



**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN
“Recreatiebedrijven Vledderweg 31 en 35”**

**BEHORENDE BIJ HET VOORSTEL AAN DE RAAD VOOR DE VERGADERING
OP 20 SEPTEMBER 2011**

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Recreatiebedrijven Vledderweg 31 en 35” heeft vanaf 28 april 2011 tot en met 15 juni 2011 ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling zijn/haar zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken.

Deze nota van zienswijzen geeft een overzicht van de ingediende zienswijzen weer, evenals een reactie van de gemeente op de zienswijzen. De nota van zienswijzen maakt als zodanig onderdeel uit van het besluit van de gemeenteraad van Westerveld tot vaststelling van het onderhavige bestemmingplan.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen (NAW-)gegevens van individuele personen niet in een elektronisch beschikbaar staand bestemmingsplan worden vermeld. De NAW (naam, adres, woonplaats) van de individuele insprekers/indieners van zienswijzen worden niet openbaar bekend gemaakt gedurende de bestemmingsplanprocedure. Dit ter bescherming van de privacy van het individu. De zienswijzen zijn daarom voorzien van een nummer en postregistratienummer van de zienswijzen.

Zienswijzen

1. 11/13286

Indieners van de zienswijze geven aan bezwaren te hebben tegen de omzetting van de agrarische bestemming met kleinschalige SVR-camping naar een recreatieve bestemming met een camping voor 130 standplaatsen.

De plattelandssfeer zal door de komst van dit plan veranderen. Er komen meer verkeersbewegingen en geluidsoverlast van activiteiten die georganiseerd gaan worden in de slechtweeraaccommodatie die op betrekkelijk korte afstand van de woningen wordt gerealiseerd. Er zal sprake zijn van overlast van een camping van 130 plaatsen dan de huidige mager bezette SVR-camping met 30 standplaatsen. De vrees van omwonenden is dat er in de recreatieruimte disco's of ander vermaak met lawaai gehouden gaat worden. Deze ruimte ligt voor een van de omwonenden op ongeveer 150 meter. Omwonenden op Vledderweg 29 en 29a krijgen ongeveer 40 recreanten in hun achtertuin.

Verder wordt volgens indieners van de zienswijze de afwisseling van bosgebieden met openruimte van het coulissenlandschap aangetast terwijl dit een typerend landschap in dit gebied is. Men vraagt zich af wat deze camping toevoegt aan het bestaande aanbod welke ook al moeilijk vol te krijgen valt. Zij zien meer in een kleinschalig hoogwaardige camping die meer aansluit bij het gebied, bijvoorbeeld met luxe tenten of landschappelijk geïntegreerde onderkomens. Indieners vertalen de zorg van de Maatschappij van Weldadigheid met betrekking tot aanblik op witte caravans, schuurtjes etc. naar de plaatsing op de Unescolijst van het aangrenzend gebied. De geplande camping kan invloed hebben op het aan te leggen internationaal koloniep pad welke oa. Veenhuizen verbindt met Frederiksoord.

De gepresenteerde plannen op het gebied van de landschappelijke inpassing neemt de vrees van blijvend zicht op de caravans niet weg. De provinciale kernkwaliteiten zoals rust, ruimte natuur en naoberschap zijn bij dit plan niet aanwezig. Buren zijn op geen enkele wijze betrokken geweest bij de plannen.

De geplande recreatieappartementen op Vledderweg 31 zijn bij een eerder plan aangemerkt als woonappartementen voor starters. Indieners snappen niet dat dit is losgelaten gelet op de startersvraag. Tot slot geven indieners aan op zich niet tegen een recreatieve ontwikkeling te zijn maar dan wel op bescheiden schaal met een ander aanbod dan dat wat er al is. Zij stellen voor het gebied te beperken tot het terrein direct achter de bebouwing op nr. 35. Dit terrein wordt nu ook al gebruikt voor recreatie. Indieners zijn van mening dat het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden. Er is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon-en leefklimaat.

Reactie gemeente

Dat er meer verkeersbewegingen komen is inherent aan de geplande ontwikkeling. De weg ter plaatse kent een maximum snelheid van 60 km/u. De toegang van en naar de camping is overzichtelijk genoeg. De activiteiten op Vledderweg 31 nemen niet toe. De manege blijft bestaan en door de mogelijkheid voor vier recreatieappartementen zal de verkeersdruk niet onevenredig toenemen op dit perceel. De verkeersbewegingen en de effecten zijn meegenomen in de het geluidonderzoek. Dit onderzoek is ook in het kader van de milieuvergunning uitgevoerd. De milieuvergunning voor Vledderweg 35 is op 16 mei 2011 verleend. De recreatieruimte wordt geen grootschalige horecagelegenheid voor feesten en disco's. Deze ruimte met kleine keuken is bedoeld om bij slecht weer de gasten onderdak te bieden. Tevens wordt een deel van deze ruimte ingericht als receptie/ontvangstruimte. De ruimte wordt niet voorzien van een geluidinstallatie.

De slechtweeraaccommodatie is bedoeld in de open kapschuur. Het is de bedoeling dat in de kapschuur bijvoorbeeld een tafeltennistafel wordt neergezet. Voor de gehele inrichting, dus inclusief slechtweeraaccommodatie en recreatieruimte en stemgeluid, is een geluidonderzoek uitgevoerd. De slechtweeraaccommodatie dient dicht gemaakt te worden indien deze als zodanig wordt uitgevoerd. Dit maakt onderdeel uit van de verleende, inmiddels onherroepelijke, milieuvergunning. Voor het overige

dient voldaan te worden aan de geluidnormen uit de milieuvergunning. Bij overschrijding van deze normen dient handhavend opgetreden te worden. Geluidsaspecten zijn niet te ondervangen in een bestemmingsplan. Er geldt voor beide percelen geen drank- en horecavergunning. Op de verbeelding voor Vledderweg 35 is de recreatieruimte voorzien van de aanduiding "sr-r". In de regels is dit opgenomen als dagrecreatieve voorziening met de aanduiding "specifieke vorm van recreatie-receptie". Deze omschrijving is niet helemaal toereikend voor het voorgenomen gebruik van deze ruimte als receptie en recreatieruimte. In de regels zal worden opgenomen dat gebouwen met deze aanduiding gebouwen zijn ten behoeve van receptie en ontvangstruimten voor recreanten, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie-receptie". Als specifieke gebruiksbepaling zal toegevoegd worden: Het is verboden de gebouwen te gebruiken als partycentrum, zalencentrum, evenementen, bruiloften en besloten partijen en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten.

De afstand van woningen van sommige indieners van de zienswijze tot aan het terrein waar de camping komt is meer dan 200 meter. Jurisprudentie rondom afstandscriteria en bestemmingsplan is divers maar een afstand van 200 meter wordt in de regel niet als voldoende beschouwd om te kunnen spreken van een rechtstreeks belang. In de zienswijze zijn geen omstandigheden aangevoerd waarmee zou moeten worden geoordeeld dat een objectief en persoonlijk belang door het bestemmingsplan zou worden geraakt. Naast de afstanden van minimaal 100 meter vanaf een van de woningen van indieners tot het gebied waar de camping begint, is door aanwezige bebouwing, beplanting en situering van de woningen geen sprake van direct zicht op het plangebied.

Wat betreft de recreatieruimte het volgende. Zoals hierboven is aangegeven zal in dit gebouw geen feestlocatie worden met disco's en dergelijke. Als extra waarborg zal in de regels opgenomen worden. Daarnaast dient de eigenaar/exploitant zich te houden aan de (geluid)voorschriften uit de milieuvergunning.

De voorgenomen camping op Vledderweg 35 is beperkt doordat niet het gehele achterliggende gebied tot aan Vledderlanden bestemd wordt voor recreatieve doeleinden. Het terrein wordt voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing. In de Kadernota en Nota van Uitgangspunten wordt aangegeven dat in dit gebied ontwikkelingen mogelijk zijn mits een tegenprestatie wordt geleverd. De initiatiefnemer heeft door het landschapsplan en overleg met Maatschappij van Weldadigheid gezorgd dat de caravans en chalets door een goede inpassing niet zichtbaar zullen zijn. De begroeiing van de omliggende gebieden wordt als het ware doorgevoerd in het plangebied. Wat in ogenschouw genomen moet worden is dat de van oudsher aanwezige agrarische bedrijfsbestemming voor beide percelen effecten konden hebben op de genoemde openheid. Bij volledige benutting van de geldende bestemmingen zou de doorkijk naar Vledderlanden voor zover mogelijk ook aangetast worden. Deze ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in de Kadernota en Nota van Uitgangspunten. Het vergelijk met andere campings gaat niet helemaal op. Andere campings in de omgeving zoals De Adelhof en De Moesberg richten zich vanwege de aanwezige voorzieningen op een ander publiek. Camping De Moesberg is een volledig uitgeruste camping met zwembad en allerlei voorzieningen op het terrein. De Adelhof kent een kampeergedeelte maar is grotendeels ingericht met recreatiewoningen. Ook op dit terrein is sprake van een uitgebreid voorzieningen aanbod zoals speelterreinen, tennisbanen etc. Ook is er een volwaardige horecavoorziening/restaurant aanwezig die ook voor derden toegankelijk is waar wel horeca-activiteiten, zoals feesten, georganiseerd worden. Gelet op het karakter van het terrein en de geboden voorzieningen zal het plan van initiatiefnemer zich met name richten op de meer rustzoekende recreant. De bestaande ligboxenstal wordt verbouwd als stalruimte voor paarden van gasten. Voor recreanten die hun paard(en) mee willen nemen en vervolgens vakantie vieren is in Westerveld wel aanbod maar kleinschalig. Met deze vorm van voorzieningen wordt de plattelandssfeer naar onze mening niet aangetast. Er is een combinatie van agrarisch en recreatie. Voor het overige blijft de voorgenomen camping dicht bij de vorm van "kamperen bij de boer" (SVR-recreatie).

Voor het overige is in de toelichting van het bestemmingsplan omschreven waarom het plan past binnen provinciaal en gemeentelijk beleid.

Dit bestemmingsplan heeft geen negatief effect op de ontwikkelingen en mogelijkheden van het Belvederegebied. Er is met de Maatschappij van Weldadigheid overeenstemming over de overgang van het gebied naar het bestemmingsplangebied. De Maatschappij heeft geen zienswijze ingediend. Er mag draagvlak worden verondersteld.

Wat betreft het bestemmingsplan versus nominatie voor Wereldgoedlijst het volgende. Zorgvuldigheidshalve zijn de zienswijzen voorgelegd aan Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De Rijksdienst is bij de totstandkoming van dit plan betrokken door middel van het vooroverleg. Het gebied maakt geen deel uit van de oorspronkelijke koloniestructuur van Frederiksoord-Wilhelminaord. De begrenzing van beide gebied diende versterkt te worden. Hier is aan voldaan door het landschapsplan waarbij de reeds aanwezige singel versterkt wordt. Tijdens de procedure is inderdaad het gebied Frederiksoord-Wilhelminaord op de voorlopige (Nederlandse) lijst voor Werelderfgoederen geplaatst. De zienswijzen zijn uit zorgvuldigheid voorgelegd aan RCE. Zij heeft in een reactie laten weten dat voldaan is aan hetgeen in eerder stadium is opgemerkt. Op de plaatsing op de voorlopige lijst heeft zij geen invloed.

Het voorstel tot aanpassing van de plannen voor omvorming naar een meer exclusiever vorm van recreatie is aan de ondernemer. Hij heeft ervoor gekozen om in een bepaald segment zijn plannen te ontwikkelen. Het beleid op het gebied van recreatie en toerisme is erop gericht om dit over te laten aan de ondernemers. Zij kennen de markt en zullen geen plannen ontwikkelen waar geen afname voor is. Wel is in het beleid een aantal uitgangspunten opgenomen. Hieraan wordt voldaan. Wij zijn van mening dat door een goed landschapsplan de vakantieverblijven aan het zicht onttrokken worden. Bij veel campings zie je dan alleen maar groen vanaf de weg en de woningen, niet wetende of zichtbaar wat er achter gelegen is, voorbeeld camping Adelhof en camping De Moesberg. Ontwikkeling van het gebied waar nu 30 standplaatsen toegestaan zijn, is voor initiatiefnemer niet rendabel. De bestaande voormalige agrarische bebouwing krijgt een kwaliteitsimpuls. De bebouwing is verouderd en sommige gebouwen zijn (gedeeltelijk) ingestort. Hier zal in geïnvesteerd moeten worden.

Het laten vervallen van appartementen voor starters in het hoofdgebouw (bedrijfswoning/boerderij) bij de manege op Vledderweg 31 voor starters is een keuze van de initiatiefnemer. Dit bestemmingsplan kent een lange doorlooptijd waarbij de plannen soms zijn gewijzigd.

Communicatie van initiatiefnemer richting omgeving is geen ruimtelijk relevant argument en maakt daarom geen onderdeel uit van een goede ruimtelijke ordening. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Naar aanleiding van deze zienswijze stellen wij het volgende voor:

1. In de regels bij artikel 3.1 onder a de omschrijving bij sr-r aan te wijzigen naar: gebouwen ten behoeve van receptie en ontvangstruimten voor recreanten, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie- receptie".
2. in de regels een specifieke gebruiksbeperking opnemen: Het is verboden de gebouwen te gebruiken als partycentrum, zalencentrum, evenementen, bruiloften en besloten partijen en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten

2. 11/13070

Indiener heeft een zienswijze ingediend tegen het doorsnee karakter van de beoogde camping en de landschappelijke consequenties. Volgens indiener stijgt de vraag naar luxere vormen van recreatie terwijl de vraag naar reguliere campings steeds afneemt. Er is door indiener een alternatief plan gepresenteerd ter inspiratie. De aanwezig bomenrij blijft door dit alternatieve plan in het zicht. De voorgestelde ontwikkeling beperkt zich meer in het verlengde van het aangrenzende gebied van de Maatschappij van Weldadigheid. Het aantal standplaatsen vermindert met eenderde ten opzichte van het bestemmingsplan. De buffer tussen het plangebied van aangrenzend gebied is meer een bos dan een singel. Door het plan aan te passen kan Landgoed Erica zich ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige camping voor bezoekers van de koloniën van de Maatschappij van Weldadigheid. Landgoed Erica zou de stille tegenhanger moeten worden van camping De Moesberg. Indiener vindt het plan in strijd met provinciaal beleid, er is sprake van een nieuwe camping. Verder is indiener van

mening dat niet gesproken kan worden van kleinschaligheid zoals genoemd in de Kadernota Buitengebied. Van compensatie is geen sprake. Het alternatieve plan zou goed passen bij de ontwikkelingen uit het uitvoeringsplan "Actualisatie uitvoeringsplan Belvederegebied Frederiksoord-Wilhelminaoord".

Reactie gemeente

Het alternatieve plan gaat verder dan de begrenzing zoals die door de gemeente is aangegeven. We hebben deze grens getrokken in het verlengde van de Molenlaan, kijkend naar het naastgelegen gebied. Zoals ook bij de reactie op de 1^e zienswijze en in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, zijn wij van mening dat het plan past binnen gemeentelijk en provinciaal beleid. Kleinschalig is in het genoemde beleid niet gedefinieerd in aantallen standplaatsen of grootte van een gebied. In dit plan is gekozen om vast te leggen hoeveel en waar de plaatsen komen. Dit is niet gebruikelijk bij de bestemming recreatieterreinen. De bebouwing is per gebouw voorzien van een aanduiding. Hiermee is het plan behoorlijk begrensd. Door de afwezigheid van mogelijkheden van voorzieningen op het terrein is te verwachten dat de camping voor de door indiener genoemde rustzoekers bezocht gaat worden. Uiteraard hopen wij met de indiener van de zienswijze dat de gasten van Landgoed Erica het bijzondere gebied van de Maatschappij van Weldadigheid bezoeken. Bij het vaststellen van de Kadernota en de Nota van Uitgangspunten is gekozen bepaalde ontwikkelingen in dit gebied mogelijk te maken. De genoemde compensatie vinden wij terug in dit bestemmingsplan en de landschappelijke inpassing. Wij zien niet in waarom het plan in strijd zou zijn met provinciaal beleid. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Diever, augustus 2011