

**Zienswijzennota**  
**Bestemmingsplan Scherpenzeel – De Landerij**

Kenmerk 2019-016795/in  
25 april 2019

# Inhoud

## **1 Inleiding**

- 1.1 Status zienswijzennota
- 1.2 Procedure
- 1.3 Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid

## **2 Zienswijzen: samenvatting en reactie**

- 2.1 Zienswijze 1
- 2.2 Zienswijze 2
- 2.3 Zienswijze 3

## **3 Conclusie**

### **Bijlagen**

- 1 Zienswijze 1
- 2 Zienswijze 2
- 3 Zienswijze 3

# 1 Inleiding

## 1.1 Status zienswijzennota

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Scherpenzeel – De Landerij. In dit document worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In de conclusie wordt een eindoordeel voorgesteld. U leest daar of de zienswijzen aanleiding vormen om aan de gemeenteraad voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd of misschien zelfs niet vast te laten stellen.

## 1.2 Procedure

Het college van burgemeester en wethouders stemde in met het ontwerpbestemmingsplan Scherpenzeel – De Landerij. Daarna lag dit ontwerpbestemmingsplan van 29 november 2018 tot en met 9 januari 2019 ter inzage op het gemeentehuis. Ook werd het op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Tijdens de periode dat het plan ter inzage lag kon iedereen zijn mening geven over het plan. Er werden drie zienswijzen ingediend.

De volgende stap is dat het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad een voorstel doet om een besluit te nemen over het bestemmingsplan. De raad kan het bestemmingsplan vaststellen, gewijzigd vaststellen of niet vaststellen. Bij het besluit neemt de raad kennis van de zienswijzen en van deze zienswijzennota met reacties en conclusie. Indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer van het bestemmingsplan krijgen de zienswijzennota voor de behandeling in de raad toegestuurd. Zij hebben de mogelijkheid om bij de algemene raadscommissie of tijdens de raadsvergadering dan in te spreken.

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt dat bekendgemaakt. De initiatiefnemer voor het bestemmingsplan en de indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht. Andere mensen kunnen dit lezen in de Staatscourant, De Stellingwerf of op de gemeentelijke website. Bij deze bekendmaking zal duidelijk worden vermeld hoe beroep kan worden ingediend tegen het plan.

Op een vastgesteld bestemmingsplan is nog beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt op zijn vroegst in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt zes weken en start nadat de vaststelling van het plan bekend is gemaakt.

## 1.3 Ingekomen zienswijze en ontvankelijkheid

Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. Dit betekent dat de zienswijzen inhoudelijk beantwoord moeten worden. Daarover gaat deze nota.

Vanwege de AVG worden de zienswijzen anoniem gehouden, zonder vermelding van naam, adres en woonplaats. De zienswijzen worden daarom genummerd.

## 2 Samenvatting zienswijzen en reactie

### 2.1 Zienswijze 1

#### Samenvatting

- 1 De inrit van het kampeerterrein baart zorgen. De bestaande inrit over het eigen terrein, direct langs groepsaccommodatie De Landerij is prima als inrit. De zorgen betreffen echter een tweede inrit, die aan de zuidwestzijde van het kampeerterrein ligt en daar uitkomt op een puinpad in eigendom van Staatsbosbeheer. Dit pad verbindt de Grindweg met het Voetpad. Het pad is vrij smal en ongeschikt voor vervoer met caravans, campers of zelfs woodlodges (om te plaatsen). Het veelvuldig gebruiken van deze inrit geeft overlast omdat de eigen woning daar kort op ligt.
- 2 Wat gebeurt er als de groepsaccommodatie verkocht wordt? Wordt de inrit vanaf het puinpad dan de eerste en enige inrit naar het kampeerterrein? En hoe worden in dat geval woodlodges van 4 meter breed naar het terrein gebracht? Deze kunnen niet over het puinpad, omdat het pad daarvoor niet breed genoeg is.

#### Reactie

- 1 Zowel het oude als het nieuwe bestemmingsplan staan inritten toe binnen het vlak van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Waar wel of niet een inrit mag worden gebruikt, wordt niet door het bestemmingsplan voorgeschreven. Het is daarmee geen onderwerp dat kan leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.  
Omdat het hier om bestaande inritten gaat, worden de gebruiksmogelijkheden vooral bepaald door andere regels. Bijvoorbeeld het recht van overpad, wat de recreatieondernemer zegt te hebben op het pad van Staatsbosbeheer. In dat recht van overpad staat misschien omschreven of de intensiteit van gebruik mag toenemen en wanneer er een recht op overpad is. Is dat er altijd, of alleen als er geen inrit over eigen terrein is?
- 2 De recreatieondernemer heeft aangegeven dat de inrit langs de Landerij zal normaal gesproken de meest gebruikte inrit zijn. De recreatieondernemer geeft aan dat er geen plannen zijn tot verkoop van groepsaccommodatie De Landerij. Maar wanneer dit toch eens gebeurt, kan in de koopovereenkomst de voorwaarde worden opgenomen dat er een recht van overpad moet worden vastgelegd. Woodlodges kunnen dan gewoon via de inrit langs de Landerij het terrein worden opgereden.

### 2.2 Zienswijze 2

#### Samenvatting

- 1 De kern van de zienswijze is dat er angst is dat het nieuwe bestemmingsplan zorgt voor een belemmering in de bedrijfsvoering van dit bedrijf in de directe omgeving van het recreatieterrein.
- 2 Op dit moment wordt er permanent gewoond op het kampeerterrein en dat is in strijd met het bestemmingsplan.

#### Reactie

- 1 Een recreatieve functie heeft geen bescherming door wetgeving zoals een woonbestemming dat wel heeft. Een recreatieterrein kan daarom alleen in praktijk lastig zijn voor een bedrijf in de buurt, bijvoorbeeld door klachten op het gebied van geluid, geur, stof, e.d. De afstand van de bedrijfsbestemming tot de grens van de recreatieve bestemming verandert niet. De plaats van het recreatieterrein verandert niet, maar wel de invulling ervan. Het feit dat de recreanten straks voor een deel in kleine recreatiehuisjes verblijven in plaats van in een eigen tent of caravan, geeft geen belemmering in de bedrijfsvoering van het bedrijf.
- 2 De recreatieondernemer heeft aangegeven alvast een woodlodge te hebben geplaatst om daar in afwachting van de nieuwe woning alvast te verblijven. Het bestemmingsplan maakt straks op een andere locatie de bouw of plaatsing van een beheerderswoning mogelijk. Daartegen richt deze zienswijze zich niet en daarmee is de zienswijze voor de voortgang van dit bestemmingsplan niet relevant. Of de gemeente tegen de huidige tijdelijke bewoning wil optreden is een afweging die niet binnen de procedure van dit plan gemaakt kan worden.

## 2.3 Zienswijze 3

### Samenvatting

- 1 De plangrens van dit bestemmingsplan lijkt ook een bouwvlak te zijn, doordat deze als doorlopende lijn is weergegeven. Dit zou een derde bouwvlak inhouden, naast het bouwvlak voor de groepsaccommodatie en het bouwvlak voor de beheerderswoning. Dat is ongewenst.
- 2 De bedrijfswoning is niet nodig. Er zijn al genoeg woningen in de directe omgeving.
- 3 Buiten de twee bouwvlakken moeten geen andere bouwwerken worden toegestaan dan vaste kampeermiddelen. Daarbij moet de begripsomschrijving die in artikel 1.32 worden aangepast zodat alleen bouwwerken mogelijk zijn die eenvoudig te verwijderen zijn en die maximaal 10 m<sup>2</sup> groot en 3 m hoog zijn.
- 4 Het huidig bebouwd gedeelte van het terrein is zo'n 3%. Uitvoering geven aan het bestemmingsplan kan leiden tot zo'n 18% bebouwd oppervlak. Daarbij is nog niet de oppervlakteverharding meegerekend. Meer dan 3% bebouwd oppervlak is bezwaarlijk.
- 5 De cultuurhistorische waarde van het Voetpad wordt onvoldoende beschermd. Elke vorm van bebouwing of verhard oppervlak binnen een zone van 50 meter uit het Voetpad is bezwaarlijk.
- 6 Er staat niet beschreven dat de niet-vaste kampeermiddelen verwijderd moeten van 1 november tot 31 maart. Dit zou wel zo moeten.
- 7 Aanwezige sloten worden onvoldoende beschermd tegen dichtgroeien of dempen.

### Reactie

- 1 Er is geen derde bouwvlak. Het klopt wel dat de groepsaccommodatie en de beheerderswoning een bouwvlak krijgen omdat deze elementen specifieke bouwregels hebben gekregen. Het overige gebied binnen het plangebied geldt als bestemmingsvlak. Binnen dat vlak mogen wel de recreatieve onderkomens worden gebouwd. Bijvoorbeeld de trekkershutten, woodlodges en een groepsruimte. Binnen de bestemmingsregels (artikel 3) staan daarvoor de bouwregels.
- 2 In het bestemmingsplan wordt voldoende gemotiveerd waarom een bedrijfswoning wordt toegestaan. De recreatieondernemer geeft in een reactie bovendien nog aan dat de nieuwe omvang van het recreatieterrein met zich mee brengt dat aanwezigheid van een BHV-er verplicht is.
- 3 Het is niet reëel om de vaste kampeermiddelen te beperken op de wijze die hier wordt voorgesteld. De combinatie van grotere vaste kampeermiddelen (de woodlodges), met kleinere (de trekkershutten) en de kampeerplaatsen voor tent, vouwwagen, camper of caravan, creëren nu juist de variatie die de recreatieondernemer wil kunnen bieden aan zijn gasten. De behoefte aan variatie aan overnachtingsmogelijkheden is bekend en sluit ook aan bij de beleidsmatige koers van de gemeente.
- 4 De recreatieondernemer heeft berekend dat het bebouwingspercentage (zonder meerekenen van de erfverhardingen) zo'n 7,5% is. Dat is meer dan de 3%, maar wel een zodanig laag percentage dat we nog altijd kunnen spreken van een gering bebouwd oppervlak. Daar komt verder bij dat het recreatieterrein al een goed landschappelijke inpassing heeft door de aanwezige randbeplantingen.
- 5 We willen de recreatieondernemer vrijheid geven voor eigen invulling op zijn terrein. Niet teveel voorschriften opleggen. Ondanks deze vrijheid heeft de recreatieondernemer als reactie op deze zienswijze aangegeven dat hij niet dichtbij het Voetpad gaat bouwen. Dit laat de inrichtingsschets op bladzijde 12 uit de toelichting van het bestemmingsplan ook goed zien.
- 6 Het terrein was al bestemd voor recreatie. Op een specifiek voor recreatie bestemd terrein hanteren wij geen regel om de niet-vaste kampeermiddelen buiten het kampeerseizoen te verwijderen. Die regel hanteren wij overigens wel bij kleinschalige kampeerterrainen die worden toegestaan via een omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit (waarmee deze terreinen zijn toegestaan binnen een woonbestemming of agrarische bestemming). Omdat de regel om de kampeermiddelen te verwijderen er al niet was, is het niet reëel om deze nu wel toe te voegen. De recreatieondernemer heeft overigens aangegeven geen intentie te hebben om winterkamperen te gaan aanbieden. Hoogstwaarschijnlijk blijft het terrein in de winter daarmee vrij van niet-vaste kampeermiddelen.
- 7 De recreatieondernemer merkt op dat hij zelf een schouw uitvoert van zijn sloten omdat het waterschap dit niet meer doet. Voor dit plan is er te weinig toename van verhard oppervlak om compensatie van oppervlaktewater te kunnen eisen. De recreatieondernemer is wel van plan om op een noordelijk van het plangebied gelegen weiland oppervlaktewater te creëren. Dit voornemen maakt echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

### **3. Conclusie**

De zienswijzen zijn ongegrond en geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen. Het bestemmingsplan kan dan ook worden vastgesteld.

**BIJLAGEN**

## **BIJLAGE 1**

Zienswijze 1. Ontvangen op 3 januari 2019



Geacht college,

Betreft zienswijze

### Bestemmingsplan nr.

NL.IMRO.0098.BPDeLanderij-ON01

Wij als naaste burens maken ons zorgen over bovengenoemd ontwerp van bestemmingsplan. Het gaat echter niet om het plan zelf, maar wel over hoe de camping invulling gaat geven aan de toegang tot en van het terrein.

Onze zorgen gaan over de in/uitrit naar de openbare weg. Nu is het zo dat de camping voor 95 % gebruik maakt van eigen oprit, langs groepsaccommodatie De Landerij met huisnummer 155, aan de linkerkant van ons erfgedeelte. Dit vinden wij prima maar in de toekomst wil de eigenaar gebruik maken van de puinreet aan de rechterkant van ons erfgedeelte, hier is Staatsbosbeheer eigenaar van. De vraag is, of beter gezegd, wij hebben het idee dat dit wel een belasting gaat worden op de smalle puinreet naar de camping en dat de verkeersdrukke behoorlijk zal toenemen van gemiddeld 0.5 bewegingen naar minimaal zestig bewegingen extra per dag. Het gaat echter niet alleen om wandelaars en fietsers maar meer om auto's, caravans en campers, en daar is deze puinreet niet op berekend. Het zal ook meer geluidsoverlast geven, gezien ons woongedeelte zich aan de rechterzijde bevindt. Zoals het nu gaat hebben wij daar geen last van omdat het verkeer nu aan linkerkant van ons erf rijdt. Ook maken wij ons zorgen wat betreft de infrastructuur omtrent Woodlodes. Hoe wil eigenaar die in de toekomst op camping plaatsen als het pand, groepsaccommodatie De Landerij met huisnummer 155, wordt verkocht. De puinreet naar camping is lang niet breed genoeg voor het vervoer van deze woodlodes!

Onze vragen zijn dan ook;

Hoe ziet de eigenaar dit allemaal in de toekomst gebeuren, als pand wordt verkocht?

Waarom heeft camping-eigenaar niet op 157a aangevraagd, want daar gaat het in principe om en niet om huiskavel nr. 155.?

Waarom wordt Bestemmingsplan op huisnr. 153 aangevraagd in het rapport en weer niet op 157a, heeft dat een reden?

Is er een oplossing als groepsaccommodatie wordt gescheiden van camping betreft in/uitrit?

Hoe gaat eigenaar om met de woonlodes van 4 meter breed als die naar camping moeten als groepsaccommodatie wordt verkocht?

Wie houdt er toezicht op puinreet? zoals onderhoud, snelheid en onze veiligheid?

Zolang eigenaar beide kavels behoud zullen er geen problemen zijn betreft in/uitrit, maar als huisnr.155 wordt gescheiden van 157a gaan wij ons echter grote zorgen maken over dit plan.

Graag lichten wij onze bezwaren mondeling toe!

Met vriendelijke groet,

## **BIJLAGE 2**

Zienswijze 2. Ontvangen op 7 januari 2019

Scherpenzeel 5 januari 2019

College van B. en W. van de  
Gemeente Weststellingwerf  
Postbus 60  
8470 AB Wolvega

Bezwaarschrift Bestemmingsplan  
Scherpenzeel-De Landerij  
NL IMRO.0098.BP De Landerij –ON01

Geacht College,

Hierbij onze zienswijze op het bestemmingsplan  
Scherpenzeel-De Landerij NL IMRO.0098.BP De Landerij-ON01  
Van de Gemeente Weststellingwerf.

Wij willen voorkomen dat nu en in de toekomst het uitvoeren van het bedrijf aan de  
in het ruimste zin van het woord geen belemmeringen worden opgelegd  
door een geplaatst kampeermiddel, een gebouw, een happening of wat dan ook.

**Ons bezwaar** is dat op de plankaart van het genoemde bestemmingsplan het gebied is  
waar hinder van het bedrijf ondervonden kan worden en waar beperkingen voor het bedrijf  
uit zouden kunnen voortvloeien.

Wij hebben geconstateerd **en wij maken bezwaar** dat er momenteel permanente bewoning  
plaats vind op genoemde locatie.  
Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging van deze brief.

Hoogachtend,

## BEWIJS VAN AFGIFTE VAN UW STUK(KEN)

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Betreft: bezwaarschrift Grindweg 155 Schierpenzeel

Of de stukken die u heeft ingeleverd compleet zijn, wordt ter beoordeling aan de behandelend ambtenaar van de vakafdeling overgelaten.

Wolvega, 7 januari 2019

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,  
namens dezen.



07 JAN 2019

*JH*

10.10 u.  
+ ovb



## **BIJLAGE 3**

Zienswijze 3. Ontvangen op 7 januari 2019

**Zienswijze, bezwaren en ondertekening van** **tegen het ontwerp**  
**bestemmingsplan NL.IMRO.0098.BPDeLanderij-ON01 van de gemeente**  
**Weststellingwerf, publicatiedatum 28-11-2018.**

Het ontwerp bestemmingsplan Landerij werd op 28-11-2018 gepubliceerd o.a. met de omschrijving: *"Het plan creëert extra bouwmogelijkheden op het kampeerterrein door er een bedrijfswoning toe te staan, 13 woodlodges, een groepsruimte en een receptie met rustpunt. Om dit mogelijk te maken verdwijnen 15 van de 30 standplaatsen voor kamperen met tent of toercaravan"*.

In het bestemmingplan Scherpenzeel - zie

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.00980400WE0005-/v\\_NL.IMRO.00980400WE0005-\\_begripsbepalingen.htm](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.00980400WE0005-/v_NL.IMRO.00980400WE0005-_begripsbepalingen.htm) - is te lezen:

*"Door de open bebouwing en het daarachter liggend agrarisch gebied is een dorp met een duidelijk groen karakter ontstaan. Bij kleinschalige woningbouw dient deze uitstraling zoveel mogelijk behouden te blijven."*

Wat hier voor woningbouw wordt genoemd geldt uiteraard ook voor een dienstwoning, een stacaravan of een woodlodge die nog groter kan zijn dan een stacaravan.

De camping is tot stand gekomen op initiatief van vrijwilligers en Plaatselijk Belang. In 1988 is daarvoor een stichting opgericht. In de winterperiode moest het campingterrein vrij zijn van alle mogelijke kampeermiddelen.

Na enige jaren is het huurcontract door de toenmalige eigenaar van het logement met woning en het kampeerterrein opgezegd. Weer later is de ( dienst- ) woning en logement opgegaan in de groepsaccommodatie.

Er staat op dit moment een vast kampeermiddel op de camping dat bewoond wordt door de beheerder/eigenaar hetgeen niet is toegestaan volgens het vigerend bestemmingsplan.

### **De bezwaren op een rij.**

1 Op de plankaart zijn volgens de legenda met doorlopende belijning bouwvlakken aangegeven. Waarschijnlijk zijn daarmee twee bouwvlakken bedoeld: één voor een bestaande groepsaccommodatie aan de Grindweg en één voor een nieuwe bedrijfswoning aan de zuidkant van het plangebied. Omdat de plangrens ook met doorlopende belijning is aangegeven, laat de tekening echter toe om ook de rest als bouwvlakken te interpreteren. Dit eerste bezwaar betreft de mogelijkheid van zo'n interpretatie.

2 Het tweede bezwaar betreft de mogelijkheid van een bedrijfswoning. In de directe omgeving zijn immers voldoende woningen beschikbaar.

3 Buiten de twee kennelijk bedoelde bouwvlakken mag geen bebouwing worden opgetrokken, maar er zijn daar wel gebouwde voorzieningen aanwezig die in het vigerende bestemmingsplan niet zijn voorzien. De nu gekozen omschrijving van daar toegestane 'vaste kampeermiddelen' zou deze bebouwing kunnen legaliseren.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn daar namelijk volgens 1.32 'vaste kampeermiddelen' toegestaan die niet als bouwwerk zijn aan te merken, maar wel bestemd 'om duurzaam ter plaatse te blijven'.

Dit derde bezwaar betreft de onvoldoend strikte omschrijving van 'wat niet als bouwwerk is aan te merken'. Voor een voldoende strikte omschrijving moet een 'Vast KAMPEERmiddel' ten minste gedefinieerd worden als een voorziening voor tijdelijk verblijf die weliswaar langer kan blijven staan dan een tent, maar even eenvoudig kan worden verwijderd, dus

ZONDER fundering,

ZONDER aangesloten kabels en leidingen (zoals riolering, water, gas of elektra, dus echt kamperen),

ZONDER zware bouwmaterialen zoals steen, maar vergelijkbaar met een eenvoudig houten tuinhuisje,

In oppervlakte beperkt tot 10 m<sup>2</sup>,

In hoogte beperkt tot 3 meter gemeten van af het maaiveld.

4 Het huidige bebouwingspercentage is 3%. De regels van het ontwerp laten echter volgens een berekening een duurzame bedekking van zo'n 18% toe. Daarin is de oppervlakte verharding nog niet meegerekend. Dat is in totaal vergelijkbaar met een stedelijke dichtheid.

Dit vierde bezwaar betreft het mogelijk maken van te grote vaste kampeermiddelen en een veel te groot bedekt gebied en de onderschatting van het aantal benodigde parkeerplaatsen en dus de oppervlakte verharding. Het bezwaar geldt voor een bedekking van meer dan 3% van het terrein buiten de bouwvlakken met vaste kampeermiddelen.

5 Het vijfde bezwaar betreft onvoldoende bescherming van de cultuurhistorische waarde van het Voetpad. Het bezwaar geldt iedere vorm van vaste bedekking in de zone tot 50m vanuit het Voetpad.

6 Het zesde bezwaar betreft dat niet is omschreven dat alle niet vaste kampeermiddelen verwijderd moeten zijn in de periode 1 november tot en met 31 maart of op Goede Vrijdag indien deze datum eerder valt.

7 In 2.2 worden sloten kenmerkend voor dit gebied genoemd. De omringende sloten van het Plangebied worden niet genoemd in de regels. Met uitzondering van de sloot naast het Voetpad vallen deze sloten niet meer onder de schouwplicht van het Wetterskip en kunnen deze sloten dichtgroeien en gemakkelijker worden gedempt.

Het zevende bezwaar is dat er niets geregeld is dat de aanwezigheid van deze sloten voor de toekomst waarborgt.

Ondertekening



