

Aan de leden van de raad

VERZONDEN 21 JUNI 2021

Datum	Ons kenmerk	Uw brief	Uw kenmerk
17 juni 2021	305076	305076	

Onderwerp
aanvullende informatie
voorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Olde Bargaen

Geachte leden van de raad,

Op 8 juni jl. is het raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan natuurcamping De Olde Bargaen besproken tijdens de politieke avond. Er is op dit onderwerp ingesproken door indieners van zienswijzen en een omwonende. Dit agendapunt is versneld op de agenda van deze politieke avond gekomen waardoor er mogelijk meer vragen leefden dan bij een ruimere voorbereidingstijd. Gelet op de vragen en de sprekers wil ik u graag nader informeren over het behandelvoorstel en de punten benoemd op 8 juni 2021.

1. Zienswijzen: de zienswijzen zijn geannuleerd aan u gemaild. Zienswijzen worden gericht aan de gemeenteraad. Zodra deze ingediend worden, wordt u hiervan in kennis gesteld door de griffie en kunnen worden ingezien in de fractiekamer. Het is gebruikelijk dat er een samenvatting van de zienswijzen wordt gemaakt in de vorm van een nota van zienswijzen. In die nota wordt weergegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot een voorstel voor aanpassingen. Die nota maakt onderdeel uit van uw raadsbesluit. De belangrijkste punten uit de zienswijze worden samengevat en voorzien van een reactie. Dat is gebruikelijk en bij het bestemmingsplan Olde Bargaen loopt dat niet anders.

Inspreken is in principe bedoeld om de zienswijze mondeling toe te lichten. Het inbrengen van andere zaken is toegestaan of inspreken zonder dat een zienswijze is ingediend, is ook mogelijk. Dat daar persoonlijke beleving bij komt kijken is inherent aan een mogelijke verandering van de omgeving. Opvattingen over personen dienen naar mijn mening buiten de raadzaal te blijven. Daar wees de voorzitter terecht op.

2. VNG-richtlijn: het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om de VNG-richtlijn bedrijven en milieuzonering te hanteren. Het is een richtlijn, geen wettelijk juridisch kader. In deze richtlijn worden richtafstanden genoemd die gebruikt kunnen worden bij een

beoordeling van (ruimtelijke) initiatieven of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon-en leefklimaat. In aanloop naar de Omgevingswet zal deze richtlijn herzien en geactualiseerd gaan worden. Het zal vereenvoudigd worden aangezien gemeenten bij de Omgevingswet meer (lokale) ruimte krijgen om normen te hanteren en uit te kunnen gaan van de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten. In de toelichting is een milieuparagraaf opgenomen waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan de huidige richtlijn. Er is geen sprake van een uitbreiding maar een wijziging van een bestaand campingterrein dat jaarrond geopend is.

De afstand tussen de woning van inspreker en het gebied waar de sterrenwoningen kunnen komen is meer dan 40 meter (± 100 meter).



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3. Jacuzzi, sterrenwoning:

Jacuzzi

Een jacuzzi zou mogelijk zijn binnen het huidige bestemmingsplan voor het recreatieterrein. Het is geen openbare jacuzzi zoals gesuggereerd werd. Mocht deze geplaatst worden dan wordt deze op eigen terrein geplaatst. Het is over het algemeen geen vergunningplichtig bouwwerk, uiteraard is dat afhankelijk van de vorm en de grootte. Door de aanwezigheid van groen zal naar verwachting geen direct zicht zijn vanaf het perceel van inspreker. Er moet in zijn geheel voldaan kunnen worden aan de geluidnormen zoals die opgenomen zijn in het Activiteitenbesluit. Dit besluit geldt niet alleen voor een camping maar ook bijvoorbeeld voor horeca of andere (buiten)activiteiten behorende bij een bedrijf.

17 juni 2021

3 / 5

Sterrenwoning

De sterrenwoning is als bijlage toegevoegd aan de bestemmingsplanregels. Er kan dus alleen deze woning gebouwd worden en niet een ander ontwerp. Het sedum dak maakt daar ook onderdeel van uit. Er is geen zicht op dakpannen of ander materiaal maar op een sedum dak. Het huidige toiletgebouw is ook voorzien van een sedum dak.

Bouwpeil

De veronderstelling is dat de grond opgehoogd wordt waardoor de woningen hoger lijken. In de nota van zienswijzen wordt ingegaan op het bouwpeil. De maximale bouwhoogte is 7 mtr. Het hoogste punt van de woning wordt, conform de bouwtekening 6,90 mtr. De grond wordt niet opgehoogd. Er wordt een bouwput gegraven van ± 50 cm. De begane grondvloer wordt op het peil van het bestaande maaiveld gelegd.

4. Beplanting: er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan waarbij geregeld is dat de beplanting wordt versterkt en het terrein ingeplant wordt. Dat is een handhaafbare voorwaarde. De genoemde beplanting in de zogenaamde punt van het terrein, vlakbij de woning van een van de insprekers, is zoveel mogelijk hersteld. Deze punt maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan en valt onder de bestemming "Bos". De exploitant heeft de camping overgenomen toen deze punt nog onbegroeid was en er nog af en toe een kampeermiddel stond. Later is deze punt buiten het kampeerterrein gebracht en opnieuw ingeplant. Niet alle beplanting is even goed aangeslagen, dat heeft tijd nodig.

5. 2^e inrit: hierover is gesproken door de gemeente, Natuurmonumenten en de omgeving, waaronder met insprekerster. Het bewuste gesprek ging over het verharden van het zandpad Bosrand. De wens voor een 2^e inrit voor de camping is in dat gesprek aan de orde gekomen met het idee om eventuele andere wensen mee te nemen in dat project voor zover mogelijk. Zover is het niet gekomen en voorlopig is een eventuele 2^e inrit vervallen. Dit maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Mocht de eigenaar of exploitant een 2^e inrit willen maken dan dient dat via een aanvraag omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Dat gedeelte van de weg Bosrand en dat deel van de bossingel zijn bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied 2018. Het doorbreken van een bossingel is omgevingsvergunningplichtig. Dus er zal een afweging gemaakt moeten worden of het plan passend binnen de bestemming is.

6. Permanente bewoning

Het permanent bewonen van een recreatiewoning is, net zoals bij andere bestemmingsplannen, in dit bestemmingsplan uitgesloten. Conform het handhavingsbeleid met betrekking tot permanente bewoning recreatiewoningen wordt, indien nodig, gehandhaafd. Er werd tijdens de politieke avond gerefereerd aan recreatieterrein Zonnetij. Dit park kent een andere voorgeschiedenis, meerdere eigenaren, een andere bedrijfsvoering en is niet te vergelijken met Olde Bargaen.

7. Recreatieve druk Lhee

Sommige insprekers gaven aan dat zij vrees hebben voor de toenemende druk op het dorp Lhee als het gaat om recreatie. Lhee is een ingang om naar het Dwingelderveld te kunnen en wordt ook veelvuldig gebruikt als toegang naar de recreatiebedrijven. Het maakt nu eenmaal deel uit van een druk bezocht gebied met verschillende toegangen naar het natuurgebied en de recreatiebedrijven. Het gaat bij Olde Bargaen niet om een uitbreiding van het bedrijf waardoor veel meer toeristen komen maar om een wijziging op het bestaande terrein. Verwijsborden en monitoren van verkeer is een aandachtspunt. In het kader van dit plan zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat er een onaanvaardbare toename is wat bedrijf (recreatie)verkeer. Dat geldt ook voor parkeren. Er kan geparkeerd worden op eigen terrein.

8. Archeologie/natuurwaarden

In de nota van zienswijzen is hierop ingegaan. Tijdens de politieke avond werd een vraag gesteld over hoe om te gaan met mogelijke archeologische waarden. Het terrein is vrijgegeven maar er geldt ten allen tijde een zorgplicht. Mocht tijdens graafwerkzaamheden iets ontdekt worden dan moet dat gemeld worden. De exploitant heeft aangeboden om de werkgroep in te schakelen als er gegraven wordt. Wat betreft de natuurwaarden het volgende. Voor zover wij kunnen nagaan, werd door inspreker het terrein bedoeld aan de overzijde van het voormalige zandpad Bosrand als een kamp. Een kamp is een blokvormig stuk land omringd door houtwallen of heggen. Dit weiland is opgenomen binnen de bosbestemming van het natuurgebied Dwingelderveld. Het geeft in die zin geen extra cultuurhistorische waarde. De bestemming gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en de landschappelijke waarden. Wij gaan er van uit dat Natuurmonumenten als eigenaar deze bestemming nastreeft.

9. Uitponding

Uitponding is juridisch via de bestemmingsplanregels uitgesloten. Er werd tijdens het inspreken gerefereerd aan een uitspraak van de Raad van State waarin bepaald zou zijn dat uitponding niet uitgesloten kan worden via het bestemmingsplan. De aanleiding van beroepsprocedure was een andere maar het volgende kwam in het kort aan de orde: De raad: *“Het verbod op uitponding dient het ruimtelijk relevante belang van duurzame bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark om zo te voorkomen dat recreatiewoningen particulier worden verkocht en vervolgens permanent bewoond gaan worden. Een dergelijke situatie is een maatschappelijk probleem en dient, zo stelt de raad, met alle mogelijke middelen te worden bestreden”*.

De uitspraak van de Raad van State was op dit punt: *“Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat het bestreden besluit niet deugdelijk is gemotiveerd, onzorgvuldig tot stand is gekomen dan wel onevenredig bezwarend is”*. De volledige casus met de uitspraak is te vinden onder nummer:

17 juni 2021

5 / 5

ECLI:NL:RVS:2011:BQ0251. Wij zien hierin geen belemmering om het uitpondingsverbod juridisch op te laten nemen in het bestemmingsplan.

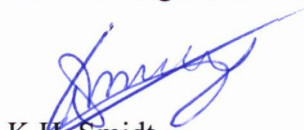
10. Communicatie

De omgeving is door exploitant geïnformeerd. Het voorontwerp en het ontwerpbestemmingsplan zijn gepubliceerd in het huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website. Het voorontwerp heeft een aantal inspraakreacties opgeleverd en het ontwerp een aantal zienswijzen. De behandeling van inspraakreacties en het collegevoorstel om verder te gaan met het ontwerpbestemmingsplan is ter kennisname aan uw raad gestuurd. Naast communicatie werd opgemerkt of de eigenaar van het terrein dit plan nu wel of niet ziet zitten. Dat is geen ruimtelijke afweging. De eigenaar van het terrein heeft de zienswijze ingetrokken. Het is aan de eigenaar en/of exploitant om al dan niet uitvoer te geven aan dit plan.

Het beleid is er op gericht om het recreatieve aanbod te versterken. Mede daarom is ingezet op de mogelijkheden om bestaande terrein te kunnen wijzigen van bijv. kampeermiddelen naar vaste verblijven. Dit beleid is vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit plan is geen uitbreiding van een recreatieterrein maar een wijziging en daarmee passend binnen de beleidskaders. Het plan is voorzien van een advies vanuit het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog aanvullende vragen heeft, kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar van het cluster Ruimtelijke Ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders



K.H. Smidt
wethouder