

gemeente
Tynaarlo



ZIENSWIJZENNOTA
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN
SCHELFHORST NATUURWONEN

INHOUDSOPGAVE

	blz.
1. Inleiding	4
2. Beantwoording zienswijzen	6
3. Ambtshalve wijzigingen	18
4. Conclusie	18
 Bijlagen – ingediend onder zienswijze 3.	 19

1. Inleiding

Aanleiding

Wij hebben het verzoek gekregen om medewerking te verlenen aan het omvormen van het recreatieterrein Schelfhorst naar een hoogwaardig landschappelijk woongebied voor tien woningen. In 2002 werd de toenmalige camping ontmanteld om plaats te maken voor 75 recreatiewoningen. Het plan bleek echter geen succes. Er zijn slechts 2 modelwoningen gerealiseerd. Voor de herontwikkeling naar een woongebied zijn een nieuw bestemmingsplan, een beeldkwaliteitsplan en een hogere grenswaarde nodig. De recreatieve bestemming komt dan te vervallen. Tijdens de voorontwerpfase zijn 11 inspraakreacties ontvangen. Deze hebben geleid tot beperkte wijzigingen in het bestemmingsplan. Door de gemeenteraad is op 25 september 2018 besloten om de stukken voor het ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen.

Periode van ter inzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijlagen, waaronder het ontwerp beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder, hebben vanaf vrijdag 5 oktober 2018 ter inzage gelegen voor de wettelijke duur van zes weken. Tijdens deze periode is er een inloopbijeenkomst georganiseerd op woensdag 7 november. Er zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze na afloop van de wettelijke periode van zes weken. Deze te laat ingediende zienswijze is wel van beantwoording voorzien, echter de indiener kan niet meer in beroep gaan. De drie overige zienswijzen zijn wel ontvankelijk.

Op de volgende kaartafbeelding is de geografische spreiding middels globale gele markering aangeduid van de adressen, vanaf waar een reactie is ingediend. De huisadressen zijn gelegen in een straal vanaf circa 150 meter tot 650 meter tot het plangebied.



Overlegreacties

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan ook toegezonden aan de Provincie Drenthe en Waterschap Noorderzijlvest. Beide instanties hebben geen zienswijzen ingediend.

2. Beantwoording ingediende zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de vier ingediende zienswijzen letterlijk weergegeven. De beantwoording van de gemeente is in grijs gearceerde kaders opgenomen.

1. Zienswijze 1 - 9765 TH Paterswolde

Hierbij ontvangt u mijn zienswijze op het ter inzage liggende 'ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Schelfhorst Natuurwonen'. Mijn inspraakreactie d.d. 27 maart 2018 heeft u beantwoord in uw brief d.d. 5-9-2018. Uw antwoord hierop is voor mij niet afdoende. Vandaar deze zienswijze.

Ik vroeg het gemeentebestuur te overwegen of bovengenoemd voornemen, van het bouwen van 10 schuurwoningen in dit prachtige stukje Schelfhorst in Paterswolde, passend is. In de beantwoording lees ik hier niets van terug. Daarom vraag ik u dit nu met klem te doen. De bouw van 10 woningen en/of van 75 recreatiewoningen past totaal niet op de Schelfhorst. Dit gebied dient terug te worden gegeven aan de natuur, desnoods aan de (extensieve) landbouw !

Beantwoording

De gemeente is geen eigenaar van de grond waar het hier om gaat. De eigenaar dient een plan in waarbij hij 10 woningen bouwt en de rest van de grond een natuurbestemming wil geven, in uw termen: teruggeeft aan de natuur. Wij zijn van mening dat dit plan getuigt van goede ruimtelijke ordening. De overwegingen hiervoor zijn onderdeel van de openbare besluitvorming en ook kunt u in de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 2 lezen hoe dit plan tot stand is gekomen.

Begin 2018 worden wij, bewoners van de Schelfhorst, verrast door deze nieuwe plannen voor het voormalig terrein van de camping Schelfhorst, die daar in 2001 werd beëindigd na meer dan 40 jaar. Nadat de camping leeg en verkocht was, werd er een plan gemaakt voor 75 recreatiewoningen en het bestemmingsplan werd hiervoor aangepast.

Nu (2018) een nieuw idee, en weer een nieuwe bestemming. De huidige bestemming recreatie omzetten naar permanent wonen.

Als het plan voor een inspraakronde ter visie ligt, lees ik in de stukken (die ik voor het eerst zie !) dat ik gematigd positief ben over het nieuwe plan. Ook andere aan het gebied grenzende bewoners van de Schelfhorst verbazen zich over het meenemen van hun gevoelens in de voorliggende stukken. Het feit dat dit bijgevoegd stuk, geproduceerd door de initiatiefnemers, de gemeente op een spoor zet van 'de buurt is positief, zelfs enthousiast', zonder dat dit gecheckt is/wordt, verbaast de bewoners van de Schelfhorst zeer. Op de door de gemeente georganiseerde info-bijeenkomst op 14 maart 2018 in het Familie Hotel, kwam dit duidelijk naar voren. Tevens bleek het enthousiasme van de buurtbewoners iets genuanceerder te liggen, maar aan de reacties van uw medewerkers te zien, bleek dit niet meer interessant te zijn. Dit prikkelt het gevoel van; 'wat is men van plan, klopt dit wel'.

Beantwoording

Het verrast ons dat u stelt dat u pas sinds 2018 op de hoogte bent geraakt van deze plannen. Een deel van de gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied was in uw eigendom. U heeft ons in september 2016 benaderd omdat u vragen had over uw perceel. Wij hebben u op 15 november 2016 in een gesprek toegelicht dat er voor het gebied plannen waren voor 9 á 10 woningen in het gebied en dat hebben wij bevestigd in onze brief van 21 november 2016. U heeft vervolgens uw gronden aan de huidige eigenaar verkocht in deze wetenschap.

In het voorjaar van 2017 heeft de initiatiefnemer andere omwonenden in het gebied geïnformeerd over de plannen. In het schriftelijke verslag hierover heeft de initiatiefnemer vermeld dat er niet alleen (zeer) positieve reacties zijn gegeven, maar ook reacties variërend van 'welwillend luisteren'

tot 'wachten op de definitieve voorstellen'. Hierna is er een voorontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke tijdens de ter inzage periode op 14 maart 2018 nader zijn toegelicht op de inloopbijeenkomst door gemeente en initiatiefnemers.

De rol van de heer Plas (in zijn dubbelrol als buurtbewoner en initiatiefnemer) is inmiddels wel zeer discutabel. Hij had als advocaat moeten weten hoe belangrijk informatieverstrekking naar de medebewoners is. Waarom liet hij dit na. De toenmalige wethouder vertelde mij dat zij wel door de heer Plas was geïnformeerd, (bij hem thuis). Vreemd dat de Wethouder wél geïnformeerd wordt inzake de plannen, maar de burens niet. Ook blijken gemeenteambtenaren te denken dat de wensen van de initiatiefnemers direct uit te (moeten ?) voeren. Rijst bij mij de vraag of de ambtenaar, c.q. de wethouder/bestuurder misschien (téveel) beïnvloed door de initiatiefnemers ? en kan men daardoor nog wel de plannen objectief (onafhankelijk) beoordelen ?

De, nu al dreigende opstelling, gebruikte bewoording en onvolledige informatievoorziening naar de buurt alsmede de verrichte handelingen op het terrein die de initiatiefnemers uitvoerden, maken dat de buurt met angst naar de toekomst kijkt. Het woongenot op de Schelfhorst is in het geding.

Beantwoording

Het is niet ongebruikelijk dat een initiatiefnemer woont in de buurt van de ontwikkeling. Daar is hij immers eigenaar van gronden. Ook is niet ongebruikelijk dat een portefeuillehouder op locatie gaat kijken. Wij vinden het vervelend dat dit voor u een beeld heeft opgeroepen dat dit aan objectieve beoordeling in de weg staat.

Het uitvoeren van de wensen van initiatiefnemers is een afweging geweest van het college van burgemeester en wethouders, niet van een individuele wethouder. Het college heeft besloten de gemeenteraad voor te stellen om een noodzakelijke bestemmingsplanprocedure te starten. Het is ons niet duidelijk waar u op doelt als u het heeft over een dreigende opstelling en van een onvolledige informatievoorziening.

Bestemmingsplannen wijzigen lijkt een klein kunstje. Nog niet lang geleden bij de behandeling van het plan 'Ter Borch' is gesteld dat bewoning tussen Groningen en Paterswolde niet ten zuiden van het Elsburger Onland mag plaatsvinden. Een groene buffer tussen Groningen en Paterswolde werd terecht waardevol geacht. De groene corridor zou u dus moeten uitbreiden door het gebied te bestemmen als natuurgebied.

Beantwoording

Dit plan met tien woningen beoogt, naast de wens enige woningbouw te realiseren, zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de natuurlijke waarden van het gebied. De geldende recreatiebestemming van het plangebied wordt daarbij veranderd in een gedeeltelijke woonbestemming met voor het merendeel een natuurbestemming.

De groene buffer tussen Groningen en Paterswolde komt door uitvoering van dit plan dan ook niet in het geding.

In het huidige bestemmingsplan (recreatie) is zeer strak om- en beschreven wat en hoe er gebouwd mag worden. De afmetingen en gebruik van materialen zijn zeer strak aan regels gebonden en permanente bewoning is niet toegestaan. Mede door de kleine kavels en de strenge 'parkeisen' die voor het terrein destijds zijn vastgelegd, (waren toen al beschikbaar bij de toen ter visie liggende bestemmingsplanwijzigingen) zijn de kavels/huisjes onverkoopbaar.

Wel is er een goedkopere variant/dissonant neer gezet. Dit had de gemeente direct moeten laten verwijderen, want dit bouwsel is verre van de gestelde bouwvoorwaarden in de vergunning. De gemeente zou bij afwijking van de bouwregels kunnen optreden en zou dit ook zeker moeten doen. Zij dient handhavend op te treden, anders loopt het compleet uit de hand. Ik vrees het ergste, want bij de bouw van dit 3^e huisje werd/is niets zichtbaars ondernomen tegen de bouwers. Waarschijnlijk lijkt dan dat dit bij de bouw van de 10 woningen, wederom niet gebeurt. Of kunt/durft u hard te maken dat dit bij de toekomstige 'park' wel zal geschieden? Het bestaat gewoon niet, omdat de eisen niet keihard op papier staan. Althans dit ligt nu niet ter inzage.

Nu dan mogelijk 10 woningen met eventueel een aan huis gebonden beroep(en). Wel omschreven regels t.a.v. uiterlijk, afmetingen en materiaalengebruik van woningen, maar geen regels voor algemene ruimte. Ook geen bericht van hoe hierop gecontroleerd wordt of er sancties mogelijk zijn. Dat moet allemaal later nog worden vastgelegd in koopakten?, enz. Waarom liggen de parkregels t.a.v. de gemeenschappelijke ruimten nu niet gezamenlijk ter inzage, zodat je kunt zien welke regels/wetten er worden gesteld in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement. Het gemeentebestuur had dit bij de aanvraag bestemmingsplanwijziging moeten eisen.

Beantwoording

De juridische bouwregels voor de toekomstige woningen maken onderdeel uit van het bestemmingsplan. Elk bouwplan wordt tijdens de procedure van de omgevingsvergunning getoetst aan deze regels. Indien na de vergunningverlening eventueel regels worden overtreden, zullen maatregelen tot handhaving worden overwogen. Handhaving vloeit voort uit wettelijke regels, daarom vindt u deze regels niet in het bestemmingsplan.

De regeling voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen is standaard in de bestemmingsplannen binnen de gemeente.

Er zijn in het bestemmingsplan wel degelijk regels opgenomen over de algemene ruimte. De inrichting van de algemene ruimte moet namelijk voldoen aan de regels onder artikel 3 Natuur van het bestemmingsplan. In de algemene ruimte is geen bebouwing mogelijk. Daarnaast geeft ook het beeldkwaliteitsplan een aantal voorwaarden mee met betrekking tot inrichting van de buitenruimte. Deze voorwaarden vindt u op bladzijde 31. Nadere voorschriften voor de terreininrichting zijn, voor zover dit niet kan worden geregeld in het bestemmingsplan, privaatrechtelijk van aard en worden opgenomen als kettingbeding in de koopovereenkomst. Die voorschriften worden gehandhaafd door een vereniging van eigenaren of een stichting.

De term 'Natuurwonen' is misleidend en fout gekozen. Het is niet wonen op een afgelegen plek in de natuur. Bij natuurwonen denk ik aan; verlaten, zeer rustig, eenzaam, veraf.

Dat is in het geheel niet aanwezig en dat wil men ook niet. Men wenst immers alle hedendaagse gemakken in het huis. 'Parkwonen' zou beter de lading dekken.

Ook zal van 'natuur' tussen de 10 zeer forse woningen, met aan huis gebonden beroepen', verspreid staande over het gehele terrein, in het geheel geen sprake zijn.

Auto's (bij ieder huis 4 P-plekken) komen veelvuldig af en aan rijden en de bevoorrading van de bedrijven geeft veel beweging. Van rust op het terrein is geen sprake. Het aanleggen van een P-plaats voor op het terrein, zou rust kunnen geven.

Straatlicht is een optie !. m.i. moet een bewoner ook zonder licht zijn huis kunnen vinden. Of komen de 'klanten/leveranciers' ook nog 's avonds pakjes e.d. afleveren ? Is dit toegestaan ? Allemaal niet beschreven en in te zien voor ons als aangrenzend bewoner.

Hagen en hekken mogen (hoe hoog ?), zelfs muurtjes ! Hoe wordt dit gezien.

Is een huisdier (en welke zijn) toegestaan ?

Een hoe komt die natuur tot leven in het bebouwde gebied ? Mag je een vijver graven ? Mag er een boomhut gebouwd worden ? Wie mag/gaat er iets van zeggen. Hoe zie je hier op toe en hoe wordt er gehandhaafd.

Beantwoording

In de regels van het bestemmingsplan wordt gesproken over 'Wonen – wonen in de natuur'. Er is een aanzienlijk deel van het plangebied gereserveerd voor natuur. De woningen zijn hierdoor omsloten. Wonen in de natuur zegt iets over de omgeving, niet over het type woning. De woonfuncties worden geconcentreerd in de woonbestemming. Parkeren moet daarom op het eigen erf worden opgelost, waarbij er geen concreet aantal parkeerplaatsen is voorgeschreven. Zelfstandige bedrijven zijn niet toegestaan. Wel is er de mogelijkheid voor het uitvoeren van aan huis verbonden bedrijven en beroepen.

In het beeldkwaliteitsplan is beschreven dat de verlichting van erf en weg moet voldoen aan de wettelijke normen, waarbij wordt gezocht naar een minimale verlichting door eventueel ook gebruik te maken van bewegingsdetectie. Ook staat erin beschreven dat het erf kan worden omzoomd door een lage haag en eventueel met een laag hekwerk. De afscheiding van het totale plangebied bestaat uit bosschages, struweel en/of houtwallen en maakt onderdeel uit van de natuurlijke omgeving. Het nemen van huisdieren is een privézaak en kan niet worden verboden. Dit geldt ook voor elementen als vijver en boomhut. Wel moet er worden voldaan aan de regels in het bestemmingsplan, waaronder het artikel voor de aanlegvergunning.

De afwijkende grootte voor het bouwblok die voor dit plan geldt is een doorn in het oog ! U kunt het niet verkopen om van de regels die in het Bestemmingplan Buitengebied Tynaarlo worden gehanteerd, af te wijken.

Schuurwoningen zijn mooi ! Hoeveel buurtbewoners vinden bijvoorbeeld de huidige schuurwoning van dhr. Kalfsbeek mooier dan het huis wat hij hiervoor afbrak ? Wie zegt mij wat mooi is. Schuurwoningen gaan op in de natuur, wordt gesteld. Vreemd bij nokhoogte 9 meter + ophogen perceel met 1.60 m = 10,5 meter. Als we geluk hebben zijn dan na 15-20 jaar de Elzen/e.a. zo groot dat de huizen minder/niet meer zichtbaar zijn.

Waarom wil men dat 'aan huis verbonden beroepen' op een natuurpark wordt toegestaan. De vele 'bezoeken' (aan- afleveringsbewegingen, enz.) zullen storend zijn in de buurt en ook de bewoners die op een 'natuurpark' willen wonen. Uit de lijst blijkt dat meer dan 60 beroepen (o.a. huis-, tand-, dierenarts, fysiotherapie, orthopedie, pedicure, therapeut, maar ook nog reisbureau, makelaar, notaris, fietsenmaker, koerierdienst) zijn toegestaan. Dit geeft heel veel bewegingen in de 'natuur'. Een tandarts krijgt toch minstens 3 patiënten per uur ?

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan is een hoofdgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m² en bijgebouwen tot maximaal 225 m². Ook in het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening” is deze mogelijkheid geboden. Er is dan ook geen sprake van een verschil tussen beide bestemmingsplannen met betrekking tot de bouwoppervlakte.

De maximale bouwhoogte van 9 meter voor de nieuwe woningen is overeenkomstig de bouwhoogte die toegestaan is in het bestemmingsplan van het buitengebied. Het terrein in het plangebied kenmerkt zich door natuurlijke hoogteverschillen. Het gaat om hoogteverschillen van ca. 1,10 meter op het hoogste punt van het terrein tot op ca. -0,40 meter direct ten noorden van het terrein. Zie ook de hoogtekaart in het beeldkwaliteitsplan op blz. 8. Een zekere verhoging van de woning ten opzichte van het maaiveld is niet ongebruikelijk. Daarom is in het beeldkwaliteitsplan bepaald dat het erf 30 – 50 cm hoger ligt dan het aangrenzende maaiveld.

Zoals eerder is opgemerkt, is de lijst van aan huis verbonden beroepen en bedrijven een gebruikelijke lijst die ook van toepassing is in het buitengebied van de gemeente. Een voorwaarde voor een bedrijf aan huis is dat het bedrijf uitsluitend wordt uitgevoerd door één of meer van de bewoners van het huis. In het bestemmingsplan zijn onder artikel 4.3.1. regels opgenomen waaraan een vergunningsaanvraag wordt getoetst. Dit geeft voldoende waarborg voor een goede ruimtelijke ordening.

U stelt in de beantwoording op de inspraakreacties dat de bestemming recreatie intensiever voor de bewoners van de Schelfhorst is dan een woon, c.q. bedrijventerrein, zoals nu ter inzage ligt. Ik bestrijd dit ten stelligste. Ook is onderzoek hierna niet terug te vinden in het thans ter inzage plan. Dit verdient nadere uitwerking.

Beantwoording

In de huidige bestemming kunnen maximaal 75 recreatiewoningen worden gebouwd, terwijl in de beoogde bestemming maximaal 10 woningen kunnen worden gebouwd. De bezettingsgraad van recreatiewoningen is wisselend, de woningen worden permanent bewoond. Uit recent onderzoek van het CBS (19 november 2018) blijkt de maandelijkse bezettingsgraad van ‘huisjesparken’ in het afgelopen jaar te variëren tussen 24,4% (jan. 2018) en 59,9% (aug. 2018). Uitgaande van de laagste bezettingsgraad leidt dit tot een minimale bezetting van 18 woningen op een totaal van 75 recreatiewoningen. In het hoogseizoen zijn dan gemiddeld 45 woningen bezet. Op grond van bovenstaande cijfers is de conclusie gerechtvaardigd dat het realiseren van de recreatiebestemming leidt tot een intensievere gebruiksbelasting van het gebied.

Administratief nog een opmerking; de stukken liggen vanaf 5 oktober j.l. ter inzage. Drie week nadien stuurt u pas een berichtje dat er op 7 november (dus 1 week voor einde inzageronde) een inloopbijeenkomst, nu in het gemeentehuis te Vries, is belegd. Dan rest ons nog 1 week voor het schrijven van een reactie. Ik had het netjes gevonden als u dit iets anders had gepland.

Beantwoording

Conform de wettelijke termijn heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Iedereen kan dan de stukken inzien en eventueel vragen daarover stellen. Het indienen van een zienswijze is dus niet afhankelijk van het moment van de inloopbijeenkomst. Het houden van een inloopbijeenkomst is geen wettelijke verplichting en de termijn van zes weken is ruim voldoende voor het indienen van een zienswijze.

Het waterschap Noorderzijlvest waarschuwt voor bebouwing van een 'nat-terrein'. Hoe gaat dit opgelost worden ?

Beantwoording

Om dit op te lossen zijn diverse maatregelen opgenomen in het waterhuishoudingsplan. Dit plan is als bijlage 8 opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Inmiddels heeft het waterschap Noorderzijlvest aangegeven akkoord te zijn met dit plan.

In de beantwoording op de inspraakreacties stelt u dat u de bestemming van recreatie naar natuur niet kon doen;

a. omdat er geen aanvraag voor was. Ik zou willen zeggen; wat vind je als gemeentebestuur nu zelf eigenlijk ! U kunt toch beleid hebben/maken. En

b. I.v.m. de failliete eigenaar en overnamen was u niet bekend wie u zou moeten aanschrijven ! Bullshit natuurlijk ! De gemeente weet niet wie de eigenaar is van het terrein; dat komt wel zeer ongeloofwaardig en onprofessioneel over. Trouwens toen voor de toenmalige bedrijfswoning (Schelfhorst 24) van de Camping een bestemmingswijziging in permanente bewoning in 2014 werd aangevraagd en doorgevoerd, wist u toch wie de eigenaar was. Waarom heeft u niet toen geëist dat de bestemming van het recreatieterrein naar natuur moest.

Beantwoording

Wij zijn geen eigenaar van de gronden. Er is nooit een aanleiding geweest voor een overweging om de bestemming aan te passen van recreatie naar natuur en daartoe de gronden te onteigenen of de planschade af te kopen. Wel heeft de huidige grondeigenaar het verzoek gedaan om een woonbestemming te mogen realiseren, waarbij natuur een nadrukkelijk onderdeel uitmaakt van het plan. De procedure van de in het verleden afgegeven omgevingsvergunning voor de bouw van recreatiewoningen staat hier geheel los van. Dit geldt ook voor de bestemmingswijziging van het perceel Schelfhorst 24. Overigens hebben we in de inspraaknota alleen opgemerkt dat het intrekken van een omgevingsvergunning bij faillissement een gecompliceerde zaak is.

Na eventuele vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan krijgt de 'natuur' nog maar ruimte op krap 5 hectare met daartussen verspreid over het terrein gelegen woningen c.q. bedrijfsgebouwen. De bosrand langs de buitenrand (vreemd genoeg, inmiddels gedund), enkele inliggende oude elzensingels (ook inmiddels deels uit voorzorg (?) verwijderd), ruimten tussen de woningen en wegen, P-plaats, overhoekjes, e.d. Zo u bekend is, is dit voorjaar reeds rigoureus een terrein van 6,5 hectare beginnende natuur, dat inmiddels 15 jaar haar gang kon gaan, om zeep geholpen. De gemeente omschrijft deze natuur als; 'onaangenaam'; ontstaan door verwaarlozing. De oude beplanting van houtwallen en losse bomen hebben hun karakter verloren door wildgroei van wilgen, elzen en bramen. Het gebied is daardoor grotendeels slecht toegankelijk geworden.' Mogelijk een verschil van inzicht, maar of u dit deelt met natuurliefhebbers ? Het huidig voorliggende plan geeft trouwens geen inzage t.a.v. de beheervoorschriften naar een natuurlijke omgeving.

Initiatiefnemers hebben het recht om een bestemmingswijziging aan te vragen, maar, het gemeentebestuur heeft het recht (en zelfs de plicht) om dit na zorgvuldige afweging af- of toe te wijzen. Van enige overweging in het College en Raad is niets terug te vinden in de stukken.

Beantwoording

Het nieuwe plan beoogt juist dat er een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en dat er vooral ook ecologisch winst wordt behaald. In het beeldkwaliteitsplan is dit nader uitgewerkt. De overwegingen van College en Raad zijn onderdeel van de openbare besluitvorming. Alle stukken die hier betrekking op hebben, zijn digitaal te raadplegen via de website van de gemeente. Ook is de besluitvorming van de gemeenteraad (terug) te beluisteren via de website van de gemeenteraad van Tynaarlo: raad.tynaarlo.nl

Ik vraag u om het gehele terrein te bestemmen als natuurgebied. Ook de Vereniging Natuurmonumenten (NM) heeft dezelfde mening. Zie navolgende reactie in een brief die ik mocht ontvangen; 'onze voorkeur is dat het terrein een natuurbestemming krijgt'. Wees niet bang voor een claim van de huidige eigenaren. Ga nimmer mee in de volgende vraag van de eigenaren om de regels van het huidige recreatiepark aan te passen en er zal de eerste 10 jaar geen huisje verkocht worden. Dat wijst de afgelopen jaren wel uit. Een natuurbestemming aan de Schelfhorst zal een bijdrage leveren aan het ecologische en landschappelijk herstel. Het groene landschap en de groene corridor die dit gebied vormt verdient gemeentelijke waardering en bescherming. Koop het terrein aan en zet het op de markt onder voorwaarden die u zelf opstelt, m.i. in combinatie met bijvoorbeeld een herinneringsbos en/of gedenktein. Bent u daar zelf niet toe in staat we (de buurt en mogelijk NM) helpen u graag daarbij. Maar leg een natuurfunctie op het plangebied en samen maken we er iets moois van. Ons nageslacht zal dit gemeentebestuur en de huidige bewoners van de Schelfhorst, dankbaar zijn voor een prachtige openbare park. Heel iets anders dan het 'afgesloten' woonoord/bedrijventerrein zoals nu wordt voorgesteld.

Ik ben benieuwd naar uw reactie en hoor graag van u.

Beantwoording

Zoals eerder is aangegeven, is het verlenen van een gehele natuurbestemming voor dit gebied niet aan de orde bij de voorgestelde functiewijziging van het gebied. U haalt het advies van de Vereniging Natuurmonumenten aan. De Vereniging Natuurmonumenten vermeldt in haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ook dat men de initiatiefnemers heeft aangegeven dat een woonbestemming met een tiental woningen de nadrukkelijke voorkeur heeft boven de huidige recreatieve bestemming.

2. Zienswijze 2 – 9765 TJ Paterswolde

Graag wil ik u middels deze weg mijn bezwaren en aanmerkingen op de huidige plannen duidelijk maken. Misschien val ik in herhaling, omdat u een aantal van mijn argumenten al eerder gehoord hebt in mijn zienswijze m.b.t. het voorontwerpbestemmingsplan (25 Maart 2018). Echter zijn deze mijns inziens niet op een bevredigende manier beantwoord en zou ik een aantal vragen opnieuw willen stellen. Deze vragen zal ik cursief weergeven. Ik wil u aanraden om eerdergenoemde zienswijze opnieuw te lezen, voordat u deze vragen behandelt.

Waarom zou de gemeente dit beleid (het op bedrijfswoningen na niet toegestaan nieuwe woningen te bouwen in het buitengebied van de voormalige gemeente Eelde) na meer dan veertig jaar loslaten en een nieuwbouwwijk in deze eeuwenoude buurtschap toestaan?

Waarom moet er gekozen worden uit twee kwaden (het kiezen tussen tien schuurwoningen of vijfenzeventig recreatiewoningen, wat men allebei niet wil) ?

Hierop werd door u geantwoord dat u het voorliggende plan als een verbetering ziet ten opzichte van het huidige bestemmingsplan en dat als u geen medewerking verleent, de recreatieve bestemming rechtsgeldig blijft. Maar wekt u hiermee niet de indruk dat het besluit al vast staat, omdat u zelf voorstander van de plannen bent en u ze dus als overheid niet op een onpartijdige wijze kunt toetsen en eerder geneigd bent afwijzende zienswijzen als niet ontvankelijk te bestempelen?

Beantwoording

Er wordt normaliter een terughoudend beleid gevoerd om nieuwe woningen toe te staan in het buitengebied van de gemeente. Wel is dit mogelijk op grond van onder andere de Ruimte voor ruimte regeling. Recreatieterreinen maken alleen geen deel uit van het planologische regime van het buitengebied.

Na afweging van de ruimtelijke belangen is er door burgemeester en wethouders een positieve beoordeling gegeven aan het ingediende woningbouwplan. Onderdeel van de besluitvorming is ook een onafhankelijke en onpartijdige toetsing van alle zienswijzen. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid voor de besluitvorming om het bestemmingsplan definitief vast te stellen.

Waarom heeft de gemeente nooit iets gedaan met deze overjarige vergunning en waarom blijft men steeds bij 75 (plastic) vakantiehuisjes, terwijl Kooistra misschien wel hele andere plannen heeft?

U antwoordt dat een nieuwe vergunningsaanvraag voor de bouw van maximaal 75 recreatiewoningen moet worden verleend op grond van het vigerende bestemmingsplan. Maar de kans is toch vrij groot dat als deze aanvraag zou komen, het om een ander type huisjes, andere aantallen en een andere invulling van de rest van terrein gaat. Waarom het bestemmingsplan wijzigen, terwijl er binnen het geldende bestemmingsplan misschien wel betere plannen te realiseren zijn?

Beantwoording

Binnen het geldende bestemmingsplan mogen er maximaal 75 recreatiewoningen worden gerealiseerd. Dat is een planologisch recht, waarvan door de grondeigenaren gebruik kan worden gemaakt. Dat is nu niet aan de orde en het is in dit kader niet relevant om te speculeren in welke vorm dat eventueel zal kunnen gebeuren.

Waarom moeten deze schuurwoningen nagenoeg allemaal gelijk worden en zo erg afwijken van de bestaande bebouwing?

In uw antwoord stelt u dat de woningen op een verantwoorde manier landschappelijk worden ingepast en dat het geheel door bosschages wordt afgescheiden. Maar dit maakt deze woningen niet onzichtbaar. In ieder geval in de herfst en winter zullen deze tien kolossen (twee keer zo groot als de gemiddelde bestaande woning op Schelfhorst) duidelijk zichtbaar zijn. Daarnaast blijf ik vinden dat tien woningen van eenzelfde type een erg grote stempel drukken op de omgeving. Want maakt naast het natuurschoon niet ook de variatie in bebouwing deze omgeving zo aantrekkelijk. Als er dan toch tien woningen moeten worden gerealiseerd, waarom dan geen traditioneel gebouwde?

Beantwoording

De intentie van het beeldkwaliteitsplan is om een woningtypologie toe te staan die op een ingetogen en tegelijk eigentijdse manier in het buitengebied opgaat. Het ontwerp van de zogenaamde schuurwoning komt tegemoet aan deze intentie. Dit ontwerp kenmerkt zich door een sobere, doelmatige detaillering, passend bij agrarische volumes. De woningen worden terughoudend van kleur uitgevoerd en worden niet gesitueerd aan de randen van het plangebied. De toegestane bouwhoogte van 9 meter en bouwoppervlakte is niet afwijkend van hetgeen elders mogelijk is in de omgeving. Binnen de speelruimte van het beeldkwaliteitsplan kunnen de woningen variëren qua ontwerp. Er zullen niet 10 dezelfde woningen worden ontworpen.

Waarom hier plannen bedenken voor (waarschijnlijk) mensen uit de Stad, terwijl er nog genoeg nieuwbouwhuizen en kavels op andere plekken beschikbaar zijn?

In de alinea voorafgaande aan deze vraag beschreef ik dat realiseren van de plannen invloed zal hebben op de huizenprijzen van omwonenden, maar hier wordt in uw beantwoording niet op gereageerd. Worden de huidige bewoners in het geval van waardevermindering hiervoor door de gemeente gecompenseerd?

Beantwoording

In het geval er sprake is van waardevermindering kan een verzoek voor planschadevergoeding bij burgemeester en wethouders worden ingediend. Wel moet er aan verschillende criteria worden voldaan om in aanmerking te komen voor vergoeding van planschade.

Onderzoek: Graag zou ik zien dat onderzocht wordt wat de concrete plannen van de heer Kooistra zijn, op het moment dat de schuurwoningen niet door zouden gaan. Persoonlijk ben ik namelijk niet per se tegenstander van vakantiehuisjes, maar veel mensen zijn hier bang voor omdat zij de twee (plastic) modelwoningen als voorbeeld nemen. Zoals eerder vermeld, heeft de heer Kooistra tijdens de inloopavonden bij het Familiehôtel en op het gemeentehuis gezegd dat hij eerst een nieuw plan moet maken. Zolang dit plan er niet is heb je mijns inziens geen eerlijk vergelijk. Daardoor zullen mensen deze wijziging van het bestemmingsplan met tegenzin steunen, omdat ze niet weten wat ze anders boven het hoofd hangt. Waarom zou de voormalige camping, die meer dan veertig jaar dienst heeft gedaan, niet weer op een goede manier als recreatieterrein gebruikt kunnen worden?

Beantwoording

De initiatiefnemer heeft een voorstel ingediend om permanente woningbouw toe te staan. De lopende procedure is er voor bedoeld om dit mogelijk te maken. Alleen als definitief wordt besloten dat woningbouw hier niet mogelijk is, kunnen andere plannen aan de orde komen.

Precedentenwerking: Er zijn in deze gemeente meerdere campings en parken met vakantiehuisjes, waarvan een aantal op vergelijkbare wijze is gelegen. Als er op de voormalige camping Schelfhorst vrij eenvoudig huizen gebouwd worden om permanent te bewonen, dan zou dat op andere campings ook kunnen. Dan kunnen we dus verspreid over de gemeente meerdere schuurwoning/natuurwoonwijken tegemoet zien. Is de gemeente ook van mening dat de projectontwikkelaar geen strobreed in de weg gelegd wordt en dus ook op andere locaties vergelijkbare plannen kan ontwikkelen?

Geacht college, ik hoop hiermee mijn bezwaren en aantekeningen op zowel het ontwerpbestemmingsplan als het concept beeldkwaliteitsplan duidelijk gemaakt te hebben. En ik wil nogmaals zeggen dat er nog niets in gang gezet is dat niet terug te draaien is, dus beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

Beantwoording

Iedere grondeigenaar heeft het recht om bij de gemeente een verzoek in te dienen voor het wijzigen van de bestemming. Elk verzoek zal op basis van een goede ruimtelijke ordening aan diverse criteria worden getoetst. Daarna zal middels bestuurlijke besluitvorming al dan niet medewerking worden verleend aan het verzoek.

3. Zienswijze 3 – 9765 TH Paterswolde

Bij deze mijn zienswijze met betrekking tot het bovenstaande.

Ik kan hierover zeer kort zijn en verwijs u dan ook naar bijlage 1 (zienswijze 23-3-2018). Hierin spreek ik mijn ongenoegen uit over voorontwerp van beide en nu spreek ik ze uit over de ontwerpen.

De summier antwoorden uit de Nota inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Schelfhorst Natuurwonen zijn voor mij geen aanleiding geweest om te stoppen met 'actie te voeren' tegen de 10 schuurwoningen.

Waarom is er in 2016 niet nagedacht over andere opties, zoals bijvoorbeeld de 4^e weg (bijlage 2) of het plan uit mijn onderzoek op Schelfhorst. Hieruit blijkt dat veel mensen het met dit plannetje eens zijn. (bijlage 3 en 4)

Waarom wordt er toch zo gemakkelijk omgegaan met het terrein Schelfhorst 26? Een plek omringd door natuurgebieden. Een plekje, dat een buffer vormt tussen wonen en natuur, daar hoort geen "natuurwonen" tussen. En wat is toch dat natuurwonen? Een woord, waar een geheel apart bestemmingsplan omheen geborduurd wordt. Van het zotte!!!

En wat is natuur? Een weiland of opslag van het terrein mocht geen natuur heten, maar in het nieuwe beeldkwaliteitsplan zien we de woning van de familie Kalfsbeek (blz. 32), direct in de natuur, als voorbeeld. Volgens mij staat deze woning gewoon in een weiland, maar dat was toch geen natuur? En een boomgaard is ook geen natuur of toch weer wel?

Je kunt zoveel dingen bedenken om iets mooi te laten lijken, maar niet iedereen gelooft in sprookjes. De realiteit van dit gehele plan is, dat het aangekochte terrein (500.000 euro) straks het 10-voudige waard is en dat enkele direct betrokkene straks een 'mooie' schuurwoning bezitten op Schelfhorst, in hun pastorale ruimte. Een ruimte waar ze dus geen deel gaan uitmaken van Schelfhorst en ook geen eenheid vormen met deze voor ons zeer waardevolle en historische plek.

En wat gebeurt er in de toekomst? Zien we over 10 of 20 jaar tussen iedere woning nog een schuur verrijzen, door weer een partiële herziening in het bestemmingsplan.

Niets is uitgesloten nu het hek van de dam is.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde is een voorwaarde uit het bestemmingsplan waar ik al op tegen ben, dus daar ga ik maar niet tegen in. De oren van de toekomstige bewoners zijn wel heel belangrijk. Belangrijker dan die van de huidige bewoners van Schelfhorst.

Gemeente Tynaarlo maak niet de zoveelste fout en denk goed na, alvorens in te stemmen met deze absurde plannen.

Beantwoording

We nemen kennis van deze zienswijze. Voor de volledigheid hebben we uw bijlagen ook toegevoegd aan deze nota vanaf bladzijde 17. Deze bevat geen aanvullende dan wel nieuwe ruimtelijke argumenten ten opzichte van hetgeen eerder als inspraakreactie tijdens de voorontwerpfase is ingediend. Opties voor een alternatieve planinrichting kunnen alleen in behandeling worden genomen als deze door de grondeigenaren/initiatiefnemers van het plangebied worden ingediend. Tot op heden maken andere opties voor invulling van het plangebied geen deel uit van de lopende procedure en zijn geen onderdeel van de besluitvorming.

4. Zienswijze 4 – meerdere bewoners 9765 TD

Een aantal bewoners van de Meerkoetlaan (zie vermelding van namen onderaan de brief) maakt bezwaar tegen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Schelfhorts op de volgende gronden.

- 1) De Gemeente heeft verzuimd om na te gaan wat het plan (en in het bijzonder het aspect van de permanente bewoning van het gebied) kan gaan betekenen voor de drukte op de kruising Schelfhorst-Groningerweg, welke gelegen is tegenover een van de uitvalswegen van de MKL. De situatie op genoemde kruising is nu reeds zeer problematisch. De voorgestelde forse (ruwweg eenderde) uitbreiding van de bewoning van buurtschap Schelfhorst kan mogelijk tot onacceptabele druk op genoemd punt leiden, zodat het steeds lastiger en gevaarlijker wordt voor MKL-bewoners om de Groningerweg op te draaien of als fietser over te steken.

Beantwoording

Voor het aantal verkeersbewegingen is het van belang om de huidige planologische bestemming te vergelijken met de beoogde planologische bestemming. Dat is een vergelijking tussen 75 recreatiewoningen en 10 permanente woningen. Op basis van cijfers van het CBS zal de laagste bezettingsgraad van 75 recreatiewoningen variëren tussen 18 huisjes in het laagseizoen tot 45 huisjes in het hoogseizoen. Op grond hiervan is de conclusie gerechtvaardigd dat de beoogde woningbouwontwikkeling leidt tot een lager aantal verkeersbewegingen in het gebied in vergelijking met de geldende recreatiebestemming. Ook is er bij recreatiewoningen sprake van terugkerende piekmomenten in het verkeer als gevolg van de zogenaamde wisseldagen. Tot slot is het relevant op te merken dat niet alle bestemmingsverkeer gebruikt maakt van het kruispunt op de Groningerweg, want verkeer uit richting Eelde/Paterswolde zal ook gebruik maken van de zuidelijk gelegen aansluiting via de Hooiweg en Boterdijk.

- 2) De Gemeente is ten onrechte gewicht voor de druk van de kant van de projectontwikkelaar om bij afwijzing ca. 75 recreatiewoningen in het gebied te plaatsen. Als het achterliggende argument (of verkapte dreigement) juist was, zou er een business case voor een dergelijke investering bestaan en was de ontwikkelaar al lang tot realisering ervan overgegaan. De Gemeente heeft ten onrechte verzuimd de ontwikkelaar onomstotelijk te doen aantonen a) dat er momenteel een business case voor het plan 75 recreatiewoningen bestaat en b) waarom desalniettemin niet tot deze investering is overgegaan. Nu dit alles niet is aangetoond is de bewering van de ontwikkelaar een loze.

Beantwoording

Meerdere malen is aangegeven dat er een planologisch recht bestaat om maximaal 75 recreatiewoningen te realiseren in het gebied. De besluitvorming om te komen tot het beoogde plan van 10 woningen is gebaseerd op een planologische toetsing aan diverse omgevingsaspecten en relevante beleidsvelden.

- 3) De Gemeente heeft in het verleden, waar al meer dan een decennium niet tot een investering in recreatiewoningen is overgegaan, verzuimd om de vergunning hiertoe op te schorten of aan een termijn te verbinden. Op de vraag waarom dit niet is gebeurd en wie daarvoor verantwoordelijk is, heeft de Gemeente nooit publiekelijk antwoord gegeven.

Beantwoording

Bij ons antwoord in de inspraaknota van het voorontwerp bestemmingsplan zijn we hier reeds voldoende op ingegaan.

- 4) De Gemeente heeft geen geeigend grondig milieu effect onderzoek t.a.v. het gebied laten uitvoeren. Dit is te meer bezwaarlijk daar de voorgestelde permanente bewoning plaatsvindt in een kwetsbare en door de uitbreiding Eelderwolde reeds aangetaste corridor tussen natuurgebied De Onlanden en het natuurgebied stroomdal Drentsch Aa en het gebied Paterswoldse en Zuidlaarder meer en omringende waterrijke gebieden. Bovendien grenst het gebied Schelfhorst welhaast aan het Elsburger Onland, een gebied van uitzonderlijke biologische en ecologische waarde. Ook wordt het oorspronkelijke coulisenlandschap van het gebied aangetast.

Beantwoording

Wij hebben de diverse milieueffecten grondig onderzocht. De resultaten zijn terug te lezen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, onder hoofdstuk 4 van de Omgevingsaspecten. De uitkomsten geven geen belemmering voor het toestaan van de beoogde bestemming.

- 5) De Gemeente heeft geen serieuze poging gedaan om te komen tot een alternatieve ruimtelijke indeling van de voorgestelde 10 woningen over het perceel van ca.6 hectare (of 60,000 m²). Het voorstel van de ontwikkelaar om de woningen min of meer gelijkelijk over het totale gebied te verdelen betekent dat de bewoning opschuift naar vlakbij het genoemde Elsburger Onland en richting De Onlanden. De zicht-, licht- en geluidsoverlast als gevolg van de voorgestelde bewoning tast hierdoor het hele omringende natuurgebied aan. Het valt niet goed in te zien waarom in het plan de woningen niet op het stuk nabij de weg die langs de Schelfhorst loopt zijn geplaatst op een terrein van – zeg- 2 hectare (dus gemiddeld 2.000m² per perceel en dus zeer ruim), waardoor de resterende 4 hectare weer kan worden ‘teruggegeven aan de natuur’ en het Elsburger Onland en de Onlanden dus niet onnodig worden bedreigd en genoemde corridor zo veel mogelijk in tact blijft.

Beantwoording

Opties voor een andere planinrichting kunnen alleen in behandeling worden genomen als deze door de grondeigenaren/initiatiefnemers van het plangebied worden ingediend.

3. Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen, welke in het definitieve bestemmingsplan worden doorgevoerd, zijn hieronder toegelicht. In het beeldkwaliteitsplan zijn geen wijzigingen aangebracht.

Toelichting bestemmingsplan

- Op meerdere plaatsen staat vermeld dat er in de huidige situatie 77 recreatiewoningen zijn toegestaan; dat aantal behoort volgens het vigerende bestemmingsplan 75 stuks te zijn. De 2 gebouwde modelwoningen maken deel uit van het aantal van 75 stuks.
- In paragraaf 4.5 is de uitkomst van het ecologische vervolgonderzoek opgenomen dat is uitgevoerd naar jaarrond beschermde diersoorten. Dit rapport is op 10 december 2018 opgeleverd door het milieuadviesbureau Eco Reest en is onderdeel van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit dit rapport blijkt dat er geen jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen, zodat geconcludeerd is dat ten aanzien van de voorgenomen werkzaamheden geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.
- In paragraaf 6.1 is de uitkomst van de ter inzage legging opgenomen.
- Diverse taal- en tekstcorrecties als gevolg van onduidelijkheden en onvolkomenheden.

Regels bestemmingsplan

- Artikel 4.1: het begrip 'bijbehorende bouwwerken' moet zijn 'bijgebouwen en overkappingen'.
- Artikel 4.2.1 lid c.: hieraan is het woord 'minimaal' toegevoegd, hetgeen overeenkomt met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Verbeelding bestemmingsplan

- Een aantal woonvlakken zijn zeer beperkt (minder dan 10 m) verschoven op de verbeeldingskaart. Dit vindt zijn oorzaak in de ligging van de nog te dempen watergang en om een betere aansluiting te verkrijgen met bestaande houtwallen en niveauverschillen op het terrein.

4. Conclusie

Op grond van de ruimtelijke invalshoek, bevatten de ingediende zienswijzen geen nieuwe gezichtspunten ten opzichte van hetgeen eerder als inspraakreactie is ingediend in de fase van het voorontwerp. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de vaststelling door de gemeenteraad.



Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA Tynaarlo

Betreft: voorontwerpbestemmingsplan Schelfhorst Natuurwonen en concept beeldkwaliteitsplan Schelfhorst
Natuurwonen

Paterswolde, 23 maart 2018

Geacht College,

Ondergetekende geeft hierbij haar zienswijze met betrekking tot het bovenstaande en de dreigende
vergunning 2005/2007.

Hoe kun je een bestemmingsplan laten wijzigen voor iets dat niet bestaat? Natuurwonen, wat is dat? In het
Van Dale Groot Woordenboek van de Nederlandse taal komt het niet voor. Je kunt wel in de natuur wonen en
dat wil bijna iedereen.

Als bewoner van de Schelfhorst zit ik niet te wachten op 'inbreiding tot uitbreiding' op welke 'ladder' dan ook.
Zolang ik leef werd er altijd gezegd, dat er op de Schelfhorst niet gebouwd mocht worden. In zo'n 500 jaar zijn
hier slechts 27 woningen gebouwd, dan is een toename van zo'n 30% in één jaar heel veel.

En waarvoor? Waarom moet de gemeente Tynaarlo (en de provincie Drenthe) onderdak bieden aan de
Groningers?

Ik begrijp heus wel dat men allemaal buiten en in de natuur wil wonen, maar moet dat dan ten koste gaan van
de mensen, die er al genieten. Wij willen onze woonomgeving en de kwaliteit daarvan graag blijven behouden.
Ergens las ik: "Met het ontwikkelen van een aantrekkelijk en passend woonmilieu krijgt het gebied een functie,
die passend is in de regio." Dan kan ik ook lezen, dat ons woonmilieu niet past in de regio. Hoe ziet die ideale
woonomgeving er dan uit?

Voor mij is dat, zoals we nu wonen op de Schelfhorst. We zitten niet te wachten op tien schuurwoningen, die
naar mijn mening totaal niet passen op ons oude Schelfhorst.

Tynaarlo noemt in de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 Schelfhorst een juweel tussen twee provincie-
hoofdsteden. Voor mij is Schelfhorst de kroon op het noordwesten van Paterswolde. Ook mijn voorouders, die
hier in de tweede helft van de 18^e eeuw neerstreken, zullen dat gedacht hebben. En nu 250 jaar later moeten
we plaats maken voor Het Nieuwe Werken in een groene getto. Voor een soort woongemeenschap, die zich
volgens koopcontract aan regeltjes moet houden. En men moet, nog net niet van achter een hek, een beetje
samenleven met de overige bewoners van Schelfhorst.

En oh wat zijn we enthousiast.

Het plan:

-ziet er geweldig uit

-werd in de media al de hemel in geprezen

-werd in 2016 al aan het College gepresenteerd

-heeft de provincie allang gehaald

want dit alles is beter dan de nog te bouwen recreatiewoningen van 2005/2007. Het is echter kiezen tussen
een sprookje en een horrorfilm. Deze horrorfilm is gebaseerd op een vergunning die in 2005 werd verleend
voor de bouw van 4 en in 2007 voor de resterende kunststof huizen. Recreatiewoningen, in aantal te veel, in
hoogte te hoog en in grootte te groot. Gelukkig zijn ze er nooit gekomen, want dan hadden we nu een totaal
nieuwe wijk op Schelfhorst gehad. Een toename van 300% en bijna allemaal illegaal permanent bewoond, want
dat gaat gebeuren, dat weet u.

In 2004/2005 was het ook zo'n geweldig plan. In de media zagen we plaatjes van mooie huisjes, die toch veel
beter waren dan die oude caravans en in de ogen van de bestuurders zagen we eurotekens. Ook toen werden
er zienswijzen ingediend en deze werden gelijk de grond ingetrapt. Op één punt (de bouwlaag) kregen we
gelijk, maar daar was een mouw aan te passen en met een extra regeltje was ook dit bezwaar ongegrond. Even
een "subje" en kassa.

Je kunt tegen zijn, maar redden zal je het niet. Proberen kan altijd!

Als buurtbewoner was ik in 2005 tegen de bouw van de recreatiewoningen, als buurt hebben we het plan niet kunnen tegenhouden. Van de 4 modelwoningen die gebouwd mochten worden op perceel Schelfhorst 26 te Paterswolde, kadastraal bekend gemeente Eelde, sectie B 2097 zijn er 2 gerealiseerd, die nu 'permanent' bewoond worden door huurders en niet als recreatiewoning! Hier is vast een regeltje voor bedacht. Enkele jaren geleden werd er een 3^e modelwoning gebouwd, een huisje van een heel ander type, een huisje waar ik geen vergunning voor heb kunnen vinden.

Maar verder is het gelukkig nooit gekomen. Wij zagen het toen niet zitten, zaten niet te wachten op zoveel 'plastic' huizen en zijn nog altijd blij, dat het niet gelukt is.

Het terrein, omzoomd door de aangelegde 7 meter brede randen en de oude houtwallen werd door de natuur verder gevuld met opslag van diverse soorten. Een eldorado voor rovers en hun prooi, voor alles dat groeit en bloeit. Maar toch bleef de vergunning van kracht.

En nu is deze slapende vergunning uit 2005/2007 ergens onder het stof vandaan gehaald en daar dreigt de heer Van Smeden nu mee: geen schuurwoningen, dan de vakantiewoningen. Maar was de gemeente Tynaarlo iets eerder wakker geworden of vroeger opgestaan dan waren er redenen genoeg om deze oude vergunning in te trekken. En waarom gebeurt dit niet alsnog?

-Een voornemen van de gemeente om een bestemmingsplan te wijzigen is een reden om niet gebruikte vergunningen in te trekken, maar wat doet Tynaarlo?

-Een wijziging in het bestemmingsplan is een reden om een verleende vergunning in te trekken, maar wat doet Tynaarlo?

Deze vergunning uit 2005 is gebaseerd op de regels (en uitzonderingen) van het Bestemmingsplan Buitengebied Eelde vastgesteld in 1996. Er was nog geen sprake van Ter Borch en het ontstaan van Tynaarlo (1998). Jaren later, nadat in 2010 de WABO werd ingevoerd heeft de gemeente Tynaarlo het Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo gelanceerd (2013). Ook deze veranderingen waren voor de gemeente geen reden om in de la te kijken of onderop de stapel.

Het starten van de bouwwerkzaamheden na 26 weken van de periode vóór 2010, het stilliggen van bouwactiviteiten van langer dan 26 weken, het niet starten van bouwactiviteiten na ca. 3 jaar (volgens een medewerkster van de gemeente Tynaarlo) zijn ook allemaal redenen om de vergunning in te trekken.

Als het nu nog zou gebeuren en waarom niet, dan beginnen we met een schone lei.

Dan is de dreiging van de heer Van Smeden ook niet zo beangstigend voor de overige bewoners van Schelfhorst. Deze overige bewoners zijn de nieuwe bewoners van Schelfhorst. Zij wonen in de huizen van de mensen waar zij vroeger op neerkeken. Waar de koeien stonden en waar het hooi lag, daar woont men riant, rustig en rustiek!

Voor mij en mijn familie (en nog enkele oud-Schelfhorst families) telt er nog iets meer. Zoals ik boven al schreef vestigde mijn voorvader zich als huisarts op huize Schelfhorst in het derde kwart van de 18^e eeuw. Dat was in de tijd dat er maar 5 woningen aan de weg van Eelde naar Groningen stonden. Veel later werden er maar liefst 14 van de 27 woningen bewoond door onze familie. Met andere woorden, wij zijn echte 'Schelfhörster', zoals wijlen de heer H. Koolman van De Schelfhorst altijd zei.

En dan doet het zeer dat er op vroeger familiebezit houten barakken/schuren worden gebouwd, die nog nooit op Schelfhorst hebben bestaan. Ze passen er dan ook niet.

Als ik naar de openbare weg loop en ik ga 300 meter naar links dan zie ik de schuurwoning van Cor en Sybille Kalfsbeek een leuke woning als je er van houdt. Loop ik 300 meter naar rechts dan zie ik straks 10 soortgelijke schuren in een weiland. Want zichtbaar dat worden ze. En wil ik dat? Willen wij dat op Schelfhorst? Nee, want er zijn veel meer mensen tegen de tien schuurwoningen dan de heer T. Plas doet voorkomen, maar ze hebben het liever dan een vakantiepark. En daarom is het ook zo oneerlijk, want je moet kiezen uit twee kwaden.

Maar ik wil niet kiezen uit deze twee en eigenlijk willen de initiatiefnemers dit ook niet, dit geven ze ruiterlijk toe. Plas en Kalfsbeek hadden liever dat het terug werd gegeven aan de natuur en dus helemaal geen woningen. Maar dan bedenken ze toch zo'n plan, een plan die niet op Schelfhorst past.

*Kort samengevat vind ik de nieuwe wijk binnen Schelfhorst een vreemd lichaam in onze omgeving. 30% meer huizen en 60% meer inwoners en het type huis, de zogenaamde schuurwoning, past naar mijn mening niet op Schelfhorst. De zin, dat de woningen te gast zijn in de natuur en dat ze er zo mooi ingepast worden is natuurlijk ook een sprookje. Wij leven hier op de aarde allemaal in die natuur en zijn allemaal te gast.

*Volgens het bestaande bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo mag het hoofdgebouw 150m² bedragen. In de bouwregels van dit plan lees ik dat het hoofdgebouw hier 2x zo groot mag worden, tot maximaal 300m². In het bestaande bestemmingsplan is er 100m² aan bijgebouwen toegestaan, maar bij de schuurwoningen mag er aan bijgebouwen nog eens 225m² bij. Ook mag er dan nog een overkapping gerealiseerd worden.

En dan hoor je op de inloopavond dat het hoofdgebouw in het buitengebied nu ineens 225m² mag zijn, net gewijzigd waarschijnlijk?! Maar dat is voor dit plan niet belangrijk. De gemeente had bijna 2 jaar geleden al een nieuw regeltje gevonden: we maken een bestemmingsplan binnen het bestemmingsplan, we gaan groots, we gaan groen, we gaan grauw, we gaan gruwelijk, we gaan grensverleggend en grenzeloos graaien. Waarom deze uitzonderingspositie? Zijn de 'schuurtjes' niet te verkopen, als we ons netjes aan de bouwregels van het buitengebied houden? En waarom zo hoog? De maximale hoogte is 9 meter. Als ik dan lees in het Beeldkwaliteitsplan dat de woningen op een verhoging van 50cm. boven het maaiveld kunnen worden gebouwd en dat in de toelichting 2.2 landschappelijke context staat dat het terrein ook nog eens 1.10 meter hoger ligt dan de naast gelegen percelen, dan kunnen we ze straks juist heel goed zien i.p.v. dat ze opgaan in de 'natuur'.

In de verleende vergunning uit 2005 staat dat er een brede strook groen aangelegd moet worden en dat is ook gebeurd. Nu, in dit nieuwe plan, wordt juist gesproken dat de woningen uitzicht krijgen over de naastgelegen landerijen. In 2005 wou de heer T. Plas de vakantiewoningen niet zien en nu mogen ze bij hem naar binnen kijken??

*Het vigerende bestemmingsplan van 1996 nog vastgesteld door de gemeente Eelde maakte het mogelijk om het oude plan te realiseren.

We zijn inmiddels meer dan 20 jaar verder, de gemeente Eelde is door een fusie Tynaarlo gaan heten. Er was nog geen sprake van de bouw van Ter Borch en anno 2018 is die wijk al te klein, want anders hoeft men niet op Schelfhorst te bouwen. Er is immers regionale behoefte??

Verder is er ook veel gebeurd, wetten kregen andere namen, regels werden strenger of juist versoepeld en onze natuur, daar zijn we allemaal mee bezig. Het moet groener, er worden waterbergingen ontwikkeld, de ruilverkaveling uit mijn jeugd wordt tenietgedaan, alles om de natuur te behouden. Flora en fauna, vele soorten staan op een Rode Lijst en die lijsten wil je niet langer maken. Dus waarom wordt er niet eerst nagedacht alvorens men zich laat inpakken door het grote geld, door de bijna criminele praktijken van de ontwikkelaars.

Als de gemeente Tynaarlo de huidige bouwmogelijkheden van de voormalige camping geschrapt had en dat was om diverse redenen mogelijk geweest, dan was de dreiging van de Friesch Groningsche Schelfhorst CV niet zo groot geweest.

(En dan hoor je op de inloopavond van 14 maart in het Familiehotel van dhr. Feenstra, gemeente Tynaarlo, dat deze vergunning allang is 'verlopen' en niet meer 'geldig' zou zijn?!!)

*De bebouwingsdichtheid vind ik te groot voor de omliggende natuur. Het terrein ligt nu 13 jaar braak tussen het Elsburger Onland, de nieuwe Onlanden en de percelen van de Vereniging Natuurmonumenten. De natuur kon z'n gang gaan en dat gebeurde dan ook.

Maar door de komst van Ter Borch is flora en fauna wel in de verdrukking gekomen en het groen, dat zo mooi is ingekleurd in het plan is nu al, vóór de eventuele bouw, gedeeltelijk verwijderd. Natuurmonumenten heeft het voornemen om het oude dennenbosje van de camping te kappen en daardoor is ook die beschutting voor o.a. de reeën verdwenen.

Door plan Ter Borch en deze nieuwe wijk (of de vakantiewoningen) binnen het gehucht Schelfhorst ligt het Elsburger Onland straks ingeklemd tussen beide. Het zal geïsoleerd worden en de verscheidenheid aan fauna zal verminderen.

Tussen Ter Borch en het Elsburger Onland is een behoorlijke bufferzone in acht genomen, maar tussen het Elsburger Onland en de schuurwoningen (of de recreatiewoningen) is dit minder dan 100 meter.

Als straks het gehele plan dreigt te mislukken dan zal er een upgrading komen van het bestaande plan voor de recreatiewoningen, want ik neem aan dat de Friesch Groningsche Schelfhorst CV iets heel anders gaat realiseren dan het plan van 2005. Ik hoop van ganser harte dat de gemeente Tynaarlo dan heel goed naar de dreigende vergunning gaat kijken, dat de huidige bouwmogelijkheden geschrapt of in ieder geval gehalveerd gaan worden. Ik ben blij dat er voor bouwen binnen het huidige bestemmingsplan verblijfsrecreatie enkele regels zijn aangepast, zodat de huisjes lager worden dan de huidige modelwoningen. Deze zijn echt te hoog en er zou een verbod moeten komen op een kunststof buitenkant. En ook in dit eventuele plan: groene brede stroken rondom.

*Bij het opstellen van het Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo 2013 werd o.a. genoemd:

- rekening houden met de wensen van de bewoners
 - het veilig stellen van waardevolle gebiedskenmerken
- maar doet Tynaarlo dat ook?

Nee, Tynaarlo ruikt geld en houdt geen rekening met de wensen van de bewoners van de Schelfhorst.
En waardevolle gebiedskenmerken veiligstellen? Nee, daar doet Tynaarlo niet aan. Zij maken er een geheel ander gebied van. Er dreigt nu iets totaal overbodig, zinloos te gaan gebeuren.
In het bestemmingsplan Eelde-Paterswolde lees ik in hoofdstuk 4, 4.1 ruimtelijke structuur dat Schelfhorst nog laat zien hoe deze gebieden eruit hebben gezien; verspreide bebouwing in een kleinschalig cultuurlandschap. Hiermee wordt het esdorpenlandschap in Eelde-Paterswolde bedoelt, dit landschap dat bijna helemaal is verdwenen. Dus laat dit niet gebeuren!
De historische ontwikkeling van één van de laatste stukjes ongerept oud-Eelde-Paterswolde, de noeste arbeid van vele generaties om hier te overleven, ons *Schelfhorst*, alles wordt verwoest door een wild plan.
Tien woningen van het type schuur, die totaal niet in dit gebied passen.
Grootchalig, 10 in een buurtje van 27 en massaal, te groot en te hoog.
Bouwsels waar niemand op zit te wachten.
De **Ladder** is voor de leek een brug te ver. Er zijn in de loop der jaren al vele uitspraken geweest over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' vallen en of dat hier nu het geval is?!
De onbenutte mogelijkheid van ~~teveel~~ vakantiewoningen maakt toch geen bestaand stedelijk gebied, de twee modelhuisjes vormen toch geen verstedelijking, dat gaat er bij mij niet in.
Is er sprake van actuele regionale behoefte?
"De grote vraag naar" is onvoldoende, blijkt uit jurisprudentie.
En is bestemming recreatie hier gelijk aan bestemming wonen?

Geacht college, u leest hier een hartenkreet en misschien spring ik een beetje van de hak op de tak, maar het is een welgemeend bezwaarschrift, bezwaren tegen de wijziging in het bestemmingsplan, het teveel aan blabla in het Beeldkwaliteitsplan en ik neem het de gemeente kwalijk, dat de dreigende vergunning voor de vele vakantiewoningen nooit is ingetrokken.

Hiermee hoop ik mijn zienswijze duidelijk te hebben gemaakt.

Hoogachtend,



9765 TH Paterswolde

mede ondertekend door



9765 TH Paterswolde

Schelfhorst, de 4^e weg

Waarom tien schuurwoningen als het ook nog anders kan.....

Bij deze geen mooi ontwerp of beeldkwaliteitsplan van wonen in de natuur op Schelfhorst, maar een simpele gedachte van een bewoner van dit mooie stukje Paterswolde. Ik noem het "De 4^e weg".

We hebben de keuze uit drie manieren om iets te doen met het voormalige campingterrein op het eeuwenoude Schelfhorst.

De dreigende 75 plastic vakantiehuisjes is voor velen de reden geweest om dan maar toe te geven aan het plan om 10 schuren te bouwen. Het of/of-systeem mag nooit een reden zijn om plannen te wijzigen of te realiseren, want dit is de meest oneerlijke vorm van wat dan ook. En dreigen met iets wat nooit gaat gebeuren??

Optie 1:

De bestemming recreatie laten zoals het is.

Dhr. Kooistra van de Friesch Groningse Schelfhorst cv zal met heel andere plannen komen als zijn voorgangers.

Uit onderzoek is gebleken dat het rendement uit een recreatiewoning niet altijd zo rooskleurig is, als men doet voorkomen. En blijft de Friesch Groningse Schelfhorst cv eigenaar van de grond, dan moet men ook nog erfpacht betalen en ook dat kan een drempel zijn bij de aankoop van zo'n huisje.

Het bouwen van een groot aantal kunststof woningen, die niet permanent bewoond mogen worden is niet gelukt en zal ook nooit een kans van slagen hebben.

Dhr. Kooistra zal minder in aantal, maar luxer willen bouwen. Deze woningen zullen niet permanent verhuurd zijn, omdat het park verder geen enkele voorziening heeft in de vorm van winkel, restaurant of zwembad. Dus hoeveel en wanneer men gaat bouwen is nog een grote vraag. En er is nu misschien een behoefte aan een eigen recreatiewoning bij de ouderen onder ons, maar wat gebeurt er over 20 jaar? Staan die huisjes dan te verpauperen, leeg en zijn ze niet te verkopen?

Mochten er toch enkele gebouwd worden en het groenplan van 2004/2005 blijft op het terrein van kracht (herplantplicht van heel veel, nu gekapte bomen), dan hebben we weinig zicht op deze huisjes.

Ik noem het huisjes, omdat ze qua grootte en hoogte bijna 4x in een schuurwoning kunnen staan. Het bestemmingsplan recreatiewoning staat namelijk 80m² (incl. aangebouwde bijgebouwen) toe, terwijl de schuurwoning 300m² groot mag zijn.

De strijd om de bouw van vakantiewoningen hebben we destijds verloren, maar omringd door het vele groen hadden we er vrede mee.

Het terrein was 40 jaar lang campingterrein en we hebben er nooit problemen mee gehad, dus dan toch liever recreatie.

Optie 2:

"Natuurwonen" op Schelfhorst, een utopie

Optie 3:

Helemaal niets doen, dit betekent heel veel doen. Het intrekken van de vergunning voor de bouw van recreatiewoningen, het niet veranderen van het bestemmingsplan voor de bouw van 10 schuurwoningen, maar ook het betalen van eventuele planschade.

De aankoop van het gehele terrein door de gemeente Tynaarlo en het teruggeven van de grond aan de natuur, eventueel samen met Natuurmonumenten ed.

Maar dit is financieel niet haalbaar en daarom geen optie meer, des te meer omdat het gehele terrein al is kaal gemaakt voor de toekomst????

En daarom optie 4:

‘Het kost wat, maar dan heb je ook wat.’ Dit is een zinnetje, dat vaak wordt gebruikt in huize Arends. Zo ook dit plan.

Het gehele terrein zal aangekocht worden door de gemeente Tynaarlo (en deels door Natuurmonumenten).

De percelen B3489, B745 en B3492 worden aangekocht door Natuurmonumenten of vallen onder beheer van deze vereniging.

En ook al ben ik tegenstander van een woonbestemming op deze oude landbouwgronden, dan toch een wijziging in het bestemmingsplan voor alle andere kadastrale nummers Eelde (Paterswolde, B3404, 3405, 3406, 3407, 3408, 3386, 3387, 3388, 2107), dit zijn de percelen waar nu de modelwoningen staan.

De realisatie van 3 tot 5 woningen op vrij ruime kavels met een maximum van 2 schuurwoningen is dan een mogelijkheid. Maar wel een keuze die veel mensen aanspreekt. De bouw, min of meer langs de bestaande weg, in verschillende stijlen, zoals alle 27 woningen op Schelfhorst van elkaar verschillen behoudt het karakter van het esdorpenlandschap. In ieder geval veel meer dan 10 soortgelijke schuurwoningen aan een ‘noodweg’, een zijstraatje van de Schelfhorst.

De aankoop, inclusief planschade zal een behoorlijke aanslag zijn op de kas van Tynaarlo, maar de verkoop van max. 5 ruime kavels op het landelijke, groene Schelfhorst zal wel een flinke duit in het hetzelfde zakje doen.

Als de Friesch Groningse Schelfhorst cv niet wil verkopen, maar de gemeente Tynaarlo trekt de bestaande recreatievergunning alsnog in, dan kunnen ze met de percelen B3489, B745 en B3492 niets meer, maar mogen ze nog wel 3 tot 5 kavels verkopen voor riant woningen.

Maar dan wel woningen, die maximaal 225m² zijn, volgens huidig bestemmingsplan buitengebied en geen uitzonderingen zoals de schuurwoningen (300m²) die wel hebben.

De drie grote percelen achter op het terrein zijn dan terug bij af, zoals voor 1960 en het voorste gedeelte van het voormalige kampeerterrein past uitstekend in de omgeving.

De buffer tussen Onlanden en bebouwing is veel groter, het wild kan rustig van het ene natuurgebied naar het andere lopen en mens en dier zijn zeer tevreden.

Wat mij betreft kan het brainstormen en lobbyen beginnen.....

Met vriendelijke groet,

Beste buurtgenoten,

Het voorstel van Burgemeester en Wethouders om het bestemmingsplan voor het recreatieterrein op Schelfhorst te wijzigen ligt ter inzage in het gemeentehuis te Vries.

Belanghebbenden kunnen hun zienswijze over het voorstel indienen bij de gemeenteraad. De raad zal hierna een besluit nemen of het bestemmingsplan zal worden gewijzigd.

De huidige bestemming is recreatie. Het laatst bekende plan was de bouw van 75 recreatiewoningen. Dit is destijds niet doorgedaan, waarna de natuur haar gang kon gaan.

Tijdens de voorlichtingsavond over het project waar veel omwonenden aanwezig waren, zijn twee opties geopperd.

Of meegaan met het nieuwe voorstel van 10 schuurwoningen van maximaal 300m² (de gemiddelde woning op Schelfhorst is 175m²), een bijgebouw van max. 225m² (dus de gemiddelde woning op Schelfhorst past in het bijgebouw) en een eventuele overkapping, die in de natuur moeten worden geïntegreerd, of toch de bouw van 75 recreatiewoningen (die er nooit gebouwd gaan worden). Een andere keuze was er niet.

Veel omwonenden en diverse politieke partijen uit de gemeente zouden het natuurlijk het mooi vinden dat het terrein wordt opgenomen in de omliggende natuurgebieden en verder met rust wordt gelaten. Echter is het, na het bezoeken van diverse bijeenkomsten, raadsvergaderingen en de nodige gesprekken met betrokkenen wel duidelijk dat dit niet meer gaat gebeuren (om welke reden dan ook).

Daarom zou ik graag een compromis voorstellen aan de gemeente, maar heb daarbij jullie hulp nodig om te zorgen dat de gemeente dit zal meenemen in haar besluitvorming.

Het alternatief zou mijns inziens beter aansluiten bij het landschap van Schelfhorst en dat is het bebouwen van alleen de voorzijde, ongeveer 50% van het terrein. Hierop zouden verspreid verschillende woningen gebouwd kunnen worden. Deze woningen sluiten aan bij de huidige bebouwing, zonder dat het een aparte woonwijk wordt. Hierdoor wordt het karakteristieke esdorpenlandschap van dit stukje Paterswolde minder aangetast.

De overblijvende 50% zou moeten worden teruggegeven aan de natuur. In vergelijking met de andere plannen wordt hierbij dus niet het gehele terrein bebouwd, tonen de ontwikkelaars respect voor de natuur, het oude Schelfhorst en haar bewoners.

Als u zich kunt vinden in dit voorstel dan zou ik u willen vragen om in week 45 een lijst te ondertekenen.

Ik kom bij u langs.

Dit om van mijn voorstel, ons voorstel te maken zodat de gemeente dit serieus in behandeling zal moeten nemen.

Met vriendelijke groet,

Handtekeningenlijst ondertekend door 12 bewoners, woonachtig op 9 verschillende woonadressen, waaronder het woonadres van de indiener.

Vanwege de wet bescherming persoonsgegevens is deze lijst geanonimiseerd weergegeven.

4

Ik ben het eens met de inhoud van de brief van de [redacted] (kenmerk AA50-50).

Naam	Adres	Handtekening
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Ik ben het eens met de inhoud van de brief van de [redacted] (kenmerk AA50-50).

Naam	Adres	Handtekening
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]