

Raadsvergadering d.d. : 28 april 2016

Agendapunt :

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld

Portefeuillehouder : wethouder H. Heijerman

Datum : 22 maart 2016

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld;
2. Het bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In de periode 15 oktober 2015 tot 26 november 2015 heeft het ontwerp bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn in totaal 9 zienswijzen binnengekomen. Eén indiener heeft zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze ingediend.

Naar aanleiding van de zienswijzen is overleg gevoerd met alle indieners. Dit overleg is voorbereid in overleg met de wethouder in het portefeuillehouders overleg en het adviesbureau Rho.

Tevens is gesproken met Staatsbosbeheer en provincie en alle betrokkenen in het gebied.

De resultaten hiervan zijn beschreven in de Reactienota Zienswijzen bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld. Hierin is tevens een samenvatting van de zienswijzen opgenomen.

Met dit advies wordt voorgesteld om het bestemmingsplan, op een aantal onderdelen, gewijzigd vast te stellen. In de Reactienota is dit toegelicht en een voorgesteld besluit opgenomen.

Dit raadsvoorstel is op 21 april 2016 aan de orde gesteld in de opiniërende Commissie.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld vaststellen.

Argumenten

1.1 In bijgevoegde Reactienota zijn alle zienswijzen samengevat, is een reactie gegeven en een voorgesteld besluit opgenomen.

In bijgevoegde reactienota zijn alle negen zienswijzen samengevat. Daar waar sprake is van voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn deze toegelicht. Vervolgens is er een voorgesteld besluit opgenomen.

Hieronder bij argumenten 1.2 t/m 1.6 is een aantal specifieke beslispunten opgenomen.

Onder argument 1.7 zijn de voorgestelde wijzigingen samengevat.

1.2 Er zijn twee opties voor de Landschappelijke inpassing van de recreatiebedrijven in het Gasselternveld.

Specifiek bij de voorgestelde wijzigingen wordt de landschappelijke inpassing van de recreatiebedrijven hier genoemd. Aangezien hier ook sprake is van een relatie met het bestemmingsplan Buitengebied.

Er zijn twee opties voor de landschappelijke inpassing van recreatiebedrijven.

- met de groene zone rondom verblijfsrecreatiebedrijven van 15 meter overeenkomstig het geldend planologisch beleid.

- zonder groene zone rondom verblijfsrecreatiebedrijven, met in de regels een kapverbod, zodat bestaande landschappelijke inpassing in stand gehouden wordt en een voorwaarde voor een het

indienen van een landschappelijk inpassingsplan voor nieuwe ontwikkelingen overeenkomstig de notitie "Landschappelijke kernkwaliteiten en inrichtingsprincipes Buitengebied Aa en Hunze" toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Deze notitie geldt voor alle bebouwing en bedrijven.

In het ontwerp bestemmingsplan was gekozen voor de eerste optie, op basis van het bestaand planologisch beleid. Voorgesteld wordt bij de vaststelling voor de laatste optie te kiezen. Dit komt overeen met de lijn die bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied is gekozen.

1.3 In één zienswijze is de bouwhoogte van bebouwing, bedrijfsbebouwing, aan de orde gesteld.

Door Bungalowpark De Kremmer is verzocht dezelfde maat voor bouwhoogtes op de te nemen in de bestemming Recreatie – 4 als in Recreatie – 3.

Dit betekent 15 meter voor bedrijfsgebouwen, overeenkomstig de regels in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied en de Nota van Uitgangspunten.

1.4 In de Nota van Uitgangspunten is ook een bouwhoogte voor bedrijfswoningen opgenomen.

Op grond van de Nota van Uitgangspunten is naast de 15 meter voor bedrijfsgebouwen voor bedrijfswoningen 8 meter.

Gebleken is dat in een aantal bebouwde komplannen en ook in het ontwerp bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld, in afwijking van de Nota van Uitgangspunten, een mogelijkheid is opgenomen om bedrijfswoningen tot 10 meter hoog te bouwen. Deze afwijking tov het bestemmingsplan Buitengebied is tot nog toe niet gesignaleerd. In de bebouwde komplannen is daarbij gekozen voor een bouwhoogte van 8 meter bij recht, met daaraan gekoppeld een afwijkingsregel tot 10 meter.

1.5 Naar aanleiding van een zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Buitengebied zijn de overwegingen voor de gewenste bouwhoogte op een rij gezet.

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied is er een zienswijze ten aanzien van de opgenomen bouwhoogte voor bedrijfswoningen (8 meter) binnengekomen. In verband hiermee is een reactie gevraagd aan de vergunningverleners. Hieruit blijkt dat in kom plannen veelal een bouwhoogte van 8 meter met een afwijkingsmogelijkheid naar 10 meter is opgenomen. En dat er meerdere redenen zijn, de huidige woonwensen, om in bepaalde situaties een bedrijfswoning tot 10 meter toe te staan.

1.6 Bouwhoogte voor bedrijfswoningen in onderhavig bestemmingsplan en in het bestemmingsplan Buitengebied afstemmen met het gestelde onder 1.5

Gelet op het gestelde onder 1.5 wordt voorgesteld de bouwhoogte voor bedrijfswoningen voor de bestemmingsplannen Visiegebied Gasselternveld en bestemmingsplan Buitengebied eenduidig vast te stellen op 8 meter, overeenkomstig de Nota van Uitgangspunten en daarbij een afwijkingsmogelijkheid op te nemen tot 10 meter overeenkomstig de regeling uit de bestemmingsplannen voor de kernen.

1.7 De voorgestelde wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld zijn de volgende:

- in de wijzigingsbepaling voor een wildpark het behoud van de Herenkampstructuur als voorwaarde benoemen. Dit uitgangspunt was verwerkt in de eerste plannen van het Wildpark op basis van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en in het kader van de afstemming met het Geopark.
- wijzigingsgebied voor Scouting verschuiven en verruimen naar aanleiding van de resultaten van het ecologisch onderzoek. Het nieuwe wijzigingsgebied biedt ook ruimte voor de compensatie.
- invulling locatie Motel Gasselternveld, juiste aantallen opnemen in de regels (artikel 14).
- afschermdende beplanting voor verblijfsrecreatieterreinen
- wijzigingsbepaling voor extra parkeervoorziening Camping Lente van Drenthe laten vervallen en deze parkeerplaats bij recht bestemmen.
- voorwaarde voor familiecamping: mag niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.
- regels tbv Flintenwaard opnemen in bestemming Recreatie – Zwemplas.
- persoonsgebonden regeling voor bewonen Bosweg 4 Gasselte opnemen en dagrecreatieve voorziening toevoegen in de begripsbepaling voor dit perceel.
- bouwhoogte bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen aanpassen en afstemmen met het bestemmingsplan Buitengebied

Kantttekeningen

1. Voor het bestemmingsplan Visiegebied Gasselterveld heeft op dit moment geen Exploitatieplan opgesteld te worden. Er is echter nog geen overeenstemming bereikt over de overdracht van de nieuwe ontsluitingsweg voor Bungalowpark De Kremmer. Indien de overdracht van de ontsluitingsweg aan De Kremmer tot gevolg heeft dat er sprake is van kosten voor de gemeente dan betekent dat dat er wel een exploitatieplan opgesteld moet worden voorafgaande aan de besluitvorming door de gemeenteraad over het bestemmingsplan Visiegebied Gasselterveld.

Financiën

1. De kosten verband houdende met de voorbereiding van deze vaststelling kunnen ten laste worden gebracht van de post: 6153 0002 34 000.
2. In het bestemmingsplan is overwegend sprake van bestaande locaties waar voor de gemeente geen kosten uit voortvloeien. Realisatiekosten zijn voor rekening van de verschillende initiatiefnemers. Voor wat betreft het aspect planschade, dit wordt meegenomen bij de verschillende wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast zijn er voor alle gebruikers ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen waardoor kan worden aangenomen dat er geen sprake is van overwegend nadelige effecten. Planschaderisico is niet expliciet onderzocht.
3. Zie kanttkening 1.

Communicatie

1. In het kader van het Bestemmingsplan Visiegebied Gasselterveld is een afweging gemaakt ten aanzien van alle gewenste ontwikkelingen en ten aanzien van de binnengekomen zienswijzen. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad.

Burgerparticipatie

1. Er is overleg gevoerd met alle indieners van een zienswijze. En overleg met betrokkenen, waaronder SBB en provincie Drenthe.

Uitvoering

1. Bestemmingsplan Visiegebied Gasselterveld moet na vaststelling worden gepubliceerd en ter inzage gelegd.
2. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor Bungalowpark De Kremmer worden verleend (coördinatieprocedure).

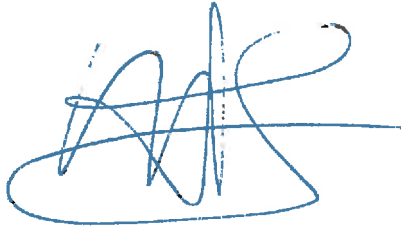
Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

Het bestemmingsplan voor het visiegebied Gasselterveld is vastgesteld. Daarbij is een besluit genomen over de binnengekomen zienswijzen. De meest recente stand van zaken van de diverse ontwikkelingen is verwerkt. Het bestemmingsplan is afgestemd met het in voorbereiding zijn bestemmingsplan Buitengebied.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld.
2. Bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

mevrouw mr. M. Tent
secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large loop on the left and a long horizontal stroke extending to the right.

de heer drs. H.F. van Oosterhout
burgemeester

De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp bestemmingsplan Visiegebied Gasselterveld langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en met ingang van 15 oktober 2015 gedurende 6 weken ingezien kon worden onder nummer: NL.IMRO.1680.BUIGVELD-ON01.

dat het ontwerp van het bestemmingsplan (verbeelding met regels en toelichting) daarnaast via de website was in te zien en op papier ter inzage heeft gelegen gedurende dezelfde periode;

dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen;

dat van de mogelijkheid om een zienswijze op het ontwerp in te dienen gebruik is gemaakt door 9 personen/instanties;

dat voor de beantwoording van deze zienswijzen een reactienota is opgesteld waarin is tevens is geadviseerd over de voorgestelde besluitvorming;

dat deze zienswijzen aanleiding vormen tot wijziging van het bestemmingsplan;

dat in de reactienota een voorgesteld besluit is opgenomen;

dat er overigens sprake is van een aantal ambtshalve wijzigingen;

dat deze eveneens in de reactienota zijn vermeld;

dat ingevolge artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden;

dat deze verplichting niet geldt wanneer de kosten van het opstellen en uitvoeren van het bestemmingsplan voldoende anderszins zijn verzekerd (artikel 6.12, lid 2, onder a);

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam: grootschalige basiskaart (GBK) (2013-12-09) ;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Visiegebied Gasselterveld;
2. Het bestemmingsplan Visiegebied Gasselterveld gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan Visiegebied Gasselterveld geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 28 april 2016.

De griffier,

Mr. E.P. van Corbach

De voorzitter,

Drs. H.F. van Oosterhout

"Ontwerp Bestemmingsplan Visiegebied Gasselterveld"

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de binnengekomen mondelinge en schriftelijke zienswijzen naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Visiegebied Gasselterveld.

Het ontwerp bestemmingsplan Visiegebied Gasselterveld heeft met ingang van 15 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.12 Algemene wet bestuursrecht.

1. Mondeling zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzage legging is er één verzoek binnengekomen voor het indienen van een mondelinge zienswijze. In deze notitie in deze zienswijze samengevat en voorzien van een voorgesteld besluit. Hierbij wordt ook vermeld waar en hoe dit besluit tot aanpassingen in het bestemmingsplan hebben geleid.

	Mondeling zienswijze	zaaknummer
1.1	Padden Redgroep Gasselte	149529

2. Schriftelijke zienswijzen

Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 8 schriftelijke zienswijzen ingediend. In deze notitie zijn de ontvangen schriftelijke zienswijzen samengevat en tevens voorzien van een voorgesteld besluit. Hierbij wordt ook vermeld waar en hoe dit besluit tot aanpassingen in het bestemmingsplan hebben geleid.

	Schriftelijke zienswijze	zaaknummer
2.1	Provincie Drenthe	150485
2.2	Natuur en Milieufederatie Drenthe	149416
2.3	Padden Redgroep Gasselte	149529
2.4	Camping Lente van Drenthe	149524
2.5	Recron Drenthe en Toeplah	149522
2.6	Vacantieoord De Kremmer BV	149466
2.7	Indiener zienswijze 7	151117
2.8	IVN Vereniging voor natuur- en milieueducatie	149527

1.1	Padden Redgroep Gasselte	149529
-----	--------------------------	--------

Opmerkingen:

Onder 2.3 is de schriftelijke zienswijze van de Padden Redgroep Gasselte samengevat. Korthedshalve verwijzen we hiernaar.

In aanvulling daarop zijn mondeling de volgende punten aan de orde gesteld.

Geopark

Indiener van de zienswijze vraagt zich af of de voorgestane ontwikkelingen Wildpark en Scouting niet botsen met de aanwijzing van het Geopark.

Wildpark en Scouting

Beide ontwikkelingen zijn van invloed op de natuurwaarden en de landschappelijke structuur van het gebied. Het Wildpark heeft tot gevolg dat de landschappelijke structuur van de Herenkamp wordt vertrappt, waardoor de bestaande waarden op de langere termijn verdwijnen. Ook de geur van de te houden dieren verdrijft de nu aanwezige inheemse fauna. Het Wildpark vormt ook een fysieke barrière. Dieren in hokken is daarbij een achterhaald concept, ook in relatie tot de aanwijzing als Geopark.

Scouting zou verplaatst moeten worden naar de gronden die ingezet moeten worden in verband met de compensatieverplichting.

Advies MER commissie

Indiener van de zienswijze verzoekt in latere instantie nog de gelegenheid te krijgen een aanvulling te doen op dit onderdeel aangezien de gevraagde reactie van de MER commissie nog niet binnen is en waarschijnlijk niet binnen de ter inzage termijn wordt ontvangen.

Toegezegd overleg

Het door de burgemeester tijdens een uitzending van RTV Drenthe toegezegd overleg tussen gemeente en IVN heeft nog niet plaatsgevonden.

Reactie gemeente:

Geopark in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingsvisie

De reactie van Paddenredgroep en IVN is afgestemd met de Manager Geopark De Hondsrug. Hierbij is aan de orde gekomen dat het Geopark de ontwikkeling van een wildpark een warm hart toedraagt, gelet op het feit dat daarbij aandacht is voor de natuurlijke kenmerken en aandacht voor de fauna die van oudsher in het gebied voorkomt. Zowel het wildpark als de scouting wordt in overeenstemming geacht met de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Gasselternveld. Het Geopark onderschrijft overigens de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Gasselternveld. Voor het Geopark is het van belang dat er aandacht is voor de natuurlijke kenmerken van het gebied. Dat oude routes en structuren versterkt en zichtbaar gemaakt worden. De Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Gasselternveld sluit aan bij het Geopark voor wat betreft dit streven naar het versterken van de beleving van het gebied en het mogelijk maken van het beleven van de bijzondere kenmerken.

De eerdere initiatiefnemer voor het Wildpark heeft laten weten zijn plannen niet meer tot uitvoer te brengen. In de voor deze ontwikkeling opgenomen wijzigingsbepaling wordt derhalve een voorwaarde toegevoegd waarmee tegemoet gekomen wordt aan de uitgangspunten van het Geopark. Dit betreft de natuurlijke kenmerken ter plaatse van het zuidelijk deel waar na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een wildpark kan worden gerealiseerd. Dit gebied is tevens voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie. Ook na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet rekening worden gehouden met de regels die zijn opgenomen in de dubbelbestemming.

De Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie is opgesteld in opdracht van gemeente Aa en Hunze, Provincie Drenthe en Staatsbosbeheer. Aanleiding voor deze ontwikkelingsvisie is de beëindiging van de exploitatie van de zandwinning in het gebied, waarbij nadrukkelijk aandacht is gevraagd voor natuur (bos en water), recreatie, veiligheid, infrastructuur en cultuurhistorie. Doel van de ontwikkelingsvisie is het vaststellen van een beoordelings- en toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het Gasselternveld. Daarnaast is de ontwikkelingsvisie een bouwsteen voor toekomstige ruimtelijke kaders. Op basis van een uitgevoerde variantenstudie is gekozen voor de variant "centrum van gezelligheid", met als centraal uitgangspunt "concentratie en scheiding".

Met deze variant wordt tegemoet gekomen aan alle bovengenoemde aandachtspunten, waarbij tegelijkertijd alle aandachtspunten voldoende ontwikkelingsruimte krijgen.

Concreet betekent dit dat in het oostelijk deel van het Gasselternveld (gelegen ten oosten van de grote zandwinplas, ongeveer 1/3 van het plangebied) meer ruimte wordt gegeven voor recreatie, veiligheid, infrastructuur en cultuurhistorie. Daarentegen wordt in het westelijk deel van het Gasselternveld (gelegen ten westen van de grote zandwinplas, ongeveer 2/3 van het plangebied) meer ruimte gegeven voor natuur, bos en water.

Dit heeft inderdaad tot gevolg dat de actuele natuurwaarden (natuur, bos en water) in het oostelijk deel wat minder zullen worden, maar zeker niet zullen verdwijnen, en daarentegen in het westelijk deel meer 'ruimte' zullen krijgen. Voor de overige aandachtspunten geldt het omgekeerde. Het gehele gebied behoudt de bestemming Bos, het oostelijke deel Bos-2 en het westelijke deel Bos-1.

Tijdens een gesprek op 24 februari 2016 zijn IVN en de Paddenredgroep in de gelegenheid gesteld de betreffende zienswijze toe te lichten. Daarbij is van gemeentewege het bovenstaande toegelicht en is afgesproken dat we het gebied gaan monitoren in goed overleg tussen gemeente, Staatsbosbeheer en IVN, om concreet vast te kunnen stellen wat het effect zal zijn van de voorgestane concentratie en scheiding.

Hierbij is ook gemeld dat uit informatie van onze ecologie adviseurs is gebleken dat enerzijds niet kan worden uitgesloten dat de geur van katachtigen verstoring voor de fauna in het gebied zal zijn, maar dat betrouwbare informatie daarover geheel ontbreekt. Dat anderzijds gewinning aannemelijk is indien deze geur ongevaarlijk blijkt te zijn. Overigens zal in het kader van de wijzigingsprocedure een concrete afweging moeten worden gemaakt ten aanzien van de uitwerking van de plannen.

Daarnaast is het behoud van de Herenkampstructuur het uitgangspunt voor de ontwikkelingen. Dit is als zodanig in de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en in de wijzigingsvoorwaarden beschreven, concreet zal hier, gelet op het wegvallen van de initiatiefnemer, de Herenkampstructuur worden benoemd. Voor wat betreft de fysieke barrière die gevormd wordt door het wildpark is in het overleg afgesproken dat bij het plaatsen van een hekwerk rekening zal worden gehouden met een voorziening ten behoeve van padden.

Scouting

Ten aanzien van de locatie ten behoeve van Scouting is op basis van actueel ecologisch veldonderzoek gesproken met Staatsbosbeheer en Provincie Drenthe. Gebleken is dat er sprake is van zodanige beperkingen voortvloeiende uit ecologische waarden, dat inrichting van het gebied ten behoeve van het Noordelijk Pinksterkamp nagenoeg niet uitvoerbaar is. Dit is aanleiding om in overleg met Staatsbosbeheer en Provincie Drenthe het zoekgebied te verschuiven en in oppervlakte uit te breiden. Voor het zoekgebied is een QuickScan uitgevoerd om de ecologische waarden in het zoekgebied vast te stellen. De nu gekozen oppervlakte van het zoekgebied biedt ruimte om te schuiven en daarnaast ruimte om indien nodig mitigerende en compenserende maatregelen uit te werken. Op deze wijze kan na het vaststellen van het bestemmingsplan het plan van Scouting nader worden uitgewerkt in een wijzigingsplan.

MER commissie

De MER commissie heeft naar aanleiding van de vragen van de Paddenredgroep laten weten dat doorgaand verkeer niet wijzigt ten gevolge van de initiatieven, maar dat er juist sprake zal zijn van een toename van bestemmingsverkeer. Of deze toename de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten zal aantasten, lijkt lastig aan te tonen. Overigens komen in het plangebied vooral amfibieën voor uit tabel 1 van de Flora- en faunawet zoals de bruine kikker, de gewone pad en de kleine watersalamander. Hiervoor geldt een vrijstelling op basis van de Flora- en faunawet.

Mitigerende maatregelen

Daarnaast merkt de MER commissie op dat er nog tal van mitigerende maatregelen voorstelbaar zijn die minder drastisch zijn dan het definitief afsluiten van een weg, zoals het plaatsen van schermen, gedurende enkele weken tijdens de paddentrek afsluiten van de wegen, aanleggen tunnels, oprapen en overzetten overstekende amfibieën, aanleggen nieuw voortplantingswater en het plaatsen van waarschuwborden.

Naast de eventuele noodzaak vanuit de Flora- en faunawet, vindt de gemeente het sowieso van belang dat migratieroutes van dieren zoveel mogelijk in stand worden gehouden, omdat Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) mede voor dit doel is ingericht.

Concreet zijn afspraken gemaakt over het gezamenlijk (Paddenredgroep/IVN, SBB en gemeente) uitwerken van een goede oplossing in verband met de paddentrek. Een aantal van de door de MER commissie genoemde maatregelen zijn inmiddels in overleg met de Paddenredgroep en IVN in gang gezet:

Voor 2016 is afgesproken dat de doorgaande weg ter plaatse zal worden afgesloten tijdens de periode van 15 maart t/m 1 mei, gedurende de avonduren, van 19 tot 24 uur. Daarnaast heeft SBB een 'paddenscherm' geplaatst over een lengte van ongeveer 550 m1, eenzijdig, langs de noordzijde van de Bosweg ter hoogte van het Oude Hemelriek. Daarnaast gaat de gemeente in overleg met de Paddenredgroep en IVN over het treffen van andere permanente maatregelen in het gebied.

Voorgesteld besluit:

Voorgesteld wordt aan deze zienswijze tegemoet te komen door de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan door te voeren:

- **aan de wijzigingsbevoegdheid voor het wildpark wordt toegevoegd dat rekening moet worden gehouden met de natuurlijke kenmerken van het gebied, zoals opgenomen in de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie**
- **het zoekgebied voor het scoutingterrein (opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid) wordt verplaatst, op de verbeelding wordt de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' aangepast en gelegd op het nieuwe zoekgebied.**

De voorgestelde maatregelen (afsluiten doorgaande weg en paddenscherm) zijn mogelijk binnen de bestemmingen en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1	Provincie Drenthe	150485
-----	-------------------	--------

Opmerkingen:

Door Provincie Drenthe wordt gemeld dat in het kader van het vooroverleg is vastgesteld en medegedeeld dat voor het bestemmingsplan Visiegebied Gasselterveld de onderdelen: EHS, Archeologie, Aardkundige waarden en Landschap van provinciaal belang worden geacht.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn de gemaakte opmerkingen voorzien van een goede gemeentelijke reactie. De provincie kan voor wat betreft de compensatie EHS instemmen met de benadering van de wijzigingsbevoegdheden.

Bij de wijzigingsbevoegdheden wordt wel onduidelijkheid voorzien met betrekking tot het begrip 'groeiseizoen' en het gebruik van het bloemrijk grasland in die periode. Voorgesteld wordt om met concrete data te werken (bijvoorbeeld 1 maart - 15 juni).

In het natuurbeheerplan is aangegeven dat alle gronden op termijn bestemd worden als kruiden- en faunairijk grasland. Wanneer op voorhand al onderscheid gemaakt wordt naar bloemrijk grasland moet dit in het bestemmingsplan worden onderbouwd, dan wel in de wijzigingsbevoegdheid worden aangegeven hoe dit wordt gecompenseerd.

Wanneer het bestemmingsplan met bovengenoemde aanpassingen wordt vastgesteld mag de gemeente er vanuit gaan dat de provincie geen reactieve aanwijzing zal geven.

Reactie gemeente:

De gemeente stelt het zeer op prijs dat de Provincie heeft laten weten in te kunnen stemmen met de gekozen systematiek van wijzigingsbevoegdheden waarmee de compensatie van de EHS voldoende wordt gewaarborgd. Deze wijzigingsbevoegdheden passen goed bij de aard van het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan. Deze systematiek wordt in het vast te stellen bestemmingsplan dan ook gehandhaafd.

Met betrekking tot de locatie ten behoeve van Scouting is op basis van actueel ecologisch veldonderzoek gesproken met Staatsbosbeheer en Provincie Drenthe. Gebleken is dat er sprake is van zodanige beperkingen voortvloeiende uit ecologische waarden, dat inrichting van het gebied ten behoeve van het Noordelijk Pinksterkamp nagenoeg niet uitvoerbaar is. Dit is aanleiding om in overleg met Staatsbosbeheer en Provincie Drenthe het zoekgebied te verschuiven en in oppervlakte uit te breiden. Afgesproken is om met inzet van Prolander te komen tot totaaloplossing waarbij de plannen van Scouting ingepast kunnen worden en tegemoet gekomen wordt aan de rechten van de pachters, de feitelijke situatie, natuurwaarden en de mogelijkheden om de natuurdoeltypen uit het Natuurbeheerplan te realiseren. Deze totaaloplossing zal vervolgens op basis van een daartoe in te dienen verzoek door Staatsbosbeheer, indien nodig, worden verwerkt in het Natuurbeheerplan. Met het nieuwe voorstel wordt voorkomen dat het zoekgebied voor de scouting binnen het bloemrijk of het kruiden- en faunairijk grasland valt. De betreffende regel in de wijzigingsbepaling waar nog naar het bloemrijk grasland wordt verwezen is hierdoor overbodig geworden en wordt in het vastgestelde plan verwijderd.

Voorgesteld besluit:

Voorgesteld wordt aan deze zienswijze tegemoet te komen door de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan door te voeren:

- het zoekgebied voor het scoutingterrein (opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid) wordt verplaatst. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' aangepast en gelegd op het nieuwe zoekgebied;
- de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bloemrijk grasland komt te vervallen'

2.2	Natuur en Milieufederatie Drenthe	149416
-----	-----------------------------------	--------

Opmerkingen:

Natuur- en Milieufederatie Drenthe is blij dat het ontwerpbestemmingsplan op verschillende punten is aangepast, waardoor voor een deel tegemoet is gekomen aan de bezwaren. Bij een tweetal punten

blijft Natuur- en Milieufederatie Drenthe vragen houden, dit zijn: de regeling voor het scoutingterrein en de compensatie van de EHS.

De voorwaarde dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch gebruik - bloemrijk grasland' de gronden niet tijdens de groeiperiode mogen worden gebruikt voor evenementen. Dit roept veel vragen op in relatie tot het jaarlijks terugkerend evenement in de vorm van het Noordelijk Pinksterkamp.

Allereerst verbazing over deze aanduiding als bloemrijk grasland. Een aanzienlijk deel van de bestaande dagrecreatieterrein is voorzien van deze aanduiding, waarmee de suggestie wordt gewekt dat hier al bloemrijk grasland aanwezig is, terwijl dit absoluut niet het geval is. In het voorontwerp bestemmingsplan werd vreemd genoeg nog aangegeven dat als mitigerende maatregelen de agrarische gronden die niet jaar rond gebruikt worden zouden worden ingericht als bloemrijk grasland of als bos. In het ontwerp is deze mitigerende maatregel geschrapt en wordt gesuggereerd dat er al vrij veel waardevol grasland aanwezig is.

Wanneer er tijdens Pinksteren, in het groeiseizoen, een jaarlijks Pinksterdamp met circa 3.800 bezoekers moet gaan plaatsvinden lijkt de regel onmogelijk te handhaven. Aangezien de aanduiding 'bloemrijk grasland' voor een groot deel van de dagrecreatieterrein zijn voorzien. Als er al bloemrijk grasland aanwezig zou zijn, dan zal het naar de mening van NMF niet mogelijk zijn om deze gronden tijdens het Pinksterkamp te vrijwaren van gebruik.

In het MER is overigens aangegeven dat het ruimtebeslag van het scoutingterrein wordt beperkt tot maximaal 2 hectare. De bloemrijke graslanden op bestaande landbouwgronden zouden daardoor worden ontzien. Welke bloemrijke graslanden worden daarmee bedoeld.

In de aanvulling op het MER wordt aangegeven dat de agrarische gronden die niet alleen voor evenementen worden gebruikt, waar mogelijk worden ingericht als bos of bloemrijk grasland. Daarmee zou geen sprake zijn van aantasting, maar juist van verbetering van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Voor deze gronden wordt kwantitatieve compensatie dan ook niet noodzakelijk geacht volgens de aanvulling. Deze verbetering is in het ontwerp bestemmingsplan echter op geen enkele wijze geborgd aangezien en niet is voorzien in de inrichtingen als bloemrijk grasland en bloemrijk grasland niet te combineren is met een Pinksterkamp.

De ontwikkelingen binnen de EHS zijn nu allemaal geregeld via een wijzigingsbevoegdheid, waarbij de voorwaarde is opgenomen dat het terrein niet wordt ingericht voordat het compensatiebeginsel binnen de spelregels van de EHS is toegepast. De compensatie lijkt daarmee goed geregeld, NMF is van mening dat dat niet het geval is. Er wordt namelijk niet aangegeven waar de EHS-compensatie gerealiseerd kan worden. Waardoor onvoldoende duidelijk wordt of compensatie mogelijk is en of deze voorafgaand aan de aantasting kan worden gerealiseerd. Ook de Commissie m.e.r. adviseert om voor de vaststelling uit te werken waar en wanneer de EHS compensatie kan worden gerealiseerd.

Ook heeft NMF vragen bij de in de aanvulling van het MER berekende compensatieopgave van 6,6 ha. NMF is van mening dat de gronden die ingericht worden als bloemrijk grasland ook meegenomen moeten worden in de noodzakelijke kwantitatieve compensatie opgave.

NMF verzoekt daarom nog eens goed naar de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid te kijken, omdat er tegenstrijdigheden in zitten en de aanduiding niet overeenkomt met de werkelijke situatie. Daarnaast verzoekt NMF de compensatieopgave opnieuw te berekenen. En tenslotte verzoekt NMF voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan de totale EHS compensatieopgave uit te werken, waar en wanneer kan deze worden gerealiseerd.

Reactie gemeente:

Tijdens een overleg met NMF is de zienswijze nader toegelicht. Daarbij zijn de onderstaande aspecten doorsproken.

Scouting

Met betrekking tot de locatie ten behoeve van Scouting is op basis van actueel ecologisch veldonderzoek gesproken met Staatsbosbeheer en Provincie Drenthe. Gebleken is dat er sprake is van zodanige beperkingen voortvloeiende uit ecologische waarden, dat inrichting van het gebied ten behoeve van het Noordelijk Pinksterkamp nagenoeg niet uitvoerbaar is. Dit is aanleiding om in overleg met Staatsbosbeheer en Provincie Drenthe het zoekgebied te verschuiven en in oppervlakte uit te breiden. Afgesproken is om met inzet van Prolander te komen tot totaaloplossing waarbij de plannen

van Scouting ingepast kunnen worden en tegemoet gekomen wordt aan de rechten van de pachters, de feitelijke situatie, natuurwaarden en de mogelijkheden om de natuurdoeltypen uit het Natuurbeheerplan te realiseren. Deze totaaloplossing zal vervolgens op basis van een daartoe in te dienen verzoek door Staatsbosbeheer, indien nodig, worden verwerkt in het Natuurbeheerplan. Met het nieuwe voorstel wordt voorkomen dat het zoekgebied voor de scouting binnen het bloemrijk of het kruiden- en faunairijk grasland valt. De betreffende regel in de wijzigingsbepaling waar nog naar het bloemrijk grasland wordt verwezen is hierdoor overbodig geworden en wordt in het vastgestelde plan verwijderd.

Borging EHS-compensatie

Borging van EHS-compensatie vindt plaats door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden. De voorwaarde gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid is overigens het sluitstuk van verschillende aanpassingen in het plan. Waar mogelijk heeft de gemeente geprobeerd om negatieve effecten voor de EHS te voorkomen door het opnemen van mitigerende maatregelen. Voor planonderdelen waar dat niet mogelijk is, zal compensatie plaatsvinden. De provincie Drenthe heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de systematiek van wijzigingsbepalingen.

Dit is eveneens nader toegelicht in het overleg met NMF. Uitgangspunt voor de wijzigingsbevoegdheid is dat de compensatie eerst uitgewerkt en planologisch ingepast moet worden voordat een besluit genomen kan worden over het wijzigen van de bestemming ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen in de Ecologische Hoofdstructuur. Dit betekent derhalve ook dat wanneer de compensatie nog niet is uitgewerkt en planologisch ingepast er geen gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid.

Deze wijzigingsbevoegdheden passen goed bij de aard van het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan en worden in het vast te stellen bestemmingsplan dan ook gehandhaafd, waarbij tegenstrijdigheden gecorrigeerd worden. Zie ook reactie onder 2.1.

Voorgesteld besluit:

Voorgesteld wordt aan deze zienswijze tegemoet te komen door de volgende aanpassing in het bestemmingsplan door te voeren:

- het zoekgebied voor het scoutingterrein (opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid) wordt verplaatst. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' aangepast en gelegd op het nieuwe zoekgebied;
- de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bloemrijk grasland komt te vervallen'

2.3	Padden Redgroep Gasselte	149529
-----	--------------------------	--------

Opmerkingen:

De Padden Redgroep Gasselte heeft geconstateerd dat vanaf begin maart grote groepen amfibieën, zoals padden, kikkers en salamanders, uit het bos voor de paring en ei-afzetting naar het ven. De dieren moeten daarbij drie verharde wegen oversteken (Bosweg, Houtvester Jansenweg, weg naar Papenvoort). De redgroep heeft in het voorjaar 2015 5131 amfibieën van de wegen geraapt en overgezet. Gasselte staat daarmee in de top 5 van Nederland van deze werkgroepen, waarmee de amfibieënpopulatie in het Gasselterveld uniek is.

Tot verbazing van de redgroep wordt hierover met geen woord gerept in het MER noch de aanvulling daarop. Waardoor de effecten van het bestemmingsplan op deze populatie amfibieën niet in de besluitvorming zal worden meegenomen. Een onvolledig MER heeft tot gevolg een onzorgvuldige besluitvorming.

Ook is het effect van te houden dieren in gevangenschap op de nu daar in het wild levende dieren onderbelicht. Bekend is bijvoorbeeld dat de lucht van wolven en beren de aanwezige dassen verdrijft. Dit zal niet worden voorkomen met het aanleggen van een faunapassage.

De redgroep heeft vraagtekens bij de opmerking in het MER dat er geen ontheffing Flora en Faunawet nodig is als via een indirect proces de door de wet beschermde dieren geleidelijk via een indirect proces worden aangetast.

Waarom worden de voorwaarden waaronder een ontheffing kan worden verleend van het algemene verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde planten en diersoorten en hun vaste rust- en verblijfplaatsen niet genoemd? Deze voorwaarden komen nu ook niet terug in het bestemmingsplan.

Gebleken is dat het leefgebied van padden en kikkers verder gaat dan de directe omgeving van het Oude Hemelriek, omdat de padden en kikkers van de noord en westzijde van de verharde wegen naar het Oude Hemelriek gaan. Het gaat om een uitzonderlijk grote populatie padden, groene- en bruine kikkers en watersalamanders, die volgens de Flora- en Faunawet beschermd moeten worden en ook hun rust- en verblijfplaatsen.

Het afsluiten van de betreffende wegen, naar Papenvoort en naar Eexterhalte, kan ook gevolgen hebben voor de amfibieën populatie. Waarbij naast het al dan niet afsluiten ook de plaats van het afsluiten en of het verkeer bestemmingsverkeer is of doorgaand verkeer is van belang is. Dit is echter niet onderzocht in het kader van het MER.

24 uur bewaken van de wegen door vrijwilligers is onmogelijk, om het doodrijden te voorkomen zouden schermen langs de wegen en tunnels in de wegen kunnen worden aangelegd (zie Gasteren en Schoonloo).

Tunnels bieden een permanente oplossing, waarmee dieren zich door de tunnels vrij in het leefgebied kunnen bewegen.

De eerste stappen tot het realiseren van schermen en tunnels langs en onder bestaande wegen in het Gasselterveld zijn al genomen.

De redgroep verzoekt daarom in het bestemmingsplan regels op te nemen waarmee de aanleg van dergelijke tunnels juridisch mogelijk wordt.

Het dieren welzijn van in gevangenschap te houden dieren kan niet aan de orde gesteld worden, maar gaat de redgroep zeer aan het hart.

Hoeveel dierenleed wil de gemeenteraad met het mogelijk maken toestaan ten faveure van onduidelijk economisch gewin?

Reactie gemeente:

De gemeente is blij met de aanvullende gegevens van de Padden Redgroep Gasselte. Deze lokale kennis vormt een waardevolle aanvulling op uitgevoerde veldonderzoeken.

Voor wat betreft het verstorend effect van katachtigen voor de fauna in het plangebied wordt verwezen naar de reactie van de gemeente onder 1.1, hier is de mondelinge zienswijze van de Padden Redgroep Gasselte verwoord en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Mitigerende maatregelen

Met betrekking tot de ontheffing van de Flora- en faunawet kan worden gesteld dat in het plan zoveel mogelijk maatregelen zijn opgenomen om negatieve effecten voor flora en fauna te voorkomen. Bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan is de begrenzing van het wijzigingsgebied voor het wildpark aangepast en nu wordt bij de vaststelling het zoekgebied voor het scoutingterrein aangepast (zie ook de beantwoording van reactie 2.1 en 2.2).

In het voorontwerpbestemmingsplan en het MER zijn de verkeerseffecten van het afsluiten van doorgaande wegen in het plangebied onderzocht. In het ontwerpbestemmingsplan is na reacties van verschillende belanghebbenden het volledig afsluiten van de wegen echter losgelaten.

Het opnemen van een tunnel ten behoeve van de amfibieëntrek ziet de gemeente als een zinvolle toevoeging aan het plan. De regels in het ontwerpplan maken dit al juridisch mogelijk. De gemeente gaat graag in gesprek met de Padden Redgroep en IVN over de haalbaarheid van een dergelijke of andere voorzieningen. De afspraak hiervoor is al gemaakt.

Dierenwelzijn

Met betrekking tot de opmerkingen over dierenleed, wil de gemeente het volgende opmerken. Er wordt nu gesproken met een partij die een bestaande opvang van katachtigen wil verhuizen, omdat zij grotere dierenverblijven wil realiseren. Dit initiatief staat juist in het teken van het vergroten van het dierenwelzijn.

Voorgesteld besluit:

Voor het voorgesteld besluit verwijzen we naar 1.1.

Opmerkingen:

Camping Lente van Drenthe heeft geconstateerd dat de gemeente niet heeft ingestemd met een versmalling van de groenstrook aan de noordzijde zoals verzocht in de inspraak reactie. Als reden hiervoor is opgegeven dat er voor een afschermdende beplanting wordt uitgegaan van minimaal 15-20 meter. Camping Lente van Drenthe is van mening dat hun recreatieterrein goed is ingepast met een bosstrook en wal aan de noordzijde.

Opmerkelijk vindt Camping Lente van Drenthe het dat de functie groen een nieuwe functie heeft gekregen nl. Bos-3. Dit betekent dat aan de noordzijde van het terrein een bos van 40 a 50 meter is ingetekend, waarin niet gewandeld, gespeeld of een hut gebouwd mag worden. Het beleid van de gemeente gaat er vanuit dat een ondernemer vrij kan ondernemen op het eigen terrein. Met deze functie wordt Camping Lente van Drenthe daarin beperkt. Dit heeft ook een devaluatie van het bedrijf tot gevolg.

Camping Lente van Drenthe is tevreden over de bestemming Verblijfsrecreatie voor het veld waar Safari Lodges staan en het verwijderen van de beperkingen zoals het maximaal aan m2 per camping plaats.

Camping Lente van Drenthe stelt voor:

De camping is goed ingepast. De noordkant is voorzien van een buffer met bomen en voldoet aan de herplantingsplicht, zie ook rapport Kwaliteitsteam van 2012. De functie Bos-3 moet vervallen. Op het gehele terrein is functie R-3 van toepassing, ook op het parkeerterrein dat nu aangeduid is als wetgevingzone - wijzigingsgebied 3.

Ten aanzien van de begripsbepalingen worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- 1.45 De term "3 aansluitende maanden" moet geschrapt worden, omdat dit directe gevolgen heeft voor de concurrentie positie, aangezien hierdoor bepaalde kampeerarrangementen niet meer zijn toegestaan (voorseizoen, seizoenplaatsen).
- 1.61 Het is niet duidelijk dat bouwwerken niet bouwvergunning plichtig zijn. Voorstel is om de tekst aan te vullen met: ...en daardoor als niet bouwvergunning plichtig bouwwerk is aan te merken.

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 14.6 wordt, gelet op het feit dat een vast kampeermiddel op een kampeerterrein en niet op een hotel/bungalow terrein, voorgesteld om vaste kampeermiddelen uit deze wijzigingsbevoegdheid te verwijderen.

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 30.3 wordt opgemerkt dat dat niet overeenkomt met de ingediende plannen. Gelet op het feit dat de plannen nog in ontwikkeling zijn gaat Camping Lente van Drenthe er vanuit dat deze wijzigingsbevoegdheid nog kan worden aangepast.

Tot slot sluit de Camping Lente van Drenthe zich aan bij de zienswijze van Toeplah en Recron. En laten ze weten dat ze tijdens het werkbezoek op 23 november hun opmerkingen hebben kunnen toelichten en dat als zeer prettig hebben ervaren.

Reactie gemeente:

In het ontwerp bestemmingsplan is voor Camping Lente van Drenthe een bestemming Bos-3 opgenomen voor de gronden die in het geldende bestemmingsplan de bestemming Groenvoorziening, opgaande beplanting hebben. De bestemming Bos-3 kent een vergelijkbare doeleindenomschrijving als deze bestemming Groenvoorziening, opgaande beplanting. De bestemming voorziet, naast de landschappelijke inpassing van het recreatieterrein in de uitvoer van een compensatieverplichting voor het bos dat eind jaren negentig van de vorige eeuw is gekapt. De eigenaar heeft daar destijds een compensatievoorstel voor ingediend bij het bevoegd gezag, de Provincie.

Naar aanleiding van onder meer de zienswijze van Camping Lente van Drenthe is overleg gevoerd met de Provincie om vast te stellen hoe om te gaan met deze compensatieverplichting.

Provincie Drenthe heeft laten weten dat de compensatieverplichting overwegend is uitgevoerd en dat de provincie er vertrouwen in heeft dat het resterende deel in samenhang met de nog te bouwen recreatiewoningen zal worden uitgewerkt en aangeplant.

Dit betekent dat in het bestemmingsplan de bestemming Bos-3 rondom Camping Lente van Drenthe komt te vervallen. In de regels van de recreatiebestemming is in de doeleindenomschrijving al opgenomen dat de aanplant van bomen en bos mogelijk is. Voor het kappen van bomen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd, ten einde de bestaande situatie te handhaven.

Ten aanzien van de opmerking over het parkeerterrein waarvoor in het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' is opgenomen is naar aanleiding van deze zienswijze nader onderzoek gedaan. In het geldende bestemmingsplan, d.d. 2000, is de parkeerplaats niet opgenomen.

Uit luchtfoto's blijkt dat er in 2005, vroegst beschikbare luchtfoto, wel sprake is van een parkeerplaats. Voor de tussenliggende periode zijn de kaarten van het kadaster bekeken waaruit niet blijkt dat er ter plaatse sprake is van een parkeerplaats.

Feit is dat er al 10 jaar lang sprake is van een parkeervoorziening, deze kan derhalve als bestaand meegenomen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan en wordt op de verbeelding bestemd als Recreatie - 3.

Ten aanzien van het onderdeel 'begripsbepalingen', het volgende:

- de toevoeging 'ten hoogste 3 aaneensluitende maanden per kampeerseizoen' in artikel 1.45 laten we vervallen bij de vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomstig de regeling in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied.

- de begripsbepaling in artikel 1.61 geeft aan dat een stacaravan als een bouwwerk moet worden aangemerkt. Een bouwwerk is een juridisch begrip, dit kan derhalve niet veranderd worden. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) is voor bouwwerken waarbij sprake is van recreatief nachtverblijf een regel opgenomen dat bouwwerken tot 70 m² vergunning vrij gebouwd kunnen worden, wanneer aan alle overige voorwaarden (bijvoorbeeld onderlinge afstand in het kader van brandveiligheid) voldaan wordt. Het is niet gebruikelijk alle wettelijke bepalingen over te nemen in een bestemmingsplan, dit zou een onleesbaar plan tot gevolg hebben.

In de in artikel 14.6 opgenomen wijzigingsbepaling zijn bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan, naar aanleiding de meest recente besprekingen met de initiatiefnemer, de uitgangspunten voor de betreffende locatie aangepast. Een kaartje van deze voorgestane ontwikkeling is opgenomen in de toelichting op bladzijde 18. Gebleken is dat de genoemde aantallen voor de voorzieningen niet juist van het kaartje zijn overgenomen. Dit zal bij de vaststelling worden hersteld. Concreet betekent dit dat de wijzigingsbepaling voorziet in: 55 recreatiewoningen, 4 groepsaccommodaties en een hotel met 30 kamers, 10 zorgeenheden en overige faciliteiten. In het vast te stellen bestemmingsplan worden twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarbij het oostelijk deel van het terrein (nu recreatief in gebruik) wordt voorzien van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 6' en het westelijk deel de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3'. De laatste betreft maximaal 4 groepsaccommodaties. De overige voorzieningen worden in wijzigingsgebied 6 opgenomen.

In de in artikel 30.3 opgenomen wijzigingsbepaling zijn eveneens bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan de op dat moment bekende gegevens meegenomen. De plannen zijn nadien verder uitgewerkt. De uitwerking wordt meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan, waardoor bij recht een outdoor voorziening mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent dat de betreffende wijzigingsbepaling komt te vervallen.

Voorgesteld besluit:

Voorgesteld wordt aan deze zienswijze tegemoet te komen door de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan door te voeren:

- de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' en de daarbij behorende regels komen te vervallen. De betreffende gronden worden bestemd als Recreatie - 3
- de wijzigingsbevoegdheid voor de outdoorvoorziening (in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in lid 30.3) vervalt
- er wordt een aparte bestemming Recreatie - Outdoor opgenomen voor de outdoorvoorziening en bijbehorende bebouwing. Deze regeling past binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

- in het begrip 'mobiel kampeermiddel' onder 1.45 worden de woorden 'ten hoogste 3 aaneensluitende maanden per kampeerseizoen' geschrapt
- de wijzigingsbevoegdheid van artikel 14.6 wordt opgeknipt in twee wijzigingsbevoegdheden;
- de eerste wijzigingsbevoegdheid in artikel 14.6 betreft de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 6' het mogelijk maken van:
 - o 55 recreatiewoningen en een hotel met 30 kamers, 10 zorgeenheden en overige faciliteiten;
- de tweede wijzigingsbevoegdheid in artikel 14.6 betreft de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 3' het mogelijk maken van maximaal 4 groepsaccommodaties.

2.5	Recron Drenthe en Toeplah	149522
-----	---------------------------	--------

Opmerkingen:

Doel van de zienswijze van Recron en Toeplah is om bestaande ondernemers die binnen het plangebied hun onderneming hebben gevestigd 'toekomstbestendig en duurzaam te laten ondernemen'.

Een nieuw bestemmingsplan behoort minimaal de feitelijke situatie weer te geven. Op de plankaart is sprake van een aantal storende fouten met betrekking tot de bedrijven 'Camping Lente van Drenthe' en 'Bungalowpark De Kremmer'.

De feitelijke situatie is dusdanig anders, dat bij vaststelling van de plankaart deze bedrijven ernstig in hun bedrijfsvoering worden geschaad.

Daarnaast vinden Recron en Toeplah het opmerkelijk en niet passend bij de nieuwe lijnen op het gebied van de Ruimtelijke Ordening dat op een recreatieterrein de landschappelijke inpassing c.q. randbeplanting specifiek als functie Bos-3 wordt beschreven. Een globale bestemming hoort leidend te zijn. Overigens is het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente Aa en Hunze meer stimulerend en het voorliggende bestemmingsplan juist beperkend.

Drie punten verdienen nadrukkelijk aanpassing:

- functie Bos-3
- begripsbepalingen
- landschappelijke inpassing

Functie Bos-3

Bos-2 wordt geïntroduceerd als vervangen voor groenvoorziening. Wat in het bestemmingsplan De Kremmer van 1999 staat ingetekend als Groenvoorziening en Groenvoorziening met opgaande beplanting is nu (inclusief de coniferen haag tussen de veldjes) bestemd als Bos-2. Een functiewijziging die niet met de betrokken ondernemers is overlegd en die ons bij het voorontwerp is ontgaan. Het uitgangspunt van de gemeente is de afgelopen jaren altijd geweest dat een bedrijf landschappelijke ingepast moet zijn en de ondernemer vervolgens binnen de grenzen van zijn bedrijf de vrijheid heeft om zijn bedrijf in te richten.

Opvallend is dat in geen van de inspraakreacties wordt gemeld dat Camping De Lente van Drenthe en Vacantieoord De Kremmer BV niet goed landschappelijk zijn ingepast. Naar aanleiding van zorgen uitgesproken door de eigenaar van een recreatiewoning op Camping Lente van Drenthe dat in de landschappelijke inpassing, zijnde Bos-2, ook dag recreatieve activiteiten kunnen gaan plaatsvinden, is de bestemming Bos-2, voor alle verblijfsrecreatie, gewijzigd in Bos-3.

Bij Camping De Lente van Drenthe is aan de noordkant een Bos ingetekend van zo'n 50 meter waarin niet gespeeld, gewandeld of hutten gebouwd mogen worden. Een gebied dat deels tegen het Landgoed Jahomi aanligt. Een bos dat voor beide bedrijven consequenties heeft voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering, waarbij innovatie en kwaliteit ernstig belemmerd worden. Ook is de wijziging naar Bos-3 en de gevolgen voor de bedrijfsvoering niet met de ondernemers vooraf overlegd. In het bestemmingsplan voor het Hof van Saksen is geen Bos-2/3 bestemming opgenomen. Het hele terrein is bestemming als verblijfsrecreatie.

Reactie Toeplah en Recron

Toeplah en Recron zijn van mening dat voor de recreatiesector een goede landschappelijke inpassing een vanzelfsprekendheid is. Deze landschappelijke inpassing kan een zachte overgang zijn (hidden fences), een passende bossingel gebruik makend van bestaande structuren en zichtlijnen of een

openheid om architectuur van hoge kwaliteit gezien mag worden. Met Bos-3 wordt slechts schaamgroen ontwikkeld, waarbij geen rekening gehouden worden met de bestaande natuur-, landschap en architectonische kansen van het gebied.

Bos-3 heeft schijnbaar een hoge natuurlijke waarde en mag niet worden betreden, alle (dag) reactieve activiteiten zijn verboden. Door de brede zonering verliezen de ondernemers grote delen van hun eigendom waarop zij horen te ondernemen. De nieuwe bestemming zal direct invloed hebben op de exploitatie van deze bedrijven waardoor hun investeringsruimte op het gebied van kwaliteit, innovatie en duurzaamheid wordt beperkt.

Toeplah en Recron zijn van mening dat de functie Bos-3 overal in het bestemmingsplan, tekst en verbeelding, moet verdwijnen. Globaal bestemmen kan alleen tot een hoofdbestemming Recreatie leiden.

Bestemming Recreatie koppelen aan bedrijfsmatige exploitatie.

Toeplah en Recron zijn van mening dat de bestemming Recreatie alleen gegeven moet worden aan verblijf recreatieve voorzieningen waarbij sprake is van bedrijfsmatige exploitatie.

Bij familiecamping Hemelrijk is geen sprake van bedrijfsmatige exploitatie, maar hier ligt wel een recreatiebestemming op met een capaciteit van 31 stacaravans. Toeplah en Recron nemen aan dat de toevoeging bij De Kremmer 'dat er geen sprake hoeft te zijn van bedrijfsmatige exploitatie' voor familiecamping Hemelrijk is bedoeld.

Begripsbepalingen

Toeplah en Recron zijn van mening dat een tweetal begripsbepalingen aangepast moeten worden, de begripsbepaling Mobiel Kampeermiddel en Vast kampeermiddel.

- 1.45 (mobiel kampeermiddel) De term "3 aansluitende maanden" moet geschrapt worden, omdat dit directe gevolgen heeft voor de concurrentie positie, aangezien hierdoor bepaalde kampeerarrangementen niet meer zijn toegestaan (voorseizoen, seizoenplaatsen).
- 1.61 (vast kampeermiddel) De term bouwwerk is onvoldoende volledig aangezien duidelijk is dat deze kampeermiddelen maximaal 70 m² groot mogen zijn en 5 meter hoog. Voorstel is om de tekst aan te vullen met: ...en daardoor als niet omgevingsvergunningplichtig bouwwerk is aan te merken.

Landschappelijke inpassing

Recron en Toeplah zijn het eens met de begripsbepaling van 'landschappelijke inpassing'. Een goede landschappelijke inpassing is dat sinds jaar en dag een vanzelfsprekendheid binnen de recreatiesector. De overgangen met natuur en/of landschap om recreatieparken heen vergroten de belevingswaarden voor de recreanten. Harde overgangen zoals nu aangegeven bereiken het tegenovergestelde.

De situaties rond Camping Lente van Drenthe en Bungalowpark De Kremmer zijn al van een dusdanig niveau dat een extra groenstrook niets meer toevoegt aan het bestaande aanzicht van de bedrijven. Zeker gezien de ligging, achter gronden van SBB of Landgoed of de ontwikkelingen rond het Hotel is een landschappelijke inpassing al gerealiseerd.

Toeplah en Recron hopen met bovenstaande opmerkingen een versterking van het bestemmingsplan te realiseren waarbij het de bestaande ondernemers kansen geeft om innovatief en duurzaam te kunnen blijven ondernemen.

Reactie gemeente:

In het ontwerp bestemmingsplan is de geldende planologische situatie overgenomen. Voor genoemde recreatiebedrijven is daarbij gebleken dat de feitelijke situatie afwijkt van de vastgestelde planologische situatie. Ten einde vast te stellen of de feitelijke situatie kan worden overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan zal vastgesteld moeten worden wat de reden is van deze 'afwijking'. Hiertoe is overleg gevoerd met de provincie Drenthe, aangezien gebleken is dat de bestemming Bos-3 is opgenomen naar aanleiding van een compensatieverplichting waarvoor de ondernemer destijds een compensatievoorstel bij de provincie heeft ingediend, er is dan ook geen sprake van het schaden van de bedrijfsvoering.

Provincie Drenthe heeft laten weten dat de compensatieverplichting overwegend is uitgevoerd en dat de provincie er vertrouwen in heeft dat het resterende deel in samenhang met de nog te bouwen recreatiewoningen zal worden uitgewerkt en aangeplant.

Dit betekent dat in het bestemmingsplan de bestemming Bos-3 rondom Camping Lente van Drenthe en Bungalowpark De Kremmer komt te vervallen. In de regels is in de doeleindenomschrijving van de recreatiebestemming al opgenomen dat de bestemming ook bedoeld is voor aanplant van bomen en bos (een meer globale bestemming). Daarnaast zal voor het kappen van bomen een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd, ten einde de bestaande situatie te handhaven. Deze omgevingsvergunningplicht wordt aan de betreffende recreatiebestemmingen toegevoegd. Deze regeling komt hiermee overeen met de regeling opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied.

Wij waarderen het feit dat door Toeplah en Recron een goede landschappelijke inpassing wordt onderschreven. Ervaring leert dat inzichten omtrent een goede landschappelijke inpassing kunnen verschillen. Om deze reden zal voor nieuwe situaties c.q. uitbreidingsmogelijkheden bij het aanvragen van de omgevingsvergunning een landschappelijk inrichtingsplan worden gevraagd. Op deze wijze kunnen de uitgangspunten van de ondernemer bij de aanvraag worden vastgelegd.

Bestemmingen worden gegeven op basis van toegestaan gebruik. Dit betekent dat ook de Familiecamping Huize Hemelrijk, waar alleen sprake mag zijn van recreëren, een recreatiebestemming behoort te krijgen. Gelet op het toegestane gebruik, mobiele en vaste kampeermiddelen, is hier een bestemming Recreatie-1 aan toegekend. Naar aanleiding van deze zienswijze is overleg gevoerd met de vertegenwoordiger van de familiecamping en is afgesproken dat een voorwaarde wordt opgenomen dat deze familiecamping niet bedrijfsmatig mag worden geëxploiteerd, maar alleen gebruikt mag worden ten behoeve van de familieleden.

Onder 2.6 wordt nader ingegaan op de situatie voor Bungalowpark De Kremmer.

Onder 2.4 is een reactie opgenomen ten aanzien van de voorgestelde wijzigingen van de begripsbepalingen.

Ten aanzien van landschappelijke inpassing en de harde overgangen willen we opmerken dat ook van gemeentewege een invulling afgestemd op de situatie ter plaatse wordt voorgestaan.

Hierin wordt bij de vaststelling de lijn gevolgd die in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen (zie ook 2.4).

Voorgesteld besluit:

Voorgesteld wordt aan deze zienswijze tegemoet te komen door de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan door te voeren:

- rondom de bestemmingen Recreatie 3, 4, 5 en Gemengd wordt de bestemming Bos – 3 gewijzigd naar de recreatiebestemming van het terrein;
- in de bestemming Recreatie - 1 wordt bedrijfsmatige exploitatie uitgesloten;
- in de bestemmingen Recreatie - 3, 4, 5 en Gemengd wordt een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het kappen van bomen en een verwijzing naar de notitie "Landschappelijke kernkwaliteiten en inrichtingsprincipes buitengebied Aa en Hunze"..

2.6	Vacantieoord De Kremmer BV	149466
-----	----------------------------	--------

Opmerkingen:

Allereerst wordt opgemerkt dat de ontwikkelingen in het Gasselterveld heel onzeker zijn en dat het daarom juist vreemd is dat de twee recreatiebedrijven die wel zorgen voor economische activiteiten, belemmeringen krijgen opgelegd. De indruk bestaat dat er sprake is van een niet meewerkende overheid.

Het meest storend is dat de gemeente Vacantieoord De Kremmer BV niet op de hoogte heeft gesteld van een functiewijziging, namelijk die van Bos-2 naar Bos-3.

Vacantieoord De Kremmer BV is van mening dat het bungalowpark, mede door de herplantplicht, waaraan is voldaan, zie opmerking Kwaliteitsteam 2012, aan alle zijden goed landschappelijk is ingepast met een voldoende brede bosstrook.

Volgens het beleid van de gemeente moet de ondernemer vrij kunnen ondernemen op zijn eigen terrein, waarbij hij zelf bepaalt waar groen en sportvelden moeten kunnen komen. Met de nieuwe

functie Bos-3 wordt de ondernemer hierin beperkt en dit heeft een directe waardevermindering van het bedrijf tot gevolg.

Bestemmingsomschrijvingen

Vacantieoord De Kremmer BV verzoekt in artikel 12 de volgende toevoegingen/wijzigingen door te voeren: Onder lid 1 de omschrijving sport- en speelterreinen op te nemen, onder lid 1, sub b onderschikte lichte horeca op te nemen, onder lid 2, sub 1, onder a het aantal bungalows te wijzigen naar 194, conform het nu vigerende bestemmingsplan.

Bouwhoogte

In artikel 11, betreft Camping Lente van Drenthe, is een bouwhoogte opgenomen van 15 m, Vacantieoord De Kremmer BV verzoekt deze bouwhoogte ook op te nemen onder artikel 12, betreft Vacantieoord De Kremmer BV.

Ontsluiting via de Bosweg

Vacantieoord De Kremmer BV heeft de gemeente medewerking verzocht aan een nieuwe ontsluiting voor het vakantieoord via de Bosweg, dit is in het rapport van het Kwaliteitsteam 2012 als vereiste genoemd voor een goede exploitatie. De gemeente heeft aan haar medewerking een aantal voorwaarden gekoppeld, financiële vergoeding, verbreden weg, verplichte overname met bijbehorende schouwplicht, verlenen recht van overpad, aanvragen kapvergunning en financiële bijdrage aan verkeerveilige maatregelen.

Vacantieoord De Kremmer BV heeft hier mee ingestemd ter wille van een snelle realisering van het bestemmingsplan. Inmiddels is echter gebleken dat bij het Hof van Saksen meerdere ontsluitingen zijn gerealiseerd, waarvoor de toegangswegen zijn aangelegd en worden onderhouden door (dezelfde) gemeente. Ook van deze wegen maken agrariërs gebruik. Voor zover bekend is door Hof van Saksen ook geen vergoeding aan de gemeente betaald.

Vacantieoord De Kremmer BV is van mening dat hier een scheef gelijkheidsbeginsel ontstaat en vraagt de gemeente om herziening van het besluit om hiervoor een vergoeding in rekening te brengen.

Familiecamping Het Hemelrijk

Vacantieoord De Kremmer BV vindt het vreemd dat de omschrijving voor familiecamping Het Hemelrijk wordt gewijzigd van 10 stacaravans en 21 kampeermiddelen in 31 stacaravans.

Het Gasselternveld

Het valt Vacantieoord De Kremmer BV op dat door middel van een wijzigingsbevoegdheid de aantallen te bouwen eenheden op het Gasselternveld verhoogd kan worden. Volgens de Natuur en Milieufederatie moet er niet teveel van hetzelfde worden gevormd. Wij hopen dat u hiermee gepast zal omgaan.

Tot slot hoopt Vacantieoord De Kremmer BV dat met bovenstaande opmerkingen een versterking van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, waarmee het voor bestaande ondernemer kansen geeft om innovatief en duurzaam te kunnen blijven ondernemen.

Tot slot laten ze weten dat ze tijdens het werkbezoek op 23 november hun opmerkingen hebben kunnen toelichten en dat als zeer prettig hebben ervaren.

En verwijzen naar de zienswijze van Toeplah en Recron.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan is voor Bungalowpark De Kremmer een bestemming Bos-3 opgenomen voor de gronden die in het geldende bestemmingsplan de bestemming Groenvoorziening, opgaande beplanting hebben. De bestemming Bos-3 kent een vergelijkbare doeleindenomschrijving als deze bestemming Groenvoorziening, opgaande beplanting. De bestemming voorziet, naast de landschappelijke inpassing van het recreatieterrein in de uitvoer van een compensatieverplichting voor het bos dat eind jaren negentig van de vorige eeuw is gekapt. De eigenaar heeft daar destijds een compensatievoorstel voor ingediend bij het bevoegd gezag, de Provincie Drenthe.

Naar aanleiding van onder meer de zienswijze van Bungalowpark De Kremmer is overleg gevoerd met de Provincie om vast te stellen hoe om te gaan met deze compensatieverplichting.

Provincie Drenthe heeft laten weten dat de compensatieverplichting overwegend is uitgevoerd en dat ze er vertrouwen in hebben dat het resterende deel in samenhang met de nog te bouwen recreatiewoningen zal worden uitgewerkt en aangeplant.

Dit betekent dat in het bestemmingsplan de bestemming Bos-3 rondom Bungalowpark De Kremmer komt te vervallen. In de regels van de recreatiebestemming is in de doeleindenomschrijving opgenomen dat de bestemming ook bedoeld is voor aanplant van bomen en bos. Daarnaast moet voor het kappen van bomen een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, ten einde de bestaande situatie te handhaven.

De door Bungalowpark De Kremmer voorgestelde aanpassingen kunnen worden doorgevoerd in artikel 12, voor wat betreft het ondergeschikte gebruik voor sport- en speelterreinen en ondergeschikte lichte horeca, hiermee worden de regels afgestemd op het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied.

Uit het gevoerde overleg met Bungalowpark De Kremmer en Camping Lente van Drenthe is gebleken dat het genoemde aantal recreatiewoningen in het geldende bestemmingsplan als volgt wordt verdeeld tussen beide, 194 – 6. Deze aantallen worden bij de vaststelling meegenomen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de regels voor bebouwing afgestemd met het bestemmingsplan Buitengebied en aangevuld met een afwijkingsregel waarmee het bouwen van een bedrijfswoning tot 10 meter onder voorwaarden mogelijk wordt.

Naar aanleiding van deze zienswijze gaat de gemeente in overleg met Bungalowpark De Kremmer om via het privaatrechtelijk spoor tot overeenstemming te komen over de ontsluitingsweg. De nadere uitwerking hiervan is niet van invloed op de bestemmingsplanregeling.

In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor andere begrippen dan die in het voorontwerpbestemmingsplan waren opgenomen. Verschillende soorten kampeermiddelen die wel passen in de moderne kampeervormen, zoals glamping, vallen niet onder het hiervoor gebruikte begrip kampeermiddel of stacaravan. De gemeente heeft ervoor gekozen om uniforme begrippen op te nemen waar allerlei soorten kampeermiddelen in passen. Dit zijn mobiele en vaste kampeermiddelen geworden. Op het Hemelrijk zijn mobiele en vaste kampeermiddelen toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is in de bouwregels opgenomen dat er maximaal 31 vaste kampeermiddelen zijn toegestaan. Het is beter om op te nemen dat het totale aantal 31 mag zijn, dus mobiele en vaste kampeermiddelen gezamenlijk.

De ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein van Motel Gasselterveld zijn niet bij recht in het bestemmingsplan opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Wanneer de ontwikkelingen concreet wordt moet eerst een wijzigingsplan in procedure worden gebracht dat vervolgens door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld. De procedure is vergelijkbaar met die van een bestemmingsplan. Het doel van de wijzigingsbevoegdheid is om enige flexibiliteit te bieden en er een exploitabel bedrijf van te kunnen maken. De toevoeging is minimaal, er kan slechts één recreatiewoning worden toegevoegd. Het toevoegen van een hotel en groepsaccommodaties is een toevoeging op het recreatie-aanbod in het gebied. De plannen zijn juist heel divers.

Onder 2.4 is eveneens ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit terrein.

Voorgesteld besluit:

Voorgesteld wordt aan deze zienswijze tegemoet te komen door de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan door te voeren:

- de bestemming van de gronden rondom de Kremmer wordt gewijzigd van Bos - 3 naar Recreatie - 4;
- in de bestemming Recreatie - 4 wordt aan lid 12.1 toegevoegd: ondergeschikte horeca en sport- en speelvoorzieningen;
- in lid 12.2.1 wordt in sub a het aantal recreatiewoningen verhoogd naar 194;
- de bestemming Recreatie - 1 wordt aangepast in die zin dat het gezamenlijke aantal mobiele en vaste kampeermiddelen maximaal 31 mag zijn;
- de maximale bouwhoogte van gebouwen en overkappingen ten dienst van het recreatieterrein wordt verhoogd naar 15 meter en de maximale bouwhoogte voor bedrijfswoningen wordt vastgesteld op 8 meter met een afwijkingsregeling naar 10 meter.

2.7	Zienswijze 7	151117
-----	--------------	--------

Opmerkingen:

In het overleg d.d. 7 oktober 2015 is door de gemeente gemeld dat indien verkoop van Bosweg 4 met bijbehorende grond niet door zou gaan, indiener van de zienswijze toch onder het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan zou kunnen blijven wonen op het perceel Bosweg 4.

Indiener van de zienswijze schets vervolgens de voorgeschiedenis van het perceel Bosweg 4.

In 1975 maakt Bosweg 4 deel uit als bedrijfswoning van het Motelbedrijf op perceel Bosweg 2.

In 1978 is het perceel Bosweg 2 echter verkocht, met een kettingbeding ten aanzien van Bosweg 4, maar het perceel Bosweg (2,5 ha) is buiten de verkoop gelaten. De woning Bosweg 4 werd zonder opmerkingen van de gemeente bewoond.

De nieuwe eigenaar ging failliet. De bank heeft uiteindelijk het perceel verkocht zonder overname van de kettingbedingen ten aanzien van Bosweg 4.

Op 16 mei 1995 is de voormalige gemeente Gasselte gestart met een nieuw bestemmingsplan voor perceel Bosweg 2, Bosweg 4 werd er buiten gelaten en zou in de toekomst opgenomen worden in het bestemmingsplan Buitengebied.

Door overlijden van de eigenaar en het gebruik als AZC (onder de nieuwe eigenaar) is deze procedure stopgezet.

Volgens indiener van de zienswijze is het niet mogelijk om onder het nieuwe bestemmingsplan, op basis van het overgangsrecht op het perceel Bosweg 4 te blijven wonen.

Dit blijkt uit jurisprudentie, gebruik van gronden en bouwwerken welke in het voorgaande bestemmingsplan onder het overgangsrecht valt, kan niet opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht.

De gemeente kan de strijdigheid positief bestemming door te legaliseren en een woonbestemming te geven aan het perceel.

Ook onder de voorgestelde regeling in artikel 30.2 onder a is niet mogelijk, aangezien onder artikel 30.2 onder d staat dat het eerste lid niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Er zijn verschillende mogelijkheden om aan de regel van de POV tegemoet te komen. Daarover wil indiener van de zienswijze graag een overleg.

In een aanvullende reactie meldt indiener van de zienswijze dat hij het perceel met woning, perceel I392 in eigendom heeft en dat dit perceel in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen onder artikel 14, Recreatie-Gemengd. Vanaf 1990 is indiener van de zienswijze bereid om dit perceel te verkopen aan de nieuwe eigenaar van het naastgelegen Motel Gasselerveld onder de voorwaarden dat hij zou kunnen verhuizen naar een terrein aan de zuidkant van de Bosweg, met verplaatsing van de op zijn perceel aanwezig zeldzame flora en fauna.

Hoewel er gevraagd is door de eigenaar van het Motel Gasselerveld of het perceel te koop was en de voorwaarden bekend waren is er geen bod uitgebracht. Dit betekent dat verhuizing en verplaatsing niet kan plaatsvinden. Indiener vraagt derhalve om aan het perceel I392 een woonbestemming toe te kennen.

Reactie gemeente:

Uit de zienswijze blijkt het volgende: het gebouw aan de Bosweg 4 is al sinds jaar en dag bewoond, eerst als bedrijfswoning en vanaf 1978 als burgerwoning.

In het geldende bestemmingsplan voor het motel is het perceel aangeduid als M3, hier mag één dienstwoning met bijbehorende tuin en erf worden gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan is het motel bestemd als Recreatie - Gemengd. Binnen deze bestemming zijn twee bedrijfswoningen toegestaan (als het terrein groter is dan 2 hectare, dat is hier het geval).

Uit de zienswijze blijkt dat de woning al jaren geleden van het recreatieterrein is afgesplitst en als burgerwoning in gebruik is. Het gebruik als burgerwoning is in strijd met het hiervoor geldende bestemmingsplan Motel Gasselerveld en ook het ontwerpbestemmingsplan Visiegebied Gasselerveld. Hierdoor valt het gebruik als burgerwoning niet onder het overgangsrecht van een bestemmingsplan. Er is sprake van een illegale situatie.

De keuze die je als gemeente hierbij hebt is handhaven of, als handhaven niet mogelijk of wenselijk is, inbestemmen als Wonen of het gebruik toestaan met persoonsgebonden overgangsrecht voor de huidige bewoners. De bestemming blijft hierbij Recreatie -Gemengd, maar het gebruik als woning wordt toegestaan zolang de huidige bewoners er blijven wonen. De bedrijfswoning is al jarenlang in gebruik als burgerwoning. De gemeente is niet van plan hierop te gaan handhaven, maar het is niet de bedoeling om hierop een woonbestemming op te leggen. Een woonbestemming is niet in overeenstemming met de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Gasselternveld waarin juist aan de recreatieve functie van het gebied ruimte wordt gegeven. Voor het perceel wordt wel een dagrecreatieve bestemming met bedrijfswoning toelaatbaar geacht, dit laatste gelet op het feit dat hier sprake is van een bestaande situatie met een bestaande bedrijfswoning. Het huidige woongebruik wordt met persoonsgebonden overgangsrecht voor de huidige bewoners opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. De gemeente wil wel recreatieve mogelijkheden bieden voor perceel. Het perceel wordt daarom voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen maximaal 4 groepsaccommodaties worden gerealiseerd. Hiervoor moet wel eerst een wijzigingsplan in procedure worden gebracht.

Voorgesteld besluit:

Voorgesteld wordt aan deze zienswijze tegemoet te komen door de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan door te voeren:

- voor de huidige bewoners wordt persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan opgenomen;
- in de begripsomschrijving van artikel 14, Recreatie – Gemengd, wordt toegevoegd: “dagrecreatieve voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – dagrecreatie’, deze aanduiding wordt gelegd op het perceel Bosweg 4 Gasselte.
- voor het perceel Bosweg 4 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van maximaal 4 groepsaccommodaties.

2.8	IVN Vereniging voor natuur- en milieueducatie	149527
-----	---	--------

Opmerkingen:

IVN trekt de kwaliteit van het rapport (ontwerp bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld) in twijfel, omdat het onvolledig is. De gemeente brengt een plan in procedure voordat de volgens de Flora- en Faunawet benodigde gegevens compleet zijn. Zorgvuldige belangenafweging is daardoor niet mogelijk (zie conclusie pagina 46 toelichting ontwerp bestemmingsplan).

Het tweede punt van bezwaar van IVN betreft de effecten op bijzondere soorten (pagina 41). Hier wordt het voorkomen van diverse zwaar beschermde soorten en/of Rode Lijst soorten in het gebied beschreven.

Omdat het gebied met de voor deze soorten noodzakelijke bijzondere randvoorwaarden geleidelijk om zeep worden geholpen door zaken als vermeting, vertrapping en/of verstoring is geen ontheffing nodig in het kader van de Flora- en Faunawet. De gemeente dient te weten dat deze soorten hier voorkomen dankzij de specifieke omstandigheden en dat bij het verdwijnen van deze omstandigheden de bijzondere soorten ook verdwijnen.

Deze soorten zijn niet eenvoudig te verplaatsen.

Er wordt een vergelijking getrokken: “wanneer je iemand een strop om de nek doet en het touw steeds een beetje verder aantrekt er geen sprake is van moord”.

IVN wil haar zienswijze graag mondeling toelichten.

Reactie gemeente:

Met betrekking tot de ontheffing van de Flora- en faunawet kan worden gesteld dat in het plan zoveel mogelijk maatregelen zijn opgenomen om negatieve effecten voor flora en fauna te voorkomen. Zowel de begrenzing van het gebied voor het wildpark, aangepast bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan, als het zoekgebied voor scoutingterrein wordt bij de vaststelling hier op aangepast (zie ook de beantwoording van reactie 2.1 en 2.2). Daarnaast worden in overleg met IVN en de Paddenredgroep Gasselte een aantal mitigerende maatregelen getroffen om effecten voor amfibieën zoveel mogelijk uit te sluiten. Bij de beantwoording van de zienswijzen onder 1.1 en 2.3 is ook op deze onderdelen ingegaan. En zijn afspraken gemaakt over monitoring, waarbij IVN zal worden betrokken.

Voorgesteld besluit:

Voor het voorgesteld besluit verwijzen we naar 1.1.

Daarnaast zijn afspraken gemaakt over monitoring, waarbij IVN zal worden betrokken.

3.1	Amtshalve wijzigingen
-----	-----------------------

Amtshalve wijzigingen:

- verwijderen wijzigingsbevoegdheid 5.5.1 uit de bestemming Bos - 2
- ligging flintenwand in bestemming Recreatie – Zwemplas opnemen
- parkeervoorzieningen in de bestemming Recreatie - Wildpark (opgenomen in bijlage 3 bij de regels)
- de benaming Bos-3 wordt gewijzigd in Groen-opgaande beplanting
- aanduidingen bouwvlak voor bestemming Recreatie-3 en Recreatie-4 laten vervallen.

=====

Behoort bij raadsbesluit nr. 12...d.d. 28-04-2016
namens de raad van de
gemeente Aa en Hunze.
Griffier



