

Raadsvergadering
d.d. 25 maart 2010

Aan de raad

No. 9.

Wissenkerke, 2 maart 2010

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Bungalowparken Kamperland"

Voorstel/alternatieven

Het bestemmingsplan "Bungalowparken Kamperland" gewijzigd vaststellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Het ontwerpbestemmingsplan "Bungalowparken Kamperland" heeft, ingevolge artikel 3.8 Wro, van 14 december 2009 tot en met 25 januari 2010 ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn 22 zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan dient nu te worden vastgesteld.

Wettelijke grondslag

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

Inhoud extern advies

Niet van toepassing.

Resultaat horen

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

Belangenafweging

Zie de toelichting van het bestemmingsplan.

Motivering

In de bijgevoegde Antwoordnotitie is een antwoord geformuleerd op de ingekomen zienswijzen. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan slechts op enkele punten te wijzigen, zoals aangegeven in de Antwoordnotitie.

Financiële gevolgen

- Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de zorgresidence mogelijk. De grond waarop deze wordt gebouwd, wordt aan de ontwikkelaar verkocht door middel van een overeenkomst. Deze overeenkomst voorziet in de dekking van de kosten van de grondexploitatie. Het is dus niet nodig een apart grondexploitatieplan te maken.
- De kosten voor de afronding van het bestemmingsplan zijn zeer gering. De kosten worden ten laste gebracht van de post 'Actualisering oude bestemmingsplannen' (6810000).

Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 11 maart 2010.

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

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Bungalowparken Kamperland" (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPSchotsman09-0002) met ingang van 14 december 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage is geweest overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat gedurende deze termijn 22 zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;

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

dat de raad een aantal aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan wenst aan te brengen zoals aangegeven in de Antwoordnotitie;

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

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

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 maart 2010;

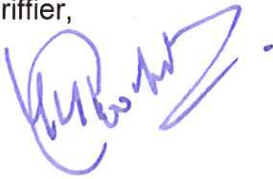
gelet op artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. vast te stellen het bestemmingsplan "Bungalowparken Kamperland", zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPSchotsman09-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier,
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

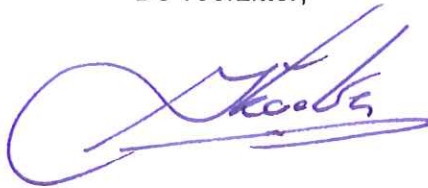
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
in zijn openbare vergadering van 25 maart 2010.

De griffier,



C.H. Poortvliet

De voorzitter,



H. van Kooten

**Antwoordnotitie bestemmingsplan
"Bungalowparken Kamperland"**

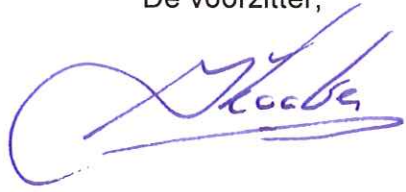
Vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
in zijn openbare vergadering van 25 maart 2010.

De griffier,



C.H. Poortvliet

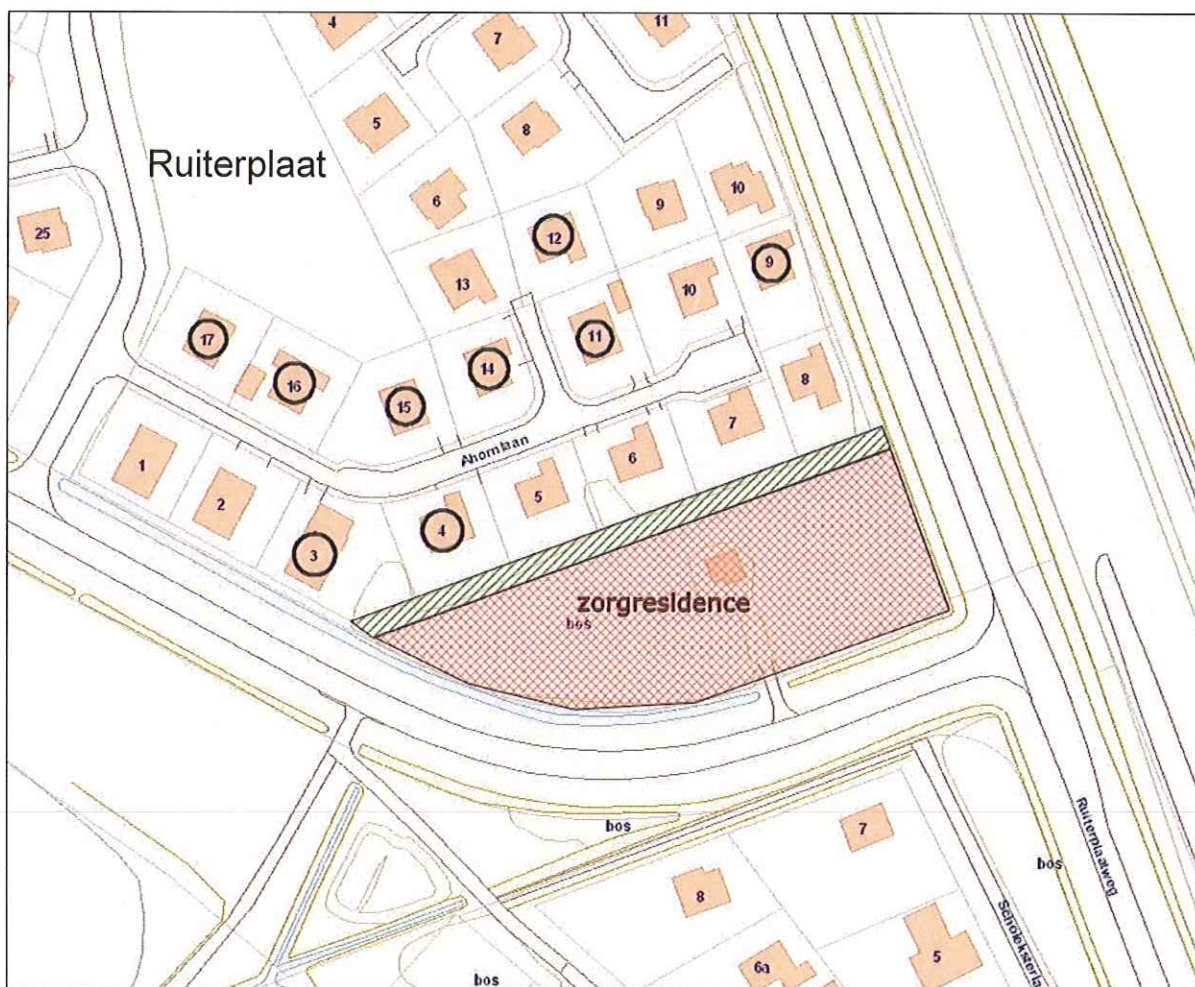
De voorzitter,



H. van Kooten

Inleiding

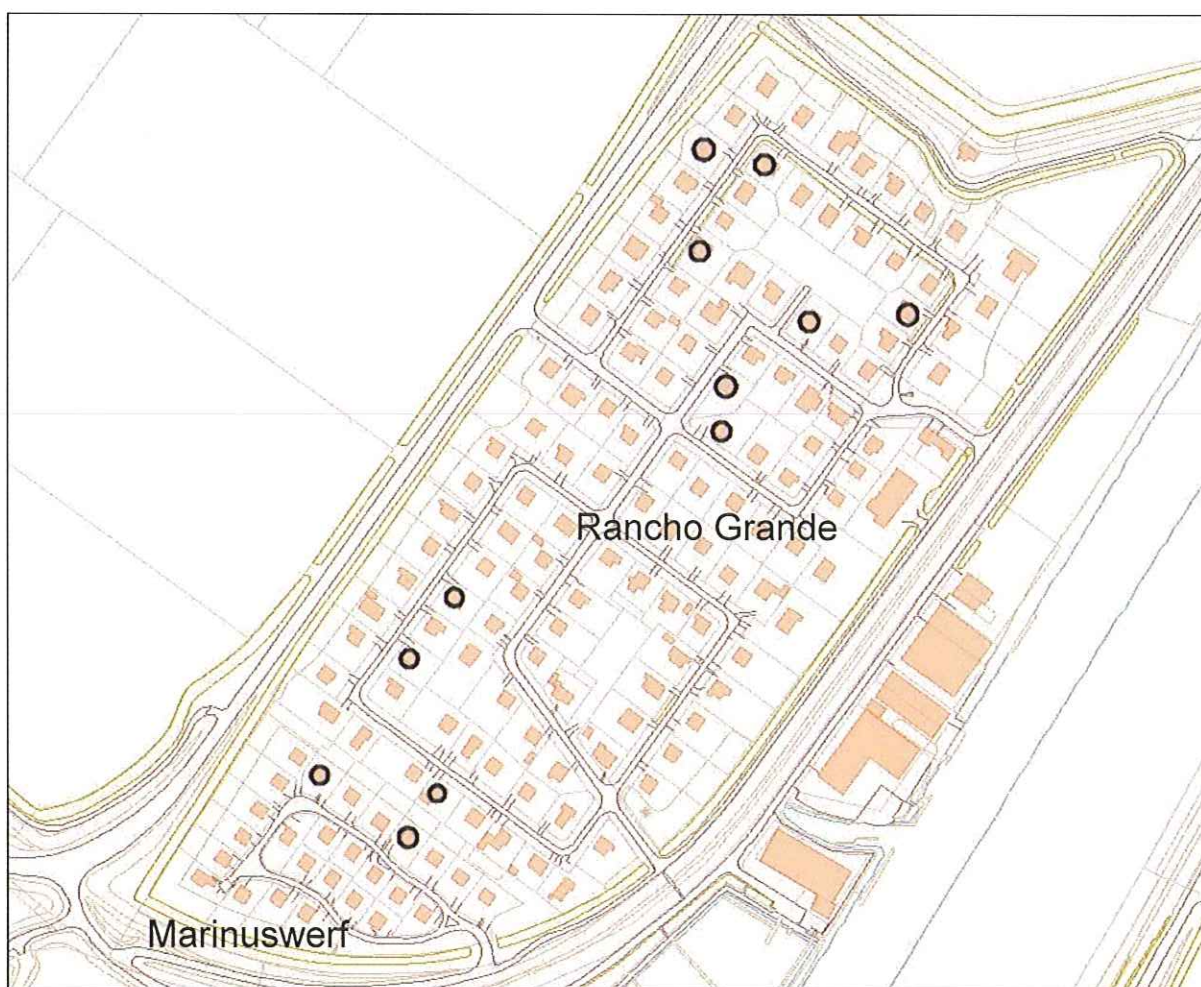
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 22 zienswijzen ingediend. Op onderstaande kaartjes zijn de panden van de betreffende reclamanten gemarkeerd.



Kaart 1. Zienswijzen m.b.t. zorgresidence Ruiterslaan



Kaart 2. Zienswijze m.b.t. Dennenlaan 14



Kaart 3. Zienswijzen m.b.t. Rancho Grande en Marinuswerf

1. J.M. Maris, eigenaar van Ahornenlaan 3, Kamperland

Brief van 11 januari 2010:

- a. Reclamanten vrezen voor waardedaling als gevolg van het plan voor de zorg-residence. Door de geplande bouwhoogte van 7,5 meter zal het landelijk zicht verdwijnen, alsmede de privacy.
- b. Reclamanten verzoekt om bevestiging dat de aangrenzende strook van 5 meter kan worden gekocht door de aanwonenden.

Antwoord:

- a. Aan reclamanten is een voorstel gedaan voor compensatie. Inmiddels is hierover een principe-akkoord bereikt.
- b. Aan reclamanten is inmiddels een voorstel gedaan voor grondaankoop.

2. D. de Rijke, Ahornenlaan 4, Kamperland

Mondelinge zienswijze van 19 januari 2010:

- a. Wat betreft de zorgresidence verzoeken reclamanten om de situering van het meest westelijke appartementengebouw aan te passen, namelijk 2 meter oostwaarts en 0,8 meter zuidwaarts.
- b. Reclamanten vrezen voor verlies van uitzicht, indien aan de eigenaren van Ahornenlaan 3 een strookje grond van 5 meter wordt verkocht. Daarom verzoeken zij om de vorm van het te verkopen grondstuk zodanig aan te passen, dat hun uitzicht in stand blijft.
- c. Reclamanten verzoeken tevens om het terrein rond het westelijke appartementengebouw zodanig in te richten, dat hun uitzicht op het Veerse Meer in stand blijft (bv. geen beplanting hoger dan 1 meter).
- d. Reclamanten willen in principe de strook van 5 meter achter hun perceel aankopen, mits de grondprijs acceptabel is. Zij achten een hoge grondprijs niet op zijn plaats, vanwege de planschade die de zorgresidence oplevert.
- e. Reclamanten merken op, dat ongetwijfeld een wandelroute zal ontstaan vanaf de zorgresidence naar de oever van het Veerse Meer, mits er een bruggetje over de sloot wordt aangebracht. Zij verzoeken om de wandelroute niet langs hun perceel te projecteren.

Antwoord:

- a. Het plan zal worden aangepast conform het verzoek.
- b. Aan dit verzoek zal worden voldaan.
- c. Aan dit verzoek zal worden voldaan.
- d. Aan reclamanten is een voorstel gedaan voor compensatie. Inmiddels is hierover een principe-akkoord bereikt.
- e. Hiermee zal rekening worden gehouden bij de verdere uitwerking.

3. P. Evers, Ahornenlaan 17, Kamperland

Brief van 18 januari 2010:

- a. De geplande bebouwing voor de zorgresidence past niet in de omgeving. Vanaf Kamperland loopt de Ruitenplaatweg door een oase van groen. Het is een recreatieve omgeving. De parken Schotsman en Ruitenplaat kenmerken zich door een ruime opzet, beperkte bouwhoogte, voldoende afstand tussen de bebouwing om privacy te garanderen, en een ligging in een oase van rust en groen. De begroeiing bestaat voornamelijk uit (volgroeide) loofbomen en bossage. Vanaf de Ruitenplaatweg is slechts zeer beperkt zicht op de bebouwing.
- b. De behoefte voor de zorgresidence is niet aangetoond. Aan het plan ligt geen deugdelijk onderzoek ten grondslag. De behoefte wordt gebaseerd op een in 2002 gehouden enquête, alsmede het gegeven dat er sprake zou zijn van vergrijzing in de regio. Nergens blijkt uit dat er expliciete behoefte is aan appartementen met externe zorgvoorziening. Ten tijde van de enquête werd er nog van uitgegaan dat er een in-huis-zorgfunctie, faciliteiten voor de omliggende parken (huisarts, fysiotherapie etc.) zou komen. De enquête is dan ook vanuit een volstrekt ander perspectief voorgelegd dan het nu geldende perspectief. Daarnaast geldt ook nog eens dat de vraag of mensen permanent in de parken Ruitenplaat of Schotsman gaan wonen niet doorslaggevend wordt beïnvloed door de aanwezigheid van een zorgvoorziening.
- c. De zorgresidence is slechts toegankelijk voor de 'happy few'. de richtprijs van € 300.000 ligt ver boven de gemiddelde woningprijs in Zeeland. Het is de vraag of de doelgroep wel over de middelen beschikt om zich op een dergelijke locatie te vestigen en – nog belangrijker – of zij op oudere leeftijd nog wel tot aankoop van een duur appartement willen overgaan.
- d. Een specifieke enclave met als bestemming woon-zorgcomplex is volstrekt onnodig. Het merendeel van de woningen in de parken Ruitenplaat en Schotsman heeft een laagbouwkarakter en biedt een volledig woonprogramma op de begane grond. In de plannen voor de zorgresidence wordt aangegeven dat zorg extern zal worden geleverd. Dit is in het kader van de AWBZ en de WMO ook mogelijk in de 'reguliere' woningen.

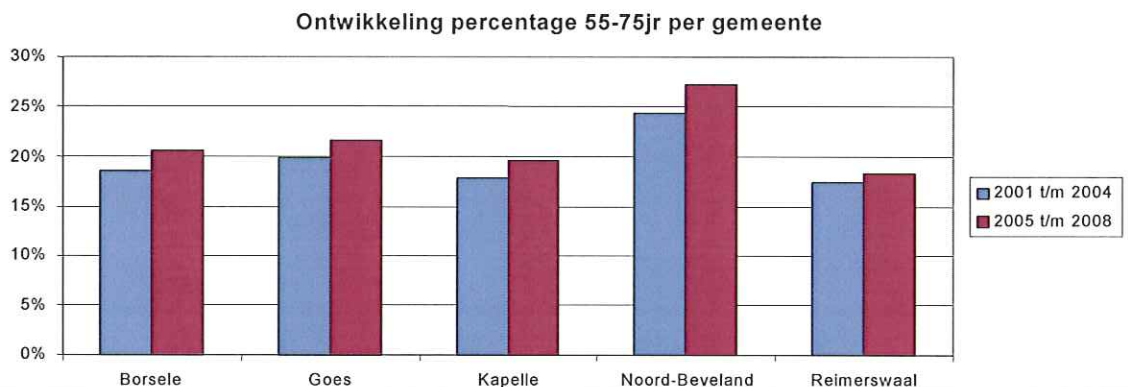
Het argument dat de woningen in de parken Ruitenplaat-Schotsman groot zouden zijn, de woningen meestal niet zijn aangepast, de tuinen te groot en er een sociaal isolement dreigt als met niet meer mobiel is, is verbazingwekkend. De woningen zijn immers veelal gelijkvloers en dus makkelijk aanpasbaar en een tuinman is zo geregeld. Het argument over het sociale isolement is een volstrekt onlogisch argument. Immers is dit op de zorgresidence evenzeer van toepassing. Juist zorgbehoevenden en ouderen zijn gebaat bij een sociale omgeving met voorzieningen op loopafstand. Er is geen sociaal contact en zelfs voor primaire levensbehoeften zijn de bewoners aangewezen op eigen vervoer. Op de planlocatie en gezien de doelgroep is afhankelijkheid van een auto een gegeven.
- e. Er wordt de indruk gewekt dat het park Ruitenplaat een soort enclave is waar louter 55-plussers te vinden zijn en dat de woningen die verkocht worden ook naar deze doelgroep gaan. Dat is niet juist. Van alle woningen in het park Ruitenplaat wordt 70% als tweede woning gebruikt teneinde van de recreatieve

faciliteiten van het Veerse Meer en de wijde omgeving gebruikt te maken, zowel voor weekend-uitjes alsook voor langere vakanties. Daarbij dient er niet aan te worden voorbijgegaan dat een substantieel deel van de woningen ook wordt verhuurd, met name aan jonge gezinnen. Vraag is of deze er in de toekomst nog vakantie willen vieren als de gemeente het plan doorzet om in dit gebied een verregaande verstening, horizonvervuiling en aantasting van privacy en woongenot toe te laten.

- f. Uit de plankaart blijkt dat de bebouwing in aard en omvang zodanig is dat iedereen zicht heeft op het Veerse Meer. Dit heeft tot gevolg dat de omwonenden tegen een blinde achterzijde van de drie appartementengebouwen gaan aankijken.
- g. De bouw van dit complex houdt verder in dat één van de groene zones met mooie hoge bomen wordt gekapt. Flora en fauna zullen in de omgeving worden aangetast en het recreatieve gehalte van de omgeving zal sterk afnemen.
- h. Het terrein voor het woon-zorgcomplex heeft als bestemming Wonen-2. Daarbij blijft een aantal punten zorgwekkend. Gaat de gemeente handhaven als iemand die géén oudere/zorgbehoevende is, de woonruimte gebruikt ? Wat gebeurt er als de eigendom - bijvoorbeeld via vererving – van een oudere overgaat op iemand die niet aan de vereisten van de bestemming voldoet ? Wat gebeurt er als blijkt dat de woningen niet worden verkocht ?
- i. In de stukken wordt met geen woord gerept over de exploitatie van het woon-zorgcomplex zelf. Is de zorgverlening rendabel c.q. rendabeler dan de zorgverlening in het kader van de reguliere zorgmogelijkheden of zijn er andere substantiele voordelen voor dit woon-zorgcomplex te realiseren ? Daarnaast rijst ook nog eens de vraag wat er gebeurt als de zorgverlening niet rendabel te maken is en de initiatiefnemers zich daardoor na korte tijd moeten terugtrekken. Wordt dan gezocht naar een nieuwe zorgverlener of wordt de bestemming gewijzigd ?
- j. Al met al valt niet in te zien hoe dit ontwerp aangaande het woon-zorgcomplex kan voldoen aan de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening. Het past qua doelgroep niet, het past qua gebruik niet, het past qua noodzaak niet, het past qua bouwregels niet, het past in zijn geheel niet. De bouw van dit complex tast het woon-, leef- en recreatiegenot van de omliggende woningen ernstig aan. Zowel de waarde van de omliggende panden zal daardoor dalen en ook zullen de inkomsten uit de recreatieve verhuur sterk teruglopen. Bovendien lopen de omliggende woningen nog de nodige bouwkundige risico's gedurende de bouw.
- k. In de regiovisie De Bevelanden wordt aangegeven dat woningbouwontwikkelingen dienen te leiden tot een grotere ruimtelijk-functionele samenhang binnen de zone. Niet valt in te zien waarom de zorgresidence in deze vorm landschappelijk en stedenbouwkundig kwaliteitswinst moet opleveren. De zorgresidence is niet als kleinschalig project te kwalificeren.
- l. Reclamant verzoekt om het voorontwerp aangaande het woon-zorgcomplex in te trekken, en op deze locatie reguliere woningbouw – onder de voor het park Ruiterslaan geldende traditionele eisen en met behoud van de omgeving – mogelijk te maken.

Antwoord:

- a. Reclamant heeft deze opmerking in het kader van de eerdere inspraak ook reeds gemaakt. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan voor de zorgresidence ingrijpend aangepast, zodat dit beter in de omgeving past. Het bevreemdt ons dat reclamant hieraan voorbijgaat. De geplande bouwhoogte is gelijk aan die van veel woningen op de parken Schotsman en Ruiterslaan.
De door reclamant genoemde 'oase van groen' langs de Ruiterslaanweg is in de praktijk slechts een smalle groenstrook, zoals ook uit de plankaart blijkt.
Dat het een recreatieve omgeving betreft, is slechts ten dele juist. In het geldende bestemmingsplan hebben de parken een woonbestemming. In de praktijk wordt 25% permanent bewoond. In het Omgevingsplan Zeeland zijn de parken gekwalificeerd als 'woonparken'.
- b. De enquête is voor de gemeente niet doorslaggevend geweest. Het realiseren van de zorgresidence sluit aan op het actuele Rijksbeleid. Immers, de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is er onder andere voor bedoeld dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen in de *eigen woonomgeving*. Uit onderstaande grafiek van Regio De Bevelanden blijkt dat het aantal senioren op Noord-Beveland erg hoog is, en bovendien nog steeds toeneemt. Het percentage senioren bedraagt op Noord-Beveland 27% van de totale bevolking.



- c. De prijzen op de Ruiterslaan en Schotsman liggen tussen € 250.000 en € 1.000.000. Het grootste deel van de eigenaren is bovenmodaal. Blijkens de provinciale notitie 'Zeeland Woonzorgland' is er juist woningaanbod nodig in het duurderde segment. De doelgroep betreft mensen die draagkrachtig zijn en niet in de sociale woningen, zoals in Kamperland, willen wonen. Door hun inkomen zou dat niet eens lukken. De veronderstelling van reclamant dat ouderen dit niet kunnen of willen betalen is arbitrair.
- d. Dat het merendeel van de woningen in de parken Schotsman en Ruiterslaan een volledig woonprogramma op de begane grond heeft, is niet juist. Bovendien geeft een bungalow of villa onmiskenbaar meer 'rompslomp' dan een appartement, met name wat betreft onderhoud. In een appartementengebouw kan dit gezamenlijk worden geregeld via een vereniging van eigenaren.
Voordeel van de zorgresidence is, dat de ouderen direct in elkaars nabijheid wonen, wat het onderling contact ten goede komt.

De meerwaarde van de zorgresidence is verder, dat er betere mogelijkheden zijn voor extra activiteiten, zoals georganiseerde uitgaansactiviteiten, sport, welzijnsactiviteiten, educatie, dagactiviteiten etc.

In de multifunctionele ruimte kunnen de bewoners elkaar ontmoeten en gemeenschappelijke activiteiten ontwikkelen. Deze ruimte kan ook worden gebruikt door een fysiotherapeut, pedicure etc.

De afhankelijkheid van een auto is inderdaad een gegeven, maar in de praktijk blijkt dat ouderen tot op hoge leeftijd mobiel blijven. Uit recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat 1,1 miljoen auto's toebehoren aan 65-plussers, wat een stijging is van 46 procent ten opzichte van 2000. Het sterkst is de toename van het autobezit onder 80-plussers, bij hen verdubbelde het autobezit.

- e. Het is een feit dat relatief veel woningeigenaren ouder zijn dan 55 jaar. Overigens behoren ook de ouderen onder de *tweede*-woningbezitters tot de doelgroep.

Dat vakantiegangers worden afgeschrokken door de aanwezigheid van de zorgresidence, achten wij niet realistisch, aangezien de bebouwing geen openbare recreatieve zones aantast.

- f. De aanwonenden hebben geen bezwaar tegen de 'blinde muur'. De veronderstelling dat dit geen architectonische schoonheid is, is subjectief. Met deze blinde muur is juist rekening gehouden met de privacy van de omwonenden (geen ramen).

- g. Volgens het Groenstructuurplan uit 2004 betreft het geen beeldbepalend groen. Voor flora en fauna worden geen significante negatieve effecten verwacht, zoals in paragraaf 4.3 van de toelichting is gemotiveerd.

- h. De gemeente zal zich inzetten voor een structureel gebruik als zorgresidence. Daartoe wordt ook in het contract tussen gemeente en ontwikkelaar een kwalitatieve verplichting met kettingbeding en boeteclausule opgenomen. De verkoop wordt gestart voor aanvang van de bouw. Bij onvoldoende verkoop wordt niet begonnen met de bouw.

- i. Clustering van woningen voor ouderen biedt juist de mogelijkheid om de mate van zorgverlening te kunnen verdichten. Er is een effectievere en dus efficiëntere zorgverlening mogelijk. Overigens dient een zorgverlener aan zorggeïndiceerden hoe dan ook zorg te verlenen.

- j. Het plan voldoet aan het provinciaal beleid. De provincie en de VROM-inspectie hebben ingestemd met het plan.

Overigens vragen wij ons af, waarom reclamant zijn bezwaren letterlijk hetzelfde verwoordt als in zijn eerdere inspraakreactie, terwijl het plan ingrijpend is aangepast naar aanleiding van de inspraak. Reclamant gaat totaal voorbij aan deze aanpassing. Ook is opmerkelijk, dat reclamant reguliere woningbouw wél aanvaardbaar acht, en een kleinschalige zorgresidence niet.

Evenals in zijn eerdere inspraakreactie merkt reclamant op dat "een gebouw van 10 meter hoog middels heipalen gefundeerd dient te worden". De hoogte is echter teruggebracht tot 7,5 meter.

Wat betreft de eventuele aantasting van woon- en leefgenot van omliggende woningen merken wij op, dat wij aan de direct betrokkenen een voorstel hebben gedaan voor compensatie.

Wat betreft eventuele bouwkundige risico's wijzen wij erop, dat het bouwbedrijf zelf verantwoordelijk is voor eventuele schade. Het is raadzaam dat omwonenden zelf, vóór het starten van de bouw, het bouwbedrijf aansprakelijk stellen voor eventuele schade.

- k. In de Regiovisie wordt niet bedoeld op kleinschalige ontwikkelingen als de zorgresidence. Bovendien ligt de locatie voor de zorgresidence binnen de bebouwde kom.
- l. Het voorliggende plan betreft het *ontwerp*-bestemmingsplan. Het *voorontwerp*-bestemmingsplan is reeds ingrijpend aangepast. Zie verder de beantwoording onder punt j.

4. Fam. Roths, eigenaren van Ahornenlaan 15, Kamperland

Brief van 17 januari 2010:

Idem als nummer 3.

5. B. en F. Meier-Kortwig, eigenaren van Ahornenlaan 11, Kamperland

Brief van 19 januari 2010:

Idem als nummer 3.

6. Fam. Brausen, eigenaren van Ahornenlaan 16, Kamperland

Brief van 18 januari 2010:

Idem als nummer 3.

7. Fam. Spiertz, eigenaren van Ahornenlaan 12, Kamperland

Brief van 21 januari 2010:

Idem als nummer 3.

8. R. Engelberts en F.S. van Ouwerkerk, Ahornenlaan 9, Kamperland

Brief van 22 januari 2010:

Idem als nummer 3.

9. M.J.C. Evers, Dennenlaan 14, Kamperland

Brief van 23 januari 2010:

Reclamant verzoekt om de bebouwingsgrens aan de westzijde van de percelen Dennenlaan 14 en 15 aan te passen.

Antwoord:

De plankaart zal worden aangepast conform het verzoek.

10. H.A. van der Meiden, eigenaar van Neptunuslaan 28, Kamperland

Brief van 14 januari 2010:

Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemming van de woningen in de parken Rancho Grande en Marinuswerf. Terwijl de woningen in de parken Schotsman en Ruiterslaan een woonbestemming hebben, blijven de woningen in Rancho Grande en Marinuswerf uitsluitend bestemd voor recreatie. Reclamant ziet echter geen principiële verschillen tussen de vier parken, en verzoekt daarom om ook aan de parken Rancho Grande en Marinuswerf een woonbestemming toe te kennen.

Antwoord:

Het geldende bestemmingsplan, waarin het onderscheid tussen de diverse parken is vastgelegd, is reeds van kracht sinds 1992. Gezien het actuele rijks- en provinciaal beleid zijn er geen mogelijkheden om de recreatieve bestemming van de parken Rancho Grande en Marinuswerf te wijzigen in een woonbestemming. Hieronder volgen enkele relevante passages uit het rijks- en provinciaal beleid:

- a. Nota Ruimte van ministerie van VROM (par. 3.4.5.3): *"Het is bovendien niet de bedoeling dat complexen waar thans niet of nauwelijks permanent wordt gewoond (dus grotendeels recreatief gebruikt) worden omgezet."*
- b. Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (par. 6.2.1):
 - *"Om in de Zeeuwse steden Goes, Middelburg, Terneuzen en Vlissingen voldoende draagkracht te ontwikkelen en het regionale voorzieningenniveau in stand te houden en te versterken, wordt het bundelingsbeleid voortgezet."*
 - *"Provinciaal uitgangspunt daarbij is dat de uitbreiding van de woningvoorraad per regio overeenkomt met de hiervoor vastgestelde bundelingspercentages."*
 - *"In het verlengde van het rijksbeleid, zoals geformuleerd in de Nota Ruimte, leidt permanente bewoning binnen de bestemming 'verblijfsrecreatie' tot afbreuk van het recreatieve product en is derhalve niet toegestaan."*
 - *"De bundelingsdoelstelling mag als gevolg van het realiseren van woonparken per regio ten hoogste 5% afwijken."*

Het omzetten van de bestemming van de parken Rancho Grande en Marinuswerf zou betekenen, dat $126 + 26 = 152$ woningen zouden worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit zou tot gevolg hebben, dat de bundelingsdoelstelling voor de regio De Bevelanden niet meer gehaald wordt. Ook de toegestane afwijking van 5% ten behoeve van woonparken biedt geen soelaas. De realisatie van het woonpark Kruseveer met 260 woningen in de gemeente Reimerswaal leidt reeds tot een afwijking van bijna 5%.

11. G. van der Have en A.H.J. van der Meiden, eigenaren van Marinuswerf 8, Kamperland

Brief van 14 januari 2010:

Idem als nummer 10.

12. H.C. Baarens, eigenaar van Saturnuslaan 14, Kamperland

Brief van 19 januari 2010:

- a. Reclamant is van mening dat in het nieuwe bestemmingsplan overwegingen worden vermeld die in strijd zijn met het conserverende karakter.
- b. In het bestemmingsplan wordt voorbijgegaan aan de gelijke omstandigheden van de woningen in Rancho Grande, Schotsman en Ruitenplaat. De parken kennen geen centrale voorzieningen, in tegenstelling tot vele andere vakantieparken. De parken Schotsman en Ruitenplaat zijn in het verleden niet specifiek als 'woonpark' aangemerkt, terwijl dat nu wel wordt gedaan (p. 13). Rancho Grande dient evengoed als woonpark te worden aangemerkt. Net als in Schotsman en Ruitenplaat zijn in Rancho Grande immers in het verleden diverse woningen permanent bewoond geweest. Reclamant verzoekt daarom om aan de woningen in Rancho Grande dezelfde woonbestemming toe te kennen.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ruimte gecreëerd voor permanente bewoning door ouderen in het gebied Schotsman-Ruitenplaat. Echter, juist voor ouderen is een bereikbaar voorzieningenniveau van belang. Het dichterbij Kamperland wonen bevordert ook de sociale integratie. Voor ouderen is het wonen in Rancho Grande daarom gunstiger.
- d. Als antwoord op de eerdere inspraakreactie is aangegeven dat Rancho Grande en Marinuswerf altijd de bestemming recreatie hebben gehad. Echter, vanaf eind jaren '60 was er nog geen onderscheid tussen de parken Rancho Grande, Schotsman en Ruitenplaat. Er is geen enkele objectieve reden om Schotsman en Ruitenplaat wél als woonpark aan te wijzen, en Rancho Grande niet.
- e. De verwijzing naar het provinciale beleid inzake woonparken, op pagina 131 van het Omgevingsplan, is niet van toepassing. Het gaat daar namelijk over nieuwe vestigingen, terwijl Rancho Grande al lang bestaand is.
- f. Reclamant heeft bezwaar tegen het plan voor de zorgresidence, omdat de gemeente een overvloed heeft aan zorgappartementen, en omdat appartementen voor ouderen nog steeds worden ontwikkeld en gebouwd.
- g. Als de gemeente iets wil doen voor de huisvesting van ouderen, kan zij beter permanente bewoning op Rancho Grande toestaan, want deze woningen zijn allen gelijkvloers en gemakkelijk te bereiken.

Antwoord:

- a. Dit is op geen enkele wijze strijdig met de Wet ruimtelijke ordening of andere wet- en regelgeving.
- b. Zie de beantwoording bij nummer 10.
- c. Op Rancho Grande is geen locatie beschikbaar voor een cluster ouderenwoningen. Bovendien ligt Rancho Grande evenmin op loopafstand van Kamperland voor mensen die slecht ter been zijn.

- d. Zie de beantwoording bij nummer 10.
- e. Rancho Grande is een bestaand recreatiepark, maar geen bestaand woonpark.
- f. Zie de beantwoording bij nummer 3 onder punt b en c.
- g. De zorgresidence omvat slechts 12 appartementen. Omzetting van de 126 woningen in Rancho Grande ligt niet voor de hand, gezien het rijks- en provinciaal beleid (zie de beantwoording bij nummer 10).

13. O.M. Schmidt, toekomstig eigenaar van Saturnuslaan 26, Kamperland

Brief van 20 januari 2010:

Idem als nummer 12.

14. P.A.J. van Ravensteijn, eigenaar van Neptunuslaan 11, Kamperland

Brief van 20 januari 2010:

Idem als nummer 12.

15. H.P. Zonnenberg, eigenaar van Saturnuslaan 11, Kamperland

Brief van 19 januari 2010:

Idem als nummer 12.

16. F.W.J. van de Meeren, eigenaar van Neptunuslaan 7, Kamperland

Brief van 18 januari 2010:

Idem als nummer 12.

17. M. Schmidt, eigenaar van Saturnuslaan 26, Kamperland

Brief van 20 januari 2010:

Idem als nummer 12.

18. B. Theisen, eigenaar van Jupiterlaan 1, Kamperland

Brief van 19 januari 2010:

Idem als nummer 12.

19. K. Lenzen, eigenaar van Venuslaan 7, Kamperland

Brief van 19 januari 2010:

Idem als nummer 12.

20. G.E. Adriaanse, eigenaar van Venuslaan 4, Kamperland

Brief van 22 januari 2010:

De parken Rancho Grande, Schotsman en Ruiterslaan kennen – afwijking van vele andere vakantieparken – geen centrale voorzieningen. Alle drie de parken zijn indertijd gebouwd voor de recreatie. In de loop der tijd zijn er permanente bewoners gekomen. In het bestemmingsplan van 1991 is vastgelegd dat Schotsman en Ruiterslaan zowel recreatief als permanent bewoond mogen worden. Voor Rancho Grande is toen vastgelegd dat dit park alleen recreatief bewoond mag worden. Toen en nu is voor dit verschil in bestemming geen goede argumentatie. Het gemengd wonen – recreatief en

permanent – zorgt ervoor dat de parken een zekere mate van sociale veiligheid kennen, en dat er enige sociale controle is. Reclamant pleit ervoor om ook permanente bewoning op Rancho Grande toe te staan. Feitelijk zal daar slechts beperkt gebruik van worden gemaakt, gezien de situatie op de parken Schotsman en Ruiterplaat.

Antwoord:

Zie de beantwoording bij nummer 10.

21. A. Aberle, eigenaar van Marinuswerf 14, Kamperland

Brief van 23 januari 2010:

Idem als nummer 12.

22. W. Wolters, eigenaar van Saturnuslaan 8, Kamperland

Brief van 22 januari 2010:

Idem als nummer 12.