

**Reactienota inspraak en vooroverleg
bestemmingsplan Recreatiepark
Landgoed 't Wildryck te Diever**



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Reactienota inspraak en vooroverleg
bestemmingsplan Recreatiepark
Landgoed 't Wildryck te Diever**

Inhoud

Rapport

26 augustus 2013

Projectnummer 268.35.50.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Vooroverleg	7
3	Inspraak	11

Inleiding



Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg verzonden naar de overlegpartners en heeft van 12 april 2012 tot en met 9 mei 2012 ter inzage gelegen voor inspraak.

In dit rapport wordt ingegaan op de ingediende overleg- en inspraakreacties.

Vooroverleg

In het kader van het overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende overlegpartners voorgelegd:

1. Provincie Drenthe;
 2. Natuur en Milieufederatie Drenthe;
 3. Hulpverleningsdienst;
 4. Waterschap Reest en Wieden.
- Van de overlegpartners is een reactie ontvangen.

1. Gedeputeerde Staten van Drenthe

Algemene opmerking

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe zijn in het voorontwerpbestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke kwaliteit.

Opmerking te handhaven groensingel en het reliëf

Het wordt belangrijk geacht dat de bestaande groensingel (houtwal), grenzend aan het gedeelte dat nu nog in gebruik is als camping, gehandhaafd blijft en verder wordt versterkt. Deze singel is beeldbepalend voor 't Wildrijck. Dit dient juridisch tot uitdrukking te worden gebracht door de groensingel te bestemmen voor Natuur.

Voor de te realiseren woningen in het bos is het van belang dat het aanwezige reliëf zo veel als mogelijk behouden blijft. Als hier meer bomen voor moeten wijken dan hoeft dit niet direct bezwaarlijk te zijn. Wel is het van belang de woningen op ruime afstand te houden uit de buitenrand van het bos.

Reactie gemeente

De gemeente en de initiatiefnemer zijn het met de provincie eens dat de bestaande groensingel gehandhaafd moet blijven. De bestaande groensingel wordt daarom specifiek bestemd, waarmee deze nadrukkelijk wordt beschermd.

De situering van recreatiewoningen wordt zo gekozen dat geen aantasting van het bodemreliëf plaatsvindt.

In artikel 10, lid 10.2 van de regels is opgenomen dat burgemeester en wethouders ten behoeve van onder andere de geomorfologische waarden, nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Conclusie

De groensingel wordt specifiek bestemd.

Opmerking boscompensatie

Het feitelijk bosverlies dient te worden gecompenseerd. Hoeveel dit is, zal mede afhangen van de mate waarin het bos/de groensingel gespaard blijft en van een bestemming Natuur zal worden voorzien.

Factoren die ook een rol spelen, zijn de ouderdom van het bos en de wijze waarop invulling aan de compensatie zal worden gegeven. Het is een goed plan hiervoor in elk geval de bij de initiatiefnemer in bezit zijnde twee percelen weiland, grenzend aan de toegangsweg te gebruiken. Omdat het hier gaat om een beekdal, is het niet gewenst de compensatie als bos uit te voeren. Wat wel passend is en ook een belangrijke meerwaarde oplevert, is de compensatie uit te voeren in de vorm van boomsingels en het tussengelegen weiland op een natuurvriendelijke wijze in te richten en te beheren. Door deze percelen te voorzien van een bestemming Natuur is er ook een juridische waarborg. Het plan kan aan kwaliteit nog een aanmerkelijke meerwaarde krijgen door het aangrenzende perceel van Staatsbosbeheer ook als Natuur te bestemmen.

Reactie gemeente

Over de boscompensatie heeft nader overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer en de provincie Drenthe. Dit heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan delen van het plangebied zijn toegevoegd aan de bestemming Bos - 1. Bomen op het park worden zoveel mogelijk gespaard. Daar waar mogelijk worden bomen aangeplant. Verder is er overeenstemming over de wijze waarop de compensatie zal plaats vinden. De initiatiefnemer is de verplichting aangegaan om het oostelijk aan het park grenzend perceel weiland ten behoeve van natuurbeheer 'om niet' over te dragen aan een natuurbeherende organisatie, in beginsel het staatsbosbeheer. Het betreft het perceel kadastraal bekend Diever, sectie B, nummer 3909. Dit perceel valt binnen het bestemmingsplan buitengebied en is bestemd als 'Agrarisch - 2'. Deze bestemming biedt mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer en natuurontwikkeling. De natuurbeherende organisatie zal in overleg met de gemeente en de provincie de boscompensatie nader concretiseren. In verband met de landschappelijke kwaliteit van dit gebied wordt aanleg van nieuw bos eventueel elders gerealiseerd. De nakoming van de privaatrechtelijke overeenkomst is ook in de planregels gewaarborgd.

Conclusie

De compensatieregeling wordt conform vorenstaande geregeld en als vereiste in de regels opgenomen.

2. Natuur en milieufederatie Drenthe

Algemene opmerking

Namens Staatsbosbeheer wordt gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. In het plan wordt duidelijk gekozen voor ruimtelijke kwaliteit, waarbij het positief is dat in dit kader ook nog een kwaliteitsplan wordt opgesteld, waarin wordt uitgewerkt waar de recreatiewoningen worden gerealiseerd en aan welke kwaliteitseisen ze moeten voldoen

Opmerking boscompensatie in samenhang met de ouderdom van de bosbodem

In het voorontwerpbestemmingsplan kan niet worden vastgesteld hoe de compensatie geregeld gaat worden. Op basis van de provinciale compensatieverordening moet eerst de compensatie worden geregeld voordat de ingreep wordt gedaan die de schade veroorzaakt. Het kwaliteitsteam heeft in dit kader geadviseerd de bestemming van het bosperceel pas te wijzigen als de compensatie is geregeld. Verzocht wordt om de boscompensatie in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen, zodat is gewaarborgd dat de compensatie goed is geregeld.

In het voorontwerpbestemmingsplan staat dat het te compenseren bos jonger is dan 100 jaar en daarom met 200% zou moeten worden gecompenseerd. Op kaarten van 1900 staan al stukken van dit bos aangegeven. Ook de rest is al circa 90 jaar. Verzocht wordt om uit te gaan van een compensatie van 300%.

Reactie gemeente

Waarden van oud bos zijn aantoonbaar aanwezig. Het is dan ook redelijk om een meer passende compensatie te verlangen. Belangrijk is dat de omgevingskwaliteit binnen het parkgebied zo veel mogelijk gehandhaafd blijft. Compensatie kan voor een deel plaatsvinden door ontwikkeling van nieuwe natuur en voor een deel door bosaanleg.

Verder wordt verwezen naar de reactie op de opmerkingen van Gedeputeerde Staten met betrekking tot de compensatie.

Conclusie

De compensatieregeling wordt conform vorenstaande geregeld en als vereiste in de regels (zie voorwaardelijke bepaling in artikel 11) opgenomen.

3. Hulpverleningsdienst

Opmerking externe veiligheid en groepsrisico

Omdat het gemiddeld aantal aanwezige personen niet verandert door de omzetting van kampeerplaatsen naar recreatiewoningen, is er geen sprake van toename van het groepsrisico. Er is geen aanleiding om een brandweeraadvies op te stellen, aangezien een dergelijk advies is bedoeld ter ondersteuning van het bevoegd gezag bij de verantwoording van het groepsrisico.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt met dank aanvaard.

Conclusie

De opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Waterschap Reest en Wieden

Opmerking waterparagraaf

In 2010 is het plan door het waterschap behandeld volgens de normale procedure uit de watertoets van Reest en Wieden. Op basis van de inrichtingsschets en de waterparagraaf heeft het waterschap in een eerder stadium van het planproces een wateradvies gegeven voor dit plan.

In het wateradvies onder het punt (Grond)wateroverlast is aangegeven dat door de toename van het verhard oppervlak met ongeveer 8.500 m² ter compensatie een waterbergend oppervlak van ongeveer 850 m² zal moeten worden aangelegd.

Deze compensatie wordt niet terug gevonden in het bestemmingsplan. In het plan wordt het volgende aangegeven.

“Het hemelwater vanaf de dakvlakken wordt afgevoerd naar de omringende grond. Door de hoge ligging zijgt dit water gemakkelijk weg naar de ondergrond. Dit geldt ook voor de oppervlakteverharding. Het afvloeiende water komt terecht in de bermen en wordt op die manier aan het grondwater toegevoegd. Ook voor de nieuw te bouwen recreatiewoningen wordt dit principe toegepast”.

Het waterschap vindt dit niet toereikend en vindt het plaatsen van infiltratiegrindbakken bij de recreatiewoningen noodzakelijk.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer stemt in met het opnemen van de voorwaarde dat de recreatiewoningen moeten worden voorzien van een grindbak waarin het hemelwater ter plaatse wordt opgevangen en in de bodem wordt geïnfiltreerd.

Daarnaast zullen op het park infiltratiebakken worden aangelegd, daar waar natuurlijke infiltratie in de bodem wateroverlast kan veroorzaken. Afkoppeling van bestaande afvoeren van hemelwater op het gemeentelijk rioolstelsel is al verplicht gesteld.

Overigens biedt het parkgebied door de bodemstructuur en het reliëf van nature veel infiltratiecapaciteit.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan conform aan te passen.

Inspraak 3

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 12 april 2012 tot en met 9 mei 2012 ter inzage gelegen. In het navolgende wordt een korte weergave van de geanonimiseerde inspraakreacties gegeven met daarna de gemeentelijke reactie.

1. Inspreker 1 (Bokslag)

Opmerking

Het is zonde om ten behoeve van de nieuwbouwplannen een stuk bos te kappen. Er zijn parken en huisjes genoeg in de omgeving.

Reactie

Het betreft een kwalitatieve opwaardering van het bestaande recreatieterrein waarbij, rekening houdende met de bestaande natuurlijke en landschappelijke waarden, tijdelijke recreatieplaatsen worden omgezet in recreatiewoningen. De situering van de nieuwbouw wordt zorgvuldig gekozen aan de hand van de kenmerken van het terrein, de bestaande bosstructuur tot op het detailniveau van de bomen. De bomen zijn in verband hiermee geïnventariseerd en beoordeeld. Dit betekent dat selectief wordt gekapt. Als voorwaarde voor de bouw van de recreatiewoningen is in de regels een bepaling opgenomen inhoudende dat de situering zo dient plaats te vinden dat geen onevenredige afbreuk aan het bodemreliëf plaatsvindt.

Daarnaast is in artikel 10, lid 10.2 van de regels al geregeld dat burgemeester en wethouders ten behoeve van onder andere de landschappelijke waarden en de natuurlijke waarden, nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Overigens is in verband met het kappen van bomen een compensatieregeling getroffen.

Conclusie

De regels in het bestemmingsplan zijn aangescherpt.

2. Inspreker 2 (Brugman)

Een uitbreiding van het park bij de huidige economische teruggang lijkt ongewenst en wel om de volgende redenen:

- Er worden op dit moment ongeveer dertig reeds gebouwde woningen te koop aangeboden. Hiervan worden er op dit moment slechts drie/vier per jaar verkocht. Verdere uitbreiding kan dus alleen maar leiden tot

leegstand met daarbij economische schade en mogelijk verdere gevolgen voor de huidige eigenaren.

- Het beleid was tot heden steeds gericht op het in stand houden van het aanzien van het park, terwijl er nu wordt gekozen voor het verwijderen van een aanzienlijk deel van de bosschage, waardoor er een aanslag wordt gepleegd op de kwaliteit en met name op de rust van het Drents-Friese Woud.

Afgezien van de bouw van twee recreatiewoningen wordt gepleit voor het in stand houden van het park in zijn huidige vorm.

Reactie

In de plantoelichting wordt uitvoerig ingegaan op redenen die ten grondslag liggen aan dit plan. Het plan is gericht op kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve aanbod. De trend binnen de recreatiemarkt is dat de recreant steeds hogere eisen stelt aan de verblijfsaccommodatie.

Daarbij blijft het zeker van belang dat een goed evenwicht met de omgevingskwaliteit niet uit het oog wordt verloren. Het gemeentelijk beleid is gericht op kwaliteitsverbetering en in samenhang daarmee uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterreinen, bij voorkeur binnen het bestaande terrein.

In het voorliggende plan, dat in samenwerking met het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie is ontwikkeld, wordt op een zorgvuldige wijze rekening gehouden met dit evenwicht. De gemeente Westerveld juicht dit plan daarom toe. Verwacht mag worden dat de kwaliteit van het geheel een positieve invloed zal hebben op de marktpositie van dit park en daarmee ook op de bestaande recreatiewoningen. Het bestemmingsplan biedt eveneens mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering van de bestaande recreatiewoningen op het park.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Insprekers 3 (Dungen, Hofstede, Kobes, Tholen)

Opmerking a

Het voorliggende plan dat beoogt om drie bestaande plaatsen om te zetten in één recreatiewoning is maatschappelijk onverantwoord. Het verdrijft mensen, meestal gepensioneerden, die van hun spaargeld een stacaravan hebben gekocht, van hun plaats ten gunste van duurdere recreatiewoningen.

Reactie a

De inzet van dit bestemmingsplan is niet om bestaande rechten aan te tasten, maar het park te voorzien van een kwaliteitsimpuls. Dat dit gevolgen kan hebben voor de bestaande verhuursituaties van standplaatsen en dergelijke, is onvermijdelijk. Dit is op zich een aspect van privaatrechtelijke aard en geen aspect dat binnen het kader van de ruimtelijke ordening wordt afgewogen. Het uitgangspunt dat de bouw van een recreatiewoning eerst is toegestaan, indien een uitruil met drie bestaande plaatsvindt, is verlaten. De bouw van recrea-

tiewoningen beoogt met name een kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve aanbod.

Conclusie a

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking b

Het aangevoerde argument dat hiermee de terugloop van het toeristisch overnachten wordt gecompenseerd, klopt niet. Door drie plaatsen om te zetten in één nieuwe zal het aantal toeristische overnachtingen sterk teruglopen.

Reactie b

In de recreatiewoningen kan gedurende het gehele jaar worden gerecreëerd, in tegenstelling tot de kampeerplaatsen die seizoensgebonden zijn.

Door het verblijfsrecreatieve aanbod op de toekomst gericht beter op de vraag af te stemmen, wordt een structureel hogere bezettingsgraad nagestreefd. Dit sluit goed aan op het gemeentelijk beleid dat is gericht op versterking van de lokale economie in de gemeente Westerveld.

Conclusie b

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking c

In paragraaf 2.2.1 van de toelichting staat een citaat uit een rapport van een 'kwaliteitsteam'. De daarin gebruikte kwalificaties, zoals onder andere "verpaupering", zijn tendentieus. De caravanbezitters op Wildrijck herkennen zich daar totaal niet in.

Reactie c

De kwalificaties zijn niet gericht op de caravanbezitters, maar op het beeld van het gehele park dat zich naar verwachting steeds sterker zal manifesteren als er geen ontwikkelingen tot kwaliteitsverbetering zouden plaatsvinden.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Inspreker 4 (Ter Hoeven)

Opmerking

Onderdeel van het plan is dat een groot deel van het huidige bosperceel op het recreatiepark verdwijnt en plaats maakt voor 38 recreatiewoningen. Dit bosperceel wordt volgens het huidige bestemmingsplan (het bestemmingsplan Landgoed 't Wildryck, recreatieterrein 2004) aangeduid als gebied met land-

schappelijke waarde. Deze landschappelijke waarde wordt dus opgeofferd voor recreatiewoningen. Dit wordt bezwaarlijk geacht om de volgende redenen.

- a. Het bosperceel grenst aan het Nationaal Park Drents-Friese Wold en vormt een fraai stuk natuur, mede door aanwezigheid van hoogteverschillen en variatie in flora; in ecologisch opzicht net zo waardevol als het ten oosten aangrenzend deel van het park dat bestemd blijft voor natuur. De door de provincie geformuleerde kernkwaliteiten voor het Nationaal Park, te weten stilte en duisternis, worden door deze ruil van bos tegen recreatiewoningen aangetast. Door de unieke ligging van het bosperceel ten opzichte van het Nationaal Park zal natuurcompensatie bezwaarlijk te realiseren zijn. In materiële zin verdwijnt een deel van het Park.
- b. De uitbreiding van het bestand aan recreatiewoningen vervult geen maatschappelijke behoefte (kent geen nut en noodzaak), omdat de verhuuropbrengst van de huidige recreatiewoningen in het park (al langere tijd) een dalende tendens vertoont. Zo daalde de totale verhuuropbrengst in 2011 ten opzichte van 2010 met meer dan 8%. Bezettingspercentages vallen vooral in luwe periodes van het jaar tegen, maar zelfs tijdens het hoogseizoen is de bezettingsgraad niet maximaal. Dit wordt mede veroorzaakt door het grote aanbod van voor de verhuur beschikbare recreatiewoningen in en rond het gebied. Met de realisatie van 82 woningen wordt het verhuurbare aanbod van vakantiewoningen meer dan verdubbeld (thans zijn er 79 verhuurbare woningen). Een dalende bezettingsgraad en overeenkomstige daling van de verhuur-/verkoopwaarde van de (bestaande) woningen en verschraving van kwaliteit zijn dan onvermijdbare gevolgen.
- c. Kostbaar bosperceel wordt ingeleverd voor een recreatief doeleind (verhuur van recreatiewoningen) waarin al ruimschoots wordt voorzien door het bestaande aanbod van woningen, zowel binnen als buiten het park; er wordt derhalve geen waarde toegevoegd aan de toeristische infrastructuur terwijl de ecologische infrastructuur van het gebied wordt verzwakt.
- d. De hiervoor genoemde reden wordt nog versterkt indien de realisatie van 44 verhuurbare woningen (de facto een uitbreiding van meer dan 50% van het huidige bestand aan verhuurbare recreatiewoningen) op het kampeerterrein zal zijn voltooid. Met andere woorden: een significante verhoging van het verhuurbare woningaanbod is reeds te realiseren zonder aantasting van kostbaar bosgebied.
- e. De gemeente wordt verzocht in overweging te nemen om de nieuwbouw van recreatiewoningen slechts te beperken tot het gebied binnen het Wildryck dat thans een kampeerplaatsbestemming heeft. Dat betekent in concreto:
 - een uitbreiding met 44 recreatiewoningen op het kampeerplaats-/stacaravanterrein; waarmee het verhuurbare aanbod wordt vergroot van 79 tot 123 recreatiewoningen (een toename van 56%);
 - een andere wijze van invulling van het reeds voor recreatiedoeleinden bestemde gebied van het park (recreatie voor recreatie);

- het behoud van het huidige landschappelijk waardevolle bosperceel (geen opoffering van kostbaar natuurgebied).

Reactie

Ad a.

De gemeente is zich bewust van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het gebied. In de regels van het bestemmingsplan is thans bepaald dat de situering van de recreatiewoningen zodanig moet plaatsvinden dat geen onevenredige aantasting van het bodemreliëf plaatsvindt. De bestaande groensingel rondom dit perceel is thans specifiek bestemd, zodat hierin geen bebouwing mogelijk is.

Ad b.

Initiatiefnemer is van mening dat toevoegen van hoogwaardige recreatiewoningen een kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve aanbod inhoudt. De huidige tendens is dat, mede vanwege de verslechterende economische omstandigheden, meer behoefte is aan verblijfsrecreatieve voorzieningen dicht bij huis. Daarnaast wordt een grotere diversiteit in recreatiewoningen nagestreefd. Van de 80 te bouwen woningen mogen 15 worden gebouwd voor verhuur aan families of groepen (tot 40 personen).

Ad c.

Zoals eerder opgemerkt, dient bij de realisering van de recreatiewoningen geen onevenredige aantasting van het bodemreliëf plaats te vinden. Daarnaast is de bestaande groensingel specifiek bestemd en daardoor beschermd.

Ad d.

In de toelichting is uiteengezet dat het plan voor de bouw van 80 nieuwe recreatiewoningen in nauw overleg met het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie tot stand is gekomen. Dit team beaamt de noodzaak voor het wijzigen van het geldende bestemmingsplan. Het feitelijk bosverlies dient te worden gecompenseerd. Over de compensatieregeling heeft nader overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer, de provincie, Staatsbosbeheer en de Natuur en Milieufederatie. Realisering van de recreatiewoningen is pas mogelijk nadat de naleving van de compensatieregeling is gewaarborgd. Deze voorwaarde is ook in het bestemmingsplan opgenomen.

Ad e.

Zoals eerder vermeld, zullen in eerste instantie de 38 recreatiewoningen in het bosperceel worden gerealiseerd, onder stringente voorwaarden. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de overige 42 te bouwen recreatiewoningen op het terrein, aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie - a' zullen worden gebouwd. Hieronder begrepen de 15 grotere recreatiewoningen (maximaal oppervlakte 100 m²).

Conclusie

Het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast.

Inspreker 5 (Huizer)

De volgende zaken worden aan de orde gesteld.

Opmerking a

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Landgoed 't Wildrijck' biedt geen zekerheid/duidelijkheid over de toekomstige mogelijkheden voor verblijfsrecreatie op het park van caravanbezitters.

Reactie

Van de nieuw te bouwen recreatiewoningen zullen 42 worden gerealiseerd op de gronden bestemd als Recreatie met als aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - a'. De overige 38 recreatiewoningen worden in het bosperceel gebouwd. Dit gebied is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - b'. Het is het voornemen eerst de 38 recreatiewoningen te bouwen en pas daarna de overige op het park van de caravanbezitters.

Opmerking b

Op de verbeelding is de toekomstige bestemming voor kavel 4326 niet specifiek benoemd. Er loopt een deel van het als camping omschreven gebied door de kavel van inspreker en uit de toelichting blijkt dat hier te verhuren recreatiewoningen kunnen worden gebouwd.

Reactie b

Zoals eerder vermeld, is omtrent de exacte situering geen duidelijkheid. Het is wel mogelijk dat het kampeermiddel op perceel 4326 gehandhaafd kan blijven.

Opmerking c

Het deel van het park waar het perceel van inspreker ligt, krijgt de bestemming omschreven als Recreatie 1 - specifieke vorm van recreatie. De feitelijke invulling hiervan kan inspreker hinder of zelfs schade doen opleveren.

Reactie c

Alle in eigendom verkregen gronden behouden hun huidige verblijfsrecreatiefunctie. De overige plekken welke in verhuur zijn uitgegeven, kunnen worden ingeruild voor de te bouwen recreatiewoningen. De wijze waarop de huur kan opgezegd, is geregeld in de landelijke richtlijn (Recron bij opheffing standplaatsen).

Opmerking d

In de toelichting, paragraaf 2.2.2, van het voorontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Landgoed 't Wildrijck' wordt aangegeven dat de aanwezigheid van stacaravans leidt tot verpaupering van het terrein en dat daarom wordt overgegaan tot het omvormen van de seizoenscamping en de jaarplaatsen op het oostelijk deel van het park tot 44 recreatiewoningen. Inspreker kan zich niet vinden in deze kwalificatie.

Reactie d

De kwalificaties zijn niet gericht op de caravanbezitter, maar op het beeld van het gehele park dat zich naar verwachting steeds sterker zal manifesteren als er geen ontwikkelingen tot kwaliteitsverbetering zouden plaatsvinden.

Opmerking e

Inspreker is van mening dat kavel 4326 niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie en dat de huidige voorziening adequaat en effectief voorziet in zijn recreatieve behoefte. De huidige mogelijkheid tot het bijplaatsen van een kampeermiddel moet ook mogelijk blijven in de toekomstige situatie.

Reactie e

Zie reactie onder c.

Opmerking f

De keuze voor de bouw van te verhuren recreatiewoningen zou voor inspreker beëindiging van het huidige eigendom betekenen en geeft ook geen mogelijkheid om dit voort te zetten in de beoogde nieuwe situatie. Onverlet of de financiële situatie van inspreker dit mogelijk zou maken.

Reactie f

Zie reactie onder c.

Opmerking g

Uit de toelichting wordt opgemaakt dat de mobiele woning van inspreker wordt gezien als een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf en dat daarvoor de bijbehorende rechten van toepassing zijn.

Reactie g

Zie reactie onder c.

Opmerking h

De regels voor het Overgangsrecht bieden weinig toetsingsmogelijkheid en rechtszekerheid, met name de clause over het onderbreken van het gebruik voor de periode van een jaar.

Reactie h

De gehanteerde bepaling over het overgangsrecht is landelijk voorgeschreven.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 6 (De Jonge)

Opmerking

De recreatiewoning 't Hertenspoor nr. 17 staat op een grote kavel (gemiddeld drie keer zo groot als de meeste recreatiewoningen op het park). De oppervlakte van de woning is beperkt door de bouwregels van het bestemmingsplan. Er zouden twee nieuwe woningen worden gebouwd, onder de nummers 34 en 44 met een maximale oppervlakte van 100 m². Beide percelen grenzen aan 't Hertenspoor 17 en het is niet bekend wat dit voor het uitzicht zal gaan betekenen. De volgende vragen worden gesteld:

- Hoe kan er eventueel bezwaar worden gemaakt tegen de bouw van deze woningen, waarvan de planning niet bekend was toen de woning werd gekocht en er nog kleine huisjes stonden op de bestemde plekken?
- Als deze woningen mogelijk worden gemaakt, wordt dan het recht verkregen om de eigen woning ook te verbouwen tot een oppervlakte tot 100 m²?

Reactie

Het bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden tot het indienen van bezwaren. In de toelichting is gesteld dat de oppervlakte van bestaande recreatiewoningen, waaronder ook begrepen de woningen op de percelen 34 en 44, maximaal 80 m² mag bedragen. Als motivering is aangegeven dat, hoewel het provinciaal en gemeentelijk beleid recreatiewoningen toelaten tot een oppervlakte van 100 m², er voor is gekozen de oppervlakte van recreatiewoningen maximaal 80 m² te laten worden. Dit komt de sfeer van de huisjes in het bos ten goede. De nieuw te bouwen woningen mogen dus niet groter zijn dan 80 m². Slechts 15 recreatiewoningen die ten oosten van de Groningerweg worden gebouwd, mogen 100 m² groot worden. Deze recreatiewoningen worden geschikt gemaakt voor grote gezinnen en families.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Inspreker 7 (Koster)

Opmerking

Een ontwikkeling van 38 woningen, wat ten koste gaat van het huidige bosperceel, is tegenwoordig onverantwoord en ondenkbaar in zo'n prachtig natuurgebied.

Reactie

In de toelichting zijn voorwaarden gesteld met betrekking tot de invulling van het bosperceel. Randvoorwaarde is dat de bestaande hoogteligging, specifieke plekken met een houtwalkarakter of belangrijke boomgroepen of -stroken

behouden blijven. Daarnaast wordt de bestaande houtsingel rondom dit perceel thans afzonderlijk bestemd en beschermd, waardoor op deze plekken geen woningen kunnen worden gebouwd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Insprekers 8 (Krikke, Schaffels)

Opmerking a

De voorgenomen uitbreiding gaat ten koste van een stuk natuur/bos. Dit wordt niet in verhouding geacht tot het reeds bestaande park met ongeveer 150 recreatiewoningen, dat een uitbreiding betekent met meer dan de helft van het bestaande aanbod. Het verhoogde aanbod gaat ten koste van de rust op het park en er komt een niet acceptabele druk op het voorzieningenniveau en wegen van het park.

Reactie

Zoals eerder vermeld, gaat dit niet ten koste van de natuur. De uitbreiding met 38 woningen betekent geen uitbreiding van meer dan de helft van het bestaande aanbod.

Volgens het landelijke rapport Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie betekent de bouw van 38 recreatiewoningen een toename van de verkeersintensiteit van 400 autoritten in de huidige situatie tot 500 autoritten in de toekomstige situatie bij de uitgang van het recreatiecomplex. In absolute zin is de toename gering.

Opmerking b

Bij de realisatie van het plan zal schade worden geleden door waardedaling vanwege de aantasting van de omgeving enerzijds en verstoring van de natuur anderzijds. Een groter aanbod aan recreatiewoningen leidt tot waardevermindering.

Reactie b

De inpassing zal op verantwoorde wijze plaatsvinden, waarbij het bodemreliëf zo veel mogelijk zal worden ontzien. Ook de bestaande groensingel blijft gehandhaafd. De afstand van de nieuw te bouwen woningen is zodanig dat voor een waardedaling niet hoeft te worden gevreesd. Vanwege de handhaving van de glooiing zal ook van inkijk geen sprake zijn.

Opmerking c

Gezien het totale aanbod aan recreatiewoningen in de directe omgeving is uitbreiding volslagen overbodig. De natuur wordt aangetast voor recreatiewoningen, die een groot deel van het jaar niet in gebruik zullen zijn. Uit de bezettingscijfers van recreatiewoningen in uw gemeente valt dat op te maken.

Reactie c

Met de uitbreiding met nieuwe woningen wordt een kwaliteitsverbetering beoogd. Uit het advies van het Kwaliteitsteam blijkt duidelijk dat niets doen geen optie is. De huidige terreinen voor toeristisch kamperen zijn met de huidige en in de toekomst te verwachten toeristenmarkt niet duurzaam te exploiteren.

Opmerking d

Verzocht wordt de gerechtvaardigde belangen en het belang van het behoud van natuur en groen af te wegen ten opzichte van die van een projectontwikkelaar, die slechts één belang heeft en dat is financieel gewin ten koste van de rustzoekers.

Reactie d

Met dit bestemmingsplan wordt een verantwoorde afweging van verschillende belangen nagestreefd. Van een financieel gewin ten koste van de rustzoekers is geen sprake.

Opmerking e

Verzocht wordt de planschade nu vast te begroten en te vergoeden.

Reactie e

Of sprake is van een planschade is eerst duidelijk op het moment dat hierom wordt verzocht, en voldaan is aan de overige wettelijke bepalingen met betrekking tot het toekennen van een planschadevergoeding. In dit stadium van het opstellen van een bestemmingsplan is dit niet aan de orde. Nogmaals, met dit bestemmingsplan wordt een verantwoorde belangenafweging beoogd van verschillende belangen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 9 (Verbakel)

Opmerking

Inspreker is tegen het bestemmingsplan Landgoed 't Wildrijck.

Reactie

Van deze reactie wordt kennisgenomen.

Inspreker 10 (Wiersma)

Opmerking a

Aangegeven wordt dat de stelling in dit bestemmingsplan, dat de huidige invulling van het recreatiepark niet meer economisch rendabel is en tot verpaupering leidt, wordt betwist, evenals de stelling dat de terugloop van toeristisch overnachten wordt gecompenseerd. Het is zeer onaannemelijk dat in het voor- en naseizoen de forse terugloop van het bestaande plaatsen (en daarmee overnachtingen in het hoogseizoen) zal worden gecompenseerd. Deze stellingen zijn niet middels onderzoeken en relevante cijfers aangetoond.

Reactie a

In de recreatiewoningen kan gedurende het gehele jaar worden gerecreëerd, dit in tegenstelling tot de kampeerplaatsen die seizoensgebonden zijn. Door het verblijfsrecreatief aanbod in de toekomst beter op de vraag af te stemmen, wordt een structureel hogere bezettingsgraad nagestreefd. Dit sluit goed aan op het gemeentelijk beleid, dat is gericht op versterking van de lokale economie in de gemeente Westerveld.

Opmerking b

Het plan heeft tot gevolg dat een groot deel van de huidige recreanten, meestal gepensioneerden, die van hun spaargeld een caravan hebben gekocht, van hun plek zullen worden verdreven.

Reactie b

De inzet van dit bestemmingsplan is niet om bestaande rechten aan te tasten, maar het park te voorzien van een kwaliteitsimpuls. Dat dit gevolgen kan hebben voor bestaande verhuursituaties van standplaatsen en dergelijke, is onvermijdelijk. Dit is een aspect van privaatrechtelijke aard en geen aspect dat binnen het kader van de ruimtelijke ordening wordt afgewogen.

Opmerking c

Op pagina 24 van de toelichting staat vermeld dat het recreatiepark valt binnen gebied 1 van de Nota van uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied Westerveld. In gebied 1 staan de natuurwaarden en het toeristisch recreatief medegebruik op de eerste plaats. Hierin past niet dat recreatie met caravans en tenten wordt vervangen door recreatiewoningen. In een dergelijk geval staan namelijk niet meer de natuurwaarden op de eerste plaats met recreatie als medegebruik, maar staat intensieve recreatie op de eerste plaats, hetgeen afbreuk doet aan de natuurwaarden.

Reactie c

In de uitgangspunten van gebied 1 staat dat de ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van de ontwikkelingen van reeds in de omgeving bestaande functies zoals de aanwezige natuur. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de nieuwe ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de natuurfuncties.

Opmerking d

In een deel van het plangebied dat nu nog als bos is bestemd, mogen recreatiewoningen worden gebouwd. Dit doet afbreuk aan de landschappelijke ligging van het park. Zeker nu de compensatie financieel kan worden afgekocht en het derhalve niet is gegarandeerd dat compensatie zodanig plaatsvindt dat het park daarvan profiteert. Daar komt nog bij dat het nog op te stellen kwaliteitsplan dat de kwaliteit moet waarborgen ten eerste nog niet is gemaakt (en daarmee niet controleerbaar is) en ten tweede geen plan is waarmee compensatie kan worden afgedwongen bij de eigenaar van het recreatiepark.

Reactie d

In de regels is thans bepaald dat het gebruik van de recreatiewoningen als recreatief nachtverblijf niet eerder is toegestaan dan nadat de naleving van de compensatieregeling privaatrechtelijk is gewaarborgd. Aangrenzend aan het plangebied zal een stuk agrarische grond worden ingericht voor natuurdoeleinden. In de toelichting is een beeldkwaliteitsparagraaf voor de te bouwen recreatiewoningen opgenomen, teneinde de vereiste kwaliteit te garanderen. Verder wordt verwezen naar de reactie op de opmerkingen van Gedeputeerde Staten met betrekking tot de compensatie.

Opmerking e

Ten onrechte is geen onderzoek gedaan naar de vraag of aardkundige, archeologische en bodemtechnische kwaliteiten van het gebied kunnen worden behouden bij deze planontwikkeling. Dergelijke onderzoeken hadden voor de inspraaktermijn dienen plaats te vinden. Wellicht staat de uitkomst daarvan immers de planontwikkeling in de weg.

Reactie e

De onderzoeken zijn thans uitgevoerd. Van enige belemmeringen is niet gebleken. Uiterlijk voordat de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan overgaat, dienen de onderzoeken te zijn uitgevoerd. Aan de wettelijke voorwaarde is voldaan.

Opmerking f

Ten slotte is in de voorschriften slechts opgenomen dat bij vermindering van het aantal huidige standplaatsen er recreatiewoningen mogen worden gebouwd, maar niet dat er vervolgens geen nieuwe plaatsen mogen worden gerealiseerd dan wel, wanneer nieuwe plaatsen worden gerealiseerd, dit ten koste dient te gaan van recreatiewoningen.

Reactie f

De regels zijn zodanig aangepast dat ten hoogste het bestaande aantal kampeerplaatsen en/of bouwwerken voor recreatief nachtverblijf is toegestaan. Het voornemen bestaat eerst de 38 recreatiewoningen te bouwen in het bosperceel en pas daarna de overige te bouwen op het huidige kampeerplaatsenterrein.

Opmerking g

De conclusie is dan ook dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een deugdelijke motivering ontbeert. De huidige standhouders zullen er de dupe van worden zonder dat is aangetoond dat daartoe een noodzaak is. Bovendien is niet gegarandeerd dat de vervanging van huidige standplaatsen door recreatiewoningen daadwerkelijk in de bedoelde verhouding gehandhaafd blijft.

Reactie g

Reeds eerder is aangegeven dat de gemeente met het opstellen van dit bestemmingsplan een verantwoorde afweging van meerdere belangen wil waarborgen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

Inspreker 11 (V.d. Haar, Waayer)

Opmerking

Inspreker is eigenaar van 't Hertenspoor nr.61 met een dubbele kavel grond en heeft in het verleden plannen gehad om de woning te vergroten en heeft hier ook gesprekken over gehad met de gemeente.

In overleg met Tadema en zijn architect Studio SKA, de heer Gerkens, zijn plannen ontworpen, waarna in de vergadering van de VVE besluiten zijn genomen omtrent de keuzes, namelijk een zijuitbouw en eventueel een achteruitbouw. Inspreker is verteld dat er maar 100 m² totaal bebouwd mag gaan worden. Het perceel 't Hertenspoor 61 valt in de bestemming Recreatie 3. Hier mogen maximaal 147 recreatiewoningen van 80 m² worden gebouwd. Verzocht wordt om dit aan te passen naar 100 m², zodat een uitbouw aan de achterzijde van 20 m² kan worden gerealiseerd. Daarbij worden suggesties gedaan om het bestemmingsplan zo aan te passen dat voor de kavels 34, 44 en 61 de mogelijkheid bestaat om uit te breiden naar 100 m², met uitzondering van de 15 te bouwen recreatiewoningen waarvan de bebouwde oppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen.

Reactie

Bij de beantwoording van de inspraakreactie van inspreker 6 is aangegeven waarom is gekozen de maximale oppervlakte van de bestaande recreatiewoningen op 80 m² te laten. Derhalve kan geen medewerking worden verleend aan vergroting van deze woningen tot 100 m².

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Insprekers 12 (Sewalt, Visser)

Opmerking a

Onderdeel van het plan is dat een groot deel van het huidige bosperceel op het recreatiepark verdwijnt en plaatsmaakt voor 38 recreatiewoningen. Dit bosperceel wordt volgens het huidige bestemmingsplan (het bestemmingsplan Landgoed 't Wildryck, recreatieterrein 2004) aangeduid als gebied met landschappelijke waarde. Het bosperceel grenst aan het Nationaal Park Drents-Friese Wold en vormt een fraai stuk natuur, mede door aanwezigheid van hoogteverschillen en variatie in flora; in ecologisch opzicht net zo waardevol als het ten oosten aangrenzend deel van het park dat bestemd blijft voor natuur.

Reactie a

Hierop is al ingegaan bij de inspraakreactie, onderdeel a, van inspreker 4.

Opmerking b

De door de provincie geformuleerde kernkwaliteiten voor het Nationaal Park, te weten stilte en duisternis, worden door deze ruil van bos tegen recreatiewoningen aangetast. Door de unieke ligging van het bosperceel ten opzichte van het Nationaal Park zal natuurcompensatie bezwaarlijk te realiseren zijn. In materiële zin verdwijnt een deel van het Park.

Reactie b

Hierop is al ingegaan bij de inspraakreactie, onderdeel a, van inspreker 4.

Opmerking c

De uitbreiding van het bestand aan recreatiewoningen vervult geen maatschappelijke behoefte (kent geen nut en noodzaak), omdat de verhuuropbrengst van de huidige recreatiewoningen in het park (al langere tijd) een dalende tendens vertoont. Zo daalde de totale verhuuropbrengst in 2011 ten opzichte van 2010 met meer dan 8%. Bezettingspercentages vallen vooral in luwe periodes van het jaar tegen, maar zelfs tijdens het hoogseizoen is de bezettingsgraad niet maximaal. Dit wordt mede veroorzaakt door het grote aanbod van voor de verhuur beschikbare recreatiewoningen in en rond het gebied. Met de realisatie van 82 woningen wordt het verhuurbare aanbod van vakantiewoningen meer dan verdubbeld (thans zijn er 79 verhuurbare woningen). Een dalende bezettingsgraad en overeenkomstige daling van de verhuur-/verkoopwaarde van de (bestaande) woningen en verschraling van kwaliteit zijn volgens insprekers onvermijdbare gevolgen.

Reactie c

Hierop is al ingegaan bij de inspraakreactie, onderdeel b, van inspreker 4.

Opmerking d

Op dit moment hebben 30 eigenaren hun woning op 't Wildryck te koop aangeboden, waarvan er jaarlijks slechts drie/vier woningen van eigenaar blijken te

wisselen. Er is dus geen behoefte aan een forse uitbreiding van het park, met als bijkomend nadeel mogelijke economische schade voor de huidige eigenaren. Insprekers verzoeken dan ook om reeds nu voor alsdan planschade te begroten en te vergoeden.

Reactie d

Of sprake is van een planschade is eerst duidelijk op het moment dat hierom wordt verzocht, en voldaan is aan de overige wettelijke bepalingen met betrekking tot het toekennen van een planschadevergoeding. In dit stadium van het opstellen van een bestemmingsplan is dit niet aan de orde. Nogmaals, met dit bestemmingsplan wordt een verantwoorde belangenafweging beoogd van verschillende belangen.

Opmerking e

Het verhoogde aanbod van recreatiewoningen gaat ten koste van de rust op het park en er komt een niet acceptabele druk op het voorzieningenniveau en de wegen van het park.

Reactie e

Volgens het landelijke rapport Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie betekent de bouw van 38 recreatiewoningen een toename van de verkeersintensiteit van 400 autoritten in de huidige situatie tot 500 autoritten in de toekomstige situatie bij de uitgang van het recreatiecomplex. In absolute zin is de toename gering.

Opmerking f

Het beleid is er tot heden op gericht geweest om het aanzien van het park zo veel mogelijk in stand te houden. Bij een aanzienlijke uitbreiding zal aantasting van het karakter van het park het gevolg zijn, temeer daar de nieuw te bouwen recreatiewoningen op kleinere percelen grond dreigen te worden gebouwd, waardoor het karakter van het landgoed verandert in een dorp in het bos.

Reactie f

De te bouwen 38 woningen ten opzichte van de bestaande 147 woningen betekent ook in kwantitatief opzicht geen aanzienlijke uitbreiding. In de regels zijn voldoende waarborgen opgenomen welke een verantwoorde landschappelijke inpassing waarborgen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 13 (Hoekstra)

Opmerking a

Tot verbazing van inspreker las hij dat in het voornemen ligt alle caravans en kampeerplaatsen te verwijderen en te vervangen door landhuisjes.

Reactie a

Het is inderdaad de intentie om alle huurstandplaatsen op termijn te laten vervallen. Dit zal gefaseerd plaats vinden in samenhang met het bouwen van recreatiewoningen die in het plangebied mogen worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangeduide gebied. Uitgangspunt is dat per te bouwen recreatiewoning drie huurstandplaatsen komen te vervallen.

Opmerking b

Zou het ter voorkoming van problemen/bezwaarschriften niet handiger zijn dat de gemeente al proactief de huurders/bewoners benadert en hen informeert over de plannen en de mogelijkheden van bezwaar en beroep. Dit geldt temeer daar de meesten niet in de gemeente Westerveld wonen.

Reactie b

Voor het opstellen van bestemmingsplannen bestaat een gemeentelijke inspraakverordening die leidraad is voor alle op te stellen bestemmingsplannen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt.

Colofon

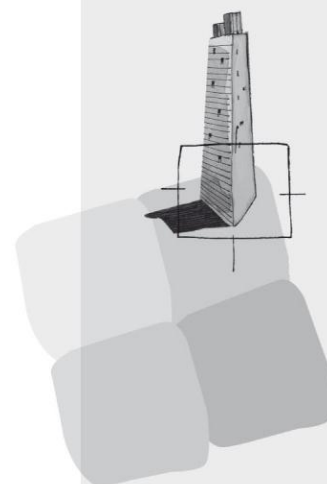
Opdrachtgever
Gemeente Westerveld

Contactpersoon
De heer J. Kamping

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer mr. J.E. Oldenziel
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
268.35.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort