

[REDACTED]  
Gemeenteraad van Noord-Beveland  
Postbus 3  
4490 AA Wissenkerke

Gemeente Noord-Beveland

Ingek.

16 JAN. 2013

no. 2013.16g

Relatienr.

Klass. no.

Uopie Aodt

betreft: Zienswijze naar aanleiding van het Ontwerpbestemmingsplan  
"Recreatieparken Banjaard"

[REDACTED], 14 januari 2013

Geachte Raad,

Als eigenaar van enkele bungalows in bungalowpark De Banjaard waaronder bungalow [REDACTED] breng ik hierbij onze zienswijze in tegen het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan "Recreatieparken Banjaard"

Het ontwerpbestemmingsplan beoogt een actualisering te zijn van de geldende bestemmingplannen voor Park Banjaard en Noordzee Residence De Banjaard.

Een terugblik naar 2005:

Reeds een aantal jaren geleden is door een aantal belanghebbenden bezwaar gemaakt tegen het volumineuze karakter van het toen nog te realiseren bestemmingsplan "Hotel Kamperduin". De bezwaarpunten die toen naar voren werden gebracht waren onder meer: het volumineuze karakter van het gebouw, zowel in hoogte als wel in een bijna verdubbeling van het destijds toegestane bebouwingsoppervlak; de beeldkwaliteit en de inpassing van het gebouw in het landschappelijke karakter van de omgeving; de beperkte lichttoetreding in de tuinen en ruimten van aangrenzende percelen en de aantasting van de privacy vanwege een aantal balkons. In het nieuwe ontwerp bestemmingsplan worden de grenzen weer verder opgerekt !

Het karakter van de actualisering:

Actualisering van het huidige vigerende bestemmingsplan is gewenst omdat de geldende bestemmingsregelingen voor dit gebied grotendeels sterk zijn verouderd 'Deze sluiten onvoldoende aan op de huidige situatie en op de actuele beleidsinzichten, wet- en regelgeving en maatschappelijke behoeften en eisen' zo staat in de concepttekst te lezen.

Echter het ontwerp bestemmingsplan maakt niet duidelijk welke actuele beleidsinzichten met de daaraan gekoppelde wet- en regelgeving en maatschappelijke behoeften gewijzigd c.q. aangepast worden.

Kortom: Wat de nieuwe planologische visie is, wordt niet duidelijk gemaakt !

Zienswijze:

Ons bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan "Recreatieparken Banjaard" voorgenomen wijzigingen spitsen zich toe op de volgende punten:

Als aangrenzend eigenaar van vakantiewoning [REDACTED] komen wij tot de volgende bezwaarpunten:

Beeldkwaliteit, massa/volume:

"... Voor de Banjaard geldt een regulier welstandsniveau ..." Staat op pag. 13 te lezen.

Het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan staat toe dat Hotel De Kamperduinen in het middendeel een tweede verdieping kan bouwen tot 9 meter. Dit biedt ruimte voor een zaalaccommodatie gericht op seizoensverlenging van de accommodatie. Buiten het seizoen kan de zaalruimte worden benut voor vergader- en feestzaal. Het bouwen van een extra verdieping op het middeldeel van het gebouw zal het karakter van het gebouw ingrijpend wijzigen. Het zal hierdoor een massieve uitstraling krijgen waardoor tevens de landschappelijke inpassing nog moeilijker te realiseren valt.

Overlast en veiligheid:

Het ontwerpbestemmingsplan spreekt op pag. 11 over ..." kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie"...

Het te realiseren zalencentrum zal tot overlast leiden. Nu al is er sprake van verkeersoverlast maar bij een te exploiteren zalencentrum zal deze overlast alleen maar erger worden. De mate van overlast in de vorm van nachtelijk lawaai van uitgaande gasten zal aanzienlijk zijn en een ergerniswekkend en nachtrustversturend effect hebben op de gasten die zich in de omringende vakantiewoningen bevinden. In welke horecacategorie vallen de nieuw te realiseren zalen? De toevoeging van de bestemming "Zaalaccommodatie" geeft mogelijkheden om muziek/dansevenementen te organiseren of een nachtclub te openen. Het zal duidelijk zijn dat onze gasten hier niet op zitten te wachten. Als het gaat om voortzetting van de nu bestaande horeca activiteiten, welke zwaartecategorie is er dan nodig?

Als de regelgeving voor het bestemmingsplan geen beperkingen opwerpt, kunnen de beoogde zalen 's nachts geopend zijn en kunnen onder meer feesten en muziek/dansevenementen georganiseerd worden. Dit is wat ons betreft onaanvaardbaar! Het staat op gespannen voet met de belangen van de verblijfsrecreant. Wij willen dat er geen toename komt van geluidsoverlast. Het nieuwe bestemmingsplan dient, zo staat te lezen in de motivering voor het actualiseren van dit bestemmingsplan, een kwaliteitsverbetering te beogen van de in het park aanwezige verblijfsrecreant. Welke verbeteringen zijn er concreet voor de 141 vakantiebungalows?

Parkeerdruk:

Een uitbreiding met zalen zal leiden tot een verhoogde parkeerdruk, terwijl die nu al in bepaalde perioden overbelast is.

Heeft er een berekening plaatsgevonden ten behoeve van het aantal extra benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de voorgestane extra uitbereiding? De huidige parkeerontsluiting via de Patrijzenlaan geeft al de nodige overlast en tevens onduidelijkheid voor de weggebruiker. In de huidige situatie zou het al meer dan

wenselijk zijn de ontsluiting van de parkeerplaats te verbeteren en veiliger te maken door deze te realiseren aan de Oost-Westweg.

Economische belangen Hotel Kamperduinen versus 141 Vakantiewoningen:

Wij pleiten voor een juiste belangenafweging tussen hotel en eigenaren van de vakantiewoningen. Een gesprek tussen het gemeentebestuur, de hoteleigenaar en de bezwaarmakers zal hier helderheid in kunnen verschaffen.

De aantrekkingskracht van de 141 vakantiewoningen in de oude Banjaard ( rust en natuur ) gaan met een realisering van een zalencomplex bij Hotel De Kamperduinen als gevolg van overlast en een verslechterde beeldkwaliteit, aanzienlijk achteruit. De verhuurbaarheid van de woningen zal hier onder lijden.

Conclusie:

De voorgestelde uitbreidingsmogelijkheid van hotel De Kamperduinen in het ontwerpbestemmingsplan Recreatieparken Banjaard dient als er onvoldoende rekening gehouden wordt met de ingebrachte bezwaren te worden geschrapt.

Graag ontvang ik een bevestiging van ontvangst van deze zienswijze.

