

Zienswijzennota (en reactienota) ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied – De Eexterkoele en Hondsrug’.

1. Algemeen

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “*Buitengebied – De Eexterkoele en Hondsrug*”. Tevens zijn op een eerder verzonden informerende brief enkele reacties ontvangen. Hoewel deze niet binnen de zienswijze termijn zijn ontvangen (zowel ervoor als erna zijn er reacties ontvangen) of voldoen aan de wettelijke vereisten voor een zienswijze, voorzien wij ook de ingekomen reacties van een antwoord. Omdat wij dit zorgvuldig vinden. Er wordt wel een onderscheid gemaakt tussen de ‘*reacties*’ en ‘*zienswijzen*’.

Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Tevens wordt een overzicht gegeven van de aan te brengen wijzigingen in het bestemmingsplan.

Deze zienswijzennota heeft de status van een advies van het college aan de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen en reacties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Binnen deze termijn zijn 23 zienswijzen ontvangen en 4 reacties. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven.

Hieronder komen alle ingekomen stukken nader aan de orde. Allereerst komt het bezwaar van de indiener aan de orde, vervolgens wordt deze van een gemeentelijke reactie voorzien en tot slot wordt aangegeven of dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer:	Reclamant, vertegenwoordiger:	Zaaknummer:
Reacties:		
1	Reclamant (reactie) 1	
2	Reclamant (reactie) 2	
3	Reclamant (reactie) 3	
4	Reclamant (reactie) 4	
Zienswijzen:		
1	Reclamant 1 – Provincie Drenthe	2024-001779
2	Reclamant 2	2024-001716
3	Reclamant 3	2024-001720
4	Reclamant 4	2024-001691
5	Reclamant 5	2024-001692
6	Reclamant 6	2024-001694
7	Reclamant 7	2024-001695
8,a,b	Reclamant 8 – Arag rechtsbijstand	2024-001604 / 001381 / 003915
9	Reclamant 9	2024-001662
10	Reclamant 10	2024-001595
11	Reclamant 11	2024-001886
12	Reclamant 12	2024-001481
13	Reclamant 13	2024-001479
14	Reclamant 14	2024-001477

15	Reclamant 15	2024-001476
16	Reclamant 16	2024-001470
17	Reclamant 17	2024-001463
18	Reclamant 18	2024-001453
19	Reclamant 19	2024-001443
20	Reclamant 20	2024-001437
21	Reclamant 21	2024-001432
22	Reclamant 22	2024-001357
23	Reclamant 23	2024-000387

Reacties

1. Reclamant (reactie) 1

a. Reclamant is positief tegenover uitbreiding camping de Hondsrug

Reclamant geeft aan de uitbreiding van camping de Hondsrug als 'zeer positief' te ervaren. Eveneens wordt het toekennen van een woonbestemming gezien als een 'logische stap in de ontwikkeling'.

Reactie gemeente:

-

b. Reclamant vraagt naar mogelijkheid om mee te liften op de procedure

Reclamant geeft aan nieuwsgierig te zijn naar de mogelijkheden om hun recreatiewoning aan de Schaapdijk 9 te Eext, onderdeel uitmakend van 'Het Paradijs' eveneens te voorzien van een woonbestemming. Andere recreatiewoningen van 'Het Paradijs' kennen eveneens de mogelijkheid tot permanente bewoning, echter toen reclamant de recreatiewoning kocht van de vorige eigenaar verbleef deze er ook niet permanent, wat zou verklaren waarom er geen mogelijkheid tot permanente bewoning noodzakelijk was of aangevraagd is. Reclamant wil graag weten of het mogelijk is om op de voorliggende procedure mee te liften.

Reactie gemeente:

De voorliggende procedure betreft een afgebakend gebied. In het kader van Vitale Vakantie Parken zijn er door de gemeenteraad een drietal 'pilotparken voor transformatie' aangewezen, waaronder De Eexterkoele. Deze drie pilotparken staan sindsdien ook in de gemeentelijke uitvoeringsagenda's. Sindsdien is vanuit de gemeente met de pilotparken samengewerkt volgens de beleidsvoorwaarden: één park, één plan en één aanspreekpunt. Er is met de bewoners / eigenaren van De Eexterkoele jarenlang gewerkt aan onder andere een transformatieplan. Eén van de laatste stappen van het proces is om het transformatieplan planologisch te borgen. In dit geval betekent dit het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. 'Het Paradijs' maakte geen onderdeel uit van deze aanpak en meeliften op deze procedure is daarom niet mogelijk.

In de uitvoeringsagenda Toekomst Vakantieparken Aa en Hunze 2023-2024 staat opgenomen dat we de nu lopende transformatietrajecten willen afronden en evalueren. Aangezien het zeer complexe, tijdrovende en maatwerk trajecten zijn, kiest het college er nu niet voor om een nieuwe transformatieopgave op te pakken.

2. Reclamant (reactie) 2

a. Reclamant is positief tegenover uitbreiding camping de Hondsrug

Reclamant geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de uitbreiding van camping de Hondsrug. Wel merkt reclamant op dat de parkeervoorzieningen uitgebreid dienen te worden. In de huidige situatie, met name tijdens de feestdagen, zijn deze niet toereikend. De parkeerplaats voor bij de camping raakt overvol, waardoor men de Annerweg eveneens gebruikt, hetgeen volgens reclamant tot levensgevaarlijke situatie leidt.

Reactie gemeente:

Voor gasten van de camping geldt dat er voldoende parkeergelegenheid, zowel in de huidige als nieuwe situatie, op het terrein van de camping zelf is / wordt gerealiseerd (bij uitbreiding).

Voor het parkeren in de bermen geldt dat een uitvraag is gedaan bij de politie, waarbij wordt aangegeven dat er geen meldingen bekend zijn. Tevens geldt dat de Annerweg een snelheidslimiet van 60 km/h geldt, waar het wettelijk is toegestaan om in de bermen te parkeren.

b. Reclamant is tegen vitaliseren c.q. het transformeren van De Eexterkoele

Reclamant geeft aan tegen het transformeren van De Eexterkoele te zijn. Er wordt aangegeven dat er sprake is van grote onderlinge onrust en dat het recreatiepark een toevluchtsoort is van mensen is die sociaal of maatschappelijk onderaan de ladder staan, waarbij reclamant niet alle bewoners over één kam wil scheren. Hierdoor voorziet reclamant een grote waardedaling van de woning en verwacht dat De Eexterkoele in een 'no-go zone' verandert.

Reactie gemeente:

De opvatting over De Eexterkoele, de onrust en bewoners, herkent de gemeente niet. Juist de afgelopen jaren is constructief, met het bestuur en vertegenwoordigers van de VVE van De Eexterkoele gewerkt aan een transformatieplan waarmee De Eexterkoele een kwaliteitsimpuls zal krijgen. Met de transformatie wordt duidelijkheid en eenduidigheid geschapen: in alle woningen mag zowel gewoond als gerecreëerd worden. Daarbij brengt de transformatie een mogelijkheid met zich mee tot hypothecaire financiering, niet alleen bij aankoop maar ook bij verbouw, waar veel eigenaren op wachten om mee aan de slag te gaan. Juist door de transformatie te faciliteren wordt er, op verschillende manieren, het toevoegen van kwaliteit afgedwongen én mogelijk gemaakt.

c. Reclamant geeft aan zelf in 1996 een aparte (kostbare) procedure te hebben gevolgd om te kunnen wonen in het buitengebied, er is sprake van meten met 2 maten

Reclamant geeft aan dat reclamant zelf in het buitengebied woont en daarvoor in 1996 een aparte en kostbare procedure individueel voor heeft moeten doorlopen en aan allerlei bouwtechnische eisen moest voldoen. De Eexterkoele zou dit niet hebben, waardoor er met 2 maten wordt gemeten.

Reactie gemeente:

Bij een transformatie moet een recreatiepark als geheel voldoen aan allerlei voorwaarden. En dat geldt ook voor de woningen op het park; die zullen net als de woningen van de reclamant moeten voldoen aan de bouwtechnische eisen (Bouwbesluit) die gelden voor bestaande reguliere woningen. Het hieraan voldoen, kan kostbare noodzakelijke wijzigingen met zich meebrengen. Hiervoor is een inventarisatie op De Eexterkoele uitgevoerd. Er zijn recreatiewoningen die wijzigingen moeten doorvoeren. Om dit financieel mogelijk te maken, is in de volgorde van de transformatie noodzakelijk om een hypothecaire lening te krijgen voor de verbouwing. Daarom zal na de transformatie bij wijze van steekproef worden gecontroleerd of deze noodzakelijke wijzigingen, om te voldoen aan het bouwbesluit, zijn doorgevoerd.

d. Reclamant geeft aan dat de verkeerssituatie in 't Wit ontoereikend is voor meer verkeer

Reclamant geeft aan dat de wegen en verkeerstructuur onvoldoende zijn voor meer verkeer, zeker gelet op de vele wielrenners en landbouwvoertuigen. Door de transformatie van De Eexterkoele zal dit alleen maar toenemen met het risico op ernstige ongelukken met dodelijke afloop.

Reactie gemeente:

Het causale verband dat reclamant legt tussen de transformatie en een hoger risico op ernstige ongelukken met dodelijke afloop kunnen wij niet volgen. Feitelijk betreft de transformatie – naast alle verplichtingen die worden opgelegd om de kwaliteitsimpuls te realiseren – een legalisatie van de huidige situatie, waar al in een groot deel van de woningen wordt gewoond. Van een toename in verkeersdruk zal dan ook nauwelijks sprake zijn (zoals paragraaf 2.2.1 van de *‘Toelichting’* bijbehorende het bestemmingsplan is beschreven).

Daarnaast is voor De Eexterkoele zelf een transformatieplan opgesteld, bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan, waarin onder *‘Thema 6’* verkeer wordt genoemd. Hieruit volgt dat de wegen op De Eexterkoele zelf zullen worden opgewaardeerd.

e. Reclamant geeft aan dat De Eexterkoele een ‘landschapsverschimmeling’ is

Reclamant geeft aan dat op De Eexterkoele een divers aantal uitstralingen voorkomt, villa’s met een puntdak, villa’s met een zadeldak, bungalows die onbewoonbaar zijn, met materiaal als hout, rode steen, bruine steen of gele steen, alles lijkt te mogen.

Reactie gemeente:

Reclamant verwijst naar de huidige situatie. De voorliggende planologische procedure brengt daarin geen verandering.

Voor de huidige situatie is het planologisch kader het bestemmingsplan *‘buitengebied’* uit 2016, waarbij o.a. de notitie *‘Landschappelijke kernkwaliteiten en inrichtingsprincipes Buitengebied Aa en Hunze’* is bijgevoegd en de Welstandsnota (die in 2020 is herzien). Hiermee gelden in het gehele buitengebied dezelfde regels. Het beeld dat reclamant schetst van De Eexterkoele wordt overigens niet herkend, anders dan dat er sprake is van een diversiteit van type bungalows / woningen.

f. Reclamant geeft aan dat er sprake is van ongelijkheid tussen reclamant en De Eexterkoele

Reclamant geeft aan dat er sprake is van ongelijkheid in het betalen van gemeentelijke belastingen en het niet registreren van waterverbruik, waarvan De Eexterkoele jarenlang voordeel zou hebben.

Daarbij vraagt reclamant zich af op welke wijze er wordt omgegaan met de riolering, of dat zij verplicht een IBA bak moeten plaatsen nu het gebied een waterwinningsgebied betreft.

Eveneens vraagt reclamant zich af hoe met afval wordt omgegaan.

Reclamant vraagt ook om gelijke behandeling, daarmee doelende op de vraag of reclamant gecompenseerd wordt vanaf 1996 of dat De Eexterkoele een naheffing ontvangt vanaf 1996.

Reactie gemeente:

De Eexterkoele is als recreatiepark al sinds 1981 aangesloten op het gemeentelijk riool. De eigenaren van de recreatiewoningen De Eexterkoele betalen sindsdien daarvoor al jaarlijks rioolheffing. Na transformatie blijft het riool van de gemeente en betalen de eigenaren rioolheffing gebaseerd op de WOZ-waarde van het onroerend goed.

Na transformatie naar een woongebied is de gemeente verantwoordelijk voor gescheiden afvalinzameling. De eigenaren zullen jaarlijks afvalstoffenheffing moeten gaan betalen. In het Transformatieplan (bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan) staat dit nader uitgewerkt onder

thema 2: Afvalinzameling. Tot nu toe wordt het afval van De Eexterkoele als bedrijfsafval ingezameld en dragen de eigenaren daarvoor jaarlijks gezamenlijk de kosten.

Op basis van bovenstaande herkennen wij niet dat er sprake zou zijn van ongelijke behandeling, aangezien er nu al heffingen van toepassing zijn en ook blijven of bijkomen voor De Eexterkoele. Eventuele compensatie voor reclamant is niet aan de orde.

3. Reclamant (reactie) 3

a. Reclamant geeft aan dat transformatie een 'schijn' reden is om gezichtsverlies te voorkomen

Reclamant geeft aan dat nu de gemeente de situatie op De Eexterkoele jaren op het beloop heeft gelaten, de gemeente nu juridisch geen instrumenten meer zou hebben om handhavend op te treden, waardoor het thema '*vitalisering*' uit de hoge hoed is getoverd om gezichtsverlies te voorkomen.

Reactie gemeente:

De aanleiding van de transformatie en de 'spelregels' waarbinnen de transformatie plaatsvindt komen voort uit het Provinciale beleid inzake '*Vitale Vakantie Parken Drenthe*' (p. 9 van de '*Toelichting*' bij het bestemmingsplan) dat is doorvertaald naar gemeentelijk beleid in de '*Strategienota Toekomst Vakantieparken Aa en Hunze (2020-2024)*' (p. 12 van de '*Toelichting*' bij het bestemmingsplan).

Voor de aanleiding van het Provinciale beleid inzake '*Vitale Vakantie Parken Drenthe*' wordt verwezen naar de inhoud van het Provinciale beleid, wat er in het kort op neerkomt dat '*recreatieschap en ondernemerschap ondersteunt wordt, en parken daarbij innovatieve initiatieven en projecten kunnen ontwikkelen en excelleren, met tevens oog voor niet-vitale parken zonder toekomstperspectief een permanente oplossing te zoeken*'.

b. Reclamant geeft aan dat er verkeersproblematiek zal ontstaan

Reclamant geeft aan de bermen en wegen zullen verslechteren door de toename van verkeer. Daarnaast zou de ontsluiting onvoldoende zijn. Daarbij de vraag om de wegen te verbreden en het fietspad op de Schaapdijk voor auto's te blokkeren.

Reactie gemeente:

Er wordt verwezen naar de reactie onder reclamant (reactie) nr. 2, onder d.

Daarbij wordt aanvullend aangegeven dat de Schaapdijk, een onverharde autoweg, buiten het plangebied van het bestemmingsplan valt.

c. Reclamant geeft aan voorwaarden voor geluidsoverlast aan camping De Hondsrug op te nemen

Reclamant geeft aan geluidshinder te ervaren van elektronische versterking van muziek en ander geluid, en ziet graag voorwaarden verbonden aan de vergunning van De Hondsrug.

Reactie gemeente:

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een uitbreiding van De Hondsrug richting De Eexterkoele mogelijk gemaakt. Ten opzichte van de bestaande bestemming is het nieuwe deel van de uitbreiding qua mogelijkheden, met name bouwmogelijkheden, versoerd.

Voor het aspect geluid geldt dat de recreatieve bestemming ten opzichte van de meest dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemming, zijnde de permanente bewoning op De

Eexterkoele, is onderzocht. Dit is beschreven op pagina 9 van de 'Toelichting' bij het bestemmingsplan met bijbehorend geluidsonderzoek. Hieruit komt naar voren dat men binnen de standaardnormen blijft (47db waar 48db standaard is toegestaan).

Overigens is in gesprekken tussen De Eexterkoele en De Hondsrug naar voren gekomen dat het gewenst is om een geluidswerende 'wal' op te nemen in de landschappelijke inpassing. Hierdoor worden er meer maatregelen genomen dan nodig is.

4. Reclamant (reactie) 4 – Waterschap Hunze en Aa's

a. Het Waterschap stuurt naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan een uitgangspuntennotitie

Het Waterschap geeft aan dat er naar aanleiding van het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan zij met een reactie komen, welke is bijgevoegd in de bijlage. De uitgangspuntennotitie beschrijft de voorgenomen ontwikkeling, de kaders vanuit het Waterschap en de verplichtingen die dit met zich meebrengen inzake waterberging en hemelwater. Het Waterschap verzoekt om de uitgangspunten notitie te verwerken in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de uitgangspuntennotitie van het Waterschap is er contact tussen partijen geweest. Nu de exacte terrein inrichting van de beoogde uitbreiding van De Hondsrug nog niet voor handen is, is het opstellen van een exact plan voor de waterberging niet mogelijk. Wel zijn partijen, zowel het Waterschap, de gemeente als de eigenaar van De Hondsrug, zich ervan bewust dat er een opgave ligt. Er is dan ook voor gekozen om naar de geldende regelgeving vanuit het Waterschap, in het bestemmingsplan ook een verplichting op te nemen tot realisatie van de noodzakelijke 685 m3 aan waterberging. Wanneer het plan ter uitvoering wordt gebracht is het Waterschap bereidt om daarin adviserend mee te kijken.

Leidt tot wijziging: ja, de uitgangspuntennotitie van het Waterschap is toegevoegd aan de bijlagen bijbehorend het bestemmingsplan. Eveneens wordt in de toelichting de waterbergingsopgave benoemd (paragraaf 4.6 van de toelichting) en worden de planregels aangepast met een voorwaardelijke verplichting (artikel 8.2 van de planregels, en paragraaf 5.2 van de toelichting).

Zienswijzen

1. Reclamant 1 – Provincie Drenthe: 2024-001779

a. Reclamant geeft aan te kunnen instemmen met het voorliggend plan

De Provincie geeft aan dat de waarden die het provinciaal belang betreft, zoals aardkundige waarden, cultuurhistorie, archeologie en landschap, in te kunnen stemmen met het voorliggende plan. In het vooroverleg is goed overleg gevoerd en het voorliggend plan is in lijn met de gemaakte afspraken, waardoor er in de ontwerpfase ook geen op- of aanmerkingen zijn.

Indien het plan ongewijzigd wordt vastgesteld mag de gemeente er vanuitgaan dat er geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot een reactieve aanwijzing.

Reactie gemeente:

-

2. Reclamant 2 – 2024-001716

a. Reclamant geeft aan te kunnen instemmen met het voorliggend plan

Reclamant is bewoner op De Eexterkoele en geeft aan, na het bestemmingsplan te hebben bestudeerd, zeer content te zijn met de transitie van bungalowpark naar woonbestemming. Daarnaast heeft reclamant tot op heden vrijwel geen overlast ondervonden van de camping. Mocht dit zich alsnog voordoen dan voorziet volgens reclamant het Burgerlijk Wetboek in voldoende bescherming.

Reactie gemeente:

-

3. Reclamant 3 – 2024-001720

a. Reclamant geeft aan te kunnen instemmen met het voorliggend plan

Reclamant is bewoner op De Eexterkoele en geeft aan in te kunnen stemmen met het voorliggend plan, wat zowel de transformatie van De Eexterkoele betreft als de uitbreiding van De Hondsrug. Met de zienswijze wil reclamant graag de steun voor het plan uitbrengen. Het proces rondom de transitie van De Eexterkoele heeft de nodige inspanning gevraagd, zowel van de bewoners als van de ambtelijke werkgroep en geeft aan het resultaat iets is waar we allen blij en tevreden mee mogen zijn. Graag blijven we deze koers volgen.

Reactie gemeente:

-

4. Reclamant 4 – 2024-001691

a. Reclamant geeft aan te kunnen instemmen met de transformatie van De Eexterkoele, maar niet de uitbreidingsplannen van De Hondsrug.

Reclamant geeft aan dat De Eexterkoele en De Hondsrug nu zijn gescheiden door een landschappelijke structuur van formaat. Hoewel uitzicht geen recht is volgende reclamant, heeft de Provincie in overleg met de gemeente aangegeven de huidige open zone te willen behouden. Deze correspondentie is niet terug te vinden in het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In het wettelijk vooroverleg dat tussen de Provincie en de gemeente is gevoerd, is o.a. door de Provincie aangegeven dat er *‘een landschappelijke inpassing moet komen met behoud van een doorzicht’*. De Provincie heeft niet aangegeven de huidige situatie in stand zou moeten blijven. Overigens betreft het hier een perceel met een agrarische bestemming. Over de vormgeving van de landschappelijke inpassing heeft meermaals overleg plaatsgevonden, ook met vertegenwoordigers van De Eexterkoele.

Verwijzend naar reclamant 1, zijnde de Provincie, wijzen wij ook op het feit dat de Provincie instemt met het voorliggend plan inclusief de landschappelijke inpassing en verwijst naar het goede vooroverleg.

b. Reclamant geeft aan dat de archeologische waarde kan / zal verloren gaan

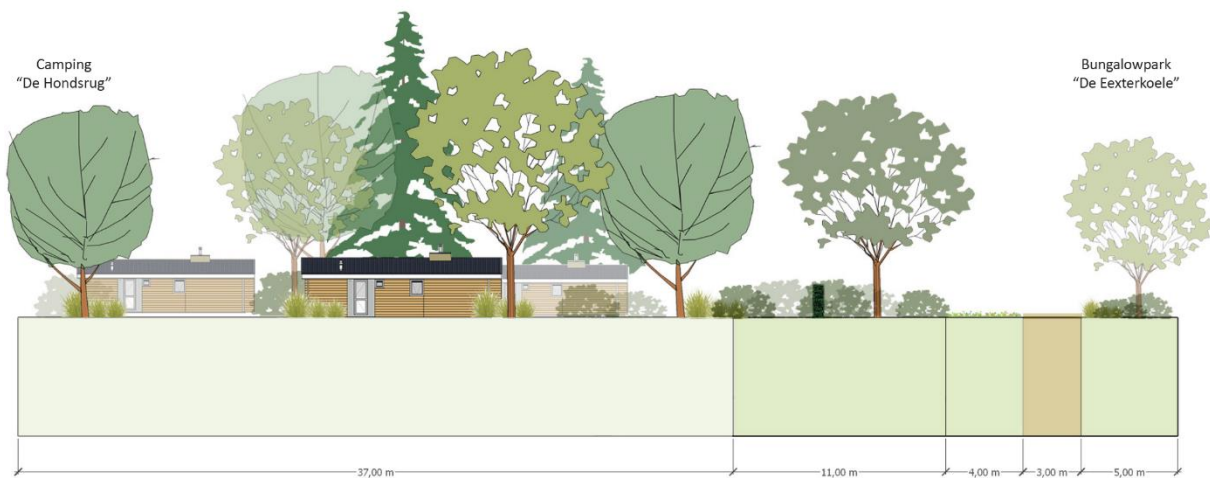
Reclamant geeft aan dat op de locatie van uitbreiding van De Hondsrug de archeologische waarden kunnen worden aangetast indien dieper dan 30cm de grond wordt ingegaan. Beplanting zoals bomen en struiken worden doorgaans dieper gepland, waardoor belangrijke archeologische waarden verloren kunnen gaan. Dat blijkt volgens reclamant uit de Hondsrugatlas.

Mede daarom zou het weiland open moeten blijven en niet volgezet moeten worden met chalets en bomen. Dat zou ook nu aanwezige doorkijken teniet doen.

Reactie gemeente:

Het planologische kader en de daarbij behorende voorwaarden zoals die in het geldende bestemmingsplan 'buitengebied' 2016 staan opgenomen, blijven van kracht. Dit betekent dat men in situaties waarin men dieper dan 30 cm de grond in gaat door middel van onderzoek moet aantonen dat daar geen archeologische waarden verloren gaan.

Voor wat betreft de open doorkijken en het behoud daarvan, wordt de open doorkijk juist versterkt door borging van het landschappelijk inpassingsplan in de planregels als voorwaardelijke verplichting. Naar het aanwezige pad (3 meter) komt een zone van 4 meter van laag 'gras/bloemenmengsel t.b.v. doorkijk en luchtigheid', wat een doorkijk van 7 meter garandeert. Het dwarsprofiel van de landschappelijke inpassing, te vinden op pagina 6 van bijlage 1 bij de planregels 'Landschappelijk inpassingsplan', is hieronder weergegeven:



In de huidige situatie kent de open doorkijk / open weiland, zoals reclamant de zone aanduidt, een agrarische bestemming. Dit betekent dat deze gronden als zodanig kunnen worden gebruikt, en momenteel in de praktijk betekent dat er gedurende de zomermaanden mais wordt geteeld. Hierdoor is er geen sprake van een 'open doorkijk'. Met de verplichting in het landschappelijk inpassingsplan wordt de doorkijk van minimaal 7 meter een structurele verplichting, gedurende het gehele jaar.

c. Reclamant geeft aan dat de voorgenomen ontwikkeling in het kader van ecologie een achteruitgang is

Reclamant geeft aan dat de gemeente het stimuleren van de ecologische hoofstructuur hoog in de beleidsplannen heeft staan. Het 'tussengebied', met de rust, het lage grasland, diverse soorten heemplanten, zijn wezenlijk voor de voortplanting van kleine dieren. Reclamant verwijst naar een artikel van nu.nl op 26 januari 2024, waarin een pleidooi wordt gehouden voor meer ruimte voor ecologie.

Reclamant geeft tevens aan dat het huidige weiland kan worden aangemerkt als bufferzone. Een bufferzone kan worden aangewezen voor bescherming van natuur- en landschapswaarden. De bestemmingswijziging van een agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming zou niet passen bij de functie van deze bufferzone, reclamant twijfelt of er voldoende onderzoek is gedaan.

Reactie gemeente:

Het is onduidelijk wat reclamant bedoelt met 'bufferzone' als het gaat om status of aanwijzing daarvan. Feitelijk is het tussenliggende perceel momenteel een agrarisch perceel met een

agrarische bestemming, waar agrarisch gebruik kan plaatsvinden en ook plaatsvindt (zoals eerder aangegeven d.m.v. het telen van mais).

Zoals onder b is aangegeven verdwijnt de agrarische bestemming en zal daar een verplichte landschappelijke inpassing voor terug komen, met daadwerkelijk de bestemming 'groen'. Tevens zal een deel van de agrarische bestemming verdwijnen waarvoor de bestemming 'recreatie' terugkomt, voor de uitbreiding van De Hondsrug.

In meters uitgedrukt zal er circa 54 meter agrarische bestemming verdwijnen, en komt daar 37 meter recreatieve bestemming voor terug en 17 meter groenbestemming voor terug. Een toename van 17 m, over de gehele lengte van het perceel (circa 420m), aan groenbestemming. Daarbij zal ook het recreatieve deel, waar De Hondsrug op zal uitbreiden, groener zijn dan de huidige agrarische invulling.

Daarnaast wordt er eveneens een landschappelijke inpassing voor de Eexterkoole gerealiseerd en geborgd: er verdwijnt 5 meter aan recreatieve bestemming en er komt 5 meter groenbestemming bij.

Inzake het uitgevoerde onderzoek wordt opgemerkt dat op pagina 14 en verder van de 'Toelichting' bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op 'Ecologie'. Bijbehorend onderzoek is bijgevoegd bij 'Bijlage 4 bijbehorende de toelichting bij het bestemmingsplan', het betreft een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Bureau FaunaX B.V.

Het onderzoek richt zich op het gehele plangebied, waarbij een onderverdeling is gemaakt in deelgebieden. Het nu nog agrarische perceel is aangeduid als 'Deelgebied 1'. De conclusie van het rapport (p. 16) is als volgt:

- **Korensla en drijvende waterweegbree:** Nader onderzoek deelgebied 3.
- **Broedvogels:** Werken buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart-15 juli) in deelgebieden 1 en 3.
- **Poelkikker:** Nader onderzoek deelgebied 3.
- **Zorgplicht:** Naleven van de zorgplicht.
- **(extra)Stikstofuitstoot:** Informeren bij de provincie Drenthe voor deelgebieden 1 en 3.
- **Meld- en/of herplantingsplicht:** Informeren bij de provincie Drenthe voor deelgebieden 1 en 3.

De conclusie voor deelgebied 1 is, kort geschetst, dat er gewerkt dient te worden buiten de het broedseizoen, dat er een algemene zorgplicht geldt en dat indien er bomen gekapt worden er een herplantingsplicht kan gelden.

- d. Reclamant geeft aan dat er zorgen zijn dat de uitbreiding van camping De Hondsrug tot meer geluidsoverlast zal leiden

Reclamant geeft aan het uitgevoerde geluidsonderzoek, uitgevoerd op 11 september 2023, niet representatief is aangezien er dan geen gasten en animatieteam met megafoon op de camping zijn. Het geluidsonderzoek gaat uit van een afstand van 50 meter, in de beoogde situatie wordt deze afstand teruggebracht naar 18 meter. De beoogde geluidswerende wal van 1.80 meter is niet voldoende hoog om geluidsoverlast te voorkomen.

Reactie gemeente

Er wordt verwezen naar de reactie onder reclamant (reactie) nr. 3, onder c.

Daarop aanvullend wordt ingegaan op de afstand, die volgens reclamant onvoldoende is en niet zou zijn uitgevoerd ten opzichte van de nieuwe situatie. Wij kunnen deze stelling niet volgen. Het geluidsonderzoek d.d. 11 september 2023, uitgevoerd door ,en toegevoegd als bijlage bijbehorende de ‘*Toelichting van het bestemmingsplan*’.

In het geluidsonderzoek is te lezen dat de metingen zijn uitgevoerd op de akoestisch relevante functies, zoals het zwembad, de pompen, air trampoline en afzuigingen (p.6). Voor het recreatieve gebruik zijn kengetallen gebruik uit het meetarchief, welke inzichtelijk zijn (p.6). Op pagina 7 wordt de “*Representatieve bedrijfssituatie*” beschreven: dit is een dag in de zomervakantie waarbij van een bezettingsgraad van 90% van alle campingplekken wordt uitgegaan, met daar boven op een uitbreiding van de campingplekken gelet op de voorgenomen uitbreiding. Dit komt overeen met de situatie waarin het gebruik het meest intensief is.

Daarbij is er tevens, na overleg tussen De Hondsrug en (vertegenwoordigers) vanuit De Eexterkoele, gekozen voor het plaatsen van een geluidswerende wal van 1.80 meter hoog. Hoewel geluidswerende maatregelen niet noodzakelijk zijn, is dit een gezamenlijke wens. De hoogte van 1.80m is ruim voldoende aangezien geluid zelden van een hogere hoogte afkomstig is.

- e. Reclamant geeft aan dat zich zorgen te maken door overlast van terreinverlichting vanaf camping De Hondsrug

Reclamant geeft aan dat bij uitbreiding van camping De Hondsrug er overlast door terreinverlichting kan ontstaan, ook de geluidswerende wal van 1.80 meter helpt hier niet tegen. Overlast door terreinverlichting is ongewenst en juist een aandachtspunt op De Eexterkoele.

Reactie gemeente:

De terreinverlichting op het bestaande deel van recreatiepark De Hondsrug is minimaal, en veelal laag om de paden te verlichten. Alleen bij bijvoorbeeld sanitair gebouwen is hogere verlichting aanwezig.

Verwijzend naar de reactie onder punt c en punt d, wordt opgemerkt dat de landschappelijke inpassing uit meer bestaand dan alleen de geluidswerende wal, te weten vele beplanting van diverse soorten en hoogtes, zoals in het dwarsprofiel is te zien. Dit betreft een vele malen grotere buffer dan reeds aanwezig is. Daarbij is de hoogte van 1.80 meter van de geluidswerende wal dermate hoog, en laat overigens geen enkel licht door, dat er geen sprake zal zijn van enige hinder door terreinverlichting.

5. Reclamant 5 – 2024-001692

Deze zienswijze is identiek aan de ingediende reclamanten met de onderstaande nummers:. Voor behoud van het overzicht worden deze allen in één keer beantwoord. Indien wordt verwezen naar eerdere antwoorden op andere reclamanten worden deze éénmalig nogmaals weergegeven.

Reclamant 6 – 2024-001694

Reclamant 7 – 2024-001695

*Reclamant 12 – 2024-001481***

Reclamant 13 – 2024-001479

Reclamant 14 – 2024-001477

*Reclamant 15 – 2024-001476**

*Reclamant 16 – 2024-001470**

Reclamant 17 – 2024-001463

Reclamant 18 – 2024-001453*

Reclamant 20 – 2024-001437

Reclamant 21 – 2024-001432**

Reclamant 22 – 2024-001357

*De nummers gevolgd door een * betreffen niet een volledig identieke zienswijze, maar betreffen onderdelen uit de zienswijze die verder identiek zijn. Met andere woorden er is voor gekozen niet de gehele opzet te kopiëren, maar slechts op onderdelen. De beantwoording daarvan blijft onverkort gelijk.*

*De nummers gevolgd door ** betreffen identieke zienswijzen, met de toevoegen over ‘ecologie’ zoals deze door reclamant (reactie) 4 is ingebracht. Voor de reactie op dit onderdeel wordt dan ook verwezen naar hetgeen vermeld is onder “Reclamant 4, onder c”.*

- a. Reclamant geeft aan dat de communicatie tussen de gemeente Aa en Hunze, De Eexterkoele en De Hondsrug niet is verlopen zoals had gehoopt

Reclamant geeft aan dat tijdens de georganiseerde vergadering, waarbij eveneens vertegenwoordigers van de gemeente en de wethouder aanwezig was, zij op de hoogte zijn gesteld van het voornemen tot uitbreiding van De Hondsrug. Volgens reclamant zou daarbij ook zijn aangegeven dat de leden van de VvE beter geen bezwaar kunnen maken. Mocht men wel bezwaar maken, dan zou de transformatie van De Eexterkoele niet doorgaan en de uitbreiding van De Hondsrug wel.

De wijze van overleg is volgens de Reclamant ongunstig geweest voor de belangen van reclamant, er zou geen tijd meer zijn om goed na te kunnen denken of om te overleggen. Daarna is er wel een overleg op gang gekomen, maar is reclamant van mening dat met de inbreng te weinig is gedaan. Reclamant verwijt de gemeente en Buro Hollema dat zij vooral naar De Hondsrug keken. Ook de tijdsdruk die de invoering van de Omgevingswet met zich meebrengt heeft ertoe geleid dat er weinig tijd was.

Reclamant is van mening dat door deze gang van zaken er wellicht vele anderen zijn die ook een zienswijze willen indienen, maar daar nu vanaf zien.

Reactie gemeente:

Tijdens de Buitengewone Algemene Ledenvergadering Eexterkoele, gehouden op 20 oktober 2023 te Eext, waren o.a. medewerkers van de gemeente aanwezig (coördinator Vitale VakantieParken, begeleider bestemmingsplan, wethouder Houwing en namens de transformatieadviseur Vitale VakantieParken). Het is goed om hierbij kort in te gaan op de samenwerking tussen zowel de gemeente als de Vereniging van Eigenaren (VvE) van De Eexterkoele.

In het voortraject is, conform de beleidsuitgangspunten van Vitale VakantieParken, gekomen tot één aanspreekpunt. Vanuit de VvE van de Eexterkoele is een werkgroep opgericht die voor de gemeente het aanspreekpunt vormt én namens de gehele VvE daartoe bevoegd is. Met deze werkgroep is circa 2,5 tot 3 jaar voorafgaand de bestemmingsplanprocedure continue contact geweest, overleg gevoerd, verslagen gemaakt en zijn plannen opgesteld. Ook heeft deze werkgroep zelf naar alle leden van de VvE meermaals (circa 15 stuks) nieuwsbrieven opgesteld indien er noemenswaardige ontwikkelingen waren. Er was daarmee sprake van een continue communicatie.

Tijdens de bijeenkomst op 20 oktober 2023 heeft de gemeente, mede op verzoek van de werkgroep, een toelichting gegeven op de voorgenomen planologische procedure: hoe ziet het eruit, wat betekent het, hoe gaat de procedure eruitzien én wat kunnen wij op welk moment waarvan vinden?

Daarbij is toegelicht dat naast de gewenste transformatie van De Eexterkoele, de gemeente tevens een verzoek tot uitbreiding van De Hondsrug heeft ontvangen. Deze uitbreiding zou met een procedure binnen het geldende bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden, te weten met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.8.16 van het bestemmingsplan '*buitengebied*'. Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid van het College.

Omdat beide ontwikkelingen op elkaar van invloed zijn en de beide percelen aan elkaar grenzen, dienen zij in onderlinge samenhang te worden beoordeeld. Immers: wijzigingen aan de ene zijde kan gevolgen hebben voor de andere zijde. Om die reden heeft het college ervoor gekozen beide ontwikkelingen (transformatie en uitbreiding) in één planologische procedure te vervatten. Dit is de herziening van het bestemmingsplan. Dit voornemen is besproken in het reguliere overleg tussen gemeente en de werkgroep en later, tijdens de bijeenkomst van 20 oktober 2023, zijn alle leden van de VvE / bewoners van De Eexterkoele geïnformeerd.

Daarbij is ook aangegeven dat het één planologische procedure is, waarin beide ontwikkelingen worden gerealiseerd. Eveneens is aangegeven dat wanneer men tegen deze voorgenomen ontwikkeling is en in procedure gaat, en mocht dat leiden tot bijvoorbeeld vernietiging, dat De Hondsrug alsnog een beroep kan doen op de eerdergenoemde wijzigingsbevoegdheid. Dat is een feitelijke uiteenzetting van de bestaande rechten.

Waar reclamant aangeeft dat door de handelswijze van de gemeente men nu geen zienswijze zou indienen, wordt deze stelling ook niet gevolgd: ruim 23 zienwijzen zijn afkomstig van bewoners / eigenaar van De Eexterkoele waarbij vele zienswijze '*mede namens*' zijn ingediend.

b. Reclamant geeft aan dat er onderzoek moet worden gedaan naar de originele akte van levering

Reclamant geeft aan dat er sprake zou kunnen zijn van privaatrechtelijke beperkingen op het perceel Anloo V 244, het perceel waarop De Hondsrug wil uitbreiden. Reclamant heeft zelf ook onderzoek gedaan, maar heeft niet kunnen herleiden of er sprake is van een dergelijke beperking.

Reactie gemeente:

Indien partijen in het verleden privaatrechtelijke afspraken notarieel hebben vastgelegd in aktes, dienen partijen zich daarop te beroepen. Het is daarbij onduidelijk naar welk type afspraken reclamant verwijst nu er weinig zakelijke rechten zijn die een publiekrechtelijke planologische wijziging zouden blokkeren.

Daarbij wordt opgemerkt dat het perceel hedendaags, al sinds enige jaren, in eigendom is bij de exploitant van De Hondsrug.

Indien er sprake is van een zogenaamde '*evidente privaatrechtelijke beperking*' dan kan een private partij die een dergelijk beding op het perceel heeft gevestigd zich in de procedure mengen en dient als belanghebbende te worden aangemerkt.

Het is noch de gemeente noch reclamant gebleken dat er a) sprake is van een dergelijke gevestigd recht en b) is er geen partij die een beroep op een dergelijk gevestigd recht heeft gedaan.

- c. Reclamant geeft aan dat de richtafstand van 50 meter uit de VNG brochure gehandhaafd dient te worden

Reclamant geeft aan dat de huidige afstand tussen De Eexterkoele en De Hondsrug momenteel 50 meter bedraagt, en dat deze afstand gehanteerd dient te worden. Volgens reclamant zou de gemeente hebben aangegeven dat er een ruimte van 23 meter tussen De Eexterkoele en De Hondsrug moet blijven, om het niet één geheel te laten zijn. De berekening om tot deze 23 meter te komen is volgens reclamant onjuist, omdat er met 5 meter van de kavels op De Eexterkoele wordt gerekend. Ongeacht de afstand van 23, 18 of 14 meter, is reclamant van mening dat er minimaal sprake van 50 meter afstand dient te zijn.

Reactie gemeente:

Reclamant verwijst naar de handreiking ‘*Bedrijven en milieuzoneringen*’ uitgegeven door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). In de handreiking staan richtafstanden tussen bepaalde bestemmingen. Gelet op de jurisprudentie mag worden aangenomen dat indien men zich aan deze richtafstanden houdt, het voorgenomen plan op dat punt voldoet. Uit de jurisprudentie volgt ook dat men gemotiveerd kan afwijken van deze richtafstand. De richtafstanden zijn veelal op basis van geluid, geur en/of gevaar, waarbij de hoogte richtafstand bepalend is.

Voor de woonbestemmingen en recreatieve-bestemmingen geldt dat de 50 meter richtafstand voorkomt uit het aspect ‘geluid’. Er wordt verwezen naar de eerdere reacties onder ‘*reclamant (reactie) 3, onder c*’ en ‘*reclamant 4, onder d*’:

“Voor het aspect geluid geldt dat de recreatieve bestemming ten opzichte van de meest dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemming, zijnde De Eexterkoele, is onderzocht. Dit is beschreven op pagina 9 van de ‘Toelichting’ bij het bestemmingsplan met bijbehorend geluidsonderzoek. Hieruit komt naar voren dat men binnen de standaardnormen blijft (47db waar 48db standaard is toegestaan).

Overigens is in gesprekken tussen De Eexterkoele en De Hondsrug naar voren gekomen dat het gewenst is om een geluidswerende ‘wal’ op te nemen in de landschappelijke inpassing. Hierdoor worden er meer maatregelen genomen dan nodig zijn, immers conform het onderzoek zijn er geen maatregelen vereist.”

en,

“Daarop aanvullend wordt ingegaan op de afstand, die volgens reclamant onvoldoende is en niet zou zijn uitgevoerd ten opzichte van de nieuwe situatie. Wij kunnen deze stelling niet volgen. Het geluidsonderzoek d.d. 11 september 2023, uitgevoerd door ‘ en toegevoegd als bijlage bijbehorende de ‘Toelichting van het bestemmingsplan’.

Zoals te lezen valt in het geluidsonderzoek zijn de metingen uitgevoerd op de akoestisch relevante functies, zoals het zwembad, de pompen, air trampoline en afzuigingen (p.6). Voor het recreatieve gebruik zijn kengetallen gebruik uit het meetarchief, welke inzichtelijk zijn (p.6). Op pagina 7 wordt de “Representatieve bedrijfssituatie” beschreven: dit is een dag in de bouwvak waarbij van een bezettingsgraad van 90% van alle campingplekken wordt uitgegaan, met daar bovenop een uitbreiding van de campingplekken gelet op de voorgenomen uitbreiding. Hiermee

is het geluidsonderzoek wel degelijk representatief, waarbij opgewerkt wordt dat het absolute hoogseizoen 3 weken duurt (de bouwvak) en daarmee ook niet representatief is. Echter, in het worst-case-scenario, wordt aan alle geluidsnormen voldaan.

Daarbij is er tevens, na overleg tussen De Hondsrug en (vertegenwoordigers) vanuit De Eexterkoele, gekozen voor het plaatsen van een geluidswerend wal van 1.80 meter hoog. Hoewel geluidswerende maatregelen niet noodzakelijk zijn, is dit een gezamenlijke wens. Een dergelijke geluidswal werkt zeer geluidswerend, en wordt bijvoorbeeld toegepast bij herinrichting van de ringweg van Groningen (autoverkeer van 70 km/h) door / langs woonwijken. De hoogte van 1.80m is ruim voldoende nu geluid zelden van een hogere hoogte afkomstig is.”

Gelet op bovenstaande kan er gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand van 50m.

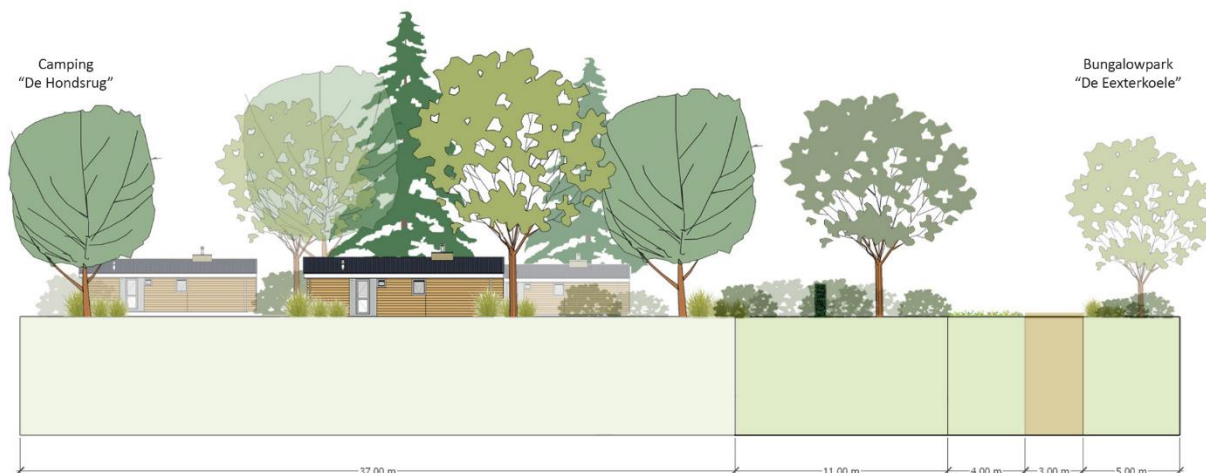
Voor wat betreft de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de reacties onder ‘reclamant 4, onder b en c’.

“In het wettelijk vooroverleg dat tussen de Provincie en de gemeente is gevoerd, is o.a. door de Provincie aangegeven dat er ‘een landschappelijke inpassing moet komen met behoud van een doorzicht’. De Provincie heeft nimmer aangegeven de huidige situatie in stand te laten, wat overigens een perceel met een agrarische bestemming heeft en daarmee voor agrarische doeleinden dient te worden gebruikt. Over de vormgeving van de landschappelijke inpassing heeft meermaals overleg plaatsgevonden, ook met vertegenwoordigers namens De Eexterkoele.

Verwijzend naar reclamant 1, zijnde de Provincie, wijzen wij ook op het feit dat de Provincie instemt met het voorliggend plan inclusief de landschappelijke inpassing en verwijst naar het goede vooroverleg.”

en,

“Voor wat betreft de open doorkijken en het behoud daarvan, wordt de open doorkijk juist versterkt door borging van het landschappelijk inpassingsplan in de planregels als voorwaardelijke verplichting. Naar het aanwezige pad (3 meter) komt een zone van 4 meter van laag ‘gras/bloemenmengsel t.b.v. doorzicht en luchtigheid’, wat een doorkijk van 7 meter garandeert. Het dwarsprofiel van de landschappelijke inpassing, te vinden op pagina 6 van bijlage 1 bij de planregels ‘Landschappelijk inpassingsplan’, is hieronder weergegeven:



In de huidige situatie kent de open doorkijk / open weiland, zoals reclamant de zone aanduidt, een agrarische bestemming. Dit betekent dat deze gronden als zodanig kunnen worden gebruikt,

en momenteel in de praktijk betekent dat er gedurende de zomermaanden mais wordt geteeld. Hierdoor is er geen sprake van een ‘open doorzicht’. Met de verplichting in het landschappelijk inpassingsplan wordt de doorkijk van minimaal 7 meter een structurele verplichting, gedurende het gehele jaar.”

Daarbij wordt opgemerkt dat de ‘5 meter op kavels van De Eexterkoele’ voorkomt uit het vastgestelde ‘*Transformatieplan park De Eexterkoele*’, waarbij onder thema 4, de ruimtelijke aspecten, als actie is opgenomen dat ‘*de groene zoom opnemen in bestemmingsplan*’. Dit is momenteel alleen voor de westzijde gedaan, maar zal rondom de gehele Eexterkoele gelden. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Leidt tot wijziging: ja, op de nieuwe verbeelding is de ‘groene zoom’ rondom de gehele Eexterkoele ingetekend.

- d. Reclamant geeft aan dat er een vrees is tot overlast indien er 75 chalets worden geplaatst

Reclamant geeft aan dat indien er 75 chalets worden geplaatst, met een bezetting van 6 tot 8 personen per chalet, dit circa 450 extra personen zijn die tot overlast zouden leiden. Daarbij verwijst reclamant naar artikel 51.2.1 van het bestemmingsplan ‘*buitengebied*’ waarin regels zijn opgenomen over bouwwerken.

Reactie gemeente:

In de voorgenomen uitbreiding van De Hondsrug, zoals eveneens op 20 oktober 2023 is toegelicht (mede in aanwezigheid van de exploitant van De Hondsrug), maakt de uitbreiding van De Hondsrug een herindeling mogelijk. Door de huidige vaste plaatsen (plaatsen die 6 maanden per jaar door vaste gasten recreatief worden gebruikt) te verplaatsen naar de achterzijde, ontstaat in het midden van het recreatiepark ruimte voor een kwalitatieve vernieuwing. Dit sluit niet uit dat er ook sprake zal zijn van enige uitbreiding van recreatieplaatsen in totaliteit; dat is binnen het huidige bestemmingsplan ook al mogelijk.

De huidige systematiek laat ‘*de kwaliteit van de recreatie aan de exploitant over*’. Dat wil zeggen dat de exploitant ervoor kan kiezen om alles dicht op elkaar te zetten voor een bepaald publiek, of juist verder uit elkaar voor een wellicht wat luxer publiek. Echter, het is aan de ondernemer om hierin een keuze te maken. Wat niet wegneemt dat de bestemmingen wel op juiste wijze naast elkaar kunnen bestaan, zoals hiervoor in het kader van geluid uiteen is gezet.

Voor wat betreft de verwijzing naar artikel 51.2.1 geldt het volgende. Dit artikel verwijst naar ‘*de onder lid 51.1, onder b genoemde bouwwerken*’. Dat betreft:

b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van onderhoud, beheer, dagverblijf, een recreatiewinkel, ondergeschikte horeca en sanitaire voorzieningen;

Het artikel geldt niet voor de onder a genoemde ‘*standplaatsen voor mobiele en vaste kampeermiddelen*’, immers daarvoor is aangegeven dat de ondernemer / exploitant vrij is om op een eigen wijze een recreatiepark te exploiteren.

Voorts wordt opgemerkt dat voor het deel waarop De Hondsrug kan uitbreiden, de lijst met bouwwerken versoberd is door ‘*dagverblijf*’, ‘*recreatiewinkel*’ en ‘*ondergeschikte horeca*’ niet toe te staan:

b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van onderhoud, beheer en sanitaire voorzieningen;

Bovenstaande betekent ook dat de versoering minder geluidsgevoelige bouwwerken mogelijk maakt.

Voor de vergelijking met De Eexterkoele qua bebouwing in relatie tot oppervlakte gaat de vergelijking ook niet op. De kleinere kavels op De Eexterkoele zijn ca. 600m², echter de meeste kavels zijn groter tot ca. 1200m². Dit is geen representatieve vergelijking: een willekeurige rijwoning in het nabijgelegen Annen kan rekenen op een kavel van nog geen 200m².

- e. Reclamant geeft aan dat er zorgen zijn dat de uitbreiding van camping De Hondsrug tot meer geluidsoverlast zal leiden

Reclamant geeft aan het uitgevoerde geluidsonderzoek, uitgevoerd op 11 september 2023, niet representatief is aangezien er dan geen gasten en animatieteam met megafoon op de camping zijn. Het geluidsonderzoek gaat uit van een afstand van 50 meter, in de beoogde situatie wordt deze afstand teruggebracht naar 18 meter. Volgens reclamant is deze afstand niet onderzocht en verzoekt om een nieuw geluidsonderzoek.

Gemeente reactie:

Wij verwijzen naar onze reactie gegeven onder c.

- f. Reclamant geeft aan dat er zorgen zijn dat de uitbreiding van camping De Hondsrug tot aantasting van de archeologische waarden zal leiden

Reclamant geeft aan dat op de locatie van uitbreiding van De Hondsrug de archeologische waarden kunnen worden aangetast indien dieper dan 30cm de grond wordt ingegaan. Beplanting zoals bomen en struiken worden doorgaans dieper gepland, waardoor belangrijke archeologische waarden verloren kunnen gaan. Mede daarom zou het weiland open moeten blijven.

Gemeente reactie:

Wij verwijzen naar onze reactie gegeven onder 'reclamant 4, onder c':

"De aanwezige archeologische waarde, die in het huidige bestemmingsplan 'buitengebied' 2016 is aangebracht, blijft staan. Dit nu onduidelijk is op welke locaties men dieper van 30cm in de grond zal graven. Een archeologisch onderzoek voor het gehele gebied is kostbaar, daar waar chalets en dergelijke niet in de grond gaan, maar op de grond worden gezet. In het bestemmingsplan is dan ook voor wat betreft archeologie een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, waarbij in situaties waarbij men dieper dan 30cm de grond in gaat, op die locatie zal moeten aantonen – middels onderzoek – dat hier geen archeologische waarden verloren gaan."

Voor wat betreft de open doorkijk verwijzen wij naar de reactie gegeven onder c.

- g. Reclamant geeft aan dat de correspondentie met de provincie Drenthe niet is toegevoegd

Reclamant geeft aan dat de huidige landschappelijke structuur, het open karakter en doorkijk, door de bewoners als zeer waardevol wordt ervaren. Reclamant geeft aan dat uit de correspondentie tussen de Provincie en de gemeente blijkt dat de Provincie adviseert om de huidige open zone te handhaven. Reclamant verzoekt dan ook om deze correspondentie toe te voegen.

Gemeente reactie:

In het kader van het wettelijke vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) is overleg gevoerd met de overlegpartners, waaronder de provincie Drenthe. Hoewel wij verwijzen naar de zienswijze van de Provincie, waaruit blijkt dat zij instemmen met het voorliggende plan, wordt tevens opgemerkt dat de Provincie nimmer heeft aangegeven dat de huidige situatie exact moet blijven zoals deze nu is, zoals reclamant impliceert.

De Provincie heeft in haar eerste (ambtelijke) reactie aangegeven dat er ‘een scheiding moet zijn van aanzienlijk formaat’, en heeft ‘aanzienlijk formaat’ daarbij aangeduid als ‘22m’. Deze reactie is ontvangen op 13 september 2023 en gebruikt als input voor het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan, en daarbij verder uitgewerkt, waarmee de Provincie, zoals gezegd, instemt.

Overigens, deze correspondentie heeft reclamant ook ingezien en schriftelijk ontvangen.

- h. Reclamant geeft aan dat de belasting op de riolering zal toenemen, die nu al ontoereikend is

Reclamant geeft aan dat het riool in de huidige situatie al vaak overbelast is. Door uitbreiding van De Hondsrug zal dit alleen maar toenemen.

Reactie gemeente:

In het Transformatieplan zijn voor De Eexterkoole 6 actiepunten opgenomen met betrekking tot de riolering en de waterhuishouding (zie tabel hieronder). Zoals uit het Transformatieplan blijkt zijn – na onderzoek – de meeste problemen te verhelpen en functioneert het riool onder normale omstandigheden naar behoren. Vervanging of aanpassing van het riool is dan ook niet nodig.

	<i>wat</i>	<i>wie</i>
1	Onderzoek naar bestaande situatie: staat van onderhoud riolering, hoogtes, peilen, afstroom, verharding e.d.	Gemeente
2	Bepalen noodzakelijke maatregelen	Gemeente/VvE
3	Uitvoering maatregelen aan/rondom de riolering	Gemeente
4	Uitvoering maatregelen aan/rondom de weg	VvE
5	Vervangen duiker	Waterschap
6	Uitvoering maatregelen op percelen	Eigenaren

- i. Reclamant geeft aan dat er overlast zal zijn van parkeren langs de weg

Reclamant geeft aan dat er gevaarlijke situaties zullen ontstaan door uitbreiding van De Hondsrug. In de huidige situatie staan er namelijk al auto's langs de weg, regelmatig staat deze ook half op de weg. Nu de huidige situatie al tot overlast leidt, lijkt uitbreiding onverstandig.

Reactie gemeente:

Wij verwijzen naar onze reactie gegeven onder ‘reclamant 2, onder a’:

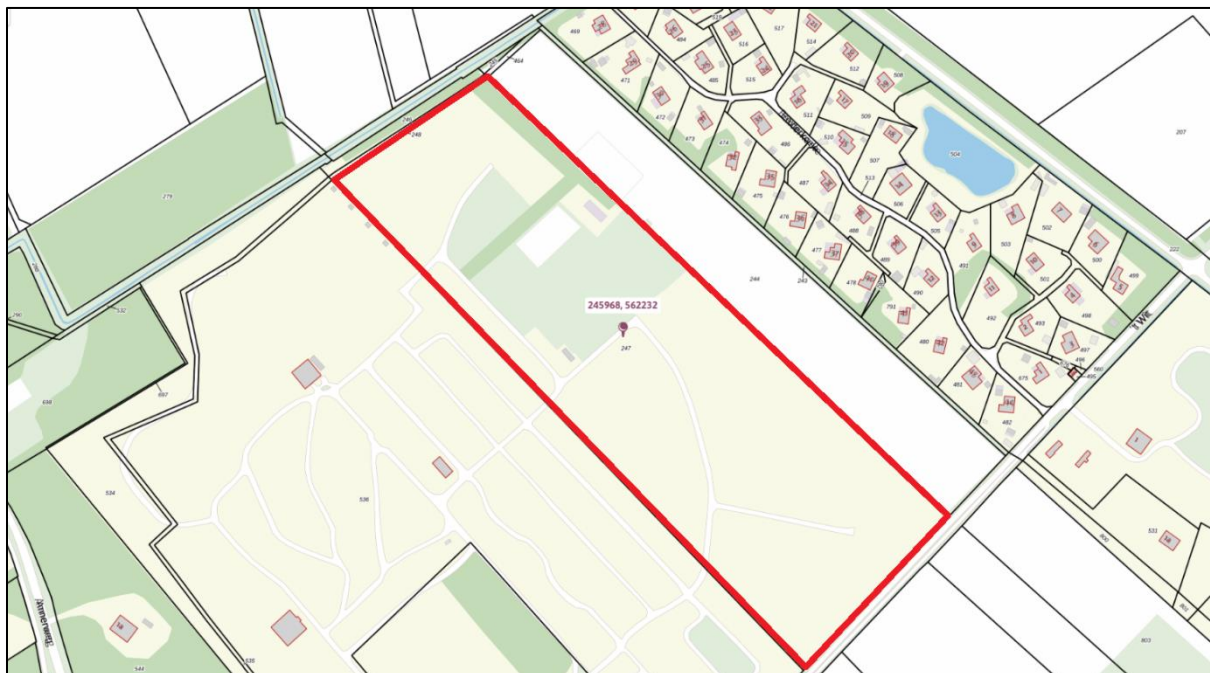
“Voor gasten van de camping geldt dat er voldoende parkeergelegenheid, zowel in de huidige als nieuwe situatie, op het terrein van de camping zelf is / wordt gerealiseerd (bij uitbreiding). Er wordt aangegeven dat nu, de huidige situatie voor uitbreiding, de situatie zich voordoet waarbij men op feestdagen uitwijkt naar de Annerweg. Hiermee lijkt de situatie zich niet te richten tot het voorliggend bestemmingsplan, maar een bestaande situatie te zijn die zich voordoet rondom feestdagen wanneer de gasten van de camping bezoek ontvangen.”

j. Reclamant geeft aan dat het perceel Anloo V 247 niet geschikt is voor recreatie

Reclamant geeft aan dat in het kadaster het gebruik van het perceel Anloo V 247 is aangeduid als 'Terrein – Natuur'. Eerder stonden op dit perceel ook geen chalets, nu staat deze daar wel. Reclamant vraagt zich af in welk bestemmingsplan deze functie is gewijzigd en of de chalets daar momenteel wel legaal staan.

Reactie gemeente:

Het desbetreffende perceel is weergegeven op onderstaande afbeelding (rood omlijnd). Het betreffen gronden die momenteel onderdeel uitmaken van recreatiepark De Hondsrug en ook als zodanig in gebruik zijn.



Het planologisch kader op deze locatie bestaat sinds 2016 uit het bestemmingsplan 'buitengebied', wat sinds 1 januari 2024 deel uitmaakt van het (tijdelijk) Omgevingsplan, en kent sinds 2016 dan ook de bestemming 'Recreatie – 1'. Hiermee is recreatief gebruik, o.a. door plaatsing van mobiele en vaste kampeermiddelen (o.a. chalets).

Inzake de aanduiding in het Kadaster wordt opgemerkt dat het Kadaster volgend is en het bestemmingsplan c.q. Omgevingsplan leidend. Het gebruik door De Hondsrug van deze gronden voor het plaatsen van chalets is dan ook legaal.

k. Reclamant geeft aan dat alleen voor verplaatsing de voorgenomen wijziging een te grote impact heeft

Reclamant geeft aan dat indien De Hondsrug alleen wil uitbreiden door het verplaatsen van zijn huidige kampeerplaatsen, dat 'slechts' verplaatsen een dergelijke aantasting van natuur en open doorkijk niet legitimeert.

Reactie gemeente:

Het gemeentelijke beleidskader dat dient als basis voor de uitbreiding van De Hondsrug ("Strategienota Toekomst Vakantieparken Aa en Hunze 2020-2024", p. 5) stelt als één van de drie hoofddoelen: "het verbeteren van de randvoorwaarden voor kansrijke vakantieparken,

zodat een economische levensvatbare voorraad ontstaat (hoofdstuk 4);”. Daarbij wordt voldaan aan de uitgangspunten in hoofdstuk 4 van het hiervoor genoemde beleidskader.

De Hondsrug heeft hiervoor ook een toekomstvisie laten opstellen, waarin een uitwerkingsplan is opgenomen om het recreatiepark stap voor stap toekomstbestendiger te maken. Deze toekomstvisie zit niet bij de openbaren stukken nu deze bedrijfsgevoelige informatie omvat. De strekking van deze toekomstvisie, voor zover het de locatie betreft van de voorgenomen uitbreiding, is wel gedeeld: namelijk door de huidige vaste plaatsen (plaatsen die 6 maanden per jaar door vaste gasten worden gebruikt) te verplaatsen naar de achterzijde, ontstaat in het midden van het recreatiepark ruimte voor een kwalitatieve vernieuwing.

Daarbij geeft reclamant aan dat er ‘natuur’ en ‘een open doorkijk’ verdwijnt. Hiervoor verwijzen wij naar onze reactie onder ‘reclamant 4, onder b’:

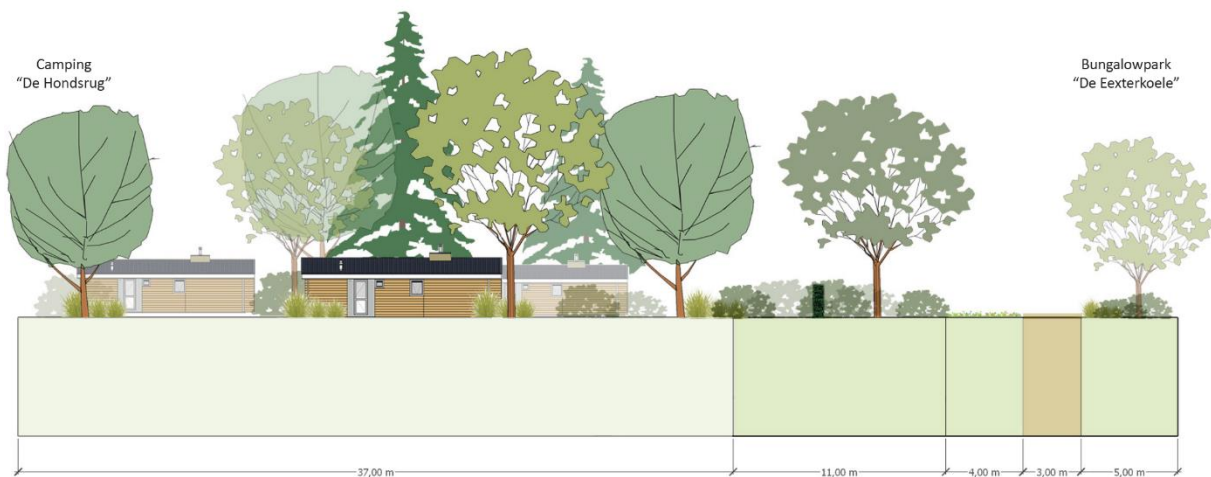
“Feitelijk is het tussenliggende perceel momenteel een agrarisch perceel met een agrarische bestemming, waar agrarisch gebruik kan plaatsvinden en ook plaatsvindt (zoals eerder aangegeven het telen van mais).

Zoals onder b is aangegeven verdwijnt de agrarische bestemming en zal daar een verplichting landschappelijke inpassing voor terug komen, met daadwerkelijk de bestemming ‘groen’. Tevens zal een deel van de agrarische bestemming verdwijnen waarvoor de bestemming ‘recreatie’ terugkomt, voor de uitbreiding van De Hondsrug.

In meters uitgedrukt zal er circa 54 meter agrarische bestemming verdwijnen, en komt daar 37 meter recreatieve bestemming voor terug en 17 meter groen bestemming voor terug. Een toename van 17m, over de gehele lengte van het perceel (circa 420m), aan groen bestemming. Daarbij zal ook het recreatieve deel, waar De Hondsrug op zal uitbreiden, groener zijn dan de huidige agrarische invulling.”

en,

“Voor wat betreft de open doorkijken en het behoud daarvan, wordt de open doorkijk juist versterkt door borging van het landschappelijk inpassingsplan in de planregels als voorwaardelijke verplichting. Naar het aanwezige pad (3 meter) komt een zone van 4 meter van laag ‘gras/bloemenmengsel t.b.v. doorzicht en luchtigheid’, wat een doorkijk van 7 meter garandeert. Het dwarsprofiel van de landschappelijke inpassing, te vinden op pagina 6 van bijlage 1 bij de planregels ‘Landschappelijk inpassingsplan’, is hieronder weergegeven:



In de huidige situatie kent de open doorkijk / open weiland, zoals reclamant de zone aanduidt, een agrarische bestemming. Dit betekent dat deze gronden als zodanig kunnen worden gebruikt, en momenteel in de praktijk betekent dat er gedurende de zomermaanden (juni t/m september) er mais wordt geteeld. Hierdoor is er geen sprake van een ‘open doorzicht’. Met de verplichting in het landschappelijk inpassingsplan wordt de doorkijk van minimaal 7 meter een structurele verplichting, gedurende het gehele jaar.”

l. Reclamant geeft aan dat er geen sprake is van bedrijfseconomische noodzaak

Reclamant geeft aan dat in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8.16 voorwaarden zijn opgenomen, waaronder het aantonen van ‘bedrijfseconomische noodzaak’. Reclamant geeft aan dat dit niet is aangetoond noch bij de stukken aanwezig is.

Reactie gemeente:

Onder punt a van deze zienswijze is ingegaan op de gevolgde procedure, waarbij is aangegeven dat er geen gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8.16.

Onder punt k van deze zienswijze is ingegaan op de voorgenomen uitbreiding van De Hondsrug in het kader van Vitale VakantieParken zoals vastgesteld in de “*Strategienota Toekomst Vakantieparken (2020-2024)*”.

m. Reclamant geeft aan dat de beoogde geluidswal niet toereikend is

Reclamant geeft aan de beoogde geluidswal niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij heeft reclamant in het voortraject aangegeven dat zij een geluidswal wensen met een hoogte van 3.50 meter, of hoger. Dit om licht vanaf De Hondsrug tegen te houden. Daarbij dient deze geluidswal met groenblijvende planten te worden bedekt. De situering dient zo dicht mogelijk aan de zijde van De Hondsrug te zijn.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de borging van de geluidswerende wal wordt opgemerkt dat deze middels een verplichting is opgenomen in het bestemmingsplan. Onder de planregels van het bestemmingsplan is onder artikel 4.3 opgenomen:

“4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

d. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden als camping zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het als Bijlage 1 van de regels opgenomen landschappelijk Inpassingsplan. In afwijking hiervan mogen gronden en bouwwerken worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het landschappelijk Inpassingsplan.”

Hiermee dient de landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd, indien dit niet gebeurt en De Hondsrug neem de desbetreffende gronden in gebruik / gaat uitbreiden, is dat strijdig en kan er publiekrechtelijk worden gehandhaafd.

In de bijlage waarin de landschappelijke inpassing is opgenomen, wordt op pagina 6 vermeld:
“11m zone bosstrook: mix van groenblijvende heesters, lage bomen / bosplantsoen en verspreid

solitaire hoge bomen. In het midden glooiend een begroeid geluidwerend element ca. 2m hoog.”. Hiermee is de verplichting tot realisatie geborgen in het bestemmingsplan.

Daar waar reclamant stelt dat de geluidswerend wal niet voldoende geluidswerend is, verwijzen wij naar onze reactie onder ‘reclamant 4, onder a’:

“Daarop aanvullend wordt ingegaan op de afstand, die volgens reclamant onvoldoende is en niet zou zijn uitgevoerd ten opzichte van de nieuwe situatie. Wij kunnen deze stelling niet volgen. Het geluidsonderzoek d.d. 11 september 2023, uitgevoerd door ‘ en toegevoegd als bijlage bijbehorende de ‘Toelichting van het bestemmingsplan’.

Zoals te lezen valt in het geluidsonderzoek zijn de metingen uitgevoerd op de akoestisch relevante functies, zoals het zwembad, de pompen, air trampoline en afzuigingen (p.6). Voor het recreatieve gebruik zijn kengetallen gebruik uit het meetarchief, welke inzichtelijk zijn (p.6). Op pagina 7 wordt de “Representatieve bedrijfssituatie” beschreven: dit is een dag in de bouwvak waarbij van een bezettingsgraad van 90% van alle campingplekken wordt uitgegaan, met daar bovenop een uitbreiding van de campingplekken gelet op de voorgenomen uitbreiding. Hiermee is het geluidsonderzoek wel degelijk representatief, waarbij opgewerkt wordt dat het absolute hoogseizoen 3 weken duurt (de bouwvak) en daarmee ook niet representatief is. Echter, in het worst-case-scenario, wordt aan alle geluidsnormen voldaan.

Daarbij is er tevens, na overleg tussen De Hondsrug en (vertegenwoordigers) vanuit De Eexterkoele, gekozen voor het plaatsen van een geluidswerend wal van 1.80 meter hoog. Hoewel geluidswerende maatregelen niet noodzakelijk zijn, is dit een gezamenlijke wens. Een dergelijke geluidswal werkt zeer geluidswerend, en wordt bijvoorbeeld toegepast bij herinrichting van de ringweg van Groningen (autoverkeer van 70 km/h) door / langs woonwijken. De hoogte van 1.80m is ruim voldoende nu geluid zelden van een hogere hoogte afkomstig is.”

Daar waar reclamant stelt dat er risico op lichthinder is, verwijzen wij naar onze reactie onder ‘reclamant 4, onder e’:

“De terreinverlichting op het bestaande deel van recreatiepark De Hondsrug is minimaal, en veelal laag om de paden te verlichten. Alleen bij bijvoorbeeld sanitair gebouwen is hogere verlichting aanwezig.

Verwijzend naar de reactie onder punt c en punt d, wordt opgemerkt dat de landschappelijke inpassing uit meer bestaand dan alleen de geluidswerend wal, te weten vele beplanting van diverse soorten en hoogtes, zoals in het dwarsprofiel is te zien. Dit betreft een vele malen grotere buffer dan reeds aanwezig is. Daarbij is de hoogte van 1.80 meter van de geluidswerend wal dermate hoog, en laat overigens geen enkel licht door, dat er nihil sprake zal zijn van enige hinder door terreinverlichting.”

n. Reclamant geeft aan dat er sprake is geweest van (schijn)overleg

Reclamant geeft aan dat er pas half oktober voor het eerst kenbaar werd gemaakt dat De Hondsrug voornemens is om uit te breiden. Die plannen moesten voor 1 november 2023 worden ingediend. Daardoor was er geen tijd om over de plannen na te denken. Toch heeft reclamant zaken aangegeven die voor De Eexterkoele belangrijk waren, maar daar is volgens reclamant nagenoeg geen rekening mee gehouden. Dit zou dan ook als een (schijn)overleg kunnen worden opgenomen om een procedurefout te voorkomen. Vervolgens staan er volgens reclamant fouten in het bestemmingsplan zoals verwijzingen naar een bedrijfswoning, tevens zijn cruciale zaken niet onderzocht of kenbaar gemaakt.

Reclamant heeft resumerend dan ook bezwaar tegen het voorliggend bestemmingsplan, en verzoekt de gemeenteraad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen: wel de transformatie van De Eexterkoele, niet de uitbreiding van De Hondsrug.

Reactie gemeente:

In reactie op deze zienwijze is onder punt a ingegaan op de werkgroep, vertegenwoordiging door / vanuit de VvE, de communicatielijnen en de bijeenkomst van 20 oktober 2023.

Reclamant geeft aan dat de aangeleverde input niet / niet voldoende verwerkt is. Tijdens de bijeenkomst op 20 oktober 2023 is tevens een eerste inrichting getoond inzake de landschappelijke inpassing. Daarop volgend zijn verschillende vertegenwoordigers van De Eexterkoele meermaals in overleg met de gemeente, De Hondsrug en de landschapsarchitect getreden. De uitkomst daarvan is de voorgestelde situatie, waarbij niet alle opmerkingen / wensen zijn verwerkt. Veel opmerkingen / wensen zijn door reclamant herhaald in de zienswijze, en voor de reacties daarop verwijzen wij naar bovenstaande punten.

Daar waar reclamant verzoekt om het voorliggend bestemmingsplan voor zover het De Eexterkoele betreft wel vast te stellen, en daar waar het de uitbreiding van De Hondsrug betreft niet vast te stellen, kan de gemeente deze stelling niet volgen. De uitbreiding van De Hondsrug zou voornamelijk onwenselijk zijn op basis van de door reclamant aangevoerde punten in de zienswijze, die tot op heden niet hebben geleid tot inhoudelijke wijzigingen van het voorgenomen bestemmingsplan. Met andere woorden: er is geen aanleiding om niet in te stemmen met de uitbreiding van De Hondsrug.

Leidt tot wijziging: ja, de tekst in de toelichting bijbehorende het bestemmingsplan onder hoofdstuk 6.1 ‘*Maatschappelijke uitvoerbaarheid*’, verwijst naar de realisatie van een ‘*paardenstal met bedrijfswoning*’. Dit is onjuist en zal worden gecorrigeerd.

- o. Reclamant geeft aan dat er geen draagvlak voor transformatie op De Eexterkoele aanwezig is

Reclamant geeft aan dat het voor de gemeente noodzakelijk is dat 95% van de bewoners voor transformatie van De Eexterkoele dient te zijn. In een Algemene Leden Vergadering van 22 augustus 2019 is het draagvlak geïnventariseerd, daarbij zouden eigenaren / bewoners die al permanenten mogen wonen op De Eexterkoele niet zijn uitgenodigd (22 leden). Ook andere bewoners die al verzoeken hadden ingediend zijn niet uitgenodigd (11 leden). In totaal zijn er 33 bewoners benaderd met de vraag of zij voor of tegen transformatie zijn. Uit eigen onderzoek van reclamant blijkt dat er minstens 10 bewoners zijn die tegen transformatie zijn, voornamelijk vanwege de directe en indirecte kosten die transformatie met zich meebrengt. Vanwege het gebrek aan draagvlak (minder dan 95%) zou het voorgenomen bestemmingsplan niet moeten worden vastgesteld.

Reactie gemeente:

In de Strategienota Toekomst Vakantieparken Aa en Hunze staat geen percentage van 95% draagvlak genoemd. Wel staat er in 3.5 *Bij voorkeur gaan we aan de slag met plannen waar alle eigenaren achterstaan. Uit ervaring bij andere gemeenten blijkt dat een draagvlak van 100% lang niet altijd realistisch is. Het benoemen van een ander percentage is echter arbitrair. Waar het om gaat is dat in de loop van het proces een zo groot mogelijk draagvlak ontstaat voor de plannen van een park die leiden tot een andere toekomst van het park. Hoe ingrijpender de plannen zijn, des te meer draagvlak is gewenst.*

Onder punt a hebben wij aangegeven op welke wijze en in welke verhouding de gemeente in

contact staat met de werkgroep voortkomend uit de Vereniging van Eigenaren van De Eexterkoele. Deze werkgroep heeft een mandaat om het transformatieproces van A tot Z te doorlopen. Alle eigenaren zijn regelmatig geïnformeerd over de voortgang via nieuwsbrieven, bijeenkomsten en vergaderingen. Bij de gemeente zijn geen signalen bekend dat er een weerstand is tegen transformatie van De Eexterkoele, eerder het tegendeel: het is een ontwikkeling waar velen jarenlang naar uit kijken om te worden afgerond.

6. Reclamant 8 – 2024-001604 / 2024-001381 / 2024-003915

a. Reclamant geeft aan dat er twee ontwikkelingen spelen: de uitbreiding van De Hondsrug en de transformatie van De Eexterkoele

Reclamant geeft aan dat er een tweetal ontwikkelingen spelen, waarbij het deel van de zienswijze opgesteld door ARAG rechtsbijstand zich richt op de uitbreiding van De Hondsrug en een bijgevoegde bijlage geschreven door de cliënt zich richt op de transformatie van De Eexterkoele.

Reactie gemeente:

De bijlage waarnaar verwezen wordt omvat een aantal zaken uit het bijbehorende transformatieplan van De Eexterkoele waar de client zelf een andere visie op heeft en/of aanbevelingen doet. Er worden nagenoeg geen opmerkingen over het voorliggend bestemmingsplan en/of planologisch kader gesteld, de thema's bedragen 1) het afkoppelen van hemelwater, 2) afvalinzameling, 3) ruimtelijke regels (maar dan vooral gericht op het aanzicht van De Eexterkoele, en daarmee beeldkwaliteit, anders dan planologisch in het bestemmingsplan) en 4) de wegenstructuur.

Alle aangehaalde thema's zijn wijzigingen ten opzichte van het Transformatieplan van De Eexterkoele en niet planologisch van aard.

b. Reclamant geeft aan dat uitbreiding van De Hondsrug in aantallen onduidelijk is

Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is met hoeveel campingplekken de camping gaat uitbreiden. Dit dient op voorhand duidelijk te zijn om in het kader van – onder meer – parkeren en geluid een deugdelijke afweging te maken. Uitgaan van een worst-case scenario, waarbij onduidelijk is hoe dat is bepaald, is in dit verband onvoldoende.

Reactie gemeente:

In het kader van de systematiek van het bestemmingsplan verwijzen wij naar onderstaande reactie gegeven onder “Reclamant 5, onder d”:

“In de voorgenomen uitbreiding van De Hondsrug, zoals eveneens op 20 oktober 2023 is toegelicht (mede in aanwezigheid van de exploitant van De Hondsrug), maakt de uitbreiding van De Hondsrug een herindeling mogelijk. Door de huidige vaste plaatsen (plaatsen die 6 maanden per jaar door vaste gasten worden gebruikt) te verplaatsen naar de achterzijde, ontstaat in het midden van het recreatiepark ruimte voor een kwalitatieve vernieuwing. Dit sluit niet uit dat er ook sprake zal zijn van enige uitbreiding van recreatieplaatsen in totaliteit, echter dat kent het huidige bestemmingsplan ‘buitengebied’ ook niet.

De huidige systematiek laat ‘de kwaliteit van de recreatie aan de exploitant over’. Dat wil zeggen dat de exploitant ervoor kan kiezen om alles dicht op elkaar te zetten voor een bepaald publiek, of juist verder uit elkaar voor een wellicht wat luxer publiek. Echter, het is aan de ondernemer

om hierin een keuze te maken. Wat niet wegneemt dat de bestemmingen wel op juiste wijze naast elkaar kunnen bestaan, zoals hiervoor in het kader van geluid uiteen is gezet.”

Daarbij wordt eveneens opgemerkt dat A) het gehele bestemmingsplan ‘buitengebied’ van de gemeente op deze wijze bestemd is qua recreatie en B) evenals de handreiking ‘Bedrijven en milieuzoneringen’ uitgegeven door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) er per bestemming gerekend kan worden met kengetallen / gestandaardiseerde normen.

Reclamant heeft niet inzichtelijk gemaakt of aangetoond waaruit blijkt dat de gehanteerde systematiek strijdig is met wet- en/of regelgeving.

c. Reclamant geeft aan dat voor wat betreft verkeer en parkeren onvoldoende onderzoek is uitgevoerd

Reclamant geeft aan dat inzake parkeren, mede gelet op hetgeen aangevoerd onder één inzake de onduidelijkheid qua aantal uitbreidingsplekken, het onduidelijk is hoe toelichting inzake parkeren tot stand is gekomen. Reclamant doet een beroep het motiveringsbeginsel.

Reactie gemeente

Wij kunnen deze stelling niet volgen: op pagina 7 van de Toelichting bijbehorende het bestemmingsplan staat onder hoofdstuk 2.2.1 “Parkeren en ontsluiting” aangeven welke verkeersgeneraties gelden op basis van de huidige bestemming van De Eexterkoele, en onder de nieuwe bestemming van De Eexterkoele, beide gebaseerd op de CROW publicatie 2018. Het CROW is een Nederlandse stichting die zich opstelt als kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer etc. waarvan de publicaties algemeen geaccepteerd zijn. Deze in deze publicaties vermelde richtlijnen zijn gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek en praktijkervaringen binnen Nederland.

Voor het berekenen van de verkeersintensiteit door uitbreiding van De Hondsrug wordt gerekend met 75 extra campingplekken: de eigenaar / exploitant acht meer niet wenselijk voor de wijze van zijn bedrijfsvoering (zie punt hierboven). Echter, voorop staat dat er ook in de huidige situatie van De Hondsrug geen maximum is opgenomen, en dat uitbreiding in campingplekken op de huidige gronden ook is toegestaan.

Reclamant heeft niet inzichtelijk gemaakt of aangetoond waaruit blijkt dat de gehanteerde systematiek strijdig is met wet- en/of regelgeving.

d. Reclamant geeft aan dat er wordt gevreesd voor geluidsoverlast en vreest voor ruimtelijke impact van bouwwerken zoals sanitaire voorzieningen

Reclamant geeft aan, evenals onder c, dat door onduidelijkheid over het aantal toe te voegen campingplekken geen deugdelijk geluidsonderzoek kan plaatsvinden. Reclamant doet een beroep het motiveringsbeginsel.

Reclamant geeft tevens aan of de ruimtelijke impact van sanitaire bouwwerken is onderzocht en of de jaarplekken aan welstand worden getoetst.

Reactie gemeente:

Voor de systematiek inzake het gebruik van kengetallen en gestandaardiseerde noemen verwijzen wij naar onze reactie onder punt b en c.

In het kader van het geluidsonderzoek verwijzen wij naar onderstaande reactie gegeven onder “Reclamant 4, onder d”:

“Daarop aanvullend wordt ingegaan op de afstand, die volgens reclamant onvoldoende is en niet zou zijn uitgevoerd ten opzichte van de nieuwe situatie. Wij kunnen deze stelling niet volgen. Het geluidsonderzoek d.d. 11 september 2023, uitgevoerd door ‘en toegevoegd als bijlage bijbehorende de ‘Toelichting van het bestemmingsplan’.

Zoals te lezen valt in het geluidsonderzoek zijn de metingen uitgevoerd op de akoestisch relevante functies, zoals het zwembad, de pompen, air trampoline en afzuigingen (p.6). Voor het recreatieve gebruik zijn kengetallen gebruik uit het meetarchief, welke inzichtelijk zijn (p.6). Op pagina 7 wordt de “Representatieve bedrijfssituatie” beschreven: dit is een dag in de bouwvak waarbij van een bezettingsgraad van 90% van alle campingplekken wordt uitgegaan, met daar bovenop een uitbreiding van de campingplekken gelet op de voorgenomen uitbreiding. Hiermee is het geluidsonderzoek wel degelijk representatief, waarbij opgewerkt wordt dat het absolute hoogseizoen 3 weken duurt (de bouwvak) en daarmee ook niet representatief is. Echter, in het worst-case-scenario, wordt aan alle geluidsnormen voldaan.

Daarbij is er tevens, na overleg tussen De Hondsrug en (vertegenwoordigers) vanuit De Eexterkoole, gekozen voor het plaatsen van een geluidswerend wal van 1.80 meter hoog. Hoewel geluidswerende maatregelen niet noodzakelijk zijn, is dit een gezamenlijke wens. Een dergelijke geluidswal werkt zeer geluidswerend, en wordt bijvoorbeeld toegepast bij herinrichting van de ringweg van Groningen (autoverkeer van 70 km/h) door / langs woonwijken. De hoogte van 1.80m is ruim voldoende nu geluid zelden van een hogere hoogte afkomstig is.”

De ruimtelijke impact van sanitaire bouwwerken is niet onderzocht, waarbij onduidelijk is wat reclamant hiermee bedoelt. Met uitzondering van enige versoering van de planregels (door het niet toestaan van ‘dagverblijf’, ‘recreatiewinkel’ en ‘ondergeschikte horeca’), zijn de planregels voor de uitbreiding van De Hondsrug identiek aan de regels voor de huidige gronden van De Hondsrug. De realisatie van diverse bijgebouwen, waaronder sanitaire voorzieningen, is impliciet aan de bestemming ‘recreatie’, waarbij onduidelijk of reclamant van mening is dat enige bouwwerk op een recreatieve bestemming een negatieve ruimtelijke impact zou hebben?

Reclamant heeft niet inzichtelijk gemaakt of aangetoond waaruit blijkt dat de gehanteerde systematiek strijdig is met wet- en/of regelgeving.

Inzake het toetsen van jaarplekken aan welstand, geldt dat jaarplekken aan dezelfde regels moeten voldoen, en daarmee dus ‘vaste of mobiele kampeermiddelen’, die alleen anders worden gebruikt: deze plekken hebben vaste eigenaren die daar maximaal 6 maanden per jaar recreatief gebruik van mogen maken. Evenals de overige vaste of mobiele kampeermiddelen, worden deze niet getoetst aan welstand.

e. Reclamant geeft aan dat de beschrijving van de uitvoerbaarheid onjuist is

Reclamant geeft aan dat in hoofdstuk 6 van de toelichting bijbehorende het bestemmingsplan onjuiste gegevens staan vermeld, die vermoedelijk in de haastigheid onjuist door de wens om voor invoering van de Omgevingswet het bestemmingsplan in procedure te brengen. Daarbij voelen omwonenden zich niet betrokken bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. In oktober 2023 werd het bestemmingsplan gepresenteerd, daar was er te weinig ruimte om nog reactie te geven.

Reactie gemeente:

In hoofdstuk 6 van de toelichting staan enkele omissies, deze zullen worden hersteld.

Inzake de betrokkenheid van de bewoners geldt dat het bestemmingsplan een juridische vertaling is van het samen met bewoners van De Eexterkoole opgestelde Transformatieplan. Het opstellen van het bestemmingsplan is dan ook pas tot stand gekomen nadat het Transformatieplan was goedgekeurd.

Daarbij kan een ieder, dus ook bewoners, gedurende het proces zich nog mengen in de procedure, zoals reclamant met het indienen van een zienswijze ook doet. Daarbij zijn de bewoners ook nog over geïnformeerd / geattendeerd middels een schrijven vanuit de gemeente over het te volgen proces.

Leidt tot wijziging: ja, de tekst in de toelichting bijbehorende het bestemmingsplan onder hoofdstuk 6.1 '*Maatschappelijke uitvoerbaarheid*', verwijst naar de realisatie van een '*paardenstal met bedrijfswoning*'. Dit is onjuist en zal worden gecorrigeerd.

- f. Reclamant geeft aan dat diverse bestemmingsplan voorschriften onduidelijk zijn en/of ontbreken
- i. Reclamant geeft aan dat de omschrijving van mobiele en vaste kampeermiddelen ontbreekt;

Reactie gemeente:

Constatering van reclamant is juist. Hoewel uit de jurisprudentie (2019) en het normaal maatschappelijk verkeer blijkt wat men hieronder verstaat, kan het worden toegevoegd. Onduidelijk is of dat een wens is van reclamant.

- ii. Reclamant geeft aan dat artikel 4.4.1 tegenstrijdig is met artikel 3.3, achtergrond van het opnemen van artikel 4.4.1 ontbreekt;

Reactie gemeente:

De artikelen onder 4 hebben betrekken tot de bestemming '*Recreatie -1*', de artikelen onder 3 hebben betrekking tot de bestemming '*Groen*'. Deze kunnen niet strijdig met elkaar zijn, nu deze op andere, op de verbeelding aangewezen locaties, gelden.

- iii. Reclamant geeft aan dat er ook een maisdoolhof wordt ingericht en vraagt hoe dat in het bestemmingsplan past en of de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is onderzocht;

Reactie gemeente:

Wij kunnen deze stelling niet volgen: noch in de toelichting, de planregels of de verbeelding wordt gesproken over een maisdoolhof. In de huidige situatie, waarbij de gronden een '*Agrarische bestemming*' hebben, wordt daar – overeenkomstig de bestemming – o.a. mais verbouwd.

- iv. Reclamant vraagt op welke wijze toeristisch kamperen en het verhuur van accommodaties wordt voorkomen;

Reactie gemeente:

Het is onduidelijk wat reclamant verstaat onder '*toeristisch kamperen*', nu het voorliggende bestemmingsplan dit niet kent noch mogelijk maakt. Bestemmingsplannen gaan uit van '*positief bestemmen*', dat houdt in dat men datgene wat men mogelijk wil maken, opschrijft. Is bepaald gebruik niet opgeschreven, dan is het ook niet mogelijk.

Het is eveneens onduidelijk wat reclamant verstaat onder ‘verhuur van accommodaties’, nu een camping / recreatiepark voornamelijk recreatieve overnachtingen voor korte perioden aanbiedt tegen vergoeding.

- v. Reclamant geeft aan dat er geen bouwvlakken zijn ingetekend, waardoor onduidelijk is waar de voorgevels zijn beoogd, de sanitaire gebouwen, de jaarplekken, het maisdoolhof, etc.

Reactie gemeente:

De systematiek van het bestemmingsplan is onder punt b toegelicht, waarbij nimmer met bouwvlakken wordt gewerkt. Daarbij wordt nogmaals opgemerkt dat de jaarplekken, anders dan het gebruik, qua uiterlijk overeenkomstig de andere campingplekken zijn en dat er geen sprake is van een maisdoolhof in de beoogde nieuwe situatie.

- g. Reclamant geeft aan dat het geluidswerend element onvoldoende beschreven is

Reclamant geeft aan dat onduidelijk is hoe het geluidswerend element eruit komt te zien, artikel 3 en verder omschrijft alleen de bouwhoogte van andere bouwwerken. De gemeenteraad dient nu al aan te geven aan welke eisen het geluidswerend element dient te voldoen.

Reactie gemeente:

De landschappelijke inpassing, waarvan de geluidswerende wal onderdeel van uitmaakt, is geborgen in het bestemmingsplan (zie hieronder, verwijzend naar hetgeen vermeld onder “Reclamant 5, onder m). Daarin staat beschreven waaraan de geluidswerende wal, o.a. met een beschrijving en afbeeldingen.

“Voor wat betreft de borging van de geluidswerende wal wordt opgemerkt dat deze middels een verplichting is opgenomen in het bestemmingsplan. Onder de planregels van het bestemmingsplan is onder artikel 4.3 opgenomen:

“4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

d. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden als camping zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het als Bijlage 1 van de regels opgenomen landschappelijk Inpassingsplan. In afwijking hiervan mogen gronden en bouwwerken worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het landschappelijk Inpassingsplan.”

Hiermee dient de landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd, indien dit niet gebeurt en De Hondsrug neem de desbetreffende gronden in gebruik / gaat uitbreiden, is dat strijdig en kan er publiekrechtelijk worden gehandhaafd.

In de bijlage waarin de landschappelijke inpassing is opgenomen, wordt op pagina 6 vermeld: “11m zone bosstrook: mix van groenblijvende heesters, lage bomen / bosplantsoen en verspreid solitaire hoge bomen. In het midden glooiend een begroeid geluidwerend element ca. 2m hoog.”. Hiermee is de verplichting tot realisatie geborgd in het bestemmingsplan.”

- h. Reclamant geeft aan dat de toegang tot De Hondsrug niet vanaf de Schaapsdijk mag plaatsvinden

Reclamant verzoekt een verplichting op te nemen dat voor de uitbreiding van De Hondsrug, er een toegang vanaf de Schaapsdijk komt.

Reactie gemeente:

Zoals onder punt f, iv, is vermeld, gaat een bestemmingsplan uit van ‘*positief bestemmen*’: datgene opschrijven wat men mogelijk wil maken. Het bestemmingsplan voorziet niet in een ontsluiting op de Schaapsdijk en zoals op de verbeelding zichtbaar is, is het gehele perceel waarop De Hondsrug uitbreidt omzoomd met de bestemming “*Groen*”. Conform artikel 3 mogen hier geen ontsluitingen worden aangebracht. Hetgeen reclamant verzoekt is dan ook impliciet al geregeld.

7. Reclamant 9 – 2024-001662

- a. Reclamant geeft aan in te kunnen stemmen met de betreffende uitbreidingsplannen van camping De Hondsrug en De Eexterkoele

Reclamant geeft aan vernomen te hebben dat er een aantal bezwaren tegen het voorliggende bestemmingsplan zijn ingediend, en wil aangeven dat reclamant kan instemmen met het bestemmingsplan. De voorgenomen schetsen zien er erg acceptabel uit, van geluidsoverlast of heeft reclamant bijna geen last: alleen in het hoogseizoen als de wind in die richting staat. Reclamant merkt op dat het desbetreffende perceel grenst aan het perceel waar De Hondsrug beoogd uit te breiden. Reclamant hoopt met deze zienswijze een positief beeld te geven en gaat uit van een spoedige afronding.

Reactie gemeente:

-

8. Reclamant 10 – 2024-001595

- a. Reclamant geeft aan geen bezwaren te hebben tegen het voorgenomen bestemmingsplan

Reclamant geeft aan voor het voorliggend bestemmingsplan zijn, ook daar waar het de uitbreiding van De Hondsrug betreft.

Reactie gemeente:

-

9. Reclamant 11 – 2024-001886

- a. Reclamant geeft aandacht te vragen voor de parkeerproblematiek aan de Annerweg

Reclamant geeft aan dat er voorbij wordt gegaan aan de parkeerproblematiek aan de Annerweg. Met name tijdens het hoogseizoen of zon- en feestdagen staan de bermen vol met 80 tot 100 geparkeerde auto's. Hierdoor kunnen mensen lastig uitstappen en moeten de weg oversteken, wat leidt tot gevaarlijke situaties. De aanwezige verkeersdrempels (2 stuks) hebben niet het gewenste resultaat qua snelheidsbeperking, daar waar 60 km/h per is toegestaan. Het is van belang dat er een oplossing voor deze situatie komt, ook omdat de Annerweg een belangrijke omleidingsroute is in het geval van calamiteiten op de N34. Suggesties voor oplossingen zijn:

- Stopverbod instellen voor de Annerweg;
- Bezoekers van de camping verplichten om op de camping te parkeren;
- Een tweede uitgang gaan gebruiken die uitkomt op he begin van de Schaapdijk (slechts 20m verhard) en voorzien van kenteken registratie.

Reactie gemeente:

Voor gasten van de camping geldt dat er voldoende parkeergelegenheid, zowel in de huidige als nieuwe situatie, op het terrein van de camping zelf is / wordt gerealiseerd (bij uitbreiding).

Voor het parkeren in de bermen geldt dat een uitvraag is gedaan bij de politie, waarbij wordt aangegeven dat er geen meldingen bekend zijn. Tevens geldt dat de Annerweg een snelheidslimiet van 60 km/h geldt, waar het wettelijk is toegestaan om in de bermen te parkeren.

10. Reclamant 19 – 2024-001443

- a. Reclamant geeft aan tegen de uitbreiding van recreatiepark De Hondsrug te zijn, dit door de ernstige aantasting van de unieke kwaliteit van De Eexterkoele

Reclamant geeft aan dat de verblijfskwaliteit van De Eexterkoele wordt bepaald door de landelijke omgeving, de rust, de ruimte, het groen, de natuur en de weidsheid. Deze aspecten komen onder druk te staan door de beoogde uitbreiding van De Hondsrug. Momenteel worden beide gescheiden door een veld van ruim 50 meter breed. Deze landschappelijke structuur met het open karakter en doorkijk wordt als zeer waardevol ervaren.

Met de beoogde uitbreidingsplannen wordt deze afstand teruggebracht tot 18 meter. De 23 meter is gemeten vanuit de tuinen van De Eexterkoele. De afstand van 18 meter is onvoldoende als buffer. Voor de beleving zullen beide één geheel gaan vormen. De uitbreiding is niet alleen een aantasting van de ruimtelijke beleving, ook de toenemende drukte en overlast van geluid en licht is ongewenst. Het is een ernstige inbreuk op de landschappelijke kwaliteit en een groot risico op verrommeling. De transformatieafspraken voor het toevoegen van kwaliteit aan De Eexterkoele worden hiermee teniet gedaan.

Reactie gemeente:

Daar waar reclamant ingaat op het open karakter en doorzicht, verwijzen wij naar onze reactie onder 'reclamant 4, onder b':

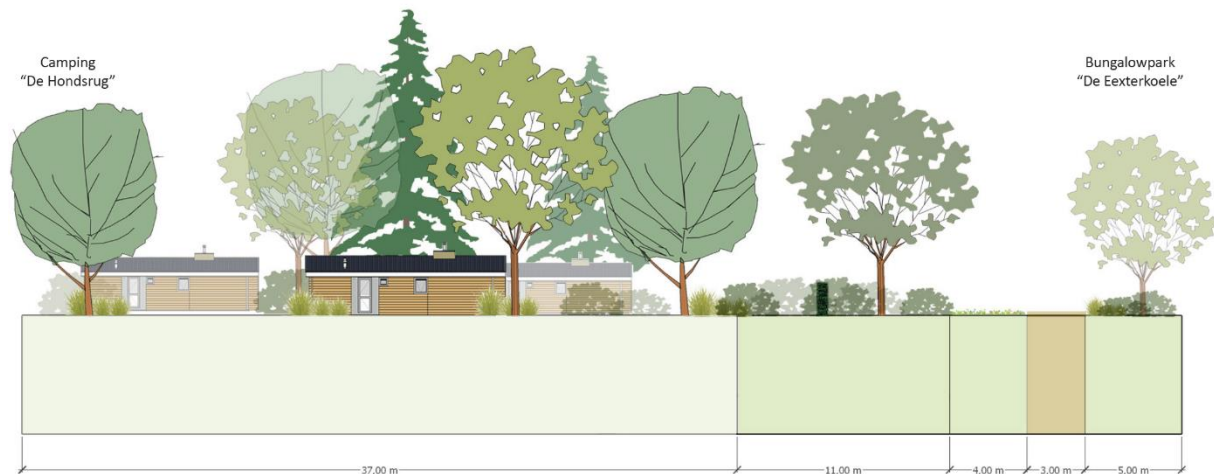
"Feitelijk is het tussenliggende perceel momenteel een agrarisch perceel met een agrarische bestemming, waar agrarisch gebruik kan plaatsvinden en ook plaatsvindt (zoals eerder aangegeven het telen van mais).

Zoals onder b is aangegeven verdwijnt de agrarische bestemming en zal daar een verplichting landschappelijke inpassing voor terug komen, met daadwerkelijk de bestemming 'groen'. Tevens zal een deel van de agrarische bestemming verdwijnen waarvoor de bestemming 'recreatie' terugkomt, voor de uitbreiding van De Hondsrug.

In meters uitgedrukt zal er circa 54 meter agrarische bestemming verdwijnen, en komt daar 37 meter recreatieve bestemming voor terug en 17 meter groen bestemming voor terug. Een toename van 17m, over de gehele lengte van het perceel (circa 420m), aan groen bestemming. Daarbij zal ook het recreatieve deel, waar De Hondsrug op zal uitbreiden, groener zijn dan de huidige agrarische invulling."

en,

“Voor wat betreft de open doorkijken en het behoud daarvan, wordt de open doorkijk juist versterkt door borging van het landschappelijk inpassingsplan in de planregels als voorwaardelijke verplichting. Naar het aanwezige pad (3 meter) komt een zone van 4 meter van laag ‘gras/bloemenmengsel t.b.v. doorzicht en luchtigheid’, wat een doorkijk van 7 meter garandeert. Het dwarsprofiel van de landschappelijke inpassing, te vinden op pagina 6 van bijlage 1 bij de planregels ‘Landschappelijk inpassingsplan’, is hieronder weergegeven:



In de huidige situatie kent de open doorkijk / open weiland, zoals reclamant de zone aanduidt, een agrarische bestemming. Dit betekent dat deze gronden als zodanig kunnen worden gebruikt, en momenteel in de praktijk betekent dat er gedurende de zomermaanden (juni t/m september) er mais wordt geteeld. Hierdoor is er geen sprake van een ‘open doorkijk’. Met de verplichting in het landschappelijk inpassingsplan wordt de doorkijk van minimaal 7 meter een structurele verplichting, gedurende het gehele jaar.”

Daar waar reclamant ingaat op de mogelijke overlast (geluid), verwijzen wij naar onze reactie onder ‘reclamant (reactie) 3, onder c’ en ‘reclamant 4, onder d’:

“Voor het aspect geluid geldt dat de recreatieve bestemming ten opzichte van de meest dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemming, zijnde De Eexterkoele, is onderzocht. Dit is beschreven op pagina 9 van de ‘Toelichting’ bij het bestemmingsplan met bijbehorend geluidsonderzoek. Hieruit komt naar voren dat men binnen de standaardnormen blijft (47db waar 48db standaard is toegestaan).

Overigens is in gesprekken tussen De Eexterkoele en De Hondsrug naar voren gekomen dat het gewenst is om een geluidswerende ‘wal’ op te nemen in de landschappelijke inpassing. Hierdoor worden er meer maatregelen genomen dan nodig zijn, immers conform het onderzoek zijn er geen maatregelen vereist.”

en,

“Daarop aanvullend wordt ingegaan op de afstand, die volgens reclamant onvoldoende is en niet zou zijn uitgevoerd ten opzichte van de nieuwe situatie. Wij kunnen deze stelling niet volgen. Het geluidsonderzoek d.d. 11 september 2023, uitgevoerd door ‘ en toegevoegd als bijlage bijbehorende de ‘Toelichting van het bestemmingsplan’.

Zoals te lezen valt in het geluidsonderzoek zijn de metingen uitgevoerd op de akoestisch relevante functies, zoals het zwembad, de pompen, air trampoline en afzuigingen (p.6). Voor het recreatieve gebruik zijn kengetallen gebruik uit het meetarchief, welke inzichtelijk zijn (p.6). Op pagina 7 wordt de "Representatieve bedrijfssituatie" beschreven: dit is een dag in de bouwvak waarbij van een bezettingsgraad van 90% van alle campingplekken wordt uitgegaan, met daar bovenop een uitbreiding van de campingplekken gelet op de voorgenomen uitbreiding. Hiermee is het geluidsonderzoek wel degelijk representatief, waarbij opgewerkt wordt dat het absolute hoogseizoen 3 weken duurt (de bouwvak) en daarmee ook niet representatief is. Echter, in het worst-case-scenario, wordt aan alle geluidsnormen voldaan.

Daarbij is er tevens, na overleg tussen De Hondsrug en (vertegenwoordigers) vanuit De Eexterkoele, gekozen voor het plaatsen van een geluidswerend wal van 1.80 meter hoog. Hoewel geluidswerende maatregelen niet noodzakelijk zijn, is dit een gezamenlijke wens. Een dergelijke geluidswal werkt zeer geluidswerend, en wordt bijvoorbeeld toegepast bij herinrichting van de ringweg van Groningen (autoverkeer van 70 km/h) door / langs woonwijken. De hoogte van 1.80m is ruim voldoende nu geluid zelden van een hogere hoogte afkomstig is."

Daar waar reclamant stelt dat er risico op lichthinder is, verwijzen wij naar onze reactie onder 'reclamant 4, onder e':

"De terreinverlichting op het bestaande deel van recreatiepark De Hondsrug is minimaal, en veelal laag om de paden te verlichten. Alleen bij bijvoorbeeld sanitair gebouwen is hogere verlichting aanwezig.

Verwijzend naar de reactie onder punt c en punt d, wordt opgemerkt dat de landschappelijke inpassing uit meer bestaand dan alleen de geluidswerend wal, te weten vele beplanting van diverse soorten en hoogtes, zoals in het dwarsprofiel is te zien. Dit betreft een vele malen grotere buffer dan reeds aanwezig is. Daarbij is de hoogte van 1.80 meter van de geluidswerend wal dermate hoog, en laat overigens geen enkel licht door, dat er nihil sprake zal zijn van enige hinder door terreinverlichting."

- b. Reclamant geeft aan dat het een overhaast proces betreft en er sprake is van gebrekkige communicatie en participatie

Reclamant geeft aan dat voor de transformatieplannen van De Eexterkoele een jarenlang traject is gevolgd, waarbij de eigenaren goed op de hoogte zijn gehouden door het bestuur. Het tegenovergestelde is gebeurt bij de uitbreidingsplannen van De Hondsrug. Daarover zijn de eigenaren pas in een laat stadium geïnformeerd (5 oktober 2023), dat de gemeente ervoor heeft gekozen om beide ontwikkelingen in één procedure mee te nemen.'.

Tijdens de buitengewone ledenvergadering op 20 oktober 2023 waren eveneens de gemeente en De Hondsrug aanwezig, Tijdens de vergadering bleek dat beide plannen in één procedure zaten en dat er haast geboden was met de aanstaande veranderende wetgeving per 1 januari 2024. Door zowel de gemeente als bureau Hollema is aangegeven dat bezwaar maken tegen de procedure werd afgeraden, hierdoor komen immers ook de plannen voor De Eexterkoele stil te liggen. Door de onduidelijkheid tijdens de vergadering is er afgesproken dat er een afvaardiging van drie eigenaren in overleg zouden gaan met de gemeente en De Hondsrug over het inrichtingsplan. Deze overleggen hebben plaatsgevonden op 27 oktober, 1 november en 10 november 2023. Uit de terugkoppeling die wij hebben ontvangen blijkt dat er nauwelijks tijd was om tot een gedragen plan te komen, dit vanwege de tijdsdruk door nieuwe wetgeving. Met de inbreng van de afgevaardigden is dan ook nauwelijks iets gedaan.

Wat de uitbreiding van De Hondsrug precies inhoud is nog onbekend. In de toelichting staat dat *‘de huidige jaarplekken worden in de loop van de tijd verplaatst naar het nieuwe deel van het recreatiepark’*. De opmerking dat er in dit gebied *‘ook ruimte zal zijn voor toeristisch kamperen en voor verhuur van accommodaties’* is doorgestreept, wat de indruk wekt dat dit niet de definitieve tekst is. Daarbij wordt er uitgegaan van 75 campingplekken. Over waar een afscheiding zou kunnen komen, en hoe deze eruit komt te zien, is wel over gesproken, maar geen overeenstemming bereikt.

Reclamant verzoekt dan ook om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen: wél de transformatie van De Eexterkoele, en niet de uitbreiding van De Hondsrug.

Reactie gemeente:

Daar waar reclamant ingaat op het verlopen proces en communicatie, verwijzen wij naar onze reactie onder *‘reclamant 5, onder e en n’*:

“Tijdens de Buitengewone Algemene Ledenvergadering Eexterkoele, gehouden op 20 oktober 2023 te Eext, waren o.a. medewerkers van de gemeente aanwezig (coördinator Vitale VakantieParken, begeleider bestemmingsplan, wethouder Houwing en namens de transformatieadviseur Vitale VakantieParken). Het is goed om hierbij kort in te gaan op de samenwerking tussen zowel de gemeente als de Vereniging van Eigenaren (VvE) van De Eexterkoele.

In het voortraject is, conform de beleidsuitgangspunten van Vitale VakantieParken, gekomen tot één aanspreekpunt. Vanuit de VvE van de Eexterkoele is een werkgroep opgericht die voor de gemeente het aanspreekpunt vormt én namens de gehele VvE daartoe bevoegd is. Met deze werkgroep is circa 2,5 tot 3 jaar voorafgaand de bestemmingsplanprocedure continue contact geweest, overleg gevoerd, verslagen gemaakt en zijn plannen opgesteld. Ook heeft deze werkgroep zelf naar alle leden van de VvE meermaals (circa 15 stuks) nieuwsbrieven opgesteld indien er noemenswaardige ontwikkelingen waren. Er was daarmee sprake van een continue communicatie.

Tijdens de bijeenkomst op 20 oktober 2023 heeft de gemeente, mede op verzoek van de werkgroep, een toelichting gegeven op de voorgenomen planologische procedure: hoe ziet het eruit, wat betekent het, hoe gaat de procedure eruitzien én wat kunnen wij op welk moment waarvan vinden?

Daarbij is toegelicht dat naast de gewenste transformatie van De Eexterkoele, de gemeente tevens een verzoek tot uitbreiding van De Hondsrug heeft ontvangen. Deze uitbreiding zou met een procedure binnen het geldende bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden, te weten met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.8.16 van het bestemmingsplan ‘buitengebied’. Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid van het College.

Omdat beide ontwikkelingen op elkaar van invloed zijn en de beide percelen aan elkaar grenzen, dienen zij in onderlinge samenhang te worden beoordeeld. Immers: wijzigingen aan de ene zijde kan gevolgen hebben voor de andere zijde. Om die reden heeft het college ervoor gekozen beide ontwikkelingen (transformatie en uitbreiding) in één planologische procedure te vervatten. Dit is de herziening van het bestemmingsplan. Dit voornemen is besproken in het reguliere overleg tussen gemeente en de werkgroep en later, tijdens de bijeenkomst van 20 oktober 2023, zijn alle leden van de VvE / bewoners van De Eexterkoele geïnformeerd.

Daarbij is ook aangegeven dat het één planologische procedure is, waarin beide ontwikkelingen worden gerealiseerd. Eveneens is aangegeven dat wanneer men tegen deze voorgenomen ontwikkeling is en in procedure gaat, en mocht dat leiden tot bijvoorbeeld vernietiging, dat De Hondsrug alsnog een beroep kan doen op de eerdergenoemde wijzigingsbevoegdheid. Dat is een feitelijke uiteenzetting van de bestaande rechten.

Waar reclamant aangeeft dat door de handelswijze van de gemeente men nu geen zienswijze zou indienen, wordt deze stelling ook niet gevolgd: ruim 23 zienwijzen zijn afkomstig van bewoners / eigenaar van De Eexterkoele waarbij vele zienswijze 'mede namens' zijn ingediend. “

en

“In reactie op deze zienwijze is onder punt a ingegaan op de werkgroep, vertegenwoordiging door / vanuit de VvE, de communicatielijnen en de bijeenkomst van 20 oktober 2023.

Reclamant geeft aan dat de aangeleverde input niet / niet voldoende verwerkt is. Tijdens de bijeenkomst op 20 oktober 2023 is tevens een eerste inrichting getoond inzake de landschappelijke inpassing. Daarop volgend zijn verschillende vertegenwoordigers van De Eexterkoele meermaals in overleg met de gemeente, De Hondsrug en de landschapsarchitect getreden. De uitkomst daarvan is de voorgestelde situatie, waarbij niet alle opmerkingen / wensen zijn verwerkt. Veel opmerkingen / wensen zijn door reclamant herhaald in de zienswijze, en voor de reacties daarop verwijzen wij naar bovenstaande punten.

Daar waar reclamant verzoekt om het voorliggend bestemmingsplan voor zover het De Eexterkoele betreft wel vast te stellen, en daar waar het de uitbreiding van De Hondsrug betreft niet vast te stellen, kan de gemeente deze stelling niet volgen. De uitbreiding van De Hondsrug zou voornamelijk onwenselijk zijn op basis van de door reclamant aangevoerde punten in de zienswijze, die tot op heden niet hebben geleid tot inhoudelijke wijzigingen van het voorgenomen bestemmingsplan. Met andere woorden: er is geen aanleiding om niet in te stemmen met de uitbreiding van De Hondsrug.

Leidt tot wijziging: ja, de tekst in de toelichting bijbehorende het bestemmingsplan onder hoofdstuk 6.1 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid', verwijst naar de realisatie van een 'paardenstal met bedrijfswoning'. Dit is onjuist en zal worden gecorrigeerd.”

Daar waar reclamant ingaat op de onduidelijkheid omtrent de invulling van De Hondsrug, verwijzen wij naar onze reactie onder 'reclamant 5, onder d':

“In de voorgenomen uitbreiding van De Hondsrug, zoals eveneens op 20 oktober 2023 is toegelicht (mede in aanwezigheid van de exploitant van De Hondsrug), maakt de uitbreiding van De Hondsrug een herindeling mogelijk. Door de huidige vaste plaatsen (plaatsen die 6 maanden per jaar door vaste gasten worden gebruikt) te verplaatsen naar de achterzijde, ontstaat in het midden van het recreatiepark ruimte voor een kwalitatieve vernieuwing. Dit sluit niet uit dat er ook sprake zal zijn van enige uitbreiding van recreatieplaatsen in totaliteit, echter dat kent het huidige bestemmingsplan 'buitengebied' ook niet.

De huidige systematiek laat 'de kwaliteit van de recreatie aan de exploitant over'. Dat wil zeggen dat de exploitant ervoor kan kiezen om alles dicht op elkaar te zetten voor een bepaald publiek, of juist verder uit elkaar voor een wellicht wat luxer publiek. Echter, het is aan de ondernemer om hierin een keuze te maken. Wat niet wegneemt dat de bestemmingen wel op juiste wijze naast elkaar kunnen bestaan, zoals hiervoor in het kader van geluid uiteen is gezet.”

Daar waar reclamant ingaat op de doorgehaalde tekst in de ontwerp toelichting, klopt het dat deze niet langer van toepassing is. Door de gemaakte afspraken zijn de mogelijkheden voor het gebruik van de gronden beperkt, met name qua gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Hiervoor verwijzen wij naar ‘reclamant 6, onder d’:

“De ruimtelijke impact van sanitaire bouwwerken is niet onderzocht, waarbij onduidelijk is wat reclamant hiermee bedoelt. Met uitzondering van enige versobering van de planregels (door het niet toestaan van ‘dagverblijf’, ‘recreatiewinkel’ en ‘ondergeschikte horeca’), zijn de planregels voor de uitbreiding van De Hondsrug identiek aan de regels voor de huidige gronden van De Hondsrug.”

11. Reclamant 23 – 2024-000387

- a. Reclamant geeft aandacht te vragen voor de verkeersdruk, de parkeerproblematiek en de inrichting van de Schaapsdijk

Reclamant geeft aan de gemeenteraad in overweging te geven de gehele Schaapsdijk te verharderen, dit zou meerdere problemen oplossen. Allereerst het parkeerprobleem van De Hondsrug, te weinig parkeergelegenheid waardoor men uitwijk aan weersijden van de Annerweg. De hoeveelheid aan geparkeerde auto’s leidt tot levensgevaarlijke situaties. Ook op de ‘inrijdagen’ staat er soms file voor de camping. Indien de Schaapsdijk verhard wordt zou de camping een tweede ingang kunnen creëren met grote parkeerplaats om de problemen aan de Annerweg op te lossen. Indien er een tweede ingang komt kunnen ook hulpdiensten veel sneller ter plaatse komen.

Als tweede voordeel van verharding van de Schaapsdijk geldt dat indien de camping kan uitbreiden en ook De Eexterkoole getransformeerd wordt, dit zal leiden tot een toename van verkeersdruk. Door het verharderen van de Schaapsdijk wordt er een beter route beschikbaar naar de Annerweg, naar Annen en dan de N34.

Ten derde ligt er momenteel een fietspad naast de Schaapsdijk dat wel verhard is, wat nu veelal door automobilisten wordt gebruikt omdat het zandpad erg slecht is. Dat is erg vervelend voor de fietsers en het fietspad wordt kapot gereden. Verharderen van de Schaapsdijk lost dit probleem ook op.

Reactie gemeente:

Voor gasten van de camping geldt dat er voldoende parkeergelegenheid, zowel in de huidige als nieuwe situatie, op het terrein van de camping zelf is / wordt gerealiseerd (bij uitbreiding).

Voor het parkeren in de bermen geldt dat een uitvraag is gedaan bij de politie, waarbij wordt aangegeven dat er geen meldingen bekend zijn. Tevens geldt dat de Annerweg een snelheidslimiet van 60 km/h geldt, waar het wettelijk is toegestaan om in de bermen te parkeren.

Daarbij wordt allereerst opgemerkt dat de Schaapsdijk buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt.

Feitelijk betreft de transformatie – naast alle verplichtingen die worden opgelegd om de kwaliteitsimpuls te realiseren – een legalisatie van de huidige situatie, waar al in een groot deel van de woningen wordt gewoond. Van een toename in verkeersdruk zal dan ook nauwelijks sprake zijn (zoals paragraaf 2.2.1 van de ‘Toelichting’ bijbehorende het bestemmingsplan is beschreven).

Voor het gebruik van het fietspad door automobilisten geldt dat het gebruik van het fietspad als autoweg niet is toegestaan.