



Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan “Natuurcamping De Olde Bârgen Dwingeloo”

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan “Natuurcamping De Olde Bârgen Dwingeloo” (zaaknummer 205970) heeft met ingang vanaf 24 januari 2019 tot en met 6 maart 2019 (zes weken) ter inzage gelegen. Een ieder kon een inspraakreactie indienen. In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan overlegpartners gezonden.

Doel nota

Deze nota inspraak en vooroverleg bij het bestemmingsplan Olde Bârgen Dwingeloo bestaat uit een samenvatting van de inspraakreacties en overlegreacties met daarbij de beantwoording/reactie.

De nota is een aparte bijlage bij het bestemmingsplan en geeft aan op welke wijze het ontwerp bestemmingsplan ten opzicht van het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast.

Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn geen persoons- en adresgegevens vermeld van indieners van een inspraakreactie.

Inspraakreacties

Inspraakreactie 1.

Indiener geeft aan dat de camping bekend staat als een rustige camping met respect voor natuurwaarden. Met dit plan vindt een radicale verandering plaats die breekt met de huidige bedrijfsvoering met behoorlijke gevolgen voor omwonenden. De sterrenwoningen veranderen het karakter van de omgeving. De seizoensgebonden activiteiten worden vervangen door bedrijfsvoering die het hele jaar plaatsvindt en overlast geeft: geluid, licht en verkeersbewegingen. Er wordt getwijfeld aan de toekomstige bezettingsgraad van de geplande recreatiewoningen. Indiener stelt vragen bij een extra inrit en verharde weg. De plaats van de geplande sterrenwoningen vindt indiener geen geschikte. Het publiek zou een andere zijn dan de huidige kampeerders.

Reactie:

Het klopt dat Natuurmonumenten eigenaar is van de camping. Dit verandert niet met dit nieuwe bestemmingsplan. Het recreatieterrein wordt verhuurd aan een particuliere beheerder. Het plan voor acht sterrenwoningen heeft instemming van Natuurmonumenten. Bij de afweging die plaatsvindt om de toelaatbaarheid van het initiatief binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening te beoordelen, wordt rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van omwonenden. In de plantoelichting is aangegeven dat getoetst is aan de richtafstanden van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. De afstand tot het plangebied en woningen van derden bedraagt meer dan 50 meter. Binnen de VNG-brochure zijn campings met een keuken/horecavoorzieningen genoemd. Hierbij geldt een richtafstand van 50 meter. Camping Olde Bârgen heeft geen bedrijfsmatige horecavoorziening met een daarvoor uitgeruste keuken. Woning van indiener ligt op meer dan 300 meter van het gedeelte waar de sterrenwoningen gepland zijn en voldoet daarmee ruim aan de richtafstand.

Het huidige recreatieterrein is al jaren bestemd met een recreatieve bestemming. Dit bestemmingsplan maakt geen uitbreiding qua terrein mogelijk. Het huidige terrein wordt anders ingericht. Deze bestemmingsplanherziening is afgestemd op de bestemmingsplanmogelijkheden van andere recreatieterreinen in het buitengebied. De gebruiksmogelijkheden binnen de recreatieve bestemmingen zijn ruim van opzet. Deze mogelijkheden zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 door de raad vastgesteld en zijn vooralsnog niet aangepast met de daarop volgende bestemmingsplannen.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat het hier gaat om een natuurcamping (in eigendom van Natuurmonumenten) waarbij afspraken gelden dat het na 22.00 uur stil is. Het is weliswaar in de zomerperiode drukker maar nu kan er ook jaarrond gerecreëerd worden. Aan het maximale aantal kampeermiddelen zitten geen restricties in het bestemmingsplan. In het geval deze herziening van het bestemmingsplan zijn maximaal 8 recreatieverblijven toegestaan. Voor deze 8 verblijven worden kampeerplaatsen opgeofferd.

Het gebied waar de camping zich in bevindt, is een drukbezocht natuur-en bosgebied Nationaal park Dwingelderveld waar Natuurmonumenten beheerder is. De natuurwaarden worden door dit initiatief niet aangetast. Een deel van een bestaand kampeerterrein wordt ingevuld met bebouwing. Er vindt in feite geen wezenlijke verandering van het gebruik plaats, alleen worden campingplaatsen ingeruild voor een vast recreatieverblijf. Uiteraard heeft dit een andere uitstraling op de omgeving maar de (recreatieve) gebruiksmogelijkheden worden er in feite niet anders door.

De groenvoorzieningen rondom en op het terrein worden versterkt. De beheerder heeft een deel van het terrein al opnieuw ingeplant en zal er voor zorgen dat de groene singels rondom en op het terrein versterkt worden. De eigenaar en tevens beheerder van het omliggende gebied is akkoord met deze verandering op het terrein. De versterking van de singels zal door middel van een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden in het bestemmingsplan. Dit betekent dat er een verplichting geldt voor het aanbrengen van groen en versterking waar nodig om deze bestemming/invulling te kunnen verwezenlijken.

Een 2^e inrit voor dit gedeelte is een wens van de huidige campingbeheerder. Het voormalige zandpad Bosrand waar de camping aan grenst is onlangs voorzien van verharding. Een café-restaurant en een woning wordt ook door deze nu verharde weg ontsloten. Dit is een eenrichtingsweg waarbij ter hoogte van de woning Bosrand 19 ingereden mag worden. Ter hoogte van de camping Olde Bârgen verlaat men de weg om de Bosrand weer op te rijden. Dit (gemeentelijke) zandpad was in een zodanige staat dat besloten is dit zandpad te verharden om zo een toekomstbestendige toegang te kunnen verlenen voor het café-restaurant en de naastgelegen woning. De verharding is inmiddels afgerond.

De wens van de beheerder (met instemming van Natuurmonumenten) is om voor dit gedeelte van de camping een eigen ingang te krijgen zodat gasten voor de 8 sterrenwoningen niet met hun auto over het kampeerterrein hoeven te rijden. Verkeerstechnisch zien wij geen onoverkomelijke problemen in het toestaan van een extra inrit naar het terrein Olde Bârgen. De gewenste extra inrit staat los van het bestemmingsplan in kwestie en worden hierdoor niet mogelijk gemaakt. Mocht er een nieuwe inrit komen dan is hiervoor een omgevingsvergunning nodig op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 2.

Indiener geeft aan dat er 9 in plaats van 8 woning worden geteld. De plek hiervoor wordt te groot geacht. Er wordt gevraagd of er ook vier trekkershutten komen zoals op tekening staat aangegeven.

Indiener vraagt zich af of deze toevoeging van 8 vakantieverblijven noodzakelijk is gezien het bestaande aanbod in de omgeving. Indiener maakt bezwaar tegen het geplande grotere onderkomen voor groepen. Deze situering van de vakantieverblijven werkt de verhuur aan grote groepen gasten in de hand. Indiener vraagt zich af of het thema "sterrenwoning" een nieuwe doelgroep aanboort. Indiener maakt bezwaar tegen de gefundeerde nieuwe vakantieverblijven in dit archeologisch waardevolle gebied.

Reactie:

Beleidsmatig heeft de gemeenteraad bij de Nota van Uitgangspunten en later via het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld in 2012, bepaald dat er ruimere mogelijkheden komen voor recreatieterreinen. Een van die mogelijkheden richt zich op de mogelijkheid voor onderlinge uitwisseling. Daarmee wordt bedoeld dat campings de mogelijkheid hebben om kampeerplaatsen in te wisselen voor permanente vakantieverblijven. Toeristisch kamperen is veelal (zomer)seizoensgebonden. Door ook jaarrond toeristisch verblijf aan te kunnen bieden en zo een stabielere bedrijfsvoering te kunnen hebben, is meer ruimte gegeven aan recreatiebedrijven. In dit geval is gekozen voor maximaal 8 vakantieverblijven in het concept "sterrenwoning". Deze 8 zijn ook als zodanig vastgelegd in dit bestemmingsplan. Het oorspronkelijke plan was 10-15 woningen maar in overleg met het Kwaliteitsteam Natuurlijke recreatie Drenthe is het aantal bijgesteld naar maximaal 8 om zo ook het natuurlijke en rustige karakter van het terrein in stand te kunnen houden. Door te kiezen voor een bepaald (duurzaam) ontwerp wordt een doelgroep met interesse voor sterrenkunde aangeboord. Een doelgroep is niet af te dwingen door middel van regels in het bestemmingsplan maar door te kiezen voor dit ontwerp en de samenwerking met Camras wordt dit wel beoogd. Dus in die zin onderscheidt De Olde Bârgen zich van andere terreinen. De mogelijkheid om twee woningen samen te voegen tot 1 grotere woning voor grotere groepen is niet uitzonderlijk. Deze mogelijkheid is voor een ondernemer vrij invulbaar.

De locatie Olde Bârgen heeft volgens de door de raad vastgestelde archeologische beleidskaart en het daaraan gekoppelde archeologische beleid een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Dit houdt in dat bij werkzaamheden groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek verplicht is. De voorgenomen bouwactiviteiten/workzaamheden bestaan uit de bouw van 8 sterrenwoningen. Per woning wordt er circa 95 m² bodem geroerd. Dat houdt in dat er maximaal 760 m² bodem wordt geroerd. Volgens het vastgestelde beleid is nader onderzoek niet noodzakelijk. De voorgenomen werkzaamheden blijven binnen de vrijstellingsgrens van 1000 m². Bij bijzonderheden geldt de meldingsplicht bij de gemeentelijk archeoloog. Dit wordt als extra aandachtspunt bij de verlening van de omgevingsvergunning vermeld.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 3

Indiener is van mening dat de bouw van 8 woningen directe en significant negatieve gevolgen heeft voor de omgeving o.a. door toename van geluid, verkeersbewegingen en licht. Indiener is van mening dat het huidige seizoenskarakter verdwijnt en dat intensivering plaatsvindt. Een onderzoek naar de (milieu)effecten en een vergunning Natuurbeschermingswet is noodzakelijk. Indiener vindt het aantal woningen te hoog voor de omvang van het perceel. Indiener verzoekt het aantal terug te brengen naar 4 en te kiezen voor een andere locatie op het terrein.

Reactie:

Het huidige kampeerterrein is niet gebonden aan aantallen en/of openingstijden. Nu kan jaarrond ook gekampeerd worden en kan een exploitant ervoor kiezen om zijn terrein (het hele jaar) vol te zetten met caravans, tenten of campers. Dat 8 vakantieverblijven meer geluid en verkeersbewegingen met zich meebrengen, heeft indiener niet nader onderbouwd. Voor effecten op de omgeving wordt gekeken naar de VNG richtlijnen (zie hiervoor ook de reactie bij Inspraakreactie 1). In die richtlijn wordt uitgegaan van camping/recreatieterrein met een keuken/horecavoorziening waarbij een afstand van 50 of 100 meter in acht genomen moet worden, afhankelijk van de omgeving en de aard en omvang van het bedrijf. Deze camping heeft geen horecavoorziening met volledige uitgeruste keuken voor een horecagelegenheid/restaurant. Er is een klein keukentje met 1 oven waar je op aanvraag een pizza kunt halen. Een afstand van 50 meter wordt voldoende geacht. Indiener woont op een afstand van meer dan 100 meter van het recreatieterrein.

Het blijft een natuurrecreatieterrein, ook met deze 8 sterrenwoningen. Bovendien blijft het terrein in bezit van Natuurmonumenten. De regels, zoals stilte na 22.00 uur, blijven gelden. Indiener refereert mogelijk aan een café-restaurant in zijn nabijheid waarvoor bepaalde regels gelden in het bestemmingsplan. Een zelfstandige horecagelegenheid (bebouwing met terras) is van een andere orde dan (in dit geval) een bestaande recreatieterrein waar kampeerplaatsen worden ingewisseld door recreatief te gebruiken bouwwerken. De jarenlang aanwezige recreatieve functie met de bijbehorende effecten op de omgeving veranderen niet wezenlijk door de wijziging van toeristisch kamperen naar een toeristisch verblijven in een bouwwerk. Het aantal van 8 is voor initiatiefnemer minimaal om het terrein rendabel te maken en te houden. De keuze voor de locatie van de woningen is ingegeven door de ligging van dit gedeelte qua bezonning. Initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn te willen kijken of twee woningen verplaatst kunnen worden zodat er meer "lucht" tussen de vakantieverblijven komt. Om een mogelijk nieuwe indeling meer rechtszekerheid te geven kan gekozen worden voor een grens waarbinnen de 8 woningen opgericht mogen worden. Initiatiefnemer heeft aangegeven over een mogelijk gewijzigde situering in overleg te willen met de omgeving.

Initiatiefnemer heeft bij de provincie een aanvraag Wet Natuurbescherming aangevraagd. Deze Wet Natuurbeschermingsvergunning is op 29 mei 2019 verleend na het doorlopen van een openbare procedure waarbij geen zienswijzen zijn ingediend. Door initiatiefnemer is een aanmeldnotitie MER opgesteld. De aanmeldnotitie MER wordt bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Een ieder kan een zienswijze indienen. Op dit onderdeel moet de toelichting geactualiseerd worden.

Aanpassing

De toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4.6) wordt op het punt van ecologie/natuur aangevuld en geactualiseerd.

Inspraakreactie 4

Indiener geeft aan dat Natuurmonumenten destijds het terrein heeft gekocht om grip te kunnen houden op eventuele ontwikkelingen op dit terrein. Erfpachters wisten en weten dat door de kleinschaligheid er geen volledig inkomen uitgehaald kon worden. De voorgestelde 8 sterrenwoningen zijn volledig in strijd met de uitgangspunten van Natuurmonumenten. Er worden twijfels geuit wat betreft het kunnen behalen van een volledig inkomen en de exploitatie van het terrein. Indiener vindt dat de archeologische en geomorfologische waarden in het geding komen door deze uitbreiding. Indiener vindt dat de gemeente terughoudend moet zijn in het toestaan van ontwikkelingen in dit Natura 2000 gebied. Indiener maakt ernstig bezwaar tegen het plan voor deze zomerhuisjes en sluit zich verder aan bij inspraakreactie 2.

Reactie

Dat indiener zich niet kan vinden het beleid van Natuurmonumenten is geen ruimtelijk relevant punt, in die zin dat inzichten kunnen wijzigen maar ook eerder genomen standpunten kunnen wijzigen. Dit kan waar nodig vertaald worden naar ruimtelijk beleid. Daarvan is in dit geval geen sprake. Het gaat om een bestaand recreatieterrein waarbij standplaatsen ingeruimd worden voor recreatiewoningen. In dit geval heeft Natuurmonumenten als eigenaar van het terrein De Olde Bârgen ingestemd met het plan van exploitant voor de 8 sterrenwoningen. Of de exploitatie van het terrein al dan niet voldoende is voor een volwaardig inkomen, is ruimtelijk niet relevant. De economische haalbaarheid is aanwezig aangezien er advies is gevraagd bij het Kwaliteitsteam die ook kijkt en adviseert over de haalbaarheid van een plan. De genoemde waarden worden voldoende beschermd door dit bestemmingsplan en omliggende bestemmingsplan(nen). Voor wat betreft de opmerking over archeologie wordt verwezen naar inspraakreactie 2.

De inspraakreactie leidt tot niet aanpassing.

Inspreker 5

Indiener heeft twijfels bij de onderbouwing wat betreft bezettingsgraad en de reden en noodzaak van dit plan voor 8 sterrenwoningen. Indiener acht de onderbouwing op dit punt niet valide.

Indiener heeft het idee dat de 8 sterrenwoningen niet zozeer zijn voor continuïteit van de natuurcamping maar dat deze verkocht gaan worden. Indiener geeft aan dat deze ontwikkeling mogelijk een negatief effect kan hebben voor de kampeersers omdat het natuurkamperen wegvalt door deze ontwikkeling. De bouw van de te verhuren recreatiewoningen is niet geloofwaardig, mede gelet op de ontwikkelingen op het nabij gelegen recreatieterrein. Daar zijn ook nieuwe recreatiewoningen gebouwd die vervolgens voor permanente bewoning gebruikt worden waarop door de gemeente niet gehandhaafd wordt.

De gewenste 2^e toegang is volgens indiener bedoeld om een apart woonwijkje te creëren. Indiener vreest een woonwijkje nabij hun woning en dat deze mogelijk in de toekomst nog meer uitgebreid gaat worden. De gemeente zou in principe 15 woningen toestaan. Indiener begrijpt niet dat verkoop van de woningen niet uitgesloten wordt in dit bestemmingsplan als recreatieve verhuur beoogd wordt.

Indiener heeft twijfels bij de onderbouwing van de sterrenwoning. De geplande jacuzzi is niet nader geduid, er ontbreekt een tekening. Indiener vindt de mogelijkheid van clustering van vier woningen zodat een groepsaccommodatie ontstaat, onwenselijk, mede vanwege mogelijke geluidsoverlast. Indiener is van mening dat de bouwpeil van de woningen dermate hoog is dat de maximale toegestane bouwhoogte overschreden wordt. Indiener heeft vanwege het verdwijnen van beplanting in de bosbestemming een verzoek om handhaving ingediend. Door het weghalen van beplanting op het recreatieterrein nabij hun woning is meer zicht op de camping ontstaan. Op dat verzoek is niet adequaat gehandeld. Indiener geeft aan dat er mogelijk een tweerichtingsverkeer gepland is ter hoogte van een gewenste 2^e toegang. Dit kan mogelijk tot onveilige situaties leiden. Verder ontbreekt het advies van het Kwaliteitsteam.

Indiener is van mening dat de Ladder duurzame verstedelijking wel van toepassing is omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door de bouw van deze woningen.

Indiener is van mening dat het plan in strijd is met provinciaal beleid. Er wordt gebouwd in een stiltegebied en Natura 2000 gebied. Het horecabedrijf is wel beperkt vanwege de ligging in hetzelfde gebied. Indiener vindt het plan in strijd met het gemeentelijk beleid aangezien niet onderbouwd is dat het plan wenselijk is voor het voortbestaan van het bedrijf.

Indiener verwacht qua milieuzonering meer last van de geplande jacuzzi als van een keuken. Het zou gaan om een ander type mens dan de natuurkampeerder.

Indiener concludeert dat het plan een onacceptabele geluidoverlast met zich meebrengt. De bouw beperkt het vrije uit-en doorzicht. Er is straks sprake van zicht op een woonwijk met hoge woningen in plaats van natuur. De verkeerssituatie kan leiden tot onveilige situaties. Ook vraagt indiener zich af waarom de verkoop van woningen niet verboden wordt.

Reactie:

Een aantal aangevoerde punten zoals bedrijfsvoering is bij de eerdere reacties al aan de orde geweest. Hier wordt korthedshalve naar verwezen.

Om eventuele verkoop (uitponding) van de geplande 8 woningen tegen te gaan kan een regeling worden opgenomen in het bestemmingsplan. De opzet van het plan is verhuur van de sterrenwoningen. Om ongewenst versnipperd bezit tegen te gaan, wordt voorgesteld een dergelijk verbod in de bestemmingsplanregels op te nemen. Permanente bewoning van recreatiewoningen is en blijft uitgesloten via de bestemmingsplanregels. Een woonwijkje van 8 woningen is daarmee uitgesloten.

De vorm van de recreatiewoningen is in principe aan de initiatiefnemer zelf. Hij heeft met dit type aansluiting gezocht met de sterrenwacht (Astron) in Dwingeloo waarmee een doelgroep met interesse voor natuur, donkerte en astronomie wordt beoogd. Het ontwerp sluit aan bij het reeds aanwezige toiletgebouw. Het al dan niet aanbrengen van een kijker in het recreatieverblijf is niet in planologische regels te regelen. Gelet op het gepresenteerde plan en de lopende provinciale subsidie aanvraag (Leader) mag ervan worden uitgegaan dat een ondernemer inschat met welk product hij een rendabel plan kan krijgen. Het college heeft ingestemd met de realisatie van maximaal 8 sterrenwoningen, niet de 15 zoals wordt genoemd in de inspraakreactie. Dit aantal is vastgelegd in dit bestemmingsplan. De provincie heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat zij graag ziet dat het type woning (sterrenwoning) vastgelegd wordt in de regels zodat juridisch vastgelegd wordt dat alleen dit type er komt. Dit wordt als aanpassing in de bestemmingsplanregels meegenomen.

De genoemde jacuzzi kan nu ook binnen de huidige recreatieve bestemming. Voor het gehele terrein is vanuit milieu het Activiteitenbesluit van toepassing. Hierbij gelden standaard geluidnormen waar aan voldaan moet worden.

In de regels is opgenomen dat een eventuele samenvoeging van twee recreatiewoningen tot groepsverblijf mogelijk is. Aanvrager heeft aangegeven dat hij niet in een keer de 8 sterrenwoningen kan gaan bouwen, hij wil starten met drie. Of er dan twee samengevoegd worden tot 1 groepswoning is mogelijk. De bouwregels blijven ook in het geval van een groepsverblijf van toepassing.

De hoogte van het te bebouwen terrein wordt aangeduid als "peil" in de begripsomschrijving. Zoals hier omschreven is, zou het bouwpeil aangehouden moeten worden van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Er is sprake van enig reliëf in het terrein dus het bouwpeil zal zodanig gekozen moeten worden dat de maximale bouwhoogte niet overschreden wordt. Dit moet blijken uit de nog aan te vragen aanvraag omgevingsvergunning.

Op het gedeelte van het recreatieterrein waar indiener aan refereert wat betreft weghalen beplanting, is inmiddels nieuwe beplanting gezet. Dit heeft tijd nodig om aan te slaan en te groeien. Omliggende singels worden versterkt. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit betekent dat de singels versterkt (lees nieuwe aanplant moet gerealiseerd zijn) moeten zijn voordat de sterrenwoningen in gebruik genomen mogen worden. Door de groen elementen te herstellen c.q. te verstellen wordt het eventuele zicht op het recreatieterrein verbeterd, meer afgeschermd.

Initiatiefnemer heeft een alternatief voorstel ingediend voor de situering van de 8 sterrenwoningen. Op deze manier wordt de afstand vergroot tussen woning indiener en de plek waar de bebouwing kan komen. Zoals eerder genoemd is de systematiek van bestemmingsplan voor huisjesterreinen niet zodanig dat op het terrein aangegeven wordt waar exact de recreatiewoningen kunnen komen. In deze situatie wordt de vlek waar de woningen gebouwd kunnen worden vastgelegd op de verbeelding. De verbeelding is het juridisch kader waarin vastgelegd kan worden waar bebouwing kan komen. Deze grens is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Woning en bedrijf van indiener worden ontsloten vanaf de (gemeentelijke) weg, een voormalig zandpad. Dit jaar is dit zandpad verhard (voorzien van klinkerbestrating) zodat voor indiener een betere situatie ontstaat. De door de exploitant gewenste 2^e toegang zal voor wat betreft de ontsluiting voor woning en bedrijf van indiener geen nadelig effect opleveren. De verkeerssituatie blijft feitelijk ongewijzigd. De toegang vanaf de huidige doorgaande weg Bosrand naar de eventuele 2^e ingang kan verbreed worden zodat eventuele tegenliggers elkaar kunnen passeren. Het blijft éénrichtingsverkeer waarbij de weg ingereden kan worden ter hoogte van woning Bosrand 19. Het “verboden in te rijden” bord kan in het geval van een 2^e toegang opgeschoven worden. Verwijsborden kunnen aangepast worden waardoor alleen gasten van Olde Bârgen dat kleine stukje weg gebruiken om op het terrein te kunnen komen. Het is, indien een 2^e inrit doorgang vindt, ook aan de exploitant om zijn gasten er op die manier te verwijzen.

Voor het onderdeel “2^e toegang vanaf het huidige pad Bosrand” wordt verder verwezen naar de eerdere reactie.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument (richtlijn) voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. In dit geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gebruik van een bestaand recreatieterrein wordt gewijzigd van de mogelijkheid van jaarrond kampeerplaatsen naar een recreatief verblijf in de vorm van een bouwwerk. Het doorlopen van de ladder is derhalve niet nodig.

Indiener is van mening dat het plan in strijd is met provinciaal beleid. De provincie heeft in haar vooroverlegreactie laten weten in te stemmen met dit bestemmingsplan. Hiermee wordt het plan niet in strijd geacht met provinciaal beleid.

Voor wat betreft milieu-en natuureffecten het volgende. Initiatiefnemer heeft een onherroepelijke Wet natuurbeschermingsvergunning, welke door Gedeputeerde Staten van Drenthe is verleend op 29 mei 2019. In het kader van die vergunning is een voortoets gedaan. Deze voortoets ziet toe op mogelijke effecten op het aangrenzende Natura 2000 gebied. Het plangebied ligt niet in het Natura 2000 gebied maar grenst er aan. De effecten zijn nul of verwaarloosbaar klein. De ecologische paragraaf van de toelichting van het bestemmingsplan is geactualiseerd.

Sinds mei 2017 moet een initiatiefnemer van een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, een aanmeldnotitie indienen bij het bevoegd gezag (in dit geval het college). De aanmeldnotitie moet informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats en de kenmerken van potentiële effecten van die activiteit. Bij de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan moet het bevoegde gezag hierover een beslissing hebben genomen. Initiatiefnemer heeft een aanmeldnotitie ingediend. Voor dit bestemmingsplan maar ook in het kader van de Wet natuurbescherming zijn de nodige onderzoeken naar de gevolgen uitgevoerd. De plantoelichting wordt hierop geactualiseerd. Met de aanmeldnotitie is door het bevoegde gezag beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Het college heeft op grond van deze notitie en de overige gegevens vastgesteld dat in verband met

het initiatief geen plan-Mer nodig is. De aanmeldnotitie en de beslissing daarop worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en gaan op deze wijze mee in de verdere planprocedure.

Aanpassing bestemmingsplan

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op het punt van ecologie/natuur aangevuld en geactualiseerd.

De regels worden aangevuld met :

- een verbod tot uitponding;
- uiterlijk bouwwerk moet voldoen aan tekening;
- voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en versterking;

De verbeelding wordt aangepast door een bebouwingsgrens aan te geven waarbinnen de 8 vakantieverblijven mogen komen.

Vooroverleg

Reactie 1, Recreatieschap

Er is opgemerkt dat de in de toelichting wordt gesproken over dat woningen mogelijk verhuurd gaan worden aan studenten van Astron/Camras. Dit neigt naar permanente bewoning in plaats van toeristisch verhuur.

Reactie

In de gebruiksregels is opgenomen dat permanente bewoning van een recreatiewoning (bouwwerk) uitgesloten is. In de begripsomschrijving is opgenomen dat de gebruikers het hoofdverblijf elders hebben en dat gebruik moet plaatsvinden in het kader van weekend-en of verblijfsrecreatie. Hiermee is (tijdelijke) bewoning voor studenten is uitgesloten aangezien dan het bouwwerk niet gebruikt wordt voor weekend en/of verblijfsrecreatie. De passage hierover wordt uit de tekst van de toelichting gehaald. Richting exploitant is aangegeven dat de 8 sterrenwoningen niet verhuurd mogen worden voor bewoning, al dan niet door studenten van Camras/Astron.

Reactie 2, Natuur-en Milieufederatie

Zij geeft aan geen reactie te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie 3, Veiligheidsregio Drenthe

VRD kan zich vinden in hetgeen beschreven staat bij "Externe Veiligheid".

Reactie 4, Provincie Drenthe

Provincie geeft aan dat zij van mening is dat het moet blijven bij maximaal 8 sterrenwoningen. Zij acht het van belang dat de huisjes qua maatvoering worden uitgevoerd overeenkomstig de bouwtekeningen. De regels moeten hierop afgestemd worden. Dit is nu nog niet het geval.

Ook vindt de provincie dat mitigerende maatregelen op het terrein zelf getroffen moeten worden. Dit komt o.a. tot uitdrukking in de huisjes zelf maar ook in de versterking en aanleg van nieuwe singelbeplanting. De oppervlakte van het eerder besproken groen komt niet overeen. Hiervoor wordt aandacht gevraagd. Verder ontbreekt de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de mitigerende maatregelen. Het doorlopen van de Wet natuurbeschermingsvergunning en de aangevraagde Leader gelden zijn aandachtspunten.

Reactie:

De bouwregels worden op het ontwerp van de 8 sterrenwoningen aangepast. De oppervlakte van de beplanting is afgestemd op de bestaande singels en de nog op het terrein aan te brengen beplanting. De punt van het terrein is reeds ingeplant. De voorwaardelijke verplichting dat het terrein landschappelijk ingepast/versterkt wordt, wordt opgenomen in de regels. De Wet Natuurbeschermingsvergunning is op 29 mei 2019 verleend en onherroepelijk. Wat betreft Leader is er contact tussen gemeente, provincie en aanvrager over de voortgang van het bestemmingsplan.

Aanpassing

- in de regels wordt opgenomen dat de sterrenwoning moet voldoen aan de gepresenteerde verschijningsvorm;
- in de regels wordt een voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing en versterking opgenomen.

Van de overige vooroverlegpartners is geen inhoudelijke reactie ontvangen. De watertoets is verwerkt in het bestemmingsplan.

Diever, 6 november 2020.