

Gemeente Noord-Beveland

aan: College van Burgermeesters en Wethouders
van Noord-Beveland
Postbus 3
4490 AA Wissenkerke

Ingek. 15 JAN. 2013

no. [redacted]
Relatienr. 2013.136
Klass. no.

betreft: Zienswijze naar aanleiding van het ontwerp-besluit herziening
bestemmingsplan Recreatieparken Banjaard, Noord-Beveland d.d. 30-11-
2012 (ook wel genoemd: ontwerp-besluit bestemmingsplan Banjaard)

Rotterdam, 14 januari 2013

Geacht college,

Als eigenaar van de bungalow [redacted] in bungalowpark De Banjaard breng ik hierbij mijn zienswijze in tegen het voorgenomen ontwerp-besluit bestemmingsplan, en met name de verhoging van het middendeel en de toevoeging van de bestemming 'zaalaccommodatie' aan het 'Hotel Kamperduin'.

Al het voorgaande bestemmingsplan/bouwvergunning voor Hotel Kamperduin was en is voor mij onaanvaardbaar gezien de hoogte, massaliteit (stedelijkheid), gebrek aan afstand tot de omringende lage recreatiewoningen en de landschappelijke inpassing in het parkachtige en open karakter van het bungalowpark De Banjaard en zijn omgeving.

De woningen direct achter het Hotel liggend aan de Vinkenlaan en Patrijzenlaan, waartoe ook mijn recreatiebungalow behoort, hebben reeds door het huidige bestemmingsplan directe hinder ondergaan wat betreft rust, open ligging, uitzicht, bezonning, daglichttoetreding en privacy.

Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan zet het proces voort met het wederom oprekken van het bouwvolume. Wederom wordt de grens van bouwhoogte en bestemming verlegd. Wanneer stopt dit proces en verkrijgen wij als eigenaars, gebruikers en permanente toeristen (onze gasten inclusief) van de recreatiebungalows in de oude De Banjaard, die wel belasting betalen, maar geen stemrecht hebben in de Gemeente Noord-Beveland, rechtszekerheid met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen rondom 'Kamperduin'?

Toelichting:

Beeldkwaliteit, hoogte en massa/volume

Het voorgestelde ontwerp bestemmingsplan staat een bijna twee keer zo hoge bebouwing toe van het middendeel van Kamperduinen vergeleken met de hoogte van het huidige bestemmingsplan. Om precies te zijn, het staat een verhoging van 5m naar 9m van het bouwvolume van het middendeel toe. Deze gedeeltelijke verdubbeling volgt op de verachtvoudiging van het bestaande volume van het toenmalige hotel ten behoeve van het Hotel – appartementen complex Kamperduin in 2006.

Uitzicht, bezonning, daglichttoetreding en privacy

Wat betekent een dergelijke nieuwe, wederom grotere massa voor de directe omgeving? Hoe veranderen het landelijk open karakter, uitzicht en lichttoetreding gezien vanaf maaiveldniveau? Wat zijn de veranderingen in het uitzicht in zuidelijke c.q. westelijke richting van de achterliggende bungalows? Welke garantie biedt het ontwerp bestemmingsplan voor de privacy m.b.t. inblik van de achterliggende bungalows? Hoe toont de massa zich er 's winters in relatie tot de omliggende bebouwing, als er geen bladeren aan de bomen zijn? Niets van dit alles wordt onderzocht of getoond in het ontwerp-bestemmingsplan. De inpassing in de omgeving gezien vanaf maaiveldniveau blijft volstrekt onduidelijk.

De groene inpassing in het parklandschap De Banjaard

Zoals gezegd, het huidige al veel grotere Hotel-appartementen complex Kamperduin onderbreekt de groenstructuur in en om het recreatiepark de oude De Banjaard. Hoe wordt de toenemende verstedelijking van 4 hoog straks in overeenstemming gebracht met het open karakter, de aanwezige groene waarden en de belangen van de 'permanente' toeristen, i.e. eigenaren van bungalows, in het plangebied?

Toevoeging bestemming 'Zaalaccommodatie'

De toevoeging van de bestemming 'zaalaccommodatie' aan 'Hotel Kamperduin' valt in de zwaarste horeca categorie, namelijk categorie 3). Ze is daarmee vergelijkbaar met bardancings, dancings, discotheken en nachtclubs. Deze categorie gaat niet voor niets uit van extra belastingen voor de omgeving, zoals grote groepen mensen, geluids- en mogelijk gedragsoverlast en de noodzaak voor voorzieningen ten aanzien van bereikbaarheid, vluchtwegen, parkeren en geluid. Hoe is dit te rijmen met de doelstellingen, zoals geformuleerd in de Visie Toerisme Noord-Beveland 2011-2020 'Eindeloos eiland Noord Beveland' (p. 11 Ontwerp Bestemmingsplan) die de bezoeker (of permanente toerist, zoals wij) een gevoel van 'thuis komen' en 'zichzelf kunnen zijn' wil geven, die de kernwaarden 'open natuur, water en landrecreatie' wil benadrukken, 'actieve vormen van recreatie' en bovendien 'hoogwaardige beleving' wil bevorderen?

Hoe dit in overeenstemming te brengen met de huidige waarden van open ligging, rust en privacy in het recreatiepark de oude De Banjaard? Nu al is er geluidsoverlast door avondlijke zangvoorstellingen in het hotel gedurende de zomer weekeinden en toenemende verstedelijking door (te) hoge bebouwing te voelen.

Parkeren Hotel Kamperduin en toegang recreatiepark de oude De Banjaard

In de huidige situatie zijn parkeren 'Hotel Kamperduin' en toegang tot het recreatiepark via de Patrijzenlaan uiterst krap bemeten. Een en ander leidt tot onduidelijke, soms gevaarlijke situaties. Hoe verbetering in deze situatie te brengen terwijl gelijktijd de behoefte aan nog veel meer parkeergelegenheid ten behoeve de bezoekers van een 'zaalaccommodatie' alsmaar toeneemt? Wat stelt de Gemeente Noord-Beveland voor?

Conclusie

Ik verzoek uw College op grond van bovenstaande argumenten af te zien van uw voornemen het bestemmingsplan met betrekking tot 'Hotel Kamperduin' op de voorgestelde wijze te herzien.

Het plan in zijn huidige vorm verhoogt nog eens de hoogte en massaliteit van 'Kamperduin' en past niet in het open karakter van de omringende bebouwing en landschap.

De bestemmingstoevoeging 'zaal accommodatie' van het plan is door zijn aard en omvang veel te stedelijk voor deze omgeving. Beiden zijn in strijd met de toeristische doelstellingen van de Gemeente Noord-Beveland.

Bovendien schaden de toevoeging van het bouwvolume en bestemmingstoevoeging 'zaalaccommodatie' in ernstige mate het belang van de eigenaren en gasten van de achterliggende percelen voor wat betreft rust, stilte, open ligging, uitzicht, bezonning, daglichttoetreding en privacy en daarmee recreatieve, toeristische en exploitatietechnische waarde.

Graag ontvang ik een bevestiging van ontvangst van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet

