

Verslag omgevingsdialoog

Mosselseweg 1 & 1a te Vorden

Opgesteld door:

C.A. Braam & G.R. Madjdian
J.J. Braam & O.H.W. Wejden
ing. D.H. Beekmans – adviseur Verschel & van Dun B.V.

Datum dialoog:

20-03-2020

Datum verslag:

24-04-2020

Aanleiding/inleiding

De initiatiefnemers zijn woonachtig aan de Mosselseweg 1 en 1a te Vorden. Gezamenlijk hebben zij het eigendom van het perceel en opstallen kadastraal bekend gemeente Vorden, Sectie D nummer 2589 met een totale grootte van circa 4.96.55 ha. Op de planlocatie, een voormalige camping, bevinden zich 2 bedrijfswoningen met ondergrond, inpandige Bed&Breakfast, kampeerterrein met diverse opstallen (o.a. sanitair gebouw, schuur/groepsaccomodatie, opslag landbouwwerktuigen), landbouwgrond en bos.

Het kampeerterrein met toilet- en wasruimte en de overige schuren verkeren deels in slechte staat van onderhoud. Renovatie van de gebouwen en infrastructuur is hard nodig. De woningen zijn in goede staat en reeds deels gerenoveerd. Men is voornemens het eigendom, kadastraal perceel te splitsen. Daarnaast een hernieuwde invulling te geven aan, en courant maken van, het huidige kampeerterrein. Ontwikkeling van een viertal recreatiewoningen in de bosrijke omgeving. Hiertoe is een concept bestemmingsplan opgesteld. Deze bestemmingsplanwijziging zal onderdeel uitmaken van de eerste ronde van het Veegplan 2020 Landelijk Gebied van de gemeente Bronckhorst.

In het kader van de beoogde bestemmingswijziging stelt de gemeente dat er vooroverleg gevoerd moet worden met instanties en de omgeving. Los van deze verplichting is het niet meer dan fatsoenlijk de omwonenden te informeren over de plannen. Middels een informatiebijeenkomst en via diverse correspondenties in de periode daaropvolgend is invulling gegeven aan deze omgevingsdialoog. Voorliggend schrijven is een verslag hiervan.

Herontwikkeling planlocatie

Voor het huidige kampeerterrein is een nieuwe invulling beoogd. De huidige bestemming van dit deel van het perceel is Recreatie – Verblijfsrecreatie, in totaal ca 2.68 ha groot. Gelet op de indeling en bestemmingen in directe omgeving van de planlocatie is het goed passend om beide dienstwoningen te voorzien van een woonbestemmingen de achterliggende tuinen en de omliggende weilanden als Agrarisch met Waarden te bestemmen, zodat het huidige gebruik gehandhaafd kan worden. Het reeds voor recreatie bestemde deel wordt opgesplitst in het te behouden en beschermen bos en losse kavels voor de nieuwe recreatiewoningen. Zoals dit op meerdere locaties binnen de gemeente reeds het geval is. In het concept bestemmingsplan zijn 4 kavels opgenomen van 1500 tot 2000 m². Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de recreatiewoningen permanent bewoond worden. De recreatiewoningen zullen worden geëxploiteerd op bedrijfsmatige basis.

Principevoorstel

In overleg met de gemeente Bronckhorst is voorafgaand aan het principebesluit van het college van Burgemeester en Wethouders afgesproken dat door initiatiefnemers de omwonenden worden geïnformeerd over de plannen. Dit was ook als zodanig opgenomen in het collegevoorstel. Op 1 februari 2020 zijn de omwonenden, bewoners en eigenaren van aangrenzende en nabij gelegen percelen door initiatiefnemers per brief geïnformeerd over het plan. Hierin is aangekondigd dat men in gesprek is met gemeente om de bestemming van het terrein te wijzigen van recreatiebestemming met camping naar recreatiewoningen en bos. Hierop zijn geen reacties ontvangen. In bijlage 1 is de brief bijgevoegd en hieruit blijkt ook welke adressen zijn geïnformeerd.

In totaal zijn 14 adressen, huishoudens aangeschreven.

Zoals beschreven, is kort nadat de principemedewerking was verleend door de gemeente er een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen van initiatiefnemers aan de belangstellenden toegelicht en is er gelegenheid geboden het terrein te bezoeken. Deze bijeenkomst heeft plaats gevonden op vrijdag 20 maart 2020 om 17:00 uur aan de Mosselseweg 1 te Vorden.

Informatiebijeenkomst

De uitnodiging van deze bijeenkomst is opgesteld en vervolgens verspreid door de initiatiefnemers op 12 maart 2020. Voor deze uitnodiging verwijzen wij u naar bijlage 2. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de omwonenden welke op de middag van de dialoog aanwezig of afwezig waren, al dan niet met afmelding. Hierbij zijn tevens enkele reacties weergegeven van degene die niet aanwezig waren/zich afgemeld hadden.

Er is voorafgaand aan de bijeenkomst getwijfeld of deze, in verband met het Covid-19 virus wel doorgang kon vinden. De omgevingsdialoog heeft, na intensief overleg met de gemeente gewoon plaatsgevonden op 20 maart 2020. Hierbij was tevens de gemeente Bronckhorst aanwezig. Ten tijde van het schrijven van de uitnodiging en in de aanloop naar de bijeenkomst toe is op dagelijkse basis contact geweest met de betrokken gemeenteambtenaar. Vanuit het kabinet was op dat moment nog geen verbod op openbare bijeenkomsten afgekondigd. Aan de adviezen en richtlijnen van het RIVM kon worden voldaan.

Tijdens deze bijeenkomst werd door een van omwonenden gevraagd in hoeverre door het plan zijn agrarisch bedrijf in zijn bedrijfsvoering beperkt zou worden. Als antwoord werd verwezen naar art. 2.1.3.2.6. waarin expliciet aangegeven wordt dat bedrijven naast het plangebied niet beperkt zullen worden door het initiatief.

Vanwege het Covid-19 virus hadden diverse omwonenden zich afgemeld voor de bijeenkomst, ook bleef een deel weg zonder afmelding. Wel is door enkele omwonenden rechtstreeks contact opgenomen met de betrokken gemeenteambtenaar en is hen ook via die weg het concept bestemmingsplan toegestuurd. Om alsnog alle betrokkenen voldoende te informeren over het initiatief en de tijd te geven te reageren is in overleg met de gemeente per post of mail een concept versie toegestuurd met de vraag uiterlijk 17 april te reageren. Op deze wijze heeft de omgevingsdialoog, op een uitgebreide en schriftelijke manier alsnog plaatsgevonden en zijn alle genodigden geïnformeerd.

Geen van de omwonenden is op de uitnodiging ingegaan voor een persoonlijk gesprek en rondleiding over het kampeerterrein. Er heeft na 20 maart geen fysieke dialoog meer plaatsgevonden met omwonenden.

Initiatiefnemers geven aan dat ze de directe omwonenden van het perceel op deze manier betrekken bij de ontwikkelingen, ze proberen op deze wijze rekening te houden met de omgeving.

Het doel van de dialoog is informeren en kennisnemen van ieders gedachten, suggesties, opmerkingen en mogelijke bezwaren. Het is niet een presentatie van een definitief plan. De plannen bevinden zich nog in een conceptfase, er zijn nog punten die gewijzigd kunnen worden.

Helaas is dit, althans zo vermoeden initiatiefnemers, minder goed overgekomen bij de omwonenden die enkel het plan op papier hebben bekeken. Het is jammer dat de bijeenkomst zo slecht bezocht was, dit had waarschijnlijk veel misverstanden en negatieve reacties bij omwonenden voorkomen.

Reacties omwonenden

De aanwonenden aan de Kamphuizerweg hebben gezamenlijk gereageerd op het initiatief per brief (d.d. 27 maart 2020) met aanvulling (d.d. 30 maart 2020). Dit betrof een overwegend negatieve reactie, met name spreekt men bezwaren uit tegen de voorgestelde ontsluiting van een deel van de nieuwe recreatiewoningen via de Kamphuizerweg. Daarnaast stellen zij dat ze moeten instemmen, met een plan wat al klaar zou liggen. Hetgeen nadrukkelijk niet het geval is, immers betrof het een concept plan met in het bijzonder enkele gearceerde tekstpassages die nog aangepast moesten worden. De omgevingsdialoog was georganiseerd met het doel om een open en transparante wijze van gedachten te wisselen, vragen te beantwoorden en op- of aanmerkingen te registreren zodat deze in verslag meegenomen kunnen worden in het concept.

Initiatiefnemers betreuren het dat de verwachtingen niet bij alle betrokkenen hierover hetzelfde waren. Door de bewoners van de Kamphuizerweg is aangegeven dat ze het een slecht plan vinden wat afbreuk doet aan de omgeving en hun woongenot. Derhalve geven ze aan dat ze op deze punten bezwaar zullen maken bij de gemeente.

Hier wordt aan toegevoegd dat het plan, aldus hen, geen enkel voordeel heeft voor de omgeving. Zo stellen ze dat er alleen maar financieel voordeel is voor de initiatiefnemers terwijl alle lasten worden afgewenteld op hen. Dit betreft met name het voornemen om een deel van de nieuwe woningen via de Kamphuizerweg te ontsluiten. Naar aanleiding van deze reactie is het concept plan op dit punt aangepast. Ontsluiting is mogelijk via de Mosselseweg en kan ook via die weg plaatsvinden. Echter zijn initiatiefnemers ervan overtuigd dat er wel degelijk een bestaande uitrit vanaf het perceel op de Kamphuizerweg aanwezig is en dat zijzelf, en eventuele nieuwe eigenaren van het perceel het recht hebben om via deze zijde het perceel te verlaten of te betreden. Waar exact de kadastrale grenzen liggen en wat de juridisch/planologische mogelijkheden of beperkingen zijn en zal in een latere fase nader onderzocht moeten worden.

Tevens stellen de bewoners van de Kamphuizerweg dat een van de, zoals ze dit omschrijven 'compenserende maatregelen' niet plaatsvindt op het eigen perceel/eigendom van initiatiefnemers. De kadastrale eigendomskaart biedt hierin een helder antwoord. Zeker is dat het deel bosgrond gelegen in het Natuurnetwerk Nederland eigendom is en onderdeel uitmaakt van het perceel van initiatiefnemers. De beoogde bestemmingswijzigingen, het plangebied, volgen de kadastrale grens. Het lijkt erop dat dit is gebaseerd op een misverstand en verkeerde interpretatie van het schetsontwerp. Op het schetsontwerp waren tevens de bossen van aangrenzende percelen ingekleurd zodat duidelijk werd dat de nieuwe bosbestemming hierop aansluit.

Het uitgangspunt voor de herontwikkeling is hetgeen wat momenteel planologisch mogelijk is. Dit betreft een middelgrote camping met een ruime groepsaccommodatie van ca 400 m2 en 310 m2 gemeenschappelijke voorzieningen. Zoals ook omschreven in het concept plan is e.e.a. momenteel feitelijk niet in gebruik. Planologisch gezien is er wel degelijk sprake van een extensivering van de recreatiebestemming als het bestemmingsplan wordt gewijzigd en er in plaats van de 60 stapplaatsen, nog maar 4 recreatiewoningen op het perceel worden gepland. Bovenstaande aanpassingen, nuances en verduidelijking zijn naar aanleiding van het schrijven van de buurbewoners, wonende aan de Kamphuizerweg doorgevoerd in het concept Bestemmingsplan, welke is aangeleverd bij de gemeente.

Naast de brief vanuit de Kamphuizerweg hebben ook de bewoners van Mosselseweg 6 per brief gereageerd op de stukken (d.d. 27 maart 2020) met aanvulling (d.d. 14 april 2020). Hier een positiever geluid, de insteek van initiatiefnemers om in te spelen op een exclusievere recreatiedoelgroep en de recreatiebestemming te extensiveren wordt toegejuicht. Wel spreken ze zorgen uit over hoe sterk er bij uitvoering gehouden wordt aan de biobased eco-vriendelijke woningen in geval de kavels door initiatiefnemers worden verkocht. De gegeven omschrijving van de eco-recreatiewoningen maakt deel uit van het vast te stellen bestemmingsplan. In die zin is het direct onderdeel uitmakend van het beleidskader waar de ontwikkelaar van de kavel aan gehouden is. Dit geldt voor zowel initiatiefnemers zelf als een eventuele nieuwe eigenaar. Daarnaast halen de bewoners van Mosselseweg 6 enkele conclusies aan die reeds als tekst passage waren opgenomen in het concept plan, zonder dat hiervoor op dat moment het ondersteunende onderzoek was afgerond en bijgevoegd. Het genoemde bodemonderzoek en de quickscan flora en fauna zijn in latere fase wel afgerond. De onduidelijkheid op dit punt is derhalve niet meer aan de orde, het plan is compleet met ondersteunende onderzoeken aangeleverd bij de gemeente en wordt in die hoedanigheid gepubliceerd.

Middels een reactie per mail d.d. 30 maart en voorliggend verslag proberen initiatiefnemers eventuele misverstanden recht te zetten.

Conclusie

Met deze omgevingsdialoog is op hoofdlijnen gepolst hoe men tegen het plan aankijkt. Het gaf eveneens kans om bepaalde knelpunten in het plan aan te passen. Het betrof een inspraak voorafgaand aan de formele planologische procedure, waarbij één ieder de mogelijkheid nog heeft om in de verschillende fasen te reageren.

De op de omgevingsdialoog aanwezigen waren positief kritisch over de uitnodiging en het plan. Ze wensden de initiatiefnemers succes met de plannen en hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Per brief is later wel een kritischer geluid vanuit een deel van de buurt op het plan bij initiatiefnemers terecht gekomen. Deels gefundeerd en deels helaas gebaseerd op misverstanden en verkeerde verwachtingen. Het concept plan is op het grootste knelpunt, de beoogde ontsluiting via de Kamphuizerweg aangepast. Verwacht wordt dat hiermee niet het bezwaar op voorhand is weg genomen.

Samengevat, ten gevolge van het Covid-19 virus is de dialoog voor de omwonenden anders verlopen dan vooraf gedacht en gehoopt. Desalniettemin waarderen initiatiefnemers de belangstelling en moeite die omwonenden hebben genomen om te reageren. Deze leiden ertoe dat binnen het herontwikkeling plan van het perceel aandacht wordt besteed aan de wensen en zorgen van de omgeving wanneer het gaat om de ruimtelijke gevolgen van het plan.

Bijlage 1: Informatie brief 01-02-2020

Vorden, 1 februari 2019

Aan de bewoners van de Mosselseweg 2, 2a, 4, 4a, 3, 3a, 6, Kamphuizerweg 1, 1a, 3, 5, 7 en 9, Ruurloseweg 83.

Beste buren,

Graag willen wij jullie informeren over het feit dat wij in gesprek zijn met de gemeente om te komen tot een wijziging van de bestemming van ons terrein van recreatiebestemming met camping naar verblijfsrecreatie en bos.

Hiermee beogen wij de bouw van 4 eco-vriendelijke recreatiewoningen mogelijk te maken, het bestaande bos te versterken en onze eigen woningen om te zetten van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Graag willen wij jullie op korte termijn uitnodigen op een nader te bepalen datum voor een bijeenkomst om verder op de plannen in te gaan, zodra de procedure bij de gemeente is opgestart.

Zodra de datum bekend is zullen wij iedereen op de hoogte brengen.

Met vriendelijke groeten,

C.A. Braam



G.R. Madjdian



J.J. Braam



O.H.W. Wejden



Mosselseweg 1/1a

7251 RT Vorden

Bijlage 2: Uitnodiging omgevingsdialoog 12-03-2020

Aan de bewoners van de Mosselseweg 2, 2a, 4, 4a, 3, 3a en 6
Kamphuiserweg 1, 1a, 3, 5, 7 en 9, Ruurloseweg 83.

Beste burenen,

In onze brief van 1 februari jl. gaven wij aan jullie te willen informeren over het feit dat wij in gesprek zijn met de gemeente om te komen tot een wijziging van de bestemming van ons terrein van recreatieve bestemming met camping naar verblijfsrecreatie en bos.

Zoals in de brief aangegeven beogen wij hiermee de bouw van 4 eco-vriendelijke recreatiewoningen mogelijk te maken, het bestaande bos te versterken en onze eigen woningen om te zetten van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Graag willen wij jullie uitnodigen voor een bijeenkomst ter plekke aan de Mosselseweg 1 op vrijdag 20 maart as om 17.00 uur om jullie verder te informeren over de plannen en mogelijke vragen te beantwoorden.

Mocht jullie niet aanwezig kunnen zijn op dat tijdstip dan graag een berichtje aan braamii@gmail.com.

Met vriendelijke groeten,

Carolei Braam

Gholam Madjdian

Jitske Braam

Håkan Weijden

Bijlage 3: Presentielijst omgevingsdialoog 20-03-2020

Presentielijst omgevingsdialoog bestemmingsplanwijziging Mosselseweg 1/1a

Adres	Naam	Emailadres	Opmerkingen
Mosselseweg 2			Afgemeld, wenst succes met de plannen en hoeft geen verdere info.
Mosselseweg 2a			Geen afmelding
Mosselseweg 3			Aanwezig, geen bezwaar
Mosselseweg 3a			Afgemeld, verzoek schriftelijke info
Mosselseweg 4			Geen afmelding
Mosselseweg 4a			Afgemeld via
Mosselseweg 6			Afgemeld, verzoek schriftelijke info
Kamphuizerweg 1			Afgemeld, verzoek schriftelijke info
Kamphuizerweg 1a			Afgemeld, verzoek schriftelijke info
Kamphuizerweg 3			Afgemeld, verzoek schriftelijke info
Kamphuizerweg 5			Geen afmelding

Kamphuizerweg 7			Afgemeld, verzoek schriftelijke info
Kamphuizerweg 9			Geen afmelding
Ruurloseweg 83			Geen afmelding
Gemeente Bronckhorst	medewerker cluster Omgeving		Aanwezig
Waterschap Rijn en Ijssel	Medewerker vergunningen		Afgemeld voor vooroverleg, er zijn geen waterschaps- belangen bij het plan, werkzaamheden vinden plaats op ruime afstanden van watergangen in beheer bij het Waterschap.

In verband met actuele privacywetgeving; de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn alle namen en mailadressen van genodigden / omwonenden geanonimiseerd en onleesbaar gemaakt.