

Ontwerpbestemmingsplan

Landgoed Börkerheide te Westerbork

1. Aanleiding

Bij besluit van 7 november 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Börkerheide te Westerbork' en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Börkerheide te Westerbork' heeft met ingang van 23 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruikgemaakt door:

- Provincie Drenthe;
- Natuur en Milieufederatie Drenthe (mede namens Stichting Het Drentse Landschap en Natuurmonumenten).

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtelijke aanpassingen

Er is daarnaast een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Deze is onder de zienswijzen benoemd, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. Ontvankelijkheid

De wet schrijft een aantal eisen voor het indienen van een zienswijze voor. De zienswijze en pro-formazienswijze die binnen zijn gekomen, zijn binnen de daarvoor gestelde zienswijzetermijn van 6 weken naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn voorzien van een omschrijving van het bezwaarde besluit en argumentatie.

De zienswijze van indieners voldoen aan de wettelijk voorgeschreven voorwaarden voor het indienen van een zienswijze.

3. Beantwoording van de zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder beschreven en beantwoord. Wanneer de zienswijzen leiden tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan zal dit direct onder de betreffende zienswijze worden aangegeven met de opmerking 'Aanpassingsvoorstel'.

1. Provincie Drenthe, Postbus 122 9400 AC Assen
--

Indiener voert in de zienswijze aan dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het provinciaal ruimtelijke belang. Er wordt aangevoerd dat de aanwezige kernkwaliteit 'Landschap' niet significant aangetast dient te worden door het nieuwe bestemmingsplan. Volgens Provincie Drenthe ontbreekt een ruimtelijk beeld van de nieuwe en vergrote recreatiewoningen. Hoe ze zijn geordend en welke ruimtelijke consequenties dit heeft voor het Esdorpenlandschap is onduidelijk. Een landschappelijk inpassingsplan dient te waarborgen dat het bestaande reliëf (stuifduinen) en de bestaande oudere bomen duidelijk zijn ingemeten en worden gehandhaafd. Ditzelfde geldt voor het gegraven ven. De totale oppervlakte aan recreatieverblijven dient daarbij ondergeschikt te blijven aan het boskarakter wat op deze plek heerst waarbij het belangrijk is de verharding te minimaliseren.

Reactie gemeente

Een ruimtelijk beeld van de nieuwe en vergrote recreatiewoningen en de ordening ervan kan nog niet worden geschetst. Het plan is opgesteld om planologisch ruimte te bieden, zodat initiatiefnemer in kan spelen op de markt. Van een concreet plan is nog geen sprake.

De gemeente is van mening dat in het plan het natuurlijke karakter van plangebied voldoende gewaarborgd is. Het bos en de heide, welke om de camping heen liggen, vallen buiten het plangebied en het is dan ook niet toegestaan om op deze plekken recreatieverblijven te realiseren. De grond waarop dit bos staat is tevens in eigendom van de Gemeente Midden-Drenthe, waardoor de instandhouding van dit bos gewaarborgd is. Daarnaast ziet het plan erop toe dat er zoveel mogelijk van de (gezonde) bomen die binnen het plangebied vallen ook behouden blijven. Mocht het niet anders kunnen dan dat er een boom dient te verdwijnen voor de realisatie van een recreatieverblijf, dan dient onder bepaalde voorwaarden hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Bij de verlening van een dergelijke vergunning kan plicht tot herplant als voorwaarden gesteld worden. Ook kan er uit veiligheidsoverwegingen besloten moeten worden dat een boom niet behouden kan blijven.

Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat het boskarakter voldoende kan worden gewaarborgd. Echter, de gemeente ziet een toevoeging in het opnemen van een landschappelijk inpassingsplan. Dit om de binnen het plangebied aanwezige waardevolle boomgroepen extra te beschermen en vooral om het aanwezige reliëf te handhaven. Tijdens locatiebezoek zijn de betreffende kenmerken geïnventariseerd, zodat op basis hiervan een landschappelijke waardenkaart kon worden gemaakt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen, in de zin dat een landschappelijk inpassingsplan/landschappelijke waardenkaart wordt toegevoegd ter verduidelijking van de te handhaven hoogteverschillen en waardevolle boomgroepen.

Aanpassingsvoorstel

In de bijlage wordt een landschappelijke waardenkaart, welke is afgestemd met Provincie Drenthe en akkoord bevonden, toegevoegd.

In de regels wordt deze kaart vastgelegd met de volgende aanpassing:

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een recreatief nachtverblijf, zoals bedoeld in lid 3.2.1, kan uitsluitend worden verleend indien de natuurwaarden worden behouden zoals benoemd in de beknopte natuurtoets, zoals opgenomen in Bijlage 2 of indien dat niet het geval is: nader onderzoek op grond van de Wet natuurbescherming is uitgevoerd en eventuele ontheffingen zijn verleend.

wordt

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een recreatief nachtverblijf, zoals bedoeld in lid 3.2.1, kan uitsluitend worden verleend

- a. indien de natuurwaarden worden behouden zoals benoemd in de beknopte natuurtoets, zoals opgenomen in Bijlage 2 of indien dat niet het geval is: nader onderzoek op grond van de Wet natuurbescherming is uitgevoerd en eventuele ontheffingen zijn verleend, en
- b. de landschappelijke kwaliteiten, zoals aangegeven op de landschappelijke waardenkaart worden behouden, tenzij behoud onmogelijk is uit oogpunt van veiligheid op het recreatieterrein.

2. Natuur en Milieufederatie Drenthe (mede namens Stichting Het Drentse Landschap en Natuurmonumenten), Hertenkamp 6 9401 HL Assen

Er wordt in de zienswijze aangevoerd dat het karakter van Landgoed Börkerheide volledig zal veranderen door het bouwen van 120 recreatiewoningen. Er wordt aangegeven dat het nu een prachtige camping is, met oud reliëf van stuifduinen en grenzend aan nat bos en een mooi stukje heide. De “idyllische plek, de rust en het natuurlijke, bijzondere karakter van deze plek” die nu op de website staan beschreven, zou door de ontwikkeling verdwijnen en veranderen in een standaard bungalowpark in het bos. Door de ontwikkeling zouden er het hele jaar recreanten aanwezig zijn, wat leidt tot meer negatieve invloed op het bos, de heide en de aanwezig diersoorten. De indieners plaatsen hun vraagtekens bij de mate van onderscheidenheid, wat wel wordt beweerd in de toelichting van het plan. Tot slot wordt aangedragen dat de bouw van boomhutten of andere bijzondere verblijfsaccommodaties het natuurlijke karakter van de camping nog verder zal aantasten.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente indieners uitgenodigd om het plan nader toe te lichten. Tijdens het gesprek heeft de gemeente aangegeven dat bij de aanvang van de procedure de beschreven zorgen ook bij de gemeente aanwezig waren. Dit heeft ertoe geleid dat er goed is nagedacht over op welke manier voorkomen kan worden dat het een standaard bungalowpark, maar dan in het bos, wordt. De variëteit in recreatiewoningen (verschillende aantallen met bepaalde oppervlakte) en de aanwezigheid van bijzondere verblijven zorgt in de ogen van de gemeente voor een onderscheidend park. Wij zijn van mening dat door deze insteek de natuurlijke waarden van het park zo goed als mogelijk behouden blijven. Zoals ook aangegeven in de reactie op de zienswijze van Provincie Drenthe, heeft het omliggende bos rondom het plangebied een groot aandeel in de instandhouding van het natuurlijke karakter.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan verder aan te passen. Door de toevoeging van de eerdergenoemde landschappelijke waardenkaart worden de aangedragen punten voldoende meegenomen.

4. Ambtshalve wijziging

Initiatiefnemer heeft nader archeologisch onderzoek laten uitvoeren, dat nog niet was verwerkt in de stukken. In dit karterend archeologisch bodemonderzoek is onderzocht of op de plekken waar sprake is van een intacte bodem tussen 20 en 60 cm onder maaiveld archeologie in de ondergrond zit. De uitkomst van het karterend booronderzoek toont aan dat er geen archeologie in de ondergrond aanwezig is, waardoor voor het hele plangebied de archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar “laag”. Derhalve hoeft er geen dubbelbestemming archeologie meer opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Aanpassingsvoorstel

De bestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ wordt verwijderd uit de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Het karterend archeologisch bodemonderzoek is daarnaast verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.