

Zienswijzennota bestemmingsplan ‘Natuurcamping Olde Bargaen’
(zaaknummer 288533)

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan “Natuurcamping De Olde Bargaen” heeft met ingang van 3 december 2020 tot en met 13 januari 2021 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Tijdens de periode van zes weken kon een ieder een zienswijze indienen.

Er zijn 6 zienswijzen ontvangen waarvan 1 is ingetrokken. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en gemotiveerd. De persoonsgegevens zijn ter bescherming van de privacy achterwege gelaten en hebben een nummer.

De argumenten in de zienswijzen worden in deze nota kort samengevat en voorzien van een inhoudelijk reactie. Per zienswijze wordt aangegeven of het aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. De nota maakt deel uit van het raadsbesluit tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen.

Zienswijze 1.

Inhoud

Indiener geeft aan dat er significante effecten te verwachten zijn en een passende beoordeling ontbreekt. Er is sprake van een MER-plicht. Er is onvoldoende gekeken naar het landschap en haar voorgeschiedenis. Permanente verblijven zijn onomkeerbaar. Er zijn zaken onbenoemd, onvoldoende onderzocht of verkeerd benoemd die wel effect hebben op het Natura 2000 gebied of het Natuurnetwerk. Indiener is het niet eens met de berekening rondom stikstof. Er wordt gerekend met elektrisch gereedschap. Dan moet dat ook in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Indiener betwijfelt of er geen effecten zijn wat betreft de aanwezigheid van de Zwarte Specht. Er ontbreekt een nieuwe fase aan in de betreffende hoek van het terrein. Nu is dat in de winter leeg. Straks komen daar in de winter wel bezoekers en de specht is gevoeliger voor verstoring. Er dient meer onderzoek te worden verricht. Indiener concludeert dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

Reactie.

De voortoets die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is uitgevoerd in het kader van de aanvraag Wet natuurbescherming voor het project. Deze aanvraag is ingediend bij de provincie als bevoegd gezag. De initiatiefnemer heeft een onherroepelijke Wet natuurbeschermingsvergunning van 28 mei 2019. Na de PAS-uitspraak zijn geen vergunningen ingetrokken. De voortoets is het kader van dit bestemmingsplan geen juridisch bindend document maar heeft input gegeven voor de aanmeldnotitie MER. Het gaat om een activiteit waarvoor het bestemmingsplan aangepast moet worden. De activiteit kan volgens het besluit MER geschaard worden onder de vormvrije mer-beoordeling en is niet MER-plichtig. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de aanmeldnotitie MER van 21 oktober 2020.

De Aeries berekening die bijgevoegd is, is een actualisatie van de Aeries berekening die bij de voortoets in het kader van de Wet Natuurbeschermingsvergunning is uitgevoerd. Het gebruik van elektrisch gereedschap kan niet geregeld worden via een ruimtelijke plan. Dit had mogelijk in de Wet Natuurbeschermingsvergunning opgenomen moeten worden. Echter deze vergunning is onherroepelijk en is niet ingetrokken door G.S. Mocht indiener vinden dat er sprake is van mogelijke overtreding van de Wet Natuurbescherming dan zijn Gedeputeerde Staten van Drenthe hiervoor het bevoegd gezag.

Indiener geeft aan dat hij betwijfelt of er geen nadelige effecten zijn voor de Zwarte Specht. Uit de voortoets en de verleende Wet Natuurbeschermingsvergunning is niet gebleken dat er sprake zou zijn van onevenredige verstoring van beschermde dier- en plantsoorten. De jarenlange aanwezige camping is jaarrond geopend en het gaat in dit bestemmingsplan niet om een uitbreiding wat recreatie betreft maar een wijziging van de verblijfsmogelijkheid op het bestaande recreatieterrein. Een aantal campingplaatsen worden geruild voor 8 verblijven met een permanent karakter, in dit geval 8 sterrenwoningen als vakantieverblijven. Tijdens de bouwfase heeft de exploitant een zorgplicht. De eigenaar van het terrein heeft aangegeven geen zienswijze te hebben met betrekking tot het plan van de exploitant.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2.

Inhoud

Indiener geeft namens een werkgroep aan dat de plannen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt grote gevolgen hebben voor het bodemarchief. Zij vindt dat de oorspronkelijke geomorfologie van het terrein van de camping behouden moet worden. Ontgraven en ophogen tasten het bodemarchief aan.

Reactie.

In de zienswijze wordt aangegeven welke waarden er volgens de werkgroep zijn in de omgeving en aangrenzend aan het terrein. Het plangebied is getoetst aan de Archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Westerveld. In het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat bij ingrepen groter dan 1000 m² verkennend booronderzoek (6 boringen per ha) en zo nodig karterend onderzoek noodzakelijk is. De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 8 sterrenwoningen en het oppervlakte van deze woningen tezamen is ongeveer 700 m². Er is daarom geen verkennend booronderzoek nodig. Het plan is beoordeeld door de gemeentelijk archeoloog. Zij is van mening dat geen verkennend bodemonderzoek nodig is.

De cultuurhistorische waarden zeggen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld blijkt dat er in het plangebied (dus op het campingterrein zelf) geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3.

Inhoud

Indiener geeft aan dat zij bezwaar heeft tegen de mogelijke samenvoeging van de vakantiehuizen waardoor meer mensen gezamenlijk in een huis kunnen verblijven met alle gevolgen van dien, bijvoorbeeld geluidsoverlast etc. Stille is een kernkwaliteit van het gebied. Zij vindt dat ook een zelfstandige ingang dit gedeelte van de camping een meer zelfstandig karakter krijgt en daarmee los gaat functioneren van de camping. Wie gaat de genoemde rust na 22.00 uur handhaven? Indiener geeft aan dat de gemeente het zandpad heeft opgehoogd en verhard. Daardoor zal het bouwterrein naar verwachting ook opgehoogd moeten worden waardoor de huisjes nog "hoger" gelegen zijn in het landschap. Een eigen toegang voor dit gedeelte vindt indiener overbodig. Er is een huidige toegang en deze is afdoende. Indiener vindt de gekozen uitvoering van de vakantieverblijven te hoog en te groot. Indiener heeft bezwaar tegen het niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Reactie.

Om te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening wordt bij de afweging de VNG-richtlijn bedrijven en milieuzonering gehanteerd. Indiener woont op ± 400 meter van het plangebied. Er is geen sprake van direct zicht op het plangebied. Vanuit de VNG richtlijn is er voldoende afstand. Een bedrijf dient te voldoen aan de voorwaarden die horen bij het Activiteitenbesluit. In dit besluit zijn o.a. geluidnormen opgenomen. Niet is gebleken dat de bestaande camping en mogelijk de toekomstige camping met 8 vakantieverblijven niet kan voldoen aan de geluidnormen. Het is niet aannemelijk dat door de komst van de sterrenwoningen het geluidsniveau hoger wordt dan het voorheen was door de camping. Er zijn bij de gemeente geen klachten bekend over (geluid)overlast komende vanaf dit recreatieterrein.

Er is sprake van een stiltegebied maar er lopen openbare wegen, fiets- en voetpaden door het gebied waar Oude Hooogeveensedijk 1 deel van uit maakt. Van absolute stilte is nergens sprake en kan ook niet afgedwongen worden. Er is sinds jaar en dag sprake van recreatieterreinen, huisjesterreinen, campings en horeca in dit gebied. Dat is ondersteunend aan het (dag)recreatieve gebruik van dit gebied waar veel wandelaars en fietsers jaarrond gebruik van maken. De eigenaar van de camping en tevens beheerder van het Natura 2000-gebied, Natuurmonumenten, heeft ingestemd met de plannen. Een mogelijk 2^e ingang maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Hierop kan daarom geen reactie gegeven worden. De gemeente heeft, mede op verzoek van de horeca-eigenaar in de omgeving, het zandpad Bosrand verhard. Dit zandpad is al jarenlang een slecht toegankelijk pad voor bezoekers van de horecagelegenheid. Voor de verharding is een omgevingsvergunning verleend welke onherroepelijk

is. Het pad is niet opgehoogd. Door het gebruik van de klinkers is de ligging van de weg ogenschijnlijk hoger geworden. Voor de bouw van de 8 sterrenwoningen/vakantieverblijven wordt het terrein niet opgehoogd in de zin van bijvoorbeeld bouwen op terpjes. Er wordt uitgegaan van het peil zoals genoemd in het bestemmingsplan. Er wordt een bouwput gegraven van ± 50 cm. De uitgegraven grond wordt verspreid rondom de woning. Omdat in het bouwplan sprake is van een begaanbare verdieping moet voldoende bouwhoogte in acht genomen worden. Er wordt gekozen om de begane grondvloer op het peil van het bestaande maaiveld te leggen.

Voor wat betreft de opmerking over archeologie wordt verwezen naar zienswijze 2.

Conclusie.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4.

Inhoud

Indiener geeft aan dat hij vindt dat de gemeente tekort schiet bij het toetsen, afwegen van belangen en inpasbaarheid in de omgeving. Hij verzoekt verificatie van argumenten en cijfers. Hij geeft aan dat bijvoorbeeld de vraag naar huisjesterreinen vlak is. Het plan draait om het verhogen van de winstgevendheid voor de ondernemer. De huizen zijn dichtbij burensituatie maar ver weg van de woning van de eigenaar. Auto's gaan straks via het pad, langs het huis van indiener via een 2^e ingang naar het huisjesterrein. Waarom worden de huisjes niet gebouwd direct achter de hoofd woning, laat het achterste gedeelte als sta-terrein. Indiener verzoekt het plan te reduceren tot 4 woningen, wijziging van locatie, geen nieuwe ontsluiting, geen groepsaccommodatie toe te staan.

Reactie.

De cijfers in de toelichting van het bestemmingsplan geven een trend weer. Het onderdeel bezettingsgraad wordt in de toelichting aangevuld met 2020 met daarbij de opmerking dat Corona en de gevolgen daarvan op de toeristische sector een ander beeld geven dan het beeld voor 2020. Vanwege corona bleven/blijven mensen noodgedwongen in eigen land. Mocht de toeristenbranche weer normaliseren dat zal naar verwachting het beeld weer enigszins stabiliseren. Met de toevoeging van 8 permanente en luxere vakantieverblijven kan een andere doelgroep dan kampeers ook gebruik maken van De Olde Barga en de mooie ligging.

Bij een beoordeling van initiatieven gaan wij uit van de omschrijving van de plannen en de onderbouwing daarvan. Ook is het initiatief voorgelegd aan het kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie. Dit team adviseert recreatiebedrijven die in of tegen een natuurgebied liggen. Hierin zijn o.a. Recreatieschap en Natuur- en Milieufederatie Drenthe vertegenwoordigd. Dit advies heeft bijgedragen aan de beoordeling van het initiatief. Er is gekozen voor dit gedeelte van het terrein omdat het gedeelte dat camping blijft nabij voorzieningen, waaronder een toiletgebouw, ligt. Er is niet bewust gekozen voor een plek verder weg van de bedrijfswoning.

Het advies geeft ook aan dat de huisjes in dit westelijke gedeelte goed in te passen zijn. Daar is al een natuurlijke afscherming aanwezig. Naar aanleiding van het advies is het plan aangepast naar 8 woningen in plaats van de beoogde 15 woningen.

Een tweede ingang maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Mocht dat in de toekomst aan de orde zijn, dan dient hiervoor een aparte procedure gevolgd te worden omdat het pad met de beplantingstrook ernaast in het bestemmingsplan Buitengebied 2018 valt. De toegang naar het huisjesgedeelte vindt plaats via de bestaande ontsluiting van de camping. Die ligt ver verwijderd van de ingang van het pad Bosrand naast woning van indiener. Het gedeelte Bosrand naast de woning van indiener wordt gebruikt om bij het horecapand te komen en de naastgelegen woning. Dat is al jarenlang het geval, ook voordat indiener eigenaar werd van het pand. Dit bestemmingsplan maakt dat niet anders. Parkeren door gasten/bezoekers vindt plaats op eigen terrein van De Olde Barga.

Het samenvoegen van twee verblijven tot 1 biedt ruimte voor meer gasten. Dit heeft exploitant voorzien op 1 plek op het betreffende terrein. Het is niet de bedoeling en de opzet van het plan om dit overal toe te kunnen passen. Juridisch wordt dit niet uitgesloten. Hierop dient naar onze mening het plan aangepast te worden zodat de optie voor het samenvoegen alleen op 1 plek gedaan kan worden zoals op de tekening is aangegeven bij S5 en S6. Deze locatie kan op de bestemmingsplankaart aangeduid worden als optie om alleen deze twee woningen samen te kunnen voegen. Ook wordt daarbij vastgelegd dat niet elders nog weer een extra woning geplaatst kan worden.

Conclusie.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Op de plek waar S5 en S6 voorzien zijn, wordt op de verbeelding een aanduiding opgenomen waarbij de mogelijkheid wordt opgenomen dat alleen daar de mogelijkheid is om twee vakantieverblijven samen te voegen tot 1. Als daarvan gebruik wordt gemaakt, dan is er sprake van maximaal 7 vakantieverblijven in plaats van 8. Een samengevoegde woning dient ook te voldoen aan dezelfde eisen zoals die gelden voor 1 woning. Dit wordt juridisch vastgelegd in de bestemmingsplanregels.

Aanpassing:

Toevoegen plankaartje en regels (WITPAARD)

Zienswijze 5.

Inhoud

Indiener geeft aan hij de aanpassingen onvoldoende vindt. Er is volgens indiener ruimte voor permanente bewoning. Groepsverblijven zouden buiten de bedrijfsmatige exploitatie vallen. Een verbod tot uitponding kan volgens indiener niet geregeld worden via het bestemmingsplan maar dient privaatrechtelijk vastgelegd te worden tussen erfpachter en eigenaar.

Indiener vindt de regeling dat het gebouw via de regels van het bestemmingsplan dient te voldoen aan de verschijningsvorm te zwak. Hij vindt dat voldaan moet worden aan de tekening. Indiener geeft aan dat de grens ontbreekt vanuit waar gebouwd mag worden ten opzicht van zijn perceel. Indiener ziet graag dat de maximale oppervlakte van een woning zoals op de tekening is aangegeven, wordt opgenomen in de regels. Onduidelijk is hoe groepsverblijven er uit zien en deze eventueel kunnen komen. Groepsverblijven trekken jongeren aan. Dit komt de rust in het gebied niet ten goede. Het zou om 22.00 uur stil moeten zijn. Niet duidelijk is hoe dit gehandhaafd wordt. Indiener is van mening dat niet getoetst aan de juiste VNG richtlijn wat betreft minimale afstanden van de camping tot aan zijn woning. Er is beplanting hersteld maar daardoor is er nog zicht op de toekomstige verblijven die mogelijk ook nog 0,5 meter hoger worden omdat de grond wordt opgehoogd.

Volgens indiener wil de exploitant een financiële klapper maken met dit plan, er zijn aanwijzingen waarop hij dit baseert.

De plannen voldoen volgens indiener niet aan het gemeentelijk beleid. Er wordt gezocht naar manier om ze bijzonder te doen lijken om zo binnen het gemeentelijk beleid te kunnen passen.

Indiener onderschrijft de bezwaren uit zienswijze 3 als het gaat om ophoging van het terrein en het maken van een extra toegang.

Reactie.

Permanente bewoning is specifiek uitgesloten in de regels. Dat geldt ook voor uitponding. Er moet sprake zijn en blijven van een bedrijfsmatige exploitatie. Dit om permanente bewoning tegen te gaan. In de uitspraak zoals genoemd door indiener is niet vast komen te staan dat een dergelijke regel niet opgenomen mag worden in een bestemmingsplan.

Indiener wijst naar onze mening terecht op de verwijzing in de regels naar het ontwerp. Er moet gebouwd “volgens de verschijningsvorm”. Dit vinden wij in strijd met rechtsonzekerheid. De regels worden hierop aangepast. Er moet gebouwd worden conform het ontwerp. Ook bij dit onderwerp

vinden wij dat aangeduid moet worden waar een eventuele samenvoeging van twee recreatiewoningen mag komen: S5 en S6. Het vrijlaten hiervan past naar onze mening niet in het concept zoals dat beoordeeld is door ons en door het kwaliteitsteam. De grens waar vanaf de vakantieverblijven gebouwd kunnen worden, is per abuis weggevallen op de verbeelding (bestemmingsplankaart). Deze wordt alsnog opgenomen.

Het is niet ongebruikelijk om groepen jongeren uit te sluiten bij verhuur. Dit kan echter niet geregeld worden via het bestemmingsplan. Dat geldt in dit geval ook voor een uiterlijke tijd waarbinnen het stil moet zijn. Dat is een kwestie van naleven van bepaalde fatsoensnormen en mogelijk huisregels van de camping. De ervaring leert dat toezicht en aanspreken van gasten op dit soort campings veelal niet nodig is na een bepaald tijdstip. De openingstijden voor het horecabedrijf is vanuit een ander perspectief beoordeeld. Geluidniveaus moeten na 19.00 uur lager zijn dan overdag. Voor De Olde Bergen geldt dat men zich nu moet houden aan de regels uit het Activiteitenbesluit maar bij de uitvoering en in gebruikneming van dit bestemmingsplan ook. De meest actuele VNG brochure is van 2009. In aanloop naar de Omgevingswet, die inmiddels uitgesteld is naar 1 juli 2022, wordt gewerkt aan een mogelijke herziening. Dat is omschreven in “Milieuzonering nieuwe stijl”. Deze “nieuwe” richtlijnen zullen mogelijk gehanteerd gaan worden als de Omgevingswet in werking gaat treden maar is geen toetsingskader voor huidige plannen.

Het terrein wordt niet opgehoogd met 0,5 meter. Zie hiervoor ook reactie bij zienswijze 3.

Of de exploitant een financiële klapper maakt, valt te bezien. Of iemand geld verdient met een plan en hoeveel is niet ruimtelijk relevant en maakt in die zin geen onderdeel uit van een goede ruimtelijke ordening en het woon-en leefklimaat van omwonenden. Dat geldt ook voor wie het plan uiteindelijk realiseert. Hoe, of en wanneer de eigenaar de exploitatie van het terrein terugneemt of andere intenties heeft, is ons niet bekend.

Naar onze mening voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid. Het is niet zo dat het plan door de toevoeging van het onderdeel “sterren” daarmee alleen geaccepteerd wordt. In de aanloop naar het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeenteraad aangegeven dat er via het bestemmingsplan meer ruimte zou moeten komen voor bestaande campings om campeerplekken in te ruilen voor vaste verblijven. Op deze manier kan een exploitant en/of eigenaar met ontwikkelingen in de markt meegaan. Of een camping dat wil, is aan de exploitant en/of eigenaar zelf. Bij dergelijke plannen wordt het totaal beoordeeld. Vaak kan dan het terrein ook landschappelijk verbeterd worden en kan beter afgedwongen worden bij een herziening van het bestemmingsplan. Een thema laat zich moeilijk planologisch regelen. Door het vastleggen van dit specifieke ontwerp in een bestemmingsplan wordt het geen regulier huisje qua verschijningsvorm.

Zoals eerder is aangegeven, maakt een tweede ingang geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Zoals eerder is aangegeven, wordt het samenvoegen van twee vakantieverblijven beter in de regels opgenomen.

Conclusie.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

1. Op de plek waar S5 en S6 voorzien zijn, wordt op de verbeelding een aanduiding opgenomen waarbij de mogelijkheid wordt opgenomen dat alleen daar een mogelijkheid is om twee vakantieverblijven samen te voegen tot 1 recreatieverblijf. Als daarvan gebruik wordt gemaakt, dan is er sprake van maximaal 7 vakantieverblijven. Dit wordt juridisch vastgelegd in de bestemmingsplanregels.
2. de lijn vanaf waar de vakantieverblijven gerealiseerd kunnen worden in het plangebied, wordt alsnog op de verbeelding opgenomen.
3. de bouwregels worden aangepast zodat gebouwd moet worden conform het ontwerp/bouwtekening. Dat geldt ook voor een eventuele optie om twee woningen samen te voegen tot 1 op de plek van S5 en S6.

Aanpassing:

Plankaart en regels (WITPAARD)

Zienswijze 6

Ingetrokken d.d. 14 april 2021.

Diever, 28 mei 2021.