reactie:

Of het buurtverslag een vertekende weergave geeft is voor ons minder relevant aangezien de gemeente aanwezig is geweest bij dit overleg. Het doel van de avond was het verstrekken van informatie aan de omwonenden over het voorgenomen initiatief en niet een verzoek tot instemming van het initiatief.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen.

4.9: indiener 9

1. Indiener is van mening dat het plan leidt tot aantasting van het woongenot gelet op het aantal aan recreatiemogelijkheden en parkeren.

Reactie:

Het bestemmingsplan wijkt bewust af van het huidige beleid aangezien wij van mening zijn dat er ook andere alternatieven voor recreatie beschikbaar dienen te zijn binnen de gemeente, zoals een kleine hoogwaardige groepsaccommodatie. Dat is ook de reden waarom het initiatief niet hoeft te voldoen aan de Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland, zoals dit in januari 2017 is vastgesteld. Om de ontwikkeling ruimtelijk te kunnen waarborgen evenals de afweging tot medewerking dient dit geregeld te worden via een bestemmingsplan. Daarin zijn ook de gebruikelijke bepalingen ten aanzien van recreatieve voorzieningen welke ook voorkomen in de beleidsregel en andere bestemmingsplannen opgenomen. Elke ontwikkeling die afwijkt dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden. Juist door de kleinschalige opzet van het plan verwachten wij niet dat er een zodanige verstoring en overlast zal plaatsvinden die niet passend zou zijn voor de omgeving. Wij zijn van mening dat met het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft

2. Indiener is van mening dat de privacy wordt aangetast aangezien alle gasten van initiatiefnemer inkijk hebben in de tuin als in de woning.

Reactie:

Wij zijn van mening dat juist door de kleinschalige opzet van het plan er geen zodanige verstoring en overlast zal plaatsvinden die niet passend zou zijn voor de omgeving. Wij zijn van mening dat met het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft. Dit uitgangspunt is ook geborgd in de diverse planregels ten aanzien van het afwijken van het gebruik overeenkomstig de bestemming. Ook is de situering van de voorzieningen zodanig dat niet gevreesd hoeft te worden voor een dermate schending van de privacy dat deze als niet acceptabel moet worden beschouwd. Naar ons oordeel worden er voldoende landschappelijke elementen toegevoegd waardoor deze mogelijke aantasting tot een acceptabel minimum wordt beperkt.

3. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast, veroorzaakt door zowel stemgeluid, de verkeersbewegingen, het gebruik van recreatieve voorzieningen, het gebruik van de algemene groepsruimte. Beplanting kan niet aangemerkt worden als een akoestische voorziening. Er ontbreekt een akoestisch onderzoek naar de directe- en indirecte hinder.

Reactie:

Hoewel wij van mening zijn dat er geen sprake zal en kan zijn van geluidsoverlast, is er een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek zal bij de vaststelling van het plan aan het plan worden toegevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen sprake zal zijn van geluidhinder voor de omgeving.

4. Er staat verwoord dat ter plaatse van de parkeerplaatsen een geluidsscherp zou moeten worden gerealiseerd. Indiener verzet zich tegen het scherm aangezien dit een aantasting is van de landschappelijke waarde. Ook kent het plan geen voorwaardelijke verplichting voor dit scherm.

Reactie:

De parkeerplaatsen worden aangelegd achter de voorgevellijn van de woning. Of een scherm een aantasting zou zijn van de landschappelijke waarde is niet relevant. Vergunningsvrij mag een

erfscheiding worden aangebracht tot 2 meter hoog. Deze erfscheiding kan derhalve ook fungeren als geluidsschermbord indien noodzakelijk. Uit het akoestisch onderzoek is niet gebleken dat voor de parkeerplaatsen een geluidsschermbord wordt voorgeschreven. Ter voorkomen van overlast wordt geadviseerd ter hoogte van de parkeerplaatsen een scherm te plaatsen. Een voorwaardelijke verplichting is dan ook niet noodzakelijk.

5. Niet duidelijk is in hoeverre rekening is gehouden met de afstandseisen zoals deze gelden ingevolge de daarin opgenomen afstanden. De toelichting geeft ten onrechte geen blijk van een deugdelijke goed gemotiveerde toetsing op dit punt.

Reactie:

Zoals bekend mag worden verondersteld geeft de VNG brochure algemene richtlijnen aan en geen harde afstandseisen. Daarbij dient ook in acht genomen te worden de omvang van de recreatieve voorzieningen en het gemengde gebied waarin het initiatief is gelegen. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake zal zijn van een negatieve invloed op het aanvaardbare woon- en leefklimaat van inwoners.

Hoewel wij van mening zijn dat er geen sprake zal en kan zijn van geluidsoverlast, is er een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek zal bij de vaststelling van het plan aan het plan worden toegevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen sprake zal zijn van geluidshinder voor de omgeving.

6. Doordat lichtmasten zijn toegestaan zal dit leiden tot lichthinder in de omgeving van inwoner. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverstoring en de verstoring van het nachtelijke landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid.

Reactie:

Het faciliteren van lichtmasten is opgenomen in het kader van sociale veiligheid en derhalve wenselijk. Een hoogte van 6 meter moet echter als onwenselijk worden beschouwd. De planregel zal derhalve worden aangepast en er zullen voorwaarden verbonden worden aan de hoogte en toepasbaarheid.

7. Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de exacte verkeersaantrekkende werking als gevolg van het plan. Er is ook geen onderzoek gedaan naar de indirecte hinder daarvan. De toenemende verkeersdruk kan niet in het gebied worden opgevangen en het plan geeft een onjuiste voorstelling van zaken

Reactie:

De maximaal mogelijke toename van het aantal verkeersbewegingen bij volledige uitvoering van het initiatief is niet van dien aard, zoals in de toelichting is aangegeven, dat er sprake zal zijn van een zodanige verkeersdruk dat deze niet in het gebied kan worden opgevangen. Ook dient op basis van de Nota Parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland op het eigen terrein geparkeerd te worden zodat voor overlast voor het openbare gebied niet gevreesd hoeft te worden. Zoals uit de toelichting blijkt wordt met het aantal aan te leggen parkeerplaatsen rekening gehouden met de Nota Parkeernormen 2015 gemeente Steenwijkerland.

De ontwikkeling is kleinschalig van aard en wij verwachten niet dat er een zodanige verstoring en overlast zal plaatsvinden die niet passend zou zijn voor de omgeving. Wij zijn van mening dat met het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.

8. Gevreesd wordt voor waardedaling van het eigendom dat niet voldoende gecompenseerd wordt door een planschade vergoeding. Een andere locatie waar minder planschade is te verwachten is dan wenselijk

Reactie:

Indien indiener van mening is dat het onderhavige bestemmingsplan leidt tot een waardedaling van zijn eigendom, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan een aanvraag om planschade bij de gemeente in te dienen. In deze procedure komt dan tevens aan de orde of en in hoeverre er sprake is van een verhoogd eigen risico.

9. De ontwikkeling hoort niet thuis in een bestaande binnenstedelijke woonomgeving en de onderbouwing voorziet niet in een toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

Reactie:

In paragraaf 3.2.3 blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het gestelde in de Bro met betrekking tot de 'Ladder van duurzame verstedelijking'. Wij zijn het niet eens met indieners dat een dergelijke ontwikkeling niet zou passen binnen een bestaande binnenstedelijke woonomgeving. De voorgenomen ontwikkeling is kleinschalig van aard en met de wijze waarop het ontwikkeld wordt zijn wij van mening dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.

10. Niet ingestemd kan worden met de lichtmasten en vlaggenmasten met een hoogte van 6 meter. Daarnaast biedt het plan mogelijkheden voor verdere bedrijfsmatige activiteiten hetgeen ongewenst is en dit is niet onderzocht.

Reactie:

Het faciliteren van lichtmasten is opgenomen in het kader van sociale veiligheid en derhalve wenselijk. Een hoogte van 6 meter moet echter als onwenselijk worden beschouwd. De planregel zal derhalve worden aangepast en er zullen voorwaarden verbonden worden aan de hoogte en toepasbaarheid.

Het plaatsen van één vlaggenmast met een maximale hoogte van 6 meter is vergunningsvrij. Dit is geregeld in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II artikel 2 lid 14. Daar kan de gemeente niet tegen ondernemen

De activiteiten genoemd in de planregel 5 zijn van ondergeschikte aard en worden algemeen als passend beschouwd binnen een woonomgeving. Gelijke bepalingen zijn ook van toepassing op het perceel van indiener en opgenomen in het bestemmingsplan 'Veegplan Zuidelijke Kernen'. Overigens kunnen de activiteiten pas plaatsvinden nadat wij een omgevingsvergunning voor deze activiteit hebben verstrekt. De activiteiten zijn derhalve niet als recht opgenomen. Tevens dienen de activiteiten ondergeschikt te zijn en gerelateerd te zijn aan de hoofdfunctie, namelijk wonen. Wij zijn dan ook van mening dat door de beperkte schaal van de eventuele activiteiten er geen sprake kan zijn van een negatieve invloed op het acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan:

toevoegen aanvullend akoestisch onderzoek bij toelichting
verlaging maatvoering lichtmasten

4.10 indiener 10:

1. Het plan verbiedt niet het meenemen van honden en daarom wordt gevreesd dat loslopende honden achter het vee aangaan.

Reactie:

Het verbieden van honden in een bestemmingsplan is echter niet mogelijk. Mocht er sprake zijn van loslopende honden dan dient de bewoner en de eigenaar van de hond erop aan gesproken te worden. Buiten het terrein van de inrichting dient de hond volgens de APV te zijn aangelijnd en dit verbod wordt gehandhaafd.

2. Gevreesd voor een verstoring van de rust door de camping en daarmee het woongenot.

Reactie:

Het bestemmingsplan wijkt bewust af van het huidige beleid aangezien wij van mening zijn dat er ook andere alternatieven voor recreatie beschikbaar dienen te zijn binnen de gemeente, zoals een kleine hoogwaardige groepsaccommodatie. Dat is ook de reden waarom het initiatief niet hoeft te voldoen aan de Nadere beleidsregels Minicampings Steenwijkerland, zoals dit in januari 2017 is vastgesteld. Om de ontwikkeling ruimtelijk te kunnen waarborgen evenals de afweging tot medewerking dient dit geregeld te worden via een bestemmingsplan. Daarin zijn ook de gebruikelijke bepalingen ten aanzien van recreatieve voorzieningen welke ook voorkomen in de beleidsregel en andere bestemmingsplannen opgenomen. Elke ontwikkeling die afwijkt dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden. Juist door de kleinschalige opzet van het plan verwachten wij niet dat er een zodanige verstoring en overlast zal plaatsvinden die niet passend zou zijn voor de omgeving. Wij zijn van mening dat met het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.

3. Er bestaat geen bezwaar tegen B&B.

Reactie:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen.