

Raadsvergadering
d.d. 28 maart 2013

Aan de raad

No. 8

Wissenkerke, 26 februari 2013

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Recreatieparken Banjaard"

Voorstel/alternatieven

Het bestemmingsplan "Recreatieparken Banjaard" gewijzigd vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Het bestemmingsplan "Recreatieparken Banjaard" is een actualisering van de geldende bestemmingsplannen voor Park Banjaard en Noordzee Residence De Banjaard.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, ingevolge artikel 3.8 Wro, van 7 december 2012 tot en met 17 januari 2013 ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn 16 zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan dient nu te worden vastgesteld.

Wettelijke grondslag

Ingevolge artikel 3.8 lid 1 sub e Wro dient het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de tervisielegging te worden vastgesteld door de Raad.

Inhoud extern advies

Niet van toepassing.

Resultaat horen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening behoeft geen hoorzitting te worden gehouden.

Belangenafweging

Zie de toelichting van het bestemmingsplan.

Motivering

In de bijgevoegde Antwoordnotitie is een antwoord geformuleerd op de ingekomen zienswijzen. Uit de Antwoordnotitie blijkt dat het bestemmingsplan op enkele punten aangepast dient te worden. Daarnaast stellen wij nog diverse ambtshalve aanpassingen voor. In de bijgevoegde Nota van Wijzigingen zijn alle voorgestelde aanpassingen vermeld.

Financiële gevolgen

Het betreft een zogenaamd beheerplan, waarin geen wezenlijke ontwikkelingen zijn voorzien. Het is dus niet nodig om een zogenaamd exploitatieplan te maken.

Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 14 maart 2013

De op dit agendapunt betrekking hebbende bescheiden liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland,	
De secretaris,	De burgemeester,
drs. D. Sinke	H. van Kooten

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Recreatieparken Banjaard" (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPparkenBanjaard-ON01) met ingang van 7 december 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat gedurende deze termijn 16 zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;

dat de raad ten aanzien van deze zienswijzen oordeelt overeenkomstig de aan dit besluit gehechte Antwoordnotitie, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat de raad een aantal aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan wenst aan te brengen overeenkomstig de aan dit besluit gehechte Nota van Wijzigingen, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is,

dat als ondergrond voor het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 februari 2013;

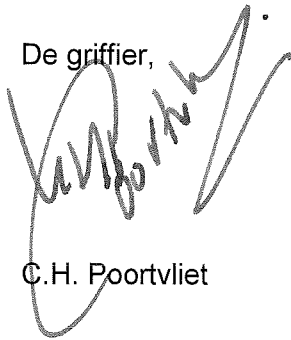
gelet op artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. vast te stellen het bestemmingsplan "Recreatieparken Banjaard", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPparkenBanjaard-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier,
2. geen exploitatieplan vast te stellen.


Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
in zijn openbare vergadering van 28 maart 2013.

De griffier,



C.H. Poortvliet

De voorzitter,



H. van Kooten

**Antwoordnotitie bestemmingsplan
“Recreatieparken Banjaard”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 28 maart 2013

Antwoordnotitie bestemmingsplan “Recreatieparken Banjaard”

In deze Antwoordnota treft u een samenvatting aan van de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop.

ALGEMEEN

I. Waterschap Scheldestromen

Brief van 10 december 2012:

De beschermingszone van de regionale waterkering dient als zodanig te worden bestemd.

Antwoord:

Ter plaatse ligt geen regionale waterkering.

II. Windpark Zeeland I BV

Brief van 7 januari 2013:

1. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan rekening te houden met de aanwezigheid van de windturbines op de Jacobahaven.
2. Verzocht wordt om ervoor zorg te dragen dat het bestemmingsplan niet leidt tot beperkingen voor de bedrijfsvoering van de windturbines.

Antwoord:

1. In de toelichting van het bestemmingsplan zal hieraan aandacht worden besteed.
2. Het nieuwe bestemmingsplan is een consoliderend plan waarbij in feite alleen de bouwregels worden geactualiseerd. De planologische situatie wijzigt dus niet wezenlijk.

OUDE BANJAARD + HOTEL KAMPERDUINEN

III. D. de Vries, eigenaar van een appartement in Hotel De Kamperduinen

Brief van 17 december 2012:

Reclamant heeft bezwaar tegen het plan voor de bouw van een feestzaal op Hotel De Kamperduinen, omdat zijn appartement fors in waarde zal dalen.

Antwoord:

Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast, dat de bedoelde zaalaccommodatie niet direct kan worden gerealiseerd, maar slechts na toepassing van een wijzigingsprocedure. Te zijner tijd zullen VVE 't Veerse Duin en VVE De Banjaard worden betrokken bij de uitwerking van het bouwplan, zodat het kan worden afgestemd op de belangen van deze partijen.

IV. Administratiekantoor Legemaate, namens VVE 't Veerse Duin

Brief van 14 januari 2013:

Mogelijk bestaan er bij de leden van de VVE 't Veerse Duin – appartementseigenaren in het Hotel De Kamperduinen – bezwaren tegen de voorgenomen bouw van een zaalaccommodatie. Afhankelijk van de bespreking op de ledenvergadering op 8 februari kunnen appartementseigenaren besluiten of zij hun eventuele bezwaren willen voortzetten.

Antwoord:

Zie de beantwoording van zienswijze nummer III.

V. Fam. Verhaar, eigenaar van Kwikstaartenlaan 6, Kamperland

Brief van 9 januari 2013:

Reclamanten gaan ervan uit dat de geplande uitbreiding van Hotel De Kamperduinen qua hoogte en breedte binnen de bestaande zijbeuken zal blijven.

Antwoord:

Dit is juist. Zie ook de beantwoording van zienswijze nummer III.

VI. S. Komossa, eigenaar van Vinkenlaan 5, Kamperland

Brief van 14 januari 2013:

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de voorgenomen verhoging van het middeldeel van Hotel De Kamperduinen ten behoeve van een zaalaccommodatie. Er wordt een bijna twee keer zo hoge bebouwing toegestaan voor het middendeel van het hotel.
2. Wat betekent een dergelijke grotere massa voor de directe omgeving? Hoe veranderen het landelijk open karakter, uitzicht en lichttoetreding gezien vanaf maaiveld? Wat zijn de veranderingen in uitzicht in zuidelijke en westelijke richting van de achterliggende bungalows? Welke garantie biedt het bestemmingsplan voor de privacy vanwege inkijk van de achterliggende bungalows? Hoe toont de massa zich 's winters in relatie tot de omliggende bebouwing, als er geen bladeren aan de bomen zijn?
3. Hoe wordt de toenemende verstedelijking van 4 meter hoog straks in overeenstemming gebracht met het open karakter, de groene waarden en de belangen van de woningeigenaren in het park?
4. De toevoeging van de bestemming 'zaalaccommodatie' valt in de zwaarste horecacategorie en is daarmee vergelijkbaar met bar-dancings, discotheken en nachtclubs. Hoe is dit te rijmen met de doelstellingen zoals geformuleerd in de Visie Toerisme? Hoe is dit in overeenstemming te brengen met de huidige waarden van open ligging, rust en privacy in het park?
5. In de huidige situatie is het parkeerterrein van het hotel en de toegang tot het park via de Patrijzenlaan uiterst krap bemeten. Hoe kan dit worden verbeterd terwijl gelijktijdig de behoefte ontstaat aan nog meer parkeergelegenheid door de geplande zaalaccommodatie?

Antwoord:

1. Dit is niet juist. Een verhoging van 5,6 meter naar maximaal 9 meter betekent een toename van maximaal 60%. Overigens wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast, dat de beoogde zaalaccommodatie niet direct kan worden gerealiseerd, maar slechts na toepassing van een wijzigingsprocedure. Zie verder de beantwoording onder punt 2.
2. De beoogde zaalaccommodatie beslaat slechts 11 % van de bebouwde oppervlakte van het hotel en bevindt zich centraal in het complex. De zijbeuken hebben een hoogte van 10,6 tot 12,4 meter en nemen het zicht op de zaalaccommodatie grotendeels weg. Gezien de geringe toename van de bouwmassa zal de impact op de omgeving eveneens gering zijn. De afstand tot de achterliggende bungalows bedraagt tenminste 50 meter. Het oude hotel Kamperduin, met een hoogte van 7 meter, stond op een afstand van slechts 20 meter tot de achterliggende bungalows (zie het geldende bestemmingsplan 2^e Herziening bestemmingsplan De Banjaard). Gelet op het bovenstaande zijn negatieve effecten voor de omgeving uitgesloten of verwaarloosbaar.
3. Zie de beantwoording onder punt 1 en 2.
4. Het is niet de bedoeling om ter plaatse zware horeca van categorie 3 toe te staan. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden gecorrigeerd.
5. Het parkeerterrein is ruim genoeg, zoals ook in de praktijk blijkt. De toegang tot het park zal in overleg met de exploitant van Hotel De Kamperduinen worden verbeterd.

VII. A. Norpoth, eigenaar van Leeuwerikenlaan 2, Kamperland

Brief van 13 januari 2013:

1. Idem als nummer VI, punt 1 t/m 5.
2. Reclamant verzoekt om vroegtijdig geïnformeerd te worden over eventuele bouwplannen van Hotel De Kamperduinen.
3. Reclamant merkt op dat hij zich positief opstelt om tot een oplossing te komen aangaande de uitbreiding van het hotel. Hij stelt voor om in een driepartijenoverleg tussen gemeente, hotel en VVE te proberen tot oplossingen te komen die voor alle partijen aanvaardbaar en handhaafbaar zijn.

Antwoord:

1. Zie de beantwoording van zienswijze nummer VI.
2. Aan dit verzoek zal worden voldaan.
3. Dit overleg heeft inmiddels plaatsgevonden. Daarbij is het volgende afgesproken:
 - a. Hotel De Kamperduinen zal zorgdragen voor het verbeteren van de toegang naar het park,
 - b. de zaalaccommodatie zal niet worden aangewend voor zware horeca uit categorie 3,
 - c. de VVE zal op de hoogte worden gehouden van het bouwplan.

VIII. N.M. Minnaard, eigenaar van Fazantenlaan 4, Kamperland

Brief van 12 januari 2013:

Idem als nummer VII.

Antwoord:

Zie de beantwoording van zienswijze nummer VII.

IX. E.G.M. van Doremaele, eigenaar van o.a. Patrijzenlaan 3, Kamperland

Brief van 14 januari 2013:

1. Het bouwen van een extra verdieping op het middendeel van Hotel De Kamperduinen zal het karakter van het gebouw ingrijpend wijzigen. Het zal een massieve uitstraling krijgen waardoor ook de landschappelijke inpassing nog moeilijker te realiseren valt.
2. Kwaliteitsverbetering:
 - a. Het ontwerpbestemmingsplan spreekt over kwaliteitsverbetering. De geplande zaalaccommodatie zal echter tot overlast leiden. 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. Als het gaat om voortzetting van de bestaande horeca-activiteiten, welke categorie is dan nodig?
 - b. Het nieuwe bestemmingsplan dient een kwaliteitsverbetering te beogen van de in het park aanwezige verblijfsrecreant. Welke verbeteringen zijn er concreet voor de 141 vakantiebungalows?
3. 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 uitbreiding? 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 om de ontsluiting van de parkeerplaats te verbeteren en veiliger te maken door deze te realiseren aan de Oost-Westweg.
4. De aantrekkingskracht van de 141 vakantiewoningen in het park (rust en natuur) gaan met de realisering van de geplande zaalaccommodatie aanzienlijk achteruit als gevolg van overlast en een verslechterde beeldkwaliteit. De verhuurbaarheid van de woningen zal hieronder lijden.

Antwoord:

1. De beeldkwaliteit wordt gewaarborgd door de welstandstoetsing. Zie verder de beantwoording van zienswijze nummer VI, punt 1 en 2.
2.
 - a. Zie de beantwoording van zienswijze nummer VI, punt 4
 - b. Het nieuwe bestemmingsplan biedt ruimere uitbreidingsmogelijkheden voor de recreatiewoningen, zodat ze naar de hedendaagse eisen kunnen worden aangepast.
3. Zie de beantwoording van zienswijze nummer VI, punt 5.
4. Zie de beantwoording van zienswijze nummer VI, punt 1, 2 en 4.

X. M. Springsfeld, eigenaar van Fazantenlaan 16, Kamperland

Brief van 15 januari 2013:

1. Idem als nummer VII.
2. Reclamant wijst op een fout in het bestemmingsplan. In artikel 5.2.2 is bepaald dat de goothoogte maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 7,5 meter mag bedragen. Op de plankaart is echter een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter aangegeven.

Antwoord:

1. Zie de beantwoording van zienswijze nummer VII.
2. De fout op de plankaart zal worden gecorrigeerd.

XI. G.C. den Engelsman, eigenaar van Patrijzenlaan 10, Kamperland

Brief van 28 januari 2013:

Idem als nummer VI.

Antwoord:

De zienswijze is niet ontvankelijk. Zienswijzen konden worden ingediend gedurende de inzage termijn van vrijdag 7 december 2012 tot en met donderdag 17 januari 2013.

Volgens de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend indien deze binnen de termijn is *verzonden* en uiterlijk een week na afloop van de termijn is *ontvangen* (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Algemene wet bestuursrecht).

XII. J. Wielemaker, eigenaar van Fazantenlaan 8, Kamperland

Brief van 29 januari 2013:

Idem als nummer VI.

Antwoord:

De zienswijze is niet ontvankelijk. Zie de motivatie bij zienswijze nummer XI.

XIII. J.I.M. Keijzer, eigenaar van Vinkenlaan 11, Kamperland

Brief van 12 januari 2013, datum poststempel 3 februari 2013:

Idem als nummer VI.

Antwoord:

De zienswijze is niet ontvankelijk. Zie de motivatie bij zienswijze nummer XI.

NIEUWE BANJAARD

XIV. Communicatie Platform De Banjaard (vertegenwoordigt ruim 200 woningeigenaren op Noordzee Residence De Banjaard)

Brief van 9 januari 2013:

1. Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat de gevels van de woning en het bijgebouw in de stijl en kleurstelling van het park dienen te blijven, en dat de gemeente toeziet op de handhaving hiervan.
2. Verzocht wordt om het verbod op permanente bewoning te schrappen.
3. Verzocht wordt om de bepaling ten aanzien van verhuur aan te passen, in die zin dat bedrijfsmatige verhuur niet verplicht is (artikel 6.3 sub d). Volgens het koopcontract mag de eigenaar zijn woning ook zelf privé verhuren.
4. Gevraagd wordt om te zorgen voor een meer milieuvriendelijke huisvuilopslag in (geheel of half) ondergrondse containers, conform de oorspronkelijke uitvoering.
5. Nog meer windturbines in de directe omgeving van het park zijn zeer ongewenst en onaanvaardbaar.
6. In het plan moet aandacht worden besteed aan de beperking van fijnstof uitstoot bij toenemende verkeersintensiteit van de N57.

Antwoord:

1. Dit is reeds vastgelegd in de gemeentelijke Welstandsnota, paragraaf 5.2.8.b. In een bestemmingsplan kunnen dergelijke eisen niet worden vastgelegd.
2. Dit is in strijd met het provinciaal beleid. Het provinciale beleid is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde complexen. Een doelstelling is dergelijke complexen te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt. Dit aspect wordt van provinciaal belang geacht (Verordening ruimte provincie Zeeland, pagina 38).
3. Deze fout in het bestemmingsplan zal worden gecorrigeerd.
4. Dit kan niet via het bestemmingsplan worden geregeld, maar is de verantwoordelijkheid van de exploitant van het park.
5. De gemeente zal geen ruimte bieden voor meer windturbines in de omgeving.
6. Dit bestemmingsplan kan geen bijdrage leveren aan het beperken van de uitstoot vanwege het verkeer op de N57.

XV. W.W.M. Spreeuwenberg, eigenaar van Noordzeeboulevard 21, Kamperland

Brief van 9 januari 2013:

Idem als nummer XIV.

Antwoord:

Zie de beantwoording van zienswijze nummer XIV.

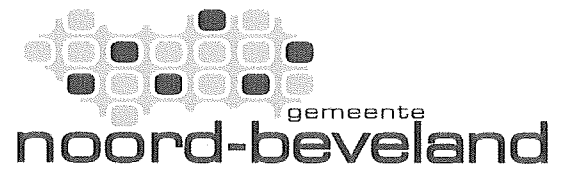
XVI. F.E.M. van Campen, eigenaar van Eb en Vloed 1, Kamperland

Brief van 16 januari 2013:

1. In artikel 6.2.1 zou moeten worden bepaald dat het aangebouwde of vrijstaande bijgebouw dient te worden uitgevoerd in de stijl en de kleurstelling van het park.
2. In artikel 6.3 sub a staat dat permanent bewonen niet is toegestaan. Het is niet meer redelijk om deze beperking op te leggen. De huizen voldoen immers aan de eisen zoals die gelden voor woonhuizen. Bovendien is in een aantal gelijke situaties op Noord-Beveland wel permanente bewoning toegestaan.
3. Volgens artikel 6.3 sub b is een bedrijfsmatige exploitatie verplicht. Dit zou betekenen dat huiseigenaren hun woning niet meer zelf mogen verhuren, en dat iedere verhuur via de Roompot organisatie dient te gebeuren. Dit is niet juist.

Antwoord:

Zie de beantwoording van zienswijze nummer XIV, punt 1 t/m 3.



**Nota van Wijzigingen
bestemmingsplan “Recreatieparken Banjaard”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 28 maart 2013

Nota van Wijzigingen bestemmingsplan “Recreatieparken Banjaard”

I. Naar aanleiding van de zienswijzen

1. De hoogte-aanduiding op de plankaart ter plaatse van de bestemming “Recreatie-Verblijfsrecreatie-1” wijzigen in 3,5 meter (goothoogte) en 7,5 meter (bouwhoogte).
2. De geplande zaalaccommodatie op hotel De Kamperduinen niet rechtstreeks bestemmen, maar regelen via een wijzigingsbevoegdheid.
3. Artikel 4: zware horeca van de categorie 3 expliciet uitsluiten.
4. Artikel 6.3 sub d schrappen.
5. In de toelichting aandacht besteden aan de windturbines op de Jacobahaven en in de Jacoba- en Rippolder.

II. Ambtshalve aanpassingen

1. Enkele ondergeschikte en/of redactionele aanpassingen.
2. Wellnessruimte Vinkenlaan 1 bij Hotel De Kamperduinen bestemmen als “Horeca”.
3. Twee overhoeken op Noordzee Residence De Banjaard bestemmen voor “Recreatie-Verblijfsrecreatie-2” ten behoeve van maximaal 4 nieuwe recreatiewoningen, ter compensatie van de bouwmogelijkheid van 3 dienstwoningen in het geldende bestemmingsplan (zie kaartje).

