

ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN KOE IN DE KOST, VERBLIJFSRECREATIE

Datum: 24 maart 2011

Behorende bij: Bestemmingsplan Koe in de Kost, verblijfsrecreatie (ontwerp)

Inleiding

Het bestemmingsplan Koe in de Kost, verblijfsrecreatie heeft als ontwerpplan met ingang van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. In deze nota worden de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. Aan het einde van elke zienswijze wordt vervolgens aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 1: (De heer G.H.M. Tijs, Spekhoekweg 18 te Heeten)

1. Reclamant is van mening dat het woongenot wordt aangetast. Door de bouw van het plan kunnen stilte en natuur worden aangetast.
2. Reclamant vreest voor overlast in de vorm van muziek en andersoortig lawaai. Daarnaast vreest de reclamant hinder te kunnen ondervinden van stank en rook door bijvoorbeeld barbecues in de zomer.
3. Reclamant is van mening dat lichtvervuiling aan de orde zal zijn bij de realisatie van 18 grondulows met bijbehorende verlichting.
4. Op de website van Koe in de Kost is te lezen dat bezoekers huisdieren mee mogen nemen. Reclamant geeft aan dat loslopende honden overlast zullen veroorzaken en ook de boerderij van reclamant kunnen bereiken.
5. Reclamant is van mening dat de recreatiewoningen en andere aanpassingen aan het landschap zullen zorgen voor horizonvervuiling. Daarnaast stelt reclamant vraagtekens bij de ligging van het nieuw te realiseren plan ten opzichte van de eigen woning in relatie tot de woning van initiatiefnemer. Deze ligt volgens reclamant dichterbij hun woning dan bij de woning van de initiatiefnemer.
6. Reclamant vreest dat bezoekers van Koe in de Kost richting het Overijssels Kanaal zullen gaan, over een pad langs de woning van reclamant. Dit pad is privé-bezit maar wel opengesteld voor bezoekers. Reclamant sluit een toename van overlast van mensen en honden niet uit.
7. Reclamant vreest voor waardedaling van het eigen onroerend goed.
8. Reclamant wijst op eventuele schade aan de natuur die de ontwikkeling kan bewerkstelligen. De komst van een recreatiepark zal de waarde van het perceel als weidevogelgebied (kievit, wulp en grutto) doen vervliegen. Datzelfde geldt voor het leefgebied van de steenuil.
9. Reclamant bestrijdt dat het combineren van een boerenbedrijf en recreatie een nieuw concept is. Reclamant geeft aan dat dat zowel geldt voor de beleving van de bezoekers als voor de verblijfslocaties in de vorm van grondulows.
10. Reclamant geeft aan te vrezen voor de toekomst als het plan niet zal renderen en vreest voor verkoop van het plan aan derden die andere plannen voor de locatie kunnen hebben.
11. De toegevoegde waarde voor de gemeente lijkt reclamant minimaal. Mede omdat het plan gelegen is vlak bij recreatiepark 'Parc Salland'.

Reactie

1. Het plan is opgesteld door een architect voor de grondulows en een landschapsarchitect voor de inpassing van het plan in de omgeving. Deze hebben in samenspraak het plan gemaakt. Doelstelling was het zo optimaal mogelijk inpassen van het plan in de omgeving en aansluiten bij de kenmerken van het gebied en de omliggende erven. Resultaat is een landschapsplan dat rekening houdt met al deze aspecten. Daarnaast zijn de toegestane activiteiten beperkt door een gering bouwvlak en anderzijds door een goede vastlegging van de activiteiten in de regels.

2. Het is initiatiefnemer er alles aan gelegen ook voor zijn bedrijfsvoering deze overlast niet plaats te laten hebben. Daarom zal initiatiefnemer een huishoudelijk reglement hanteren. Het huishoudelijk reglement zal met deze punten rekening houden.
3. Het ontwerp van de grondulows is zo gemaakt dat licht vanuit de verblijven minimaal naar buiten toe is gericht. Het woongedeelte ligt verdiept ten opzichte van het erf en door het gebruik van een luifelconstructie zal de lichtuitstraling vanuit de woonkamer tot het minimum beperkt blijven. De slaapvertrekken krijgen daglicht door insneden in de groene glooiingen. De verlichting aan de buitenzijde zal zeer minimaal zijn om lichthinder tot een minimum te beperken en gesitueerd zijn aan de binnenzijde van het nieuwe erf. Ook de landschappelijke inrichting door middel van bomen draagt bij aan een minimale lichtuitstraling. Eventuele verlichting zal nooit hoger dan de grondulows mogen worden aangelegd. Dit is in de regels vastgelegd.
4. Dit punt is voor wat betreft de bestemmingsplanprocedure niet relevant. Het is initiatiefnemer er alles aan gelegen ook voor zijn bedrijfsvoering deze overlast niet plaats te laten hebben. Daarom zal initiatiefnemer een huishoudelijk reglement hanteren. Het huishoudelijk reglement zal met dit punt rekening houden.
5. Bij de planvorming voor het initiatief zijn zowel een landschapsarchitect als een bouwkundig architect ingeschakeld. Nauwe samenwerking tussen beide en de initiatiefnemer heeft daarbij geleid tot een zorgvuldig onderbouwd plan. Een uitgebreide landschapsanalyse en variantenstudie hebben onderzocht welke vorm van inpassing optimaal aansluit bij de landschappelijke structuur, de schaal van het gebied en de gebiedskenmerken ter plaatse. Dit heeft geleid tot dit compacte 'erfconcept', typerend voor het Sallandse landschap in de omgeving. Bij de exacte plaatsing van de grondulows is in overleg met de initiatiefnemer expliciet rekening gehouden met zichtrelaties vanaf omliggende percelen. Zorgvuldig is gekeken naar zichtlijnen en doorzichten voor omwonenden, zodat zij ook blijvend kunnen genieten van een groene omgeving. Daarbij komt dat de grondulow een bouwvorm is die laag in het landschap ligt en voorzien is van een grasdak. Dit zorgt ervoor dat de grondulows zo goed mogelijk opgaan in het landschap. Gebiedseigen beplanting zorgt daarnaast voor herkenbaarheid en versterkt de landschapstypen op de locatie.
6. Koe in de Kost heeft één toegangsweg (zijde Stokvisweg). De recreanten moeten deze gebruiken en kunnen niet vanaf het toekomstig erf de weilanden in. Het Overijssels Kanaal kan dan bereikt worden via de Zonnenbergerdijk. De noordwestzijde (bezien vanaf de grondulows) van de eigendommen van de initiatiefnemer zullen niet toegankelijk zijn voor bezoekers. Met dit punt zal in het huishoudelijk reglement rekening worden gehouden.
7. Indien reclamant van mening is dat de waarde van het eigen onroerend goed vermindert als gevolg van de uitvoering van dit plan kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in de schade bij het college van burgemeesters en wethouders worden ingediend.
8. Ten aanzien van de eventuele schade aan vogels:

Weidevogels

Het plangebied heeft enige waarde voor weidevogels door de openheid van het gebied. Echter het gebied is niet aangewezen als een weidevogelbeschermingsgebied en heeft daarom geen beschermde status. De reden hiervoor is dat voor een succesvolle ontwikkeling van de weidevogelpopulatie het gebied te kleinschalig is. Er zijn veel houtopstanden aanwezig die gebruikt worden door predatoren van weidevogels, deze roven de nesten van weidevogels leeg. De mogelijk aanwezige weidevogels die kunnen broeden in het plangebied zijn alleen beschermd in het plangebied tijdens het broedseizoen (globaal 15 maart tot en met 15 juli). Als de aanleg van de grondulows buiten het broedseizoen zal plaatsvinden worden er geen broedende weidevogels verstoord en daarmee geen gebodsbepalingen van de Flora- en Faunawet overtreden. Er zal vanzelfsprekend rekening worden gehouden met de zorgplicht. Mogelijk geschikte broedplekken van weidevogels worden niet gezien als vaste rust- of verblijfplaatsen en zijn daarom niet jaarrond beschermd. Het plangebied zal enige openheid behouden, hierdoor zal het gebied geschikt blijven voor minder kritische soorten zoals de Kievit.

Steenuil

De steenuil is een soort met een relatief klein leefgebied. Het is een echte cultuursoort dus altijd aanwezig in de buurt van menselijke activiteiten. Verstoring van mensen op de steenuil is niet aan de orde als men de nestkasten met rust laat. Het leefgebied van de steenuil bestaat voornamelijk uit erven en tuin in de directe omgeving van de nestlocatie. Mogelijk zal een deel van het leefgebied veranderen maar zeker niet verslechteren. Het open plangebied zal door het aanleggen van de grondulows kleinschaliger worden.

Er wordt natuurvriendelijke oevers, poelen en verschillende groen landschapelementen aangelegd. Hiervan zal het leefgebied in kwaliteit alleen maar toenemen voor steenuilen in de directe omgeving van het plangebied.

Er zijn broedlocaties bekend van de steenuil aan de Spekhoekweg 20 en Zonnenbergerdijk 3. Beide broedlocaties zijn gelegen buiten het plangebied en geen van de vaste rust- of verblijfplaatsen van de steenuil zal worden aangetast. Zoals eerder vermeld heeft een steenuil een zeer klein leefgebied die zich beperkt tot het erf, tuin en directe omgeving van de broedlocatie. Het lijkt daarom zeer onwaarschijnlijk dat het plangebied deel uit maakt van het leefgebied van deze steenuilen. Mocht het plangebied een klein deel uitmaken van het leefgebied van deze steenuilen, dan zullen er zeker geen significante negatieve effecten optreden. Door de inrichting van het plangebied zal het alleen maar kleinschaliger worden en dus geschikter leefgebied voor de steenuil.

9. De provincie Overijssel heeft het plan als innovatief beoordeeld door het vernieuwende idee met betrekking tot de grondulows. Het is een innovatief verblijfsconcept voor de provincie Overijssel en voor de regio Salland in het bijzonder. Daarnaast is de link met de bedrijfsvoering (het koppelen van het boeren erf en het vee aan de woningen en recreanten) een bijdrage aan innovatie met betrekking tot verblijfsrecreatie, educatie en beleving van het boerenleven. De gemeente Raalte onderschrijft dit standpunt: het plan past in het gemeentelijk toeristisch beleid waarin wordt gestreefd naar nieuwe vormen van verblijfsrecreatie, bij voorkeur gethematiseerd rond het thema 'plattelandsbeleving'. Koe in de Kost gaat verder dan kamperen bij de boer. Recreanten worden betrokken bij het bedrijf en bij het gebied.
10. In maart 2007 is door Cruys Consultants een bedrijfsplan voor Koe in de Kost opgesteld. In dit rapport is de economische haalbaarheid van de plannen rond Koe in de Kost bekeken. De conclusie van dit bedrijfsplan is dat de plannen van Koe in de Kost realistisch en economisch haalbaar zijn. Verkoop aan derden is dan ook niet aan de orde.
11. De ontwikkeling van Koe in de Kost is belangrijk voor de gemeente Raalte. In het beleidsplan 'Beleidsplan Recreatie en Toerisme gemeente Raalte' (2008) geeft de gemeente aan ruimte te willen bieden aan nieuwe vormen van verblijfsrecreatie met een innovatief karakter, bij voorkeur gethematiseerd rond de beleving van het platteland. Koe in de Kost past in deze visie en draagt bij aan de ambitie die in dit beleidsplan is geformuleerd.

Samenvattend zijn deze zienswijzen niet gegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Zienswijze 2: (G.L. Alferink, Spekhoekweg 20 te Heeten)

1. Reclamant geeft aan dat de betreffende agrarische gronden zullen wijzigen in structurele verblijfsrecreatie. Wat in eerste instantie gepland staat als 'grondulows' zou in de toekomst ook andere vormen van verblijfsrecreatie kunnen aannemen. Reclamant geeft aan te vrezen voor de toekomst als het plan niet zal renderen.
2. Reclamant vreest voor waardedaling van het eigen onroerend goed.
3. Reclamant is van mening dat horizonvervuiling aan de orde is. Door de bouw van de opstallen zal het huidig uitzicht van reclamant ernstig beperkt worden.
4. Reclamant vreest voor overlast in de vorm van muziek en andersoortig lawaai. Reclamant geeft aan dat de landelijke rust hierdoor blijvend ernstig wordt verstoord.
5. Reclamant vreest dat bezoekers van Koe in de Kost richting het Overijssels Kanaal zullen gaan over een pad langs de woning van reclamant. Reclamant vreest het gevaar dat bezoekers voor de kortste en snelste weg zullen kiezen. Reclamant geeft aan dat het denkbeeldig is dat men met de auto over het wandel- en fietspad gaat rijden richting het kanaal langs de

woning van reclamant. Op deze manier ontstaan sluiproutes en aantasting van de privacy van reclamant.

6. Reclamant stelt de vraag hoe gezond zwemmen in het Overijssels Kanaal is en in hoeverre toename van recreatie op en in het kanaal schade aanricht aan het kanaal.
7. Reclamant vreest voor lichtvervuiling.
8. Reclamant vreest voor overlast door het toenemende gebruik van het nabijgelegen wandel- en fietspad.
9. Reclamant is van mening dat het eigen veiligheidsgevoel afneemt en geeft aan te vrezen voor ongewenst bezoek tijdens afwezigheid.
10. Reclamant geeft aan dat het gebied als weidevogelgebied in waarde zal dalen. Broed- en foerageerlocaties zullen volgens reclamant verloren gaan. Datzelfde geldt voor het leefgebied van de steenuil (krijgt te maken met rustverstoring en verkleining van de biotoop) en de kerkuil (krijgt te maken met lichtvervuiling en rustverstoring) en meeuw (stormmeeuw en kokmeeuw).

Reactie

1. De regels laten geen andere recreatieve gebouwen toe dan grondulows. Zowel de definitie, maximale bouwhoogte als de hoeveelheid grondulows zijn opgenomen in de regels om te waarborgen dat ook daadwerkelijk grondulows worden gerealiseerd. In artikel 1 is bepaald hoe de grondulows gebouwd moeten worden. Dit is dwingend voorgeschreven in onderdeel 1.18: een gebouw dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar voor recreatief verblijf en niet-permanente bewoning te worden gebruikt. Het gebouw heeft een gebogen dakvorm en is ingepast in het landschap. Daarmee zijn andere kapvormen als schuine kap, mansarde kap, zadeldak e.d. uitgesloten. In combinatie met de maximale bouwhoogte van 3 meter levert dit een rechtszekere inperking van de bouw mogelijkheden. Ten aanzien van de financiële situatie in de toekomst zie punt 10 onder zienswijze 1.
2. Ten aanzien van planschade zie punt 7 onder zienswijze 1.
3. Ten aanzien van horizonvervuiling zie punt 5 onder zienswijze 1.
4. Het is initiatiefnemer er alles aan gelegen ook voor zijn bedrijfsvoering deze overlast niet plaats te laten hebben. Daarom zal initiatiefnemer zal een huishoudelijk reglement hanteren. Het huishoudelijk reglement zal met deze punten rekening houden.
5. Zie voor de toegang van percelen punt 6 onder zienswijze 1.
6. De waterkwaliteit van het Overijssels Kanaal is niet relevant voor deze bestemmingsplanprocedure. De komst van 18 grondulows zal voor een minieme toename in recreatieve druk op en langs het Overijssels Kanaal zorgen. In het licht van deze bestemmingsplanprocedure is dat te verwaarlozen.
7. Ten aanzien van lichtvervuiling zie punt 3 onder zienswijze 1.
8. Zoals aangehaald is, in de reactie op punt 6 onder zienswijze 1, is de noordwestzijde van de weilanden voor recreanten niet toegankelijk. Daardoor kunnen recreanten niet op het bedoelde wandel- en fietspad komen, anders dan via de daarvoor bedoelde wegen. De komst van 18 grondulows zal voor een minieme toename in recreatieve druk zorgen, waardoor overlast niet aan de orde zal zijn.
9. Deze zienswijze is aangaande de bestemmingsplanprocedure niet relevant.
10. Ten aanzien van weidevogels en steenuil zie punt 8 onder zienswijze 1.

Kerkuil

De Kerkuil is een soort met een groter leefgebied dan de steenuil. De kerkuil heeft een voorkeur voor kleinschalige landschappen met ruigtes, akkers en weilanden en jaagt vaak in menselijke omgeving. Doordat het plangebied kleinschaliger zal worden ingericht door middel van natuurvriendelijke oevers, poelen en groene landschapselementen zal het plangebied geschikter worden voor de kerkuil. Omdat de kerkuil voorkomt in menselijke omgeving zal er geen extra verstoring optreden door de grondulows. Mogelijk zal er tijdens de werkzaamheden enige geluidsverstoring optreden. Echter dit is een tijdelijk effect.

De vaste rust- en verblijfplaats van de kerkuil zal blijven behouden en niet worden verstoord. In de huidige situatie is er al licht aanwezig op het erf. Deze zal in de toekomstige situatie

niet significant toenemen. Er zal daarom geen negatief effect optreden van lichtverstoring op de kerkuil.

Meeuw

Het plangebied zal als foerageergebied voor de stormmeeuw en kokmeeuw in de winter behouden blijven. Er zal een open weide blijven bestaan rond de grondulows. Deze zal geschikt blijven als foerageergebied voor beide meeuwsoorten in de winter.

Samenvattend zijn deze zienswijzen niet gegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Zienswijze 3: (De heer B. Tijs en mevr. R. Tijs, Spekhoekweg 18 te Heeten)

1. Reclamant vreest voor waardedaling van het eigen onroerend goed.
2. Reclamant is van mening dat horizonvervuiling aan de orde is. Door de bouw van de opstallen zal het huidig uitzicht van reclamant ernstig beperkt worden. Daarnaast plaatst reclamant vraagtekens bij de ligging van het nieuw te realiseren plan ten opzichte van de eigen woning in relatie tot de woning van initiatiefnemer. Deze ligt volgens reclamant dichterbij hun woning dan bij de woning van de initiatiefnemer.
3. Reclamant is van mening dat het eigen veiligheidsgevoel afneemt en geeft aan te vrezen voor ongewenst bezoek tijdens afwezigheid.
4. Reclamant geeft aan dat het weiland waar de grondulows worden gebouwd in trek is bij diverse vogelsoorten (grutto's, Kieviten en uilen). Reclamant vreest dat hier met de bouw van de grondulows een einde aan komt.
5. Reclamant vreest voor overlast in de vorm van muziek en andersoortig lawaai. Daarnaast vreest de reclamant hinder te kunnen ondervinden van stank en rook door bijvoorbeeld barbecues in de zomer.
6. Reclamant is van mening dat lichtvervuiling aan de orde zal zijn bij de realisatie van de grondulows.
7. Reclamant trekt het concept van Koe in de Kost in twijfel. Een koe moet ongestoord in de wei kunnen grazen en niet constant door bezoekers worden gevoerd of aangeraakt. Daarmee neemt de kans op ziektebesmetting ook toe. Volgens reclamant heeft initiatiefnemer dit ook bevestigd, waardoor het beloofde contact met de dieren tegen zal vallen. Ook zullen de koeien niet het hele jaar in dezelfde weide kunnen staan. Reclamant vreest dat het alternatief dan wordt om het Overijssels Kanaal te bezoeken en dat als pad het terrein van reclamant hiervoor zal worden gebruikt.
8. Reclamant geeft aan zorgen te hebben over het onderhoud van de grondulows en vreest dat de grasdaken onvoldoende water zullen krijgen om in de zomer niet te verdorren.
9. Reclamant geeft aan te vrezen voor de toekomst van het gebied als het plan niet zal renderen en vreest voor verhuur aan andere doelgroepen dan gepland.

Reactie

1. Ten aanzien van planschade zie punt 7 onder zienswijze 1.
2. Ten aanzien van horizonvervuiling zie punt 5 onder zienswijze 1.
3. Deze zienswijze is aangaande de bestemmingsplanprocedure niet relevant.
4. Ten aanzien van weidevogels en steenuil zie punt 8 onder zienswijze 1.
Ten aanzien van kerkuil en meeuw zie punt 10 onder zienswijze 2.
5. Ten aanzien van lucht- en geluidsoverlast zie punt 2 onder zienswijze 1.
6. Ten aanzien van lichtvervuiling zie punt 3 onder zienswijze 1.
7. De koeien zullen ongestoord in de wei grazen. Om het erf wordt een afrastering geplaatst waardoor de koeien het nieuwe erf niet op kunnen maar waardoor ook bezoekers de weide niet in kunnen. In het huishoudelijk reglement zal hiermee rekening worden gehouden. De zienswijze aangaande het beloofde contact met de dieren is niet relevant ten aanzien van de bestemmingsplanprocedure. Ten aanzien van de route naar het Overijssels Kanaal zie punt 6 onder zienswijze 1.

8. Bij de aanleg van de grondulows zal hier rekening mee worden gehouden. Er zijn verschillende manieren om dit te voorkomen. Er zijn bijvoorbeeld grassoorten die goed tegen droogte en warmte kunnen. De ondergrond van de daken kunnen bestaan uit speciale substraatlagen die het aanwezige vocht lang kunnen bufferen. Hiermee zal verdorrings van het gras worden voorkomen.
9. Ten aanzien van het rendement van het plan zie punt 10 onder zienswijze 1. De zienswijze aangaande de doelgroepen is niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure: een doelgroep kan niet in het bestemmingsplan worden verankerd.

Samenvattend zijn deze zienswijzen niet gegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk maar ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.