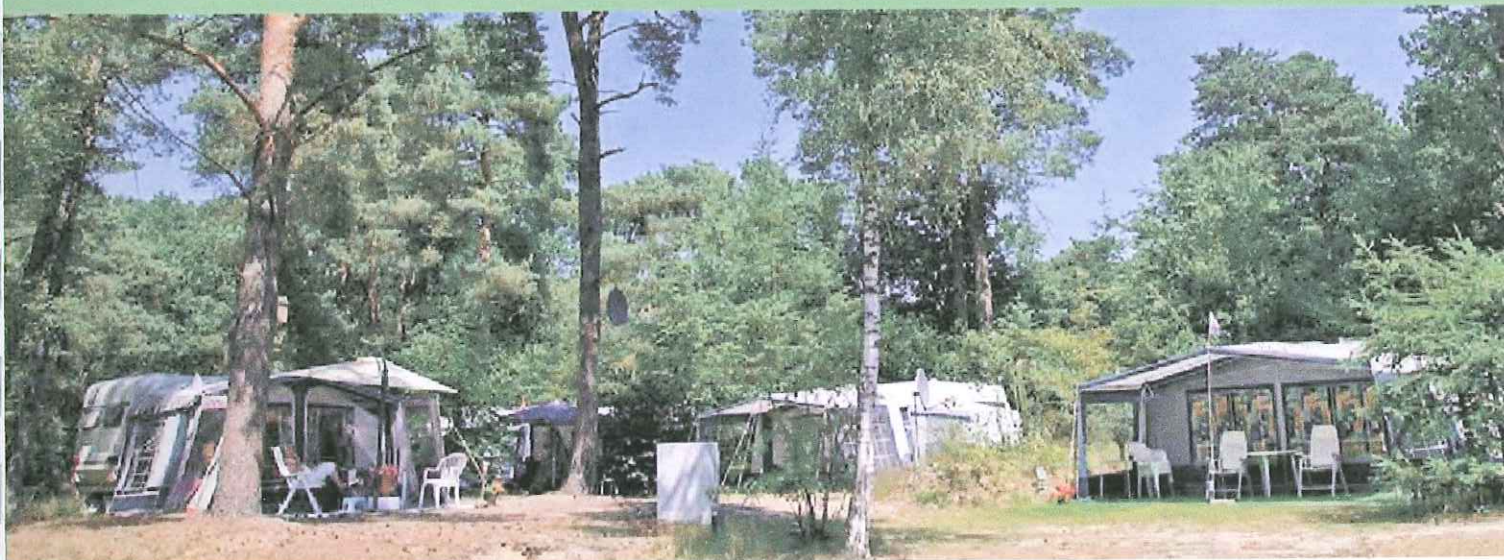


Advies Landgoed 't Wildrijck

22 juni 2009

Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie



INHOUD

1	Inleiding.....	1
1.1	Informatie vooraf: Planvorming Landgoed 't Wildrijck	1
1.2	Plannen Landgoed 't Wildrijck	2
2	Advies Kwaliteitsteam	3
2.1	Advies recreatie	3
2.2	Advies natuur	3
2.3	Advies landschap	4
2.4	Integraal Advies kwaliteitsteam: kiezen ruimtelijke kwaliteit.....	5
2.5	Advies vervolgprocedure	7

1 INLEIDING

Op vrijdag 15 mei besprak het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie de adviesaanvraag voor Landgoed 't Wildrijck te Dieverbrug. Het kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie werd vertegenwoordigd door de volgende personen:

- H. Oosterman, voorzitter Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe
- D. J. Verstand, deskundige recreatie, lid kwaliteitsteam
- Mw. A. Bleeker, deskundige landschap, lid kwaliteitsteam
- H. Berg, deskundige natuur, lid kwaliteitsteam
- D. Takkebos, deskundige ruimtelijke ordening, lid kwaliteitsteam
- G. Elzinga, secretaris kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe

De adviesaanvraag heeft betrekking op de herinrichting en omvorming van een kampeer- en stacaravanterrein naar een terrein met recreatiewoningen. De heer H. Tadema, directeur van Tadema Bedrijven, en eigenaar van Landgoed 't Wildrijck heeft via de gemeente Westerveld het kwaliteitsteam om een advies gevraagd. Als voorbereiding op de bespreking is een korte toelichting gegeven door de heren H. Tadema, R. Dijkstra (Tadema Bedrijven), G. Onderstal (Parkmanager) en J. Schuurman (SKA Architecten). Daarnaast is ook het beleid van de gemeente Westerveld toegelicht door mw. E. Deddens (toerisme en recreatie) en mw. W. Doedes Breuning Ten Cate (Ruimtelijke Ordening). Als achtergrondinformatie heeft een uitgebreide Checklist gediend, met de daarbij behorende bijlagen. In deze adviesnotitie wordt, als het gaat om basisinformatie, verwezen naar de ingevulde Checklist en de daarbij behorende bijlagen. Deze zijn te raadplegen bij de gemeente Westerveld en bij het Recreatieschap Drenthe.

1.1 Informatie vooraf: Planvorming Landgoed 't Wildrijck

De voormalige camping "Ellert en Brammert" bestond tot midden jaren negentig uit een groot kampeerterrein met enkele sterk verouderde zomerhuisjes. In het bestemmingsplan voor dit kampeerterrein was, net als op veel andere plaatsen in de voormalige gemeente Diever, de mogelijkheid opgenomen om 3 standplaatsen om te zetten in 1 recreatiewoning. Een beperking hieraan was, dat het slechts was toegestaan de helft van de totale capaciteit voor deze omzetting aan te wenden. Op de voormalige camping "Ellert en Brammert" is in 1995 het Wijzigingsplan Landgoed 't Wildrijck van kracht geworden. Daarin is de mogelijkheid geboden voor 147 recreatiewoningen en 235 staanplaatsen voor kampeermiddelen. Voor het hele terrein geldt de bestemming recreatieterrein. Binnen deze bestemming is onderscheid in gebruiksmogelijkheden op de plankaart aangegeven door middel van aanduidingen. In de periode na 1995 zijn de recreatiewoningen en het centrumgebouw gerealiseerd en is het terrein Landgoed 't Wildrijck genoemd.

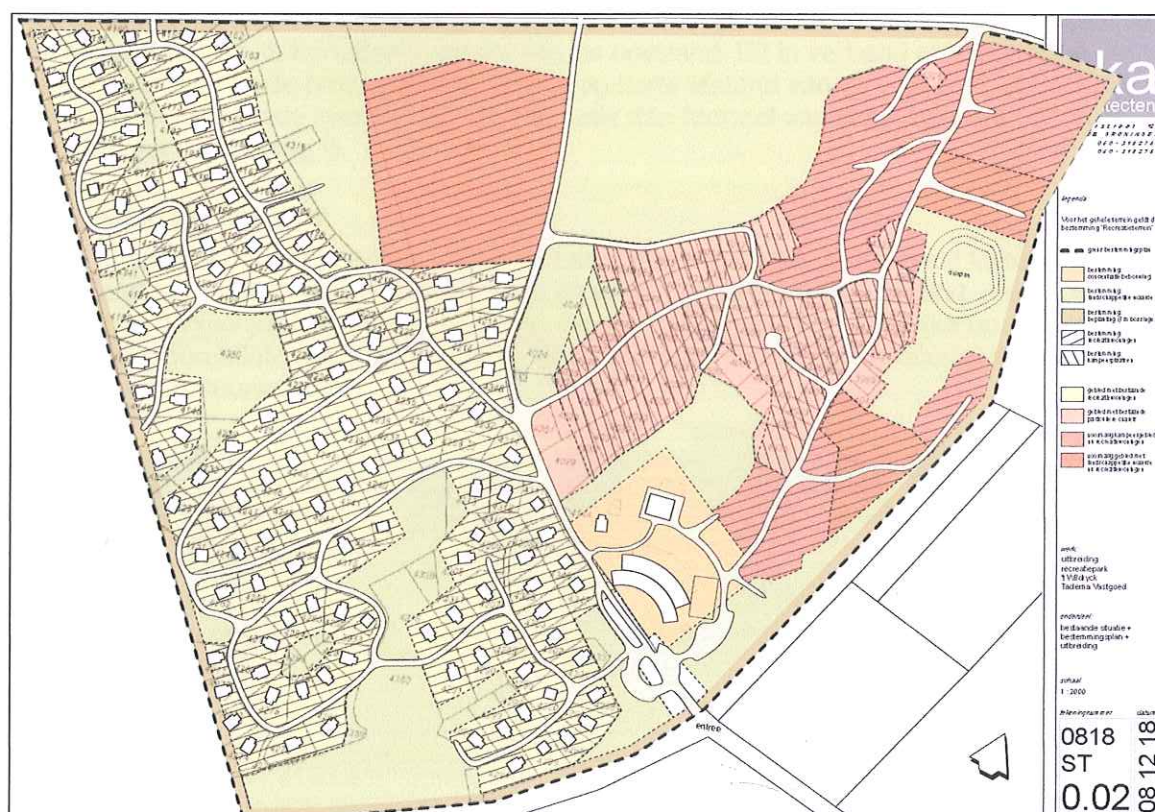
Het terrein van Landgoed 't Wildrijck wordt door een openbare (zand)weg in tweeën gesplitst, namelijk een zuidelijk en een noordelijk deel. Het zuidelijke deel (Hertenspoor) is na 1995 ingericht met recreatiewoningen. Ten noorden van de (zand)weg, liggen de centrumvoorzieningen, stacaravans en toeristische plaatsen. Het grootste deel van de gronden met de "aanduiding kampeerplaatsen" wordt momenteel ingenomen door stacaravans. Er resteert een beperkt deel met toeristisch kamperen, waarbij deze toeristische standplaatsen enige jaren terug zijn voorzien van vrijstaande sanitairhuisjes. Landgoed 't Wildrijck ontleent een bijzondere kwaliteit aan de ruime groene opzet. Een groot deel van het terrein bestaat uit bos- of natuurterrein. Op de plankaart van het bestemmingsplan hebben deze delen de bestemming recreatieterrein, met de aanduiding "gebied met landschappelijke waarde". Voor deze gronden is de inrichting ten behoeve van

het recreatieve gebruik beperkt tot half- of onverharde paden. Vooral voor wat betreft het oostelijk deel van het recreatieterrein is het huidige gebruik niet helemaal in overeenstemming met de bestemming. Zo liggen de plekken voor toeristisch kamperen op een aantal plaatsen binnen de aanduiding "gebied met landschappelijke waarde". Waarschijnlijk gaat het om een langer door de gemeente Westerveld gedoogde situatie.

1.2 Plannen Landgoed 't Wildrijck

Er is sprake van een sterk teruglopende bezetting van de toeristische kampeerplaatsen. De huidige nieuwe planvorming van Landgoed 't Wildrijck voorziet in de realisatie van 80 recreatiewoningen. Deze uitbreiding is nodig om de voor een duurzame exploitatie noodzakelijke schaal te bereiken. Na uitbreiding kan een landelijk opererende verhuurorganisatie worden aangetrokken.

De ruimte hiervoor wordt deels gevonden door omzetting van terreinen met de aanduiding kampeerplaatsen (1) en deels door omzetting van terreinen met de aanduiding "gebied met landschappelijke waarde" (2) in terreinen met aanduiding recreatiewoningen. Dit alles is te realiseren binnen de grenzen van het bestaande recreatieterrein op eigen grond. Landgoed 't Wildrijck heeft in de aanvraag voor het kwaliteitsteam de suggestie gedaan ongeveer 2,8 hectare grond van Staatsbosbeheer te betrekken. Dit terrein maakt onderdeel uit van het bestemmingsvlak "Recreatieterrein" en kent de aanduiding "gebied met landschappelijke waarde". Dit geeft volgens de exploitant van Landgoed 't Wildrijck nieuwe mogelijkheden voor wat betreft extra woningen ofwel een lagere bebouwingsdichtheid.



2 ADVIES KWALITEITSTEAM

2.1 Advies recreatie

In de historie heeft de omvorming van Ellert en Brammert naar Landgoed 't Wildrijck veel kwaliteit toegevoegd uit toeristisch-recreatief oogpunt. Doorgaan met een grootschalige camping en toeristische standplaatsen was destijds geen optie. Er is veel geïnvesteerd en gebruikte materialen en opzet van het recreatiepark is prima in orde. De komst van de "uitgeponde" particuliere chalets in het centrale deel van het terrein is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt zonde. Dat krijg je niet zomaar weer weg en het vormt een vast gegeven in het hart van het recreatiepark. Een toekomst voor het toeristisch kamperen op Landgoed 't Wildrijck is er niet. Deze doelgroep zoekt elkaar op en wil liever op een echte camping staan, dan tussen de huisjes. Door niets te doen, worden op termijn ook deze toeristische plaatsen omgezet in stacaravans. En uiteindelijk leidt zo'n stacaravanterrein op termijn tot verpaupering als er onvoldoende toezicht en parkmanagement plaatsvindt. De 80 recreatiewoningen extra zijn naar de mening van het kwaliteitsteam hard nodig om de centrumvoorzieningen op peil te houden. Landgoed 't Wildrijck kan daarmee doorgroeien naar een qua schaal gemiddeld bungalowpark. Een aanvullende mogelijkheid om het draagvlak voor de centrumvoorzieningen te vergroten is om deze ook te richten op dagrecreanten. Landgoed 't Wildrijck heeft nu een wat besloten karakter, terwijl er dwars over het Landgoed een openbare weg loopt. Het accentueren van het openbare karakter van deze weg, werkt mogelijk ook positief voor het gebruik van de centrumvoorzieningen door dagrecreanten en toevallige passanten. Voor wat betreft het realiseren van recreatiewoningen valt er iets voor te zeggen om daarvoor vooral het noordwestelijk deel van het recreatieterrein te benutten in plaats van de oostrand. Dit in verband met mogelijke geluidsoverlast van de provinciale weg N371 op korte afstand van de oostrand, die overigens meer materieel voor de recreatie dan formeel vanuit de eisen van de Wet geluidhinder van belang is

2.2 Advies natuur

Het is opvallend dat het hele bosgebied op Landgoed 't Wildrijck relatief veel kwaliteit heeft. Naaldbossen worden nogal eens voor saai en weinig gevarieerd aangemerkt, maar dat is op en rondom 't Wildrijck beslist niet het geval. Door deze variatie en ruimtelijke opzet heeft het bestaande recreatieterrein zowel rondom de recreatiewoningen als de kampeerterreinen wel degelijk een natuurwaarde.



Terrein in beheer bij Staatsbosbeheer



Terrein in beheer bij landgoed 't Wildrijck

Het is overigens wel opvallend dat binnen het bestemmingsvlak recreatieterrein onderscheid is te zien tussen het terrein in beheer/eigendom bij Staatsbosbeheer en in beheer/eigendom van Landgoed 't Wildrijck. Het terrein van Staatsbosbeheer is gevarieerder en bevat meer

ondergroei, waarschijnlijk door (regelmatige) dunning van het bomenbestand. De bomen staan op het terrein van Staatsbosbeheer minder dicht op elkaar en zijn daardoor minder kwetsbaar voor stormschade.

Of er vanuit natuurspectief in het verleden juiste keuzen zijn gemaakt is de vraag. In de noordpunt van het recreatieterrein ligt een laaggelegen kom, genaamd "de badkuip". In dit deel van het recreatieterrein is een kampeerterrein met sanitairhuisjes. Vanwege de lage en nattere ligging, zijn dit bij uitstek voor natuurwaarden interessante delen van het terrein. Nu is het voor recreatie suboptimaal omdat het vaak te nat is en er drainage nodig is voor recreatief gebruik.

Ruime opzet recreatiewoningen



Laag gelegen kampeerterrein "De Badkuip"



Wellicht is in de nieuwe planvorming het kampeerterrein "De Badkuip" op te nemen als natuurlijk terrein. In het huidige bestemmingsplan al is nagedacht over de meest waardevolle delen van het terrein, deze hebben de aanduiding "gebied met landschappelijke waarde gekregen". Voor zover deze delen van het terrein nodig zijn voor recreatiewoningen, dan is enig onderscheid te maken tussen de oostrand en het noordwestelijke deel. De oostzijde van het recreatieterrein is voor natuur een belangrijke rand, aangezien hier de overgang ligt vanaf de voormalige stuifzandgronden naar het beekdal van de Oude Vaart. Dit pleit er voor om bij toekomstige groei van Landgoed 't Wildrijck de oostrand zo natuurlijk mogelijk te houden. Het noordwestelijke deel is in dit opzicht minder kwetsbaar.

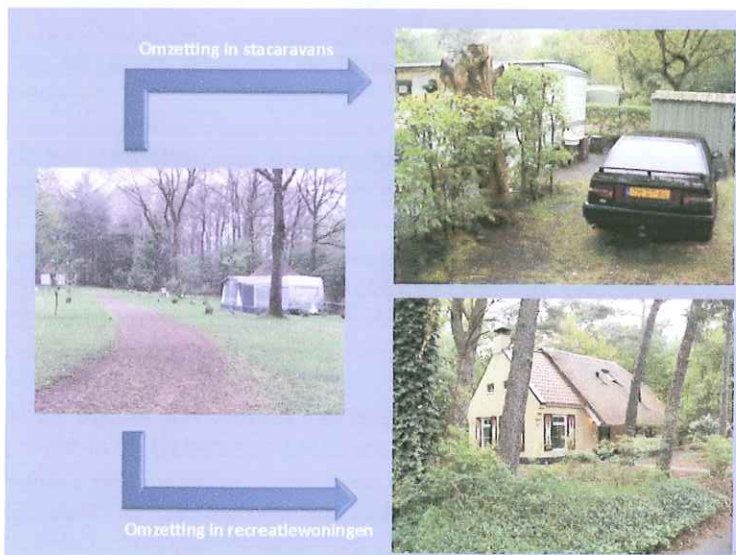
2.3 Advies landschap

De landschappelijke kwaliteit van het recreatieterrein zelf is behoorlijk hoog als gevolg van de ruime opzet. De oostrand die zichtbaar is vanaf de provinciale weg N371 is landschappelijk goed ingepast. Dit is overigens mede het gevolg van beplanting buiten het recreatieterrein aan de oostzijde van de Oude Groningerweg. Dit gaat mogelijk veranderen als de kampeerterreinen daar worden omgezet in recreatiewoningen. Dit pleit er voor om vanuit landschappelijk oogpunt de oostrand zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing en het zwaartepunt te leggen langs de noordwestzijde.



2.4 Integraal Advies kwaliteitsteam: kiezen ruimtelijke kwaliteit

Landgoed 't Wildrijck ontleent zijn recreatieve, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten aan het feit dat er veel ruimte is op het terrein. Bij toekomstige plannen zou dit zo moeten blijven. Maar in de visie van het kwaliteitsteam is "niets doen" geen optie voor zowel de ondernemer als voor de overheid. De huidige terreinen voor toeristisch kamperen zijn met de huidige en in de toekomst te verwachten toeristenmarkt niet duurzaam te exploiteren.

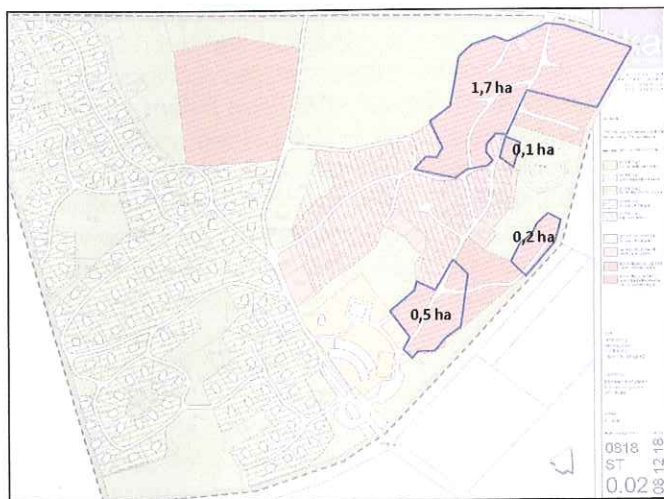


Het gevolg hiervan zal zijn dat de eigenaar noodgedwongen stacaravans zal plaatsen op die delen van het terrein die nu voor toeristisch kamperen worden gebruikt. Volgens het huidige bestemmingsplan mogen op de terreinen voor toeristisch kamperen, kampeermiddelen worden geplaatst en dus ook stacaravans. Het gevolg daar van is dat over 10 jaar het beeld van de huidige terreinen voor toeristisch kamperen veranderen in dat van het huidige stacaravanterrein.

Het advies van het kwaliteitsteam is om te kiezen voor ruimtelijke kwaliteit: positief bestemmen voor recreatiewoningen onder bepaalde voorwaarden.

Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat de recreatiewoningen als verhuurobject worden ontwikkeld, dus in de formule zoals die nu ook voor de bestaande recreatiewoningen op Landgoed 't Wildrijck wordt toegepast met een strakke controle op materiaalgebruik.

Bij de ontwikkeling van recreatiewoningen zou in de beleving van het kwaliteitsteam onderscheid moeten worden gemaakt tussen die terreinen die de aanduiding "kampeerplaatsen" hebben en die terreinen die de aanduiding "gebied met landschappelijke waarde" hebben. In het eerste geval wordt een vergunde situatie van 235 kampeermiddelen (dus ook mogelijk stacaravans), omgezet in hooguit 80 recreatiewoningen. Dit is gunstig voor zowel natuur, landschap als recreatie.



De terreinen met de aanduiding kampeerplaatsen die resteren voor omvorming hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 2,5 hectare. Het hierop realiseren van 80 recreatiewoningen betekent een bruto ruimte (inclusief ontsluiting) per woning van circa 300 m². Dat is te weinig. De huidige recreatiewoningen staan op gemiddeld zo'n 600 m², dus 2x zo ruim.

Globaal betekent dit dat om hetzelfde beeld te realiseren er met 80 recreatiewoningen aanvullend zo'n 2,5 hectare extra nodig is.

Hiervoor kunnen eventueel terreinen worden ingezet die nu de aanduiding "gebied met landschappelijke waarde" hebben. Vooral het blok aan de noordwestzijde van het huidige recreatieterrein zou hiervoor geschikt kunnen zijn uit recreatief en landschappelijk oogpunt. De huidige open ruimten tussen de woningen, hebben ook de aanduiding "gebied met landschappelijke waarde". Maar het omzetten naar de aanduiding "recreatiewoningen", zou hier ten koste gaan van de groene longen, die nu de kwaliteit van Landgoed 't Wildrijck bepalen.

Bij het omzetten van de terreinen met landschappelijke waarde naar recreatiewoningen gaan bos en natuur er per saldo op achteruit. Hiervoor is door de provincie Drenthe in 2003 een model "compensatieverordening Bos, Natuur, Landschap en Archeologie" opgesteld. Voor die gemeenten in Drenthe die geen eigen verordening hebben op dit punt, geldt de modelverordening van de provincie Drenthe. Gemeente Westerveld heeft weliswaar in 2003 een bomenverordening opgesteld, maar die is vooral gerelateerd in kapvergunningen en heeft daarmee een andere strekking dan de eerder genoemde provinciale verordening.

In de eerder genoemde modelverordening staat in artikel 2 lid 2 dat de verordening van kracht is bij (f) bossen en landschappelijke beplantingen die onder de werking van de Boswet vallen. Het kwaliteitsteam gaat er van uit dat de delen van het recreatieterrein met de aanduiding "gebied met landschappelijke waarde" onder de werking van de Boswet vallen en daarmee compensatieplichtig zijn. Aangezien het bos op deze plekken ouder dan 100 jaar is, treedt artikel 4, lid 1 onderdeel c in werking: "als het bos of de beplanting ouder is dan 100 jaren, dient 300% van de oppervlakte gecompenseerd te worden."

2.5 Advies vervolprocedure

Advies compensatie:

1. Begin met een ruimtelijk plan waarbij de kwaliteit voor zowel recreatie, landschap als natuur optimaal is;
2. Zet terreinen met de bestemming recreatieterrein, aanduiding "kampeerplaatsen" om in de aanduiding "recreatiewoningen" en ontwikkel deze terreinen op een wijze waarbij de ruimtelijke opzet overeen komt met de huidige recreatiewoningen. Houdt hierbij zoveel mogelijk het reliëf in tact, evenals het bestaande bomenbestand en de bosgrond; Naar verwachting kunnen op deze manier zo'n 40 recreatiewoningen worden gerealiseerd: is 50% van het noodzakelijke aantal;
3. Zoek voor de resterende 40 recreatiewoningen in het noordwestelijke deel van het terrein naar de meest geschikte plekken (totaal circa 2 tot 2,5 hectare) binnen terreinen met de aanduiding "gebied met landschappelijke waarde". Ook hierbij geldt: houdt het reliëf zoveel mogelijk in tact, evenals het bomenbestand;
4. De firma Tadema compenseert de 2 tot 2,5 hectare voor 300%. Dit kan op 2 manieren:
5. Er wordt 6 tot 7,5 hectare grond (niet zijnde natuurterrein), door de firma Tadema verworven en ingericht als bos- of natuurterrein;
6. Er wordt een financiële compensatie vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Westerveld, waarna dit vervolgens wordt gestort in het Groenfonds, dan wel beschikbaar gesteld aan bos- en natuurontwikkeling door Staatsbosbeheer
7. Bij de onder 3b genoemde werkwijze, moet worden gedacht aan een bedrag van 6 tot 7,5 x de waarde van een agrarische hectare. Globaal zal dit gaan om een bedrag van € 200.000,- tot € 300.000,-. Op de totale investering van Landgoed 't Wildrijck à € 20.000.000,- is dit circa 1%.
8. Conform de compensatieverordening moet eerst de compensatie geregeld zijn, voordat de ingreep wordt gedaan die schade veroorzaakt. Het ligt in dit geval voor de hand de bestemming voor die delen van het terrein pas te wijzigen als de compensatie is geregeld.

Advies vervolprocedure:

1. Presentatie van advies kwaliteitsteam aan gemeente Westerveld, Landgoed 't Wildrijck en Staatsbosbeheer op 15 juni 2009
2. Principebesluit Landgoed 't Wildrijck, Staatsbosbeheer en gemeente Westerveld om in te stemmen met het advies van het kwaliteitsteam (2 mnd);
3. Opstellen inrichtingsplan door Landgoed 't Wildrijck op basis van aanbevelingen uit het advies van het kwaliteitsteam (3 mnd);
4. Formeel schriftelijk verzoek Landgoed 't Wildrijck aan college van B&W gemeente Westerveld tot wijziging van de bestemming voor daartoe specifiek aangegeven delen van het terrein;
5. Voorkeur voor reactiemogelijkheid kwaliteitsteam op basis van definitief inrichtingsplan;
6. Start procedure wijziging van bestemming, inclusief daarbij behorende omgevingstoetsen; NB-wet/ natuurtoets; Watertoets; Archeologie; Bodem en Milieu; Etcetera.
7. Regelen compensatie voor bos- en natuur, hetzij financieel, hetzij fysiek;
8. Vaststellen gewijzigde bestemming;
9. Start met uitvoering inrichtingsplan op basis van vastgestelde bestemmingsplan.

=====