

GEMEENTE AALTEN

Datum: 4 AU6. 2020

Zaaknummer:

2/20/075735

De gemeenteraad van Aalten
postbus 119
7120 AC Aalten

datum: 1-8-2020
onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied, uitbreiding recreatieterrein
Goorzicht.

Geachte gemeenteraad,

Deze brief doen wij u toekomen namens een deel van de buurt-bewoners langs de Romienendiek en de directe omgeving van camping Goorzicht. Voor een overzicht van de personen uit wiens naam deze zienswijze is geschreven, verwijzen wij naar de bijlage.

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerp bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, uitbreiding recreatieterrein Goorzicht', dat door uw gemeente op 24 juni 2020 is gepubliceerd. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van camping Goorzicht aan de overzijde van de Boterdijk, op het perceel Boterdijk 6 mogelijk. Wij voelen ons genoodzaakt met dit schrijven een formele zienswijze tegen dit ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Het Naoberschap is een kernwaarde in de Achterhoek en is ook in onze buurt nog steeds springlevend. Daarom wordt een formele zienswijze in een geval als deze, door ons als een 'zwaar middel' gezien, waar we liever geen gebruik van zouden hebben gemaakt. Wij voelen ons hier echter door u toe gedwongen omdat een inspraakgelegenheid voorafgaand aan de ruimtelijke procedure heeft ontbroken. Graag hadden we de punten die we hieronder kenbaar zullen maken in een vroeger stadium met betrokken partijen besproken.

Wij willen er op wijzen dat wij sympathie hebben voor de ondernemers van camping Goorzicht (hierna 'de ondernemer') en de manier waarop zij hun bedrijf runnen. Wij begrijpen ook het belang van de toeristische sector voor de vitaliteit van de gemeente Aalten in het algemeen en de diverse lokale ondernemers in het bijzonder. Hoewel de uitbreiding van de camping ons ieder individueel niets brengt, begrijpen wij het gezamenlijke belang om Aalten de mooie gemeente te houden die het nu is. Wij willen ons daar ook graag voor inzetten. Maar tegelijk zullen wij ook onze eigen belangen verdedigen.

Voor sommigen van ons geldt dat wij hier geboren en getogen zijn. Voor sommigen van ons geldt dat wij van elders komen en bewust hebben gekozen voor de Achterhoek vanwege de mooie landschappen, de rust en de gemoedelijkheid. Voor ons allemaal geldt een liefde voor de Achterhoek en het fijne wonen in deze mooie gemeente. Vanuit deze achtergrond brengen wij onze zienswijze naar voren.

Kennisneming

Op 23 juni 2020 konden wij in de 'Aalten Vooruit' kennisnemen van de publicatie op de gemeentelijke informatiepagina dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. In de publicatie valt te lezen: *'Het plan kent een recreatieve- en bosbestemming toe aan de gronden behorende bij het perceel Boterdijk*

6/6a te Aalten_ Verder voorziet het plan in de veNangende nieuwbouw van de bestaande burgerwoning op een andere locatie binnen het plangebied. Een parkeerplaats wordt mogelijk gemaakt en de ontsluiting van het recreatieterrein is voorzien tegenover de bestaande inrit ter hoogte van het perceel Boterdijk 3'_

In eerste instantie werden wij hierdoor niet gealarmeerd omdat de tekst zodanig was opgesteld dat het ons inziens, de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling nogal bagatelliseert. Pas na raadplegen van het ontwerpbestemmingsplan in kwestie, blijkt dat de 'recreatieve bestemming' in feite inhoudt "het inrichten van 35 kampeerplekken en het bouwen van 17 recreatiewoningen'. Was de tekst als zodanig geformuleerd, had dit direct aandacht van de buurt getrokken. Wij nemen het de gemeente daarom kwalijk dat zij hier heeft geprobeerd om zo min mogelijk aandacht op het ontwerpbestemmingsplan te vestigen, teneinde het zo door de ontwerpfase heen te loodsen. De ter inzage legging tijdens de vakantieperiode, versterkt dit gevoel nog eens.

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden in een woonomgeving, anders dan ontwikkelingen die reeds bij recht mogelijk gemaakt zijn in een bestemmingsplan, is ons inziens de fatsoensnorm om de buurt, voorafgaand aan de formele procedure, hierbij te betrekken. Veel gemeenten, zo is onze ervaring, hechten daar ook veel waarde aan. Ook de rijksoverheid ziet dit als een belangrijk goed, waardoor zij dit gaat verankeren in de toekomstige Omgevingswet (oorspronkelijk was de inwerkingtreding gepland op 1 januari 2021, inmiddels is dit uitgesteld naar 2022, maar de gemeente Aalten zal zich hier toch al geruime tijd op aan het voorbereiden zijn). Wij zijn niet exact op de hoogte van wat u met de ondernemer heeft afgesproken. Wel zijn enkele buurtbewoners in de afgelopen twee jaar door hem individueel benaderd met een schetsversie van zijn plannen. Indertijd betrof dat ca 17 chalets voor ca 35 personen. Dit was nog voordat enkelen van ons hier zijn komen wonen. Daarnaast is een papiertje met wat schetsen voor de meeste mensen zo abstract dat de consequenties daarvan moeilijk zijn te doorzien. Wij vinden dit, in het licht van de voorgenomen en veel ingrijpender ontwikkeling, dan ook veel te mager. Aangezien de ondernemer geen ervaring heeft met dit soort ruimtelijke procedures willen wij het hem niet kwalijk nemen dat hij dit niet uitgebreider bespreekbaar heeft gemaakt. Wij rekenen dit de gemeente Aalten echter wel aan. Wij hadden van de gemeente toch mogen verwachten dat zij een inspraakgelegenheid voor omwonenden had gefaciliteerd, dan wel de ondernemer hiertoe had verplicht.

Op initiatief van onze buurt hebben wij op 8 juli een avond georganiseerd in het Romienendal, waarbij ook de ondernemer en wethouder Veldhuizen aanwezig waren. De buurt heeft hierbij wat zorgen geventileerd en de ondernemer heeft zijn plannen wat toegelicht. De wethouder heeft getracht het standpunt van de gemeente hierin naar voren te brengen, maar aangezien dhr. Veldhuizen ruimtelijke ordening niet in zijn portefeuille heeft, kon hij hierin niet erg concreet zijn. Wel hebben wij de wethouder verzocht de procedure met 2 maanden te onderbreken om met de ondernemer te kunnen overleggen. Dit kon niet worden gehonoreerd. De ondernemer gaf deze avond aan ook verrast te zijn door de snelheid waarmee de bestemmingsplanwijziging in procedure is gebracht. Temeer daar dit samen viel met de tijdelijke vergunning voor de 'Glamping' op hetzelfde terrein. Een ontwikkeling overigens, die wij in deze zienswijze verder volledig buiten beschouwing zullen laten.

Deze overlegavond heeft de gemeente wel doen realiseren dat een uitgebreidere informatie verstrekking noodzakelijk is, waardoor op 28 juli deze avond alsnog is georganiseerd. Hoewel wij dit waarderen, laat het onverlet dat dit te laat in het proces komt. Willen wij nog enig invloed op het toekomstige bestemmingsplan kunnen hebben, moeten wij dat toch via deze zienswijze initiëren.

Wethouder Kok heeft op de informatieavond van de 28e op de hierboven genoemde punten gereageerd. Maar het argument van 'corona' of 'een lerende organisatie', vinden wij toch echt te mager om bovenstaande te vergoelijken. Gelet op de invloed die de voorgenomen ontwikkeling op onze omgeving heeft, hadden wij hier graag eerder actief bij betrokken willen worden.

Landschap

De bestaande locatie Boterdijk 6 is een voormalige boerderij (inmiddels met een woonbestemming) op een perceel dat zich kenmerkt als oorspronkelijk coulisselandschap. Een landschapstype kenmerkend voor de voor de Achterhoek en zelfs abstract tot uiting gebracht in de recent ontwikkelde vlag van de Achterhoek, die in korte tijd als uiting van de Achterhoekse identiteit is omarmd. Het coulisselandschap is echter, met name door de ruilverkaveling in de jaren 70/80, ernstig aangetast omwille van efficiëntere

en grootschaliger landbouw. Met het langzaam verdwijnen van dit landschap is veel cultuurhistorie verdwenen. In de huidige tijd realiseren we ons dat juist de landschapswaarden en de cultuurhistorie de Achterhoek als economie kunnen versterken door de toeristische aantrekkingskracht ervan. Door het mogelijk maken van een camping met recreatiewoningen op dit oorspronkelijke stukje coulisselandschap verdwijnt die identiteit ook hier. Wij zien dit als een duidelijk verlies in de omgeving en hadden het dan ook vanzelfsprekend gevonden indien de gemeente er op had ingezet om deze landschappelijke afbreuk, elders in de directe omgeving te compenseren. In buurgemeenten is het gebruikelijk om dit soort ontwikkelingen alleen te faciliteren indien de omgeving profiteert van een landschappelijke versterking. Denk hierbij aan het terugbrengen van een, in het verleden gerooide, houtwal. Of het planten van solitaire bomen. Het huidige plan voorziet hier echter niet in. Het aanbrengen van haagjes tussen kampeerplaatsen mag geen waarde in de zin van landschappelijke versterking worden toegekend. Wij vinden dit een gemiste kans.

Boterdijk 6 is opgenomen in de Cultuurhistorische Analyse, 'cultuurhistorische en landschappelijke waardering van bebouwing, bestemmingsplangebied'. In maart 2016 opgesteld door Monumenten Advies Oost. in opdracht van gemeente Aalten. Hierin wordt een positieve totaalwaarde toegekend aan Boterdijk 6. We vragen ons af waarom dit rapport niet is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Is deze wel betrokken in de afwegingen rond de planontwikkeling?

Natuurwaarde

Tussen het voorgenomen recreatieterrein en de Romienendiek bevindt zich een bos strook met een breedte van ca. 25 m. Deze strook is kenmerkend voor de begroeiing langs de zandrug die de Romienendiek is. Een uniek landschapselement die zijn oorsprong kent in de laatste ijstijd. De voor de Romienendiek kenmerkende bosstreken maken het een voor flora en fauna waardevol gebied, blijkt ook uit het aantal reeën dat hier regelmatig de weg oversteekt. De strook wordt in het nieuwe bestemmingsplan weliswaar wederom als 'Bos' bestemd, maar de praktijk leert dat een bos op een camping toch vooral een speelplaats is. Waardoor de natuurwaarde ervan volledig vervalst. Dit wordt nog eens versterkt door het feit dat het plan het mogelijk maakt om 6 boomhutten van 50 m² per stuk te bouwen in de bestaande rij met eiken-bomen. Wij betwijfelen dan ook dat deze bomen de invasieve ingreep zullen overleven. Het bij het bestemmingsplan horende inrichtingsplan, laat ook drie groepsaccommodaties zien, waarvan er twee haast in de bosbestemming lijken geschoven. In het bestemmingsplan valt te lezen dat de voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkelen van het bos en de natuur- en landschapswaarden en tevens voor extensieve (dag)recreatie. Wij zien niet hoe het plan deze bestemming gaat borgen, omdat het gezien de inrichting, integraal onderdeel gaat uitmaken van het campingterrein.

Deze zelfde zorg hebben wij voor de houtwal tussen het beoogde recreatieterrein (zuid oostelijke rand) en de naast liggende akker. Dit is slechts een smalle strook. In het ontwerp bestemmingsplan is deze als 'Bos' bestemd. Nameten leert dat de breedte van deze 'bos' strook slechts 2,5 m is. Wederom geldt dat deze als integraal onderdeel van de camping, geen enkele natuurwaarde behoudt, en niet zal bijdragen aan 'behoud, herstel of ontwikkelen van het bos en de natuur- en landschapswaarden'. Er zal hier ongetwijfeld sprake gaan zijn van intensieve verblijfsrecreatie. Wij hadden daarom graag gezien dat het bestemmingsplan deze houtwal wat forser had laten terugkomen.

De houtwal vormt tevens een natuurlijk afscheiding tussen het voorgenomen recreatieterrein en de directe omgeving. De woonpercelen aan de Romienendiek 7 & 9 hebben direct uitzicht op het recreatieterrein vanaf deze kant en andersom. Het inrichtingsplan spreekt zelf van een gearrangeerde 'zichtlijn' en 'uitkijkpunt'. Dit uitkijkpunt is opgenomen in het plan met een hoogte van 5 meter en een oppervlak van 5m². Vanuit de belevingswaarde van de camping begrijpelijk, maar vanuit het standpunt van aanwonenden een duidelijke inbreuk op privacy zowel visueel (verrekijkers) als het risico van geluidsoverlast (dat ver draagt over velden). Het verzoek is deze toren te schrappen ofwel een reguliere hoogzit van maximaal 2 meter.

Onze zorg betreft tevens dat de aanliggende akker als speelplaats voor kinderen gaat fungeren of gaat worden gebruikt voor het uitlaten van honden indien de afscheiding van recreatieterrein en aanliggende akker op de huidige wijze wordt vormgegeven.

Wij zouden graag zien dat de gemeente in de definitieve versie van het bestemmingsplan deze bosstrook aan zuidoostelijke rand van het terrein breder aanzet en via het landschappelijk inpassingsplan, borgt dat de ondernemer verplicht is deze bosstrook, te verbreden, verdichten en maatregelen te treffen om deze in stand te houden.

Tijdens de informatieavond van 28 juli werd door de adviseur van camping Goorzicht, de heer xxxx, opgemerkt dat de bestaande houtwal al niet breed is, dus dat hij geen aanleiding ziet waarom dat in de toekomstige situatie wel het geval zou moeten zijn. Wellicht vergeet hij hier gemakshalve dat de huidige situatie een agrarische bestemming heeft en daarmee van zichzelf al een veel groener karakter. Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling veel meer invloed op de omliggende percelen dan de huidige agrarische bestemming.

Bebouwing

Wij vinden de voorgenomen bebouwingsmogelijkheden binnen het recreatieterrein vrij fors. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan valt te lezen dat de toename in bebouwing wordt gecompenseerd door elders in de gemeente het dubbele aan vierkante meters te slopen. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is dit geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. In de toelichting wordt echter nergens concreet gemaakt op welke locatie die sloopcompensatie dan plaats vindt en welke opstallen dat betreft. Wij hadden graag gezien dat dit voor buitenstaanders inzichtelijk en controleerbaar wordt gemaakt. Naast het feit dat wij als buurt weinig opschieten met sloop van ontsierende opstallen elders in Aalten, vragen wij ons ook af of dit de juiste weg is. Door de voorgenomen toename van bebouwing in het plangebied te koppelen aan sloop m²'s elders in de gemeente, wordt impliciet waarde toegekend aan ontsierende en vervallen opstallen. Dit kan averechts werken op de ambitie van de gemeente om vervallen opstallen op te schonen. Daarnaast zijn we van mening dat de sloopcompensatie onvoldoende is en de berekening, zoals die in de toelichting op het bestemming is opgenomen, wel erg naar het voorgenomen plan is toegeschreven.

De bestaande bebouwing wordt aangemerkt als 5 schuren, de oorspronkelijke boerderij en de recreatiewoning. Totaal 7 opstallen met een oppervlakte van 835 m². Als we dit nameten op Ruimtelijkeplannen.nl komen we niet verder dan ca. 620 m²

Daarvoor in de plaats komt 1485 m² aan gebouwen terug. Te weten:

- 6 boomhutten a 50 m² met een bouwhoogte van 10 meter (3 meter palen plus 7 meter gebouw)
- 3 groepsaccommodaties a 100 m², bouwhoogte 10 m
- 8 vakantiewoningen a 70 m², bouwhoogte 7m
- 1 centrale ontmoetingsvoorziening 85 m², bouwhoogte 7m
- 1 sanitairgebouw 90 m², ongelimiteerde hoogte.
- Lichtmasten tot 8 m hoog.
- 1 woning a 100 m² met 50 m² aan bijgebouwen.
- 5 camperplaatsen en 30 kampeerplaatsen.

In totaal komt dit op 1485 m². Het bestemmingsplan maakt maximaal 1035 m² mogelijk binnen de recreatiebestemming, 300 m² binnen de bos (!) bestemming en 150 m² binnen de woonbestemming.

De gemeente hanteert de norm dat voor elke 0,5 m² aan bebouwing er 1 m² gesloopt dient te worden. Er komt 1485 m² bebouwing. Dus er moet 2970 m² worden gesloopt. Het plan zelf voorziet in 620 m². Dit betekent dat er resterend nog 2350 m² elders gesloopt moet worden. En niet zoals in het bestemmingsplan wordt gesuggereerd 1300 m². Daarbij wordt namelijk gerekend alsof de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en er alleen een toevoeging wordt gedaan. Dit is ons inziens niet juist omdat er sprake is van volledige sloop en nieuwbouw van de woning op een locatie elders op het perceel.

Daarnaast vragen wij ons af, hoe deze werkwijze zich verhoudt tot de 'rood voor rood' regeling die de gemeente niet langer hanteert. Wij begrijpen dat het wenselijk is om niet langer in gebruik zijnde agrarische opstallen te slopen vanwege hun ontsierende invloed op de omgeving en het risico op ondermijning door oneigenlijk gebruik. Dat neemt echter niet weg dat Boterdijk 6 geen agrarisch bouwperceel betreft maar een 'woonperceel'. Wij vinden het daarom niet logisch dat de m²s bebouwing op dit perceel worden meegerekend in de sloopcompensatie. Op grond van welk beleid vindt dit plaats, of wordt hier een precedent geschapen?

Onder alinea 3.2.3.3 valt te lezen dat de zes boomhutten in het bestaande bos worden gebouwd en er geen sprake is van kap of het wezenlijk opsnoeien van bomen. Wij vragen ons af hoe dit wordt gegarandeerd en hoe de levensvatbaarheid voor deze bomen ook in de toekomst wordt gegarandeerd. Mogelijk kan de gemeente een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan toevoegen dat bouwplannen voor deze boomhutten moeten worden begeleid door een ecologisch deskundige?

Wij maken ons met name zorgen om de 3 geplande groepsaccommodaties. De ondernemer heeft ons aangegeven dat deze als 'familiehuizen' zijn bedoeld, waar grootouders met hun kinderen en kleinkinderen kunnen verblijven. In het inrichtingsplan staan deze groepsaccommodaties echter zodanig geclusterd dat ze ook een ideaal onderkomen bieden voor grote vriendengroepen. Het gaat ons daarbij met name om de geluidsoverlast die hiervan te verwachten is. De ondernemer geeft aan dat hierop door hen gehandhaafd wordt omdat het ook niet aansluit bij hun bedrijfsfilosofie als 'familiecamping'. Wij hebben, mede gelet op de ervaringen met de bestaande camping, geen reden om hier aan te twijfelen. Echter, gezien de bouwrechten die met dit bestemmingsplan worden gecreëerd, zou een toekomstig eigenaar, in het onfortuinlijke geval de huidige ondernemer het familiebedrijf zou moeten verkopen, hier heel anders over kunnen denken. Hoewel de gemeente met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan de ondernemer zoveel mogelijk inrichtingsvrijheid probeert te bieden, zien wij de drie groepsaccommodaties liever helemaal niet, of op een specifieke plek vastgelegd, en bij voorkeur ruimtelijk uit elkaar gehaald, zodat de functie niet aantrekkelijk is voor grote groepen (meer dan 12 personen).

We vragen ons af waarom de bouwhoogte van de groepsaccommodaties en de boomhutten maar liefst 10 m moet bedragen. Dit is een bouwhoogte die overeenkomt met een reguliere woning. Inmiddels heeft op 28 juli de informatie avond plaats gevonden, waarbij is toegezegd dat deze hoogte niet nodig is, en zal worden aangepast in het bestemmingsplan. Ons is niet duidelijk of deze aanpassing zowel de boomhutten als de groepsaccommodatie betreft. Wij zien de bouwhoogten van de accommodaties graag beperkt tot 7 m in de bouwregels. Dit biedt ons inziens voldoende bouw mogelijkheden aan de ondernemer.

Lichtvervuiling

Nederland is één van de meest verlichte landen ter wereld. Steeds meer groeit het besef dat het ontbreken van nachtelijke verlichting een toegevoegde natuurwaarde is. Sommige gemeenten zetten hier zelfs op in vanuit toeristisch oogpunt en er bestaan inmiddels twee 'Dark Sky parken' in Nederland. Hoewel de Achterhoek daar geen deel van uit maakt, is een overvloed aan nachtelijke verlichting hier nog niet het geval. We zouden dat graag zo houden, en maken ons daarom zorgen over de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheid voor 8 m hoge lichtmasten. Deze zien we liever lager uitgevoerd en dan bij voorkeur in een minder indringende lichtkleur of intensiteit. Denk aan een groene verlichting of automatisch dimmende armaturen en waar mogelijk de verlichting dicht bij de grond aanbrengen. De huidige Glamping heeft een lichtsnoer op een hoogte van ca. 3 m. Dit geeft een voorproefje van de ontsierende werking die daar vanuit gaat. Voor de permanente situatie vinden wij een degelijke lichtuitstraling niet wenselijk.

Verkeer en Parkeren

Tijdens de informatieavond werd duidelijk dat de verkeersveiligheid een breed gedragen zorg is. Men maakt zich zorgen om de verkeersaantrekkende werking die de camping met zich mee zal brengen. In alinea 3.2.3 van de toelichting is een verkeersberekening gemaakt, waarbij de Crow norm wordt genoemd met als resultaat: 75,8 extra verkeersbewegingen per weekdagemaal. Daarbij wordt geconcludeerd dat het aspect verkeersgeneratie geen belemmering vormt voor dit planvoornemen. Wij missen hierin de beredenering achter deze conclusie. De Romienendiek en de Boterdijk worden aangemerkt als zeer rustige wegen (artikel 5.1.2.3 toelichting). Juist op een zeer rustige weg is een toename met 76 verkeersbewegingen een relatief forse toename. De Romienendiek en de Boterdijk fungeren tevens als wandel- en fietsroute, waardoor er veel langzaam verkeer is. Omdat de maximum snelheid van 60 km/h hier door lang niet alle weggebruikers wordt gerespecteerd, geeft dit in de huidige toestand soms al gevaarlijke situaties. Door de extra verkeersaantrekkende werking zal dit verder verslechteren.

Het concept inrichtingsplan voorziet in een verkeersmaatregel tussen toegang van het voorgenomen recreatieterrein en de bestaande camping. Wij begrijpen de noodzaak voor een veilige oversteek. Wij voorzien echter dat de Boterdijk hiermee onderdeel gaat uitmaken van de camping zelf. Het parkeren gebeurt nu, in de situatie met de Glamping, reeds langs de openbare weg. Dit is een situatie die verkeersveiligheid niet ten goede komt. In hoofdstuk 3 van de 'Beleidsregel parkeernormen gemeente Aalten' (Bijlage 4 van bij de planregels) wordt aangegeven dat een van de uitgangspunten is: *"een nieuwe omgevingsvergunning mag geen parkeerproblemen veroorzaken in zijn omgeving"*. *Wij gaan er vanuit dat dit ook geldt voor het bestemmingsplan*. In de huidige situatie doen zich al geregeld onveilige situaties voor wanneer mensen de auto langs de weg zetten om zich bij de receptie aan te melden. Dat zal niet minder worden wanneer auto's met caravans zich melden voor het nieuwe kampeerterrein. Wellicht is hier een oplossing te bedenken in de vorm van een aparte inrit en uitrit via het parkeerterrein van de bestaande camping aan de Boterdijk 3.

Wanneer het toekomstige recreatieterrein volledig bezet is, zal dit ten minste 79 auto's met zich mee brengen. Wij vragen ons af of het huidige plan wel voorziet in zoveel parkeermogelijkheid. De uitbreiding naar een permanente parkeervoorziening buiten het huidige terrein is de volgende ontwikkeling die dan te verwachten is. Een ontwikkeling die wij absoluut niet acceptabel zouden vinden. Dit in combinatie met de hierboven genoemde verkeersveiligheid doet ons afvragen of de capaciteit van de recreatievoorzieningen niet gewoonweg te ruim is voor de mogelijkheden die het terrein en de omgeving bieden voor de verkeersafwikkeling. Liever zouden wij hier iets meer terughoudendheid zien.

Wandelaars en honden

Met een toename van het aantal recreatiegasten zal ook het aantal wandelaars in de omgeving toenemen. Nu is daar geen bezwaar tegen, maar in de huidige situatie constateren we reeds overlast van campinggasten die hun hond uitlaten op de aanliggende onverharde wegen (zoals de Pasopweg). In veel gevallen lopen de honden los en doen ze hun behoefte in de wei. We hebben hier al mensen op aangesproken maar dit levert meestal een reactie van onbegrip op. Graag zien we langs de routes prullenbakken geplaatst met zakjes voor uitwerpselen en een eigen uitlaatstrook bij de camping. Wellicht aan de aangrenzende grondeigenaren bordjes beschikbaar stellen met waarschuwingen voor Neospora en dit ook op de camping vermelden.

Waardedaling

Wij maken ons zorgen wat de voorgenomen ontwikkeling doet met de waarde van de woningen in de direct omgeving van de camping. Diverse bewoners hebben bij de aankoop van de huidige woning een duidelijke afweging gemaakt met betrekking tot de afstand tot de camping. Met deze ontwikkeling komt de camping ruim 200 m dichterbij. In sommige gevallen betekent dat een halvering van de afstand. Er zijn zorgen wat dit met de verkoopbaarheid en de marktwaarde van betreffende woningen doet.

Tot slot

Wij hebben getracht met deze zienswijze volledig te zijn maar behouden ons het recht toe, in het verdere verloop van de procedure onze standpunten verder uit te breiden of nieuwe toe te voegen. Wij vertrouwen er echter op dat de punten genoemd in onze zienswijze, waar mogelijk, een plek zullen krijgen in het uiteindelijke bestemmingsplan. Wij zouden graag met u en de ondernemer in overleg treden om tot een voor ieder acceptabel plan komen.

Met vriendelijke groet,

Namens mede ondertekenaars,
de werkgroep 'Buurt Goorzicht'

correspondentieadres : 7122 PA

Bijlagen: - A en B overzicht ondertekenaars
Addendum
Toevoeging zienswijze

Bijlage mede ondertekenaars **A**

	Aladna weg	
	Aladna weg	
	Romienendiek	
5	Romienendiek	
4	Romienendiek	
	Romienendiek	
	Romienendiek	
	Romienendiek	
	Romienendiek	
	Romienendiek	
	Romienendiek	
	Romienendiek	
	Romienendiek	
	Romienendiek	
	Romienendiek	
	Romienendiek	
	Welpshofweg	
	WELPSHOFWEG	
1	Paropweg	

Bijlage mede ondertekenaars

	pasopweg	
	Pasopwég	
	Romienendiek	
	Romienendiek	
	Romenendiek	
	Vellegendijk	
	Welpshofweg	
	WELPshofweg	
	Vellegendijk	

Addendum

Tijdens de rondgang bij het verzamelen van de handtekeningen ontvingen wij een aanvulling op de zienswijze (zie volgende pagina) van een van de ondertekenaars.

Deze is na de handtekeningenlijst opgenomen omdat deze door tijdsdruk niet meer is voorgelegd aan een deel van de andere ondertekenaars.

Bestemmingsplanwijziging
Camping Goorzicht
Toevoeging Zienswijze

Graag willen wij nog enkele toevoegingen meegeven aan de brief die door de werkgroep is opgesteld. De brief pakt de goede toon, ook om aan te geven dat we niet tegen personen of ondernemerschap zijn. Maar een zorgvuldig ontwerp en werkwijze zijn wél belangrijk en dat lijkt nu niet voldoende aandacht gekregen te hebben. Graag willen we nog benadrukken dat er met een goed ingepast plan een heel mooi huisjespark annex camping kan ontstaan, die inderdaad als vanzelfsprekend onderdeel van het Achterhoekse landschap kan gaan vormen.

Toevoeging aan de zienswijze:

Het plan neemt niet bij voorbaat de 'landschappelijke inpassing én landschapsversterking' als uitgangspunt. Naast de al genoemde punten in de brief is er nog veel te winnen aan het plan als daadwerkelijk wordt ontworpen vanuit versterking van het landschap. Ik bevestig de strekking van de gezamenlijke brief, en wil daar enkele eerste voorbeelden aan toevoegen waarmee het ontwerp aan kwaliteit en maakbaarheid kan winnen:

- het Achterhoekse landschap kent grillige vormen, opgebouwd uit 'kamers', lanen, bosjes en houtwallen. De ovale en ronde vormen uit de planschets vormen geen versterking voor het Achterhoekse landschap.
- Het inrichtingsplan betreft een planschets die op de eerste indruk wel een redelijke opbouw laat zien. Echter, de bewijslast of het aantal eenheden en vooral de toegang en het parkeren in te passen valt tussen de bestaande bomen blijkt pas uit een preciezer ontwerp (landschapsplan op basis van inmeting bomen), waaruit ook de conclusie kan volgen dat er minder eenheden en/of auto's zijn in te passen in het geheel.
- Het bestaande probleem van geparkeerde auto's in de berm zou een eigen nieuwe oplossing op eigen terrein moeten krijgen, waarbij zowel de berm als de groenomzoming op het terrein ongemoeid blijven.

Het zou in het algemeen het Achterhoekse landschap kunnen ondersteunen en versterken als bij het ontwerp het vertrekpunt 'landschapsversterking' het leidend ontwerpprincipe zou zijn. Als dat principe wordt gevolgd is de volgorde om eerst de bestaande situatie te analyseren (bv bomen inmeten) en dan het nieuwe landschappelijke raamwerk te ontwerpen (bestaand en toegevoegd landschap). Pas daarmee ontstaat een nieuwe basis waarbinnen de capaciteit voor nieuw (bouw- en kampeer)programma onderzocht kan worden. Met andere woorden: het zorgvuldig landschapsontwerp én de landschapsideologie die daarmee wordt uitgedragen zou de basis moeten vormen voor het aantal huisjes, kampeerplaatsen en parkeerplekken die in het ontwerp passen. Het voorliggende schetsontwerp (inrichtingsplan) draagt nog niet het duidelijke standpunt van landschapsversterking uit, en is nog te schetsmatig om als bewijsvoering voor het kwantitatieve programma te dienen. Laat staan, als een permanente wijziging in het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 20 juli 2021 12:10
Aan:
CC:
Onderwerp: Reactie op bestemmingsplan
Bijlagen: [210720 reactie op bestemmingsplan.docx](#)

Beste heer,,

Dank voor de reactie, toelichting en aanpassingen, het begint lekker op te schieten! Toch nog een paar zaken voor de puntjes op de i.

Ze zijn opgenomen in de bijlage.

Dank en met vriendelijke groet,

Mede namens de leden van de werkgroep,

Aalten, 20 juli 2021,

Beste heer, ,

Dank voor de reactie, toelichting en aanpassingen, het begint lekker op te schieten! Toch nog een paar zaken voor de puntjes op de i.

Het gaat om de volgende punten:

- Het is goed om te zien dat is opgenomen dat bouwhoogtes en vierkante meters niet mogen toenemen als het gaat om ander kapvormen/daken. De tweede situatie (nl andere verblijfsaccommodaties zoals genoemd in Regels pag. 31 paragraaf 12.1) wordt niet expliciet benoemd op pagina 47.

Ons voorstel zou zijn om de tekst op pagina 47 als volgt aan te passen: "Er is een afwijking van de bouwregels opgenomen teneinde andere dakvormen dan een kap [en andere vormen van verblijfsaccommodaties](#) mogelijk te maken".

- Op pagina 45 van de Toelichting ontbreekt alleen nog de bouwhoogte. Het gaat om een *afwijking* van de planregels, dus we zien niet hoe dit direct volgt uit de planregels (het antwoord in de laatste mail).

Voorstel voor aanpassing Toelichting pagina 45 Overige Regels (artikel 12) "Tevens zal deze afwijkingsbevoegdheid in geen geval leiden tot een verhoging van de bouwhoogte [en vierkante meters](#)".

Kunnen we ook een exemplaar ontvangen van de meest recente versie van de zienswijze?

Graag horen we nog uw reactie op deze laatste punten.

Dank en met vriendelijke groet,

Mede namens de leden van de werkgroep

Van:
Verzonden: maandag 12 juli 2021 08:33
Aan:
CC:
Onderwerp: Reactie op bestemmingsplan Goorzicht
Bijlagen: [210712 reactie op bestemmingsplan.docx](#)

Beste heer en mevrouw,

Fijn dat het nieuwe bestemmingsplan voor ons een stuk duidelijker en consequenter beschreven en omschreven is.

Een van de belangrijke punten in de overeenkomst tussen Camping Goorzicht en de omwonenden is de afspraak met betrekking tot aantallen eenheden, vierkante meters en bouwhoogtes. Deze zien we gelukkig terug in het bestemmingsplan.

In de opgenomen *afwijkingen (van de regels)* zien we voornoemde punten onvoldoende gewaarborgd. Flexibiliteit is begrijpelijk maar mag wat ons betreft niet leiden tot een toename van de overeengekomen eenheden, vierkante meters en bouwhoogtes. Graag zien we de vetgedrukte reacties in de bijlage verwerkt in het bestemmingsplan.

Naast de afwijkingen willen we nogmaals reageren op een deugdelijke afrastering van het terrein aan de oostzijde. Tot slot hebben we nog enkele opmerkingen en punten.

In de bijlage volgt het overzicht. We vernemen graag uw reactie hierop.

Met vriendelijke groet,

Mede namens de (werkgroep)leden,

Aalten 12 juli 2021,

Beste heer en mevrouw,

Fijn dat het nieuwe bestemmingsplan voor ons een stuk duidelijker en consequenter beschreven en omschreven is.

Een van de belangrijke punten in de overeenkomst tussen Camping Goorzicht en de omwonenden is de afspraak met betrekking tot aantallen eenheden, vierkante meters en bouwhoogtes. Deze zien we gelukkig terug in het bestemmingsplan.

In de opgenomen *afwijkingen (van de regels)* zien we voornoemde punten onvoldoende gewaarborgd. Flexibiliteit is begrijpelijk maar mag wat ons betreft niet leiden tot een toename van de overeengekomen eenheden, vierkante meters en bouwhoogtes. Graag zien we onderstaande vetgedrukte reacties verwerkt in het bestemmingsplan.

Naast de afwijkingen willen we nogmaals reageren op een deugdelijke afrastering van het terrein aan de oostzijde. Tot slot hebben we nog enkele opmerkingen en punten.

Hieronder volgt het overzicht. We vernemen graag uw reactie hierop.

Met vriendelijke groet,

Mede namens de (werkgroep)leden,

Betreffende bouwmaten, hoogtes en vierkante meters

➤ Uit de Zienswijze

- Pag 10 par 4.4.1.1. (Moet zijn 4.4.1)

Aalten 12 juli 2021,

Afwijken dakhelling/dakvorm "Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat deze afwijking nadrukkelijk ziet op de dakhelling/dakvorm en dus niet op de bouwhoogte en/of bebouwingoppervlak".

Deze stelligheid zien we ook graag verwoord in de Regels/Toelichting. Met "ziet" wordt bedoeld "betrekking heeft op"?

➤ Uit Regels

- pag 14 paragraaf 4.3 Nadere eisen
"Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats, vorm en **afmeting** van de bebouwing"
We zien graag opgenomen dat deze nadere eisen niet mogen leiden tot een toename van de overeengekomen aantal eenheden, m2 dan wel bouwhoogtes.
- Pag 14 paragraaf 4.4.1 Afwijken dakhelling/dakvorm
"Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 en toestaan dat de dakhelling/dakvorm van de recreatieve verblijfsaccommodaties niet zijn voorzien van een kap, onder voorwaarde dat geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld."

De duidelijkheid die er wel is in de Zienswijze (pag 10) zien we hier niet terug. In de zienswijze staat expliciet dat deze afwijking niet op de overeengekomen bouwhoogte en/of bebouwingoppervlak betrekking heeft.

Graag ook hier aanpassen cq duidelijkheid.

- Pag 31 paragraaf 12.1 Andere vormen van verblijfsaccommodaties.
"Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bepalingen in Artikel 4 ten aanzien van de toegestane recreatieverblijven, boomhutten en recreatiechalets in die zien dat de toegestane verblijfsaccommodaties worden vervangen door andere vormen van verblijfsaccommodaties, met dien verstande dat:
a. de noodzaak tot andere vormen van verblijfsaccommodaties vanuit bedrijfstechnisch oogpunt wordt gemotiveerd;
b. het totale aantal aan recreatiechalets, recreatieverblijven en boomhutten niet toeneemt;
c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de betreffende en de aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. er geen sprake is van aantasting van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving;"

Toevoegen dat de afwijking niet kan leiden tot toename van overeengekomen bouwhoogtes en vierkante meters

➤ Uit Toelichting

- Op pag 45 is sprake van een andere vorm van verblijfsaccommodaties toestaan onder voorwaarde ... geen toename aantal verblijfsrecreatie.

Op pag 47 is sprake van een afwijking dakvormen

Graag zouden wij de volgende toevoeging zien: geen toename van bouwhoogtes en vierkante meters. Tenzij dit in de regels al is aangepast.

Betreffende de Afrastering

- Uit Bijlage 1 : Inrichtingsplan

In bijlage 1 het inrichtingsplan wordt vermeld :

“Betreding van de houtingel door gasten wordt onmogelijk gemaakt door stekelige struikvormers langs de buitenzijde te zetten (sleedoorn, hondsrood, meidoorn) en een raster te plaatsen”.

en Blz 6 Zienswijze punt d. Hier wordt vermeld :

“Het recreatieterrein wordt voorzien van een deugdelijke afrastering, naar analogie van het bestaande terrein. Op die wijze wordt bevorderd dat de recreanten op het terrein blijven en dus niet onnodig in het bosgebied of het aangrenzende landbouwgebied komen”.

- **De duidelijkheid uit de Zienswijze zien we graag terug in de Regels of Toelichting of Inrichtingsplan. Ons voorstel is: vermeldt “een deugdelijke afrastering” in de Regels dan wel het inrichtingsplan.**

Betreffende Overige Zaken

- **Uit de Zienswijze:**

- Pag 4 Er wordt gesproken over 2 zienswijzen. Een van de dhr Nieuwboer en een van de werkgroep Goorzicht. Er is een werkgroep van 5 man die in de zienswijze 25 buurtbewoners vertegenwoordigt.

Dat laatste mag best genoemd worden.

- Pag 8 par 4.2.1
Bouwhoogte boomhutten: maximaal 8 meter is **inclusief** de palen
- Pag 31 Art 12.1
In de Regels worden 2 afwijkingen van de bouwregels genoemd. In het commentaar op de zienswijze slechts 1. De ontbrekende is te vinden pag 31 art 12.1.

Het lijkt logischer deze ook op te nemen?

- **Uit de Regels**

- Pag 11 par 3.2.1 d Lichtmast maximaal 4 meter (staat nog 5). Zie ook Regels tabel blz 14.

Hoogte svp aanpassen

- Pag 13 par 4.2.1 Toegestane bebouwing Aalten 12 juli 2021,

a.3. De afgesproken maximale bouwhoogte is 8 meter.

Overeengekomen is: totale hoogte, d.w.z. inclusief palen, 8 meter. Dat zien we graag verduidelijkt.

➤ Uit de Regels:

- Pag 7 par 1.42 kleinschalig kampeerterein
Kampeerterein voor maximaal 25 kampeerplaatsen, waarbij uitsluitend gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober kampeermiddelen aanwezig mogen zijn. In de mei- en zomervakantie, in het Paasweekend en in de week waarin Hemelvaartsdag valt tot en met de week van Tweede Pinksterdag mogen ten hoogste 40 kampeermiddelen aanwezig zijn.

Tot slot nog een vraag over deze definitie. Begrijpen we het goed dat er maximaal 25 kampeermiddelen mogen staan en in de hierboven genoemde perioden maximaal 40? Gaat dat bijvoorbeeld om bijzettentjes?

Van:
Verzonden: vrijdag 16 april 2021 18:54
Aan:
CC:
Onderwerp: Reactie

Beste,

Dank voor je mail; fijn dat we er gezamenlijk uit zijn gekomen. We hebben de medeondertekenaars geïnformeerd en die reageren enthousiast.

Naar aanleiding van je nieuwe vraag wat betreft locatie van de huizen: de plaatsbepaling daarvan zijn we al overeengekomen. We kunnen niet steeds terugkomen op iets wat al afgesloten is, anders duurt het eindeloos voordat je client kan beginnen en dat zou echt jammer zijn.

Laten we vooruit kijken naar een spoedige afronding. Daar is een up-to-date bestemmingsplankaart voor nodig. Klopt het dat jij die maakt/laat maken? Mocht je de bestanden van onze plankaart willen ontvangen voor deze laatste aanpassingen: geen probleem en het kan je veel tijd besparen.

Laat je het ons even weten over de bestemmingsplankaart?

Alvast onze dank en een goed weekend.

Met vriendelijke groet

Van> Verzonden: maandag 12 april 2021 12:42
Aan
CC:

Onderwerp: RE: Reactie voorstel



Beste buurtbewoners,

We zijn er blij mee! Fijn dat we elkaar toch gevonden hebben in dit compromis.

Eén vraagje nog waar geen antwoord op is gegeven en dat betreft onze eerdere vraag of de twee 8 persoons huizen nu wel naast elkaar mogen staan nu het geen groepshuizen meer zijn.

Ik zal de gemeente informeren over onze overeenstemming zodat ze het nu verder aan kunnen passen..

Met vriendelijke groet,

Van der Reest Advies
Anklaarseweg 15
7316 MA Apeldoorn
T: 055-5382460
E:

Aalten 12 juli 2021,

Van der Reest Advies is RECRON TOP Adviseur en gecertificeerd adviseur Leisure Leefstijlen (Leefstijlvinder)

Van

Verzonden: vrijdag 9 april 2021 17:44

Aan:

CC

Onderwerp: Reactie voorstel

Beste,

Het duurde even tot onze reactie kwam omdat we een moment moesten vinden om bij elkaar te komen.

Dank voor jullie mail en de extra uitleg. Fijn dat jullie de moeite hebben genomen want het heeft veel verduidelijkt. We hebben jullie voorstel goed gelezen en zijn het er helemaal mee eens. Klein punt van aandacht waren de vierkante meters waar we het in beginsel al over eens waren. Die hebben we er bijgezet.

Laten we er nu dan toch echt gezamenlijk een klap op geven! Dan kan xxxxx gaan ondernemen.

.
Met vriendelijke groet

- Groensingel versterken met groenblijvers en omvang conform jullie tekening. (Dat is plankaart werkgroep. We noemen hier nog even ter specificatie het plan Leemreise)
- De boomhutten zijn teruggebracht van 6 naar 3 stuks (4p., max. 40 m²) en de max. hoogte is teruggebracht naar 8 m.
- Verder wordt de rij opgevuld met andere glamping -accommodaties. We denken nu aan 2 hooibergen (6p., max 6,5 m. hoog) en 3 slaapvaten (4p.) maar dat kunnen ook safaritenten of Pods zijn. Oppervlakte max. 40 m².
- Ontmoetingsruimte verplaatsen we richting slaapvaten.
- De binnenrij is voor de chalets (7 stuks, 3x 4p., 4x 6 p.). Oppervlakte max. 60 m², hoogte max. 5 m.
- De familiehuizen laten we vervallen en vervangen we door 2 acht persoons huisjes (70 m² i.p.v. 100, max. hoogte 6,5 m. i.p.v. 10 m).
- Parkeren: 1 auto per plaats, niet tussen de bomen. Auto's van de slaapvaten parkeren op de centrale parkeerplaats.
- Camperplaatsen conform jullie tekening.
- Toeristische kampeerplaatsen: van 30 naar 25.
- Lichtmasten max 4 meter, licht naar beneden
- Groenstrook afrasteren

Nu bovenstaande is afgerond nog even verder met het bestemmingsplan. Wat betreft bouw- en goothoogtes: deze zijn we voor het grootste deel al gezamenlijk overeengekomen. De blauwe getallen zijn nu een voorstel van ons. Wat betreft de plankaart die moet er komen: met de inhoud van deze mail kan Nemi die gaan maken. Wat ons betreft nemen we onze plankaart als uitgangspunt.

Aantal	Aantal	# p	M2	Hoogte m max	Goothoogte m max	Paalhoogte max
Boomhutten	3	4	40	Totaal 8	3,5	2,5
Hooibergen o.i.d.	2	6	40	6,5	3,5	
Slaapvaten o.i.d.	3	4	40	5	3	
Chalets vijver	3	4	60	5	3	
Chalets vijver	4	6	60	5	3	
Fam. Huizen	2	8	70	6,5	3,5	
Ontmoetingsruimte	1		50	5	3	
Kampeerplekken	25		120			
Camperplaatsen	6		75			

Bijlage 2 Afspraken

- Groensingel versterken met groenblijvers en omvang conform jullie tekening. (Dat is plankaart werkgroep. We noemen hier nog even ter specificatie het plan Leemreide) Aalten 12 juli 2021,
- De boomhutten zijn teruggebracht van 6 naar 3 stuks {4p., max. 40 m²} en de max. hoogte is teruggebracht naar 8 m.
- Verder wordt de rij opgevuld met andere glamping-accommodaties. We denken nu aan 2 hooibergen (6p., max 6,5 m. hoog) en 3 slaapvaten (4p.) maar dat kunnen ook safaritenten of Pods zijn. Oppervlakte max. 40 m².
- Ontmoetingsruimte verplaatsen we richting slaapvaten.
- De binnenrij is voor de chalets (7 stuks, 3x 4p., 4x 6 p.). Oppervlakte max. 60 m², hoogte max. 5 m.
- Defamiliehuizen laten we vervallen en vervangen we door 2 acht persoons huisjes (70 m² i.p.v. 100, max. hoogte 6,5 m. i.p.v. 10 m).
- Parkeren: 1 auto per plaats, niet tussen de bomen. Auto's van de slaapvaten parkeren op de centrale parkeerplaats.
- Camperplaatsen conform jullie tekening.
- Toeristische kampeerplaatsen: van 30 naar 25.
- Lichtmasten max 4 meter, licht naar beneden
- Groenstrook afrasteren

Aantal	Aantal	# p	M2	Hoogte m max	Goothoogte m max	Paalhoogte max
Boomhutten	3	4	40	Totaal 8	3,5	2,5
Hooibergen o.i.d.	2	6	40	6,5	3,5	
Slaapvaten o.i.d.	3	4	40	5	3	
Chalets vijfver	3	4	60	5	3	
Chalets vijfver	4	6	60	5	3	
Fam. Huizen	2	8	70	6,5	3,5	
Ontmoetingsruimte	1		50	5	3	
Kampeerplekken	25		120			
Camperplaatsen	6		75			

