

Nota zienswijzen en
ambtshalve wijzigingen
ontwerp bestemmingsplan
'Holstweg 44a Olst'
(geanonimiseerd)

doc. nr.: 16.021705

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording
3. Ambtshalve voorgestelde wijzigingen
4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

Bijlage: planverbeelding d.d. 28 oktober 2016 met verwerking van de voorgestelde wijzigingen

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Holstweg 44a Olst'.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 18 augustus 2016 tot en met 28 september 2016. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van deze zienswijzen en de reactie hierop van burgemeester en wethouders. Eén zienswijze vormt voor burgemeester en wethouders aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Hoofdstuk 3 bevat een voorstel van burgemeester en wethouders voor het aanbrengen van een ambtshalve wijziging in de planregels.

Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de door burgemeester en wethouders voorgestelde wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tot slot is aan deze nota als bijlage toegevoegd een PDF-print van de planverbeelding waarin de voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt.

Deze nota geldt als bijlage bij het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend.

Zienswijze 1, ontvangen op 22 september 2016 (document 16.020713):

Ingediend door de eigenaar-bewoners van de woning ter linkerzijde van Holstweg 44a te Olst

Zienswijze 2, ontvangen op 23 september 2016 (document 16.020705):

Ingediend door de eigenaar-bewoner van de woning ter rechterzijde van Holstweg 44 te Olst

Op onderstaande luchtfoto is aangegeven waar de woningen van de indieners zich bevinden ten opzichte van de locatie waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.



In onderstaande tabel zijn in de eerste kolom de zienswijzen samengevat per onderdeel waarop de zienswijze betrekking heeft. In de tweede kolom is de reactie van burgemeester en wethouders op de betreffende zienswijze verwoord.

Nr.	Zienswijze	Reactie van burgemeester en wethouders
	Zienswijze 1	
1a	Volgens provinciaal beleid moet er, om verstening tegen te gaan, zeer terughoudend worden omgegaan met het realiseren van (bedrijfs-)woningen in het buitengebied en gelden hiervoor strikte regels en voorwaarden.	Wij onderschrijven dit uitgangspunt en gaan terughoudend om met het toestaan van bedrijfswoningen. Dit wordt verder toegelicht in onze reactie onder 2b en 2c. Wij merken op dat de extra verstening die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zeer beperkt is. Het bestemmingsplan voorziet enerzijds in het mogelijk maken van een bedrijfswoning met een maximale inhoud van 750m ³ , een maximale goothoogte van 4,5m, een maximale bouwhoogte van 10m en een vereiste dakhelling tussen 20 en 55 graden. Het bestemmingsplan voorziet echter gelijktijdig in het laten vervallen van de huidige planologische mogelijkheid voor de bouw van een landwinkel van maximaal 100m ² en een maximale bouwhoogte van 5,5m en dus

		<p>een maximale inhoud van 550m³. Per saldo voorziet het plan dus slechts in een toename van de maximaal toegestane bouwmassa van 200m³.</p> <p>Aangaande de toetsing aan het provinciale beleid merken wij op dat wij het concept-ontwerpplan hebben voorgelegd aan de provincie voor vooroverleg. De provincie is akkoord met het plan onder voorwaarde dat de landschappelijke inpassing van het kampeerterrein wordt geborgd en er voor het gebied passende beeldkwaliteiteisen worden gesteld aan de bedrijfswoning. Hiertoe is het 'Beeldkwaliteit- en landschapsplan bedrijfswoning camping Het Klaverblad, Holstweg 44a Olst' (bijlage 3 van de planregels) opgesteld. De borging van de uitvoering hiervan is geregeld via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.2.1 onder d). De provincie heeft geen zienswijze ingediend over het ontwerpplan. Wij concluderen dat het plan niet strijdig is met de geldende provinciale beleidskaders.</p> <p>De zienswijze is voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
1b	<p>Allereerst dient sprake te zijn van een volwaardig bedrijf. De gemeente moet daarom zorgvuldig onderzoeken of de camping zelfstandig een volwaardig inkomen genereert. Dit is niet het geval, de camping mist nog steeds een zelfstandig bestaansrecht en er komt geen volledig inkomen uit voort om ten minste één gezin van te onderhouden. Er dient een onderzoeksrapport te komen van een onafhankelijk financieel expert, waarin aangetoond wordt in hoeverre er sprake is van een volwaardig bedrijf. Zonder dit onderzoek mag de gemeente dit bestemmingsplan niet vaststellen.</p>	<p>De gemeente kent geen generiek beleidskader voor het toestaan van bedrijfswoningen bij verblijfsrecreatieve bedrijven. Gezien de variatie en het beperkt aantal aanwezige terreinen in de gemeente, is er gekozen voor maatwerkbestemmingsregelingen. Voor het toestaan van bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven hanteert de gemeente als richtlijn dat er sprake moet zijn van een reëel volwaardig bedrijf dat de potentie heeft om uit te groeien naar een volwaardig bedrijf. Er is sprake van een volwaardig bedrijf als een nagenoeg volledig redelijk inkomen afkomstig is uit het bedrijf en een nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteedt wordt. De eigenaren/exploitanten van de camping hebben ons inzicht gegeven in de bedrijfsresultaten over de afgelopen jaren (vanaf 2014) en hebben een onderbouwde prognose gegeven voor de te verwachten bedrijfsresultaten voor de komende jaren (t/m 2019), waarin de realisatie van een bedrijfswoning op het terrein en het plaatsen van de toegestane chalets en trekkershutten is meegenomen. Op basis hiervan concluderen wij dat het bedrijf zeker potentie heeft om binnen afzienbare tijd uit te groeien tot een volwaardig bedrijf. De gepresenteerde cijfers maken ook inzichtelijk dat de realisatie van een bedrijfswoning op het terrein om bedrijfseconomische redenen voorwaarde is om te kunnen doorontwikkelen naar een volwaardig bedrijf, doordat dit een andere bedrijfsmatige financieringsstructuur mogelijk maakt die niet alleen fiscaal gunstiger is, maar die er ook voor zorgt dat er middelen vrijgemaakt kunnen worden om te kunnen investeren in bijvoorbeeld de aanschaf van de chalets en trekkershutten, die vervolgens weer zorgen voor een beduidend hogere omzet. De aanwezigheid van een bedrijfswoning zorgt ook voor een betere continuïteitswaarde van de onderneming. Dit verruimt niet alleen de financieringsmogelijkheden, maar stelt ook de camping als toeristische trekpleister voor de verre toekomst zeker, doordat bedrijfsopvolging mogelijk wordt zonder gelijktijdige verkoop van de privé woning.</p>

		<p>De gemeente streeft naar het vergroten van de diversiteit en kwaliteit van het aanbod van verblijfsrecreatie, vooral die vormen van verblijfsrecreatie die de beleving van het platteland versterken. Camping Het Klaverblad past qua aard en doelgroep uitstekend bij het gewenste recreatieve profiel van de gemeente en wij achten het voortbestaan en de doorontwikkeling van deze camping tot een financieel gezond en volwaardig bedrijf daarmee ook van maatschappelijk belang. Wij hebben er op basis van de gepresenteerde financiële gegevens in combinatie met onze bevindingen tijdens een recente bezichtiging van de camping en de positieve klantbeoordelingen van de camping (gemiddelde beoordeling 8,7 op Zoover, VEKABO Camping van het Jaar 2014 regio Noord Oost Nederland, Zoover Silver award 2014) vertrouwen in dat het bedrijf de komende jaren kan doorontwikkelen tot een gezond en toekomstbestendig bedrijf.</p> <p>De zienswijze is voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
1c	<p>Ook dient er een bedrijfsmatige noodzaak aanwezig te zijn. Er is er geen enkele financiële en functionele noodzaak voor het realiseren van een bedrijfswoning op het terrein. De huidige woning van de eigenaar/beheerders ligt op zeer geringe afstand van het kampeerterrein. Het hebben van zicht op het kampeerterrein, de receptie en op komende en vertrekkende gasten kan eenvoudig met behulp van cameratoezicht opgelost worden, aldus de indieners. En omdat de woning van de eigenaar/beheerders op zeer korte afstand van het terrein ligt, kunnen zij bij eventuele calamiteiten snel ter plekke zijn. Er dient een onderzoeksrapport te komen van een onafhankelijk expert, waarin aangetoond wordt in hoeverre er een bedrijfsmatige noodzaak is voor het realiseren van een bedrijfswoning op de camping. Zonder dit onderzoek mag de gemeente dit bestemmingsplan niet vaststellen.</p>	<p>Een gangbare beleidsopvatting bij gemeenten is, dat bij een kampeerbedrijf één bedrijfswoning mag worden opgericht indien de bedrijfseconomische noodzaak hiervan wordt aangetoond. De bedrijfswoning is bedoeld om de beheerder de mogelijkheid te bieden direct service te bieden aan zijn gasten en direct toezicht te houden op het terrein. Bij kampeerterrinen met kampeermiddelen (tenten en toercaravans) is over het algemeen een grotere behoefte aan voortdurend toezicht dan bij recreatieterreinen met chalets en stacaravans. Dit omdat deze nachtverblijven relatief kwetsbaar zijn.</p> <p>Het is technisch mogelijk om vanuit de huidige burgerwoning aan de overzijde van de weg toezicht te houden op het terrein met behulp van camera's. Vanuit commercieel oogpunt is dit echter geen goede oplossing, omdat het persoonlijk op het terrein aanwezig zijn voor het gevoel van veiligheid en welzijn van de gasten belangrijk is. De doelgroep van de camping bestaat voor een groot deel uit senioren, soms tot op zeer hoge leeftijd (90+). Deze groep is kwetsbaarder en hulpbehoevender en waardeert het zeer als de eigenaar op het terrein aanwezig is en hier ook zelf woont. Het toezicht houden met camera's kan bij de gasten overkomen als een schending van de privacy en het idee voortdurend in de gaten gehouden te worden zal niet gastvrij overkomen. De campinggasten willen wel een gevoel van veiligheid, maar dan door een persoonlijke benadering, een direct aanspreekpunt en het weten dat er altijd iemand direct aanwezig is. Het persoonlijke is voor dit kampeerbedrijf gezien de doelgroep heel belangrijk. De eigenaren hebben de ervaring dat de verblijfsrecreatie gedurende de afgelopen 23 jaar dat ze het campingbedrijf uitoefenen, in hoge mate geïntensiveerd is. De gasten zijn veeleisender geworden, verlangen steeds meer en vragen steeds meer persoonlijke aandacht. De dienstverlening is intensiever geworden, ook door de hoge leeftijd waarop tegenwoordig nog gekampeerd wordt. Het voortdurend aanwezig zijn, aanspreekbaar zijn, zorg verlenen is een eis voor de doelgroep van deze camping.</p> <p>Gezien de aard (tenten en toercaravans) en de doelgroep van het</p>

		<p>verblijfsrecreatieve bedrijf, is het daarom functioneel en bedrijfseconomisch wel degelijk van belang dat er op het terrein zelf een bedrijfs/beheerderswoning aanwezig is.</p> <p>De zienswijze is voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
1d	<p>Als een bedrijfswoning op het terrein wordt gerealiseerd, is het aannemelijk dat de huidige woning van de eigenaar/beheerders verkocht wordt aan derden. Juridisch bevindt deze woning zich op veel te kleine afstand tot het recreatiebedrijf, wat niet is toegestaan en bovendien belemmerend kan werken voor de verdere ontwikkeling van de camping.</p>	<p>Voor de aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies hanteren wij de richtlijnen van de VNG uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering. Voor kampeerterrinen (categorie 3.1) geldt als richtafstand bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' een afstand van 50m tot woningen ter bescherming tegen geluidoverlast. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt een richtafstand van 30m. De omgeving kenmerkt zich als lintbebouwing in het buitengebied, waar diverse functies naast elkaar bestaan: agrarische bedrijven, woningen, een elektriciteitsverdeelstation, een spoorlijn. De omgeving kan dus aangemerkt worden als 'gemengd gebied'.</p> <p>Op ruim 30m afstand van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' bevindt zich het bestemmingsvlak van de woning van de campingeigenaren (Holstweg 41). Het ligt inderdaad in de verwachting dat deze woning na de realisatie van de bedrijfswoning zal worden verkocht aan derden die geen functionele relatie hebben met de tegenover liggende camping. De voorzijde van het terrein, vanaf de Holstweg tot aan de recreatieruimte, is op dit moment al natuurlijk ingericht (groen en water). Voor het gedeelte direct grenzend aan de Holstweg hebben deze gronden nu al de bestemming 'Natuur'. Om ook voor de toekomst uit te sluiten dat er verblijfsrecreatieve activiteiten worden uitgeoefend op kortere afstand dan 50m van de tegenover liggende woning, stellen we voor (met instemming van de campingeigenaren) om de noordgrens van het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrin' op 50m afstand te leggen tot de voorgevel van deze woning (Holstweg 41), waarbij gelijktijdig het bestemmingsvlak 'Natuur' wordt vergroot tot deze nieuwe grens en de bouwregels hierop worden aangepast. Met deze wijzigingen worden de toekomstige bewoners van de tegenover liggende burgerwoning ruim voldoende beschermd tegen geluidoverlast, zonder dat de belangen van de campingeigenaren onevenredig worden aangetast. De voorgestelde wijziging van de planverbeelding is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze nota.</p> <p>Wij adviseren de raad het plan met deze wijzigingen vast te stellen.</p>
1e	<p>Het is zeer onaannemelijk dat de eigenaren van de camping financieel in staat zijn om een beheerders/bedrijfswoning te realiseren. De gemeente moet onderzoeken wat de werkelijke motivatie voor de aanvraag van dit bestemmingsplan is.</p>	<p>Wij hebben geen grond om aan te nemen dat de campingeigenaren financieel niet in staat zouden zijn om de bedrijfswoning te realiseren. Dit blijkt op geen enkele wijze uit de aan ons gepresenteerde financiële gegevens.</p> <p>De zienswijze is voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
1f	<p>De gemeente moet het door de firma Arnicon uitgevoerde</p>	<p>Uit het historisch onderzoek van Arnicon en het door Acorius in 2007 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (waarin de</p>

	<p>bodemonderzoek (januari 2016) herzien, omdat dit onzorgvuldig is uitgevoerd omdat er (wederom) slechts zintuigelijk is waargenomen. Tijdens het realiseren van de camping is de gemeente er op gewezen dat een bestaand puinpad, waar jarenlang asbest op/in is gestort, op het perceel van de camping liep. Dit pad is door de eigenaren heimelijk, 's ochtends zeer vroeg in het donker, onder de grond laten wegwerken, onder net mom van 'diepploegen'. De voorgenomen bedrijfswoning is gesitueerd op dit weggewerkte pad.</p>	<p>boorpunten 9 en 22 zich bevinden op de locatie voor de beoogde bedrijfswoning), blijkt niets van de vermeende aanwezigheid van puin en/of asbest.</p> <p>Destijds tijdens de realisatie van de camping, heeft de indiener inderdaad bij de gemeente gemeld, dat de eigenaar bezig was (geweest) puin met asbest onder te spitten. Een gemeentelijke milieuhandhaver is toen direct ter plaatse gaan kijken en heeft bij deze controle in de spitvoor één baksteen aangetroffen. Verder bleek uit niets de aanwezigheid van puin.</p> <p>Ook in het bodemonderzoek uit 2007 wordt niet over de aanwezigheid van puin gesproken, terwijl bij een dergelijk onderzoek wel degelijk veldinspecties worden uitgevoerd. Wij zijn van mening dat met de onderzoeken voldoende is aangetoond dat de bodem ter plaatse van de beoogde bedrijfswoning niet is verontreinigd.</p> <p>De zienswijze is voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
	Zienswijze 2	
2a	<p>In het bestemmingsplan buitengebied wordt, om versterking van het buitengebied tegen te gaan, aangegeven dat een camping met onder de 70 plekken geen bedrijfswoning mag bouwen. Met andere woorden; biedt geen volledig werk voor bewoner. Er valt me deze camping geen jaarsalaris te verdienen gezien de lage bezetting, het ontbreken van chalets en trekkershutten en het laten vervallen van de kampwinkel.</p>	<p>De reacties weergegeven onder 1a en 1b zijn hier ook van toepassing.</p> <p>In het bestemmingsplan Buitengebied is voor zover ons bekend nergens aangegeven dat een camping met minder dan 70 plaatsen geen bedrijfswoning mag bouwen.</p> <p>De zienswijze is voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
2b	<p>Voor het kunnen controleren van in- en uitgaande gasten bestaan modernere, goedkopere en effectievere middelen dan een bedrijfswoning bouwen.</p>	<p>De reactie weergegeven onder 1c is ook hier van toepassing.</p> <p>De zienswijze is voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
2c	<p>Door het realiseren van een woning met schuur vervallen minstens tien parkeerplaatsen, dus ook capaciteit van de camping.</p>	<p>De gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning' - dit betreft de locatie waar de bedrijfswoning mag worden gebouwd – bevinden zich niet op de plek waar thans de parkeerplaatsen zijn ingericht. De realisatie van de woning gaat dus niet ten koste van het bestaande aantal parkeerplaatsen. Er zijn op dit moment 69 parkeerplaatsen. De camping bestaat uit 70 kampeerplaatsen waarvan 9 camperplaatsen, 13 tentplaatsen voor gasten op de fiets en/of wandelend en 48 caravanplaatsen. Op piekmomenten zijn er dus maximaal 48 plaatsen nodig voor campinggasten. De overige 21 parkeerplaatsen zijn voor bezoekers van de horeca en/of bezoekers van de campinggasten. Bij de nog te plaatsen chalets worden op de locatie zelf parkeerplaatsen gerealiseerd. Het aantal beschikbare plaatsen is en blijft voldoende is om ook op piekmomenten te voorzien in de parkeerbehoefte van de camping.</p>

		De zienswijze is voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
--	--	---



3. Ambtshalve voorgestelde wijzigingen

In het ontwerpplan is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Natuur (artikel 5.1) verzuimd op te nemen dat de gronden met deze bestemming mede bestemd zijn voor een in- en uitrit naar het aangrenzende kampeerterrein. De bestemming Natuur is (ook in de thans geldende planologische regeling) o.a. toegekend aan een brede strook grond tussen de Holstweg en het kampeerterrein, en is bedoeld voor de landschappelijke inpassing van het terrein en zorgt er tevens voor dat het kampeerterrein voldoende afstand heeft tot de twee burgerwoningen aan de overzijde van de Holstweg ter voorkoming van geluidhinder. De raad wordt voorgesteld om dit bij de vaststelling te repareren door onder aan artikel 5.1 toe te voegen: 'h. een in- en uitrit naar het aangrenzende verblijfsrecreatieterrein.'

4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

Samengevat stellen burgemeester en wethouders voor om het bestemmingsplan vast te stellen met de volgende wijzigingen:

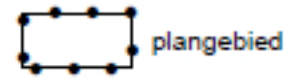
- op de verbeelding: de noordgrens van het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein' wordt gelegd op 50m afstand tot de voorgevel van de woning Holstweg 41, en gelijktijdig wordt het bestemmingsvlak 'Natuur' vergroot tot aan deze nieuwe grens;
- in de regels:
 - artikel 3.2.1 de aanhef: wordt vervangen door '*Bouwregels*';
 - artikel 3.2.1 onder a.: de volledige tekst wordt vervangen door: '*gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein f' en binnen het bouwvlak waarbij geldt dat trekkershutten ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd*';
 - artikel 5.1: wordt na sublid g aangevuld met '*h. een in- en uitrit naar het aangrenzende verblijfsrecreatieterrein.*'

Bijlage

Planverbeelding d.d. 28 oktober 2016 met verwerking van de voorgestelde wijzigingen

Legenda

Bestemmingsplangebied

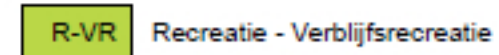


plangebied

Enkelbestemmingen



Natuur



Recreatie - Verblifsrecreatie

Dubbelbestemmingen



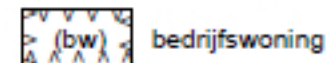
Waarde - Landschap - 2

Bouwvlakken



bouwvlak

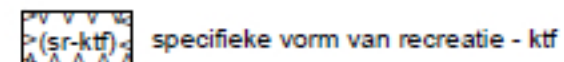
Funcieaanduidingen



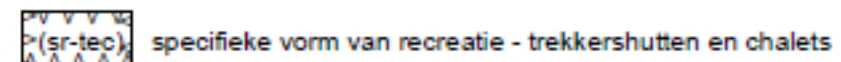
bedrijfswoning



parkeerterrein

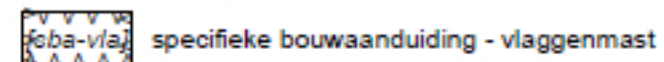


specifieke vorm van recreatie - ktf



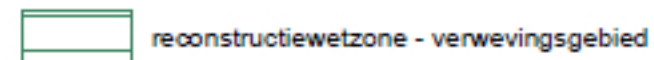
specifieke vorm van recreatie - trekkershutten en chalets

Bouwaanduidingen



specifieke bouwaanduiding - vlaggenmast

Gebiedsaanduidingen



reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Verbeelding /

Gemeente Olst-Wijhe Bestemmingsplan Holstweg 44a

IDN / NL.IMRO.1773.BP2016001019-0301



VOORONTWERP /

FORMAAT / A3

DATUM / 28 oktober 2016

ONTWERP /

AANTAL BLADEN / 1

SCHAAL / 1:2.000

VASTGESTELD /

WERK NR. / 15M8093

ONHERROEPELIJK /

