Inspraakreactie Voorontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein Buiten Midlaren (NL.IMRO.1730.BPcampingBuiten-0201), Tynaarlo

Indiener: Federatie Verblijfsrecreatie Tynaarlo

De Federatie behartigt de belangen van 245 eigenaren van recreatieverblijven rond de Tienelsweg, en heeft met belangstelling kennisgenomen van de plannen. Wij hebben waardering voor de intentie van de indiener om het kampeerterrein en het aangrenzende beekdal een kwaliteitsimpuls te geven, maar zetten grote vraagtekens bij de omvang en de aard van het huidige plan voor dit kwetsbare gebied. Onze kritiek richt zich met name op twee aspecten:

1. Forse toename aantal standplaatsen en huisjes

Anders dan in het plan gesuggereerd wordt neemt het aantal standplaatsen wel degelijk substantieel toe. Van de nu toegestane 7 vaste opstallen (kleinere chalets en stacaravans) en 3 toeristische plaatsen tot maar liefst 5 grote bungalows, 4 chalets en 15 toeristische plaatsen in het nieuwe plan.[1]

Het plan suggereert bovendien ten onrechte dat er oude bouwwerken worden ingeleverd in ruil voor de bouw van de nieuwe bungalows. Het betreft hier slechts standplaatsen voor enkele afgeschreven (sta)caravans, die (al dan niet legaal) deels waren voorzien van veranda's of andere aanbouwsels.

Door het veel hogere aantal huisjes en standplaatsen zal de recreatiedruk in het gebied dus fors stijgen. Een vervier- of vijfvoudiging van het mogelijke aantal overnachtingen lijkt ons niet onwaarschijnlijk.

2. Ingrijpende aantasting bosrand en beleving natuurgebied

Uit de tekeningen valt echter af te leiden dat de forse bungalows vol in het zicht komen te staan, op slechts enkele meters van het bestaande fiets- en zandpad, en vol in het zicht vanaf het Wilde Veen. Het plan stelt ten onrechte dat het gesloten karakter van deze verhoogd gelegen boswal behouden blijft. Door de ingreep gaat het natuurlijke karakter van dit prachtige stukje stroomdal verloren. Voor de bouw van de woningen zal zeker 600m2 bosrand gekapt moeten worden.

Hieronder een toelichting op het bovenstaande. De federatie is graag bereid om een en ander nader toe te lichten, ook ter plekke.

Ad 1. Toename aantallen standplaatsen en huisjes

De omvang van het plan heeft ons verbaasd. De federatie is al jaren met de gemeente in overleg over verlenging of afschaffing van het kampeerseizoen. Onlangs heeft het college ons gemeld uitbreiding van het kampeerseizoen onwenselijk te vinden, met als hoofdargument dat men het natuurgebied niet extra wil belasten.[2]

Plan Buiten leidt echter aantoonbaar tot een verveelvoudiging van de recreatiedruk ten opzichte van de huidige situatie. Vergeleken met het huidige bestemmingsplan blijft het maximale aantal chalets gelijk op 4, maar stijgt het aantal toeristische plaatsen immers van 3 naar 13 en er

---

[1] Bestaand aantal standplaatsen op De Bult volgens het huidige Bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen uit 2010 (projectnummer 247.00.52.30.01), bijlage 1). In het nieuwe plan is sprake van de 2 bestaande chalets, maximaal 5 nieuw te bouwen woningen en 15 standplaatsen. Op 2 van deze 15 standplaatsen mogen echter ook chalets worden gebouwd met een oppervlakte tot 30m2.

[2] Brief Collega van B&W aan Federatie d.d. 28 mei 2015

komen 5 grote, luxe bungalows bij.

In deze grote bungalows zal bovendien veel meer worden overnacht dan in de huidige chalets. De bezettingsgraad van eenvoudige commerciële recreatieverblijven ligt op 40%, die van grotere, luxe woningen op maar liefst 60-90% op jaarbasis.[3] [4] Anders dan de vorige eigenaar zal de indiener gezien de grote investeringen bovendien inzetten op een maximale exploitatie van zowel de toeristische plaatsen als de chalets en bungalows.

In dat licht lijken vier tot vijf keer zoveel overnachtingen als mogelijk waren in het vorige bestemmingsplan ons niet onwaarschijnlijk.

Ad 2. Aantasting bosrand en beleving natuurgebied

Het gepresenteerde bouwplan heeft, anders dan de toelichting suggereert, wel degelijk ingrijpende gevolgen voor de natuur en de natuurbeleving in het gebied.

Op pagina 11 van de Toelichting wordt gesproken over het *Plateau*, het deel van het bestemmingsplan waartoe de camping en de bosrand behoren: "Het plateau houdt een gesloten karakter. De bestaande boomrand blijft behouden. Enkele zichtlijnen prikken door de boomrand heen en maken het magnifieke hoogteverschil beleefbaar. De recreatiewoningen liggen voornamelijk in deze rand."

Als de ontwerpschets echter op de bestaande situatie wordt geprojecteerd blijkt dat de nieuwe woningen vol in het zicht, pal aan het huidige schelpenpad komen te liggen. Het hoogteverschil is voor de huurders van de bungalows wellicht magnifiek, maar wandelaars en fietsers worden geconfronteerd met een visueel zeer dominante rij woningen, mede door hun kleine onderlinge afstand en juist door het hoogteverschil met het beekdal.

Dit wordt nog eens versterkt doordat de woningen groter zijn dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Nu zijn (inclusief bijgebouw) recreatiewoningen van maximaal 66m2 toegestaan, in dit plan is dat 75m2. De footprint van de woningen is nog iets groter: 77m2.

Uitgaand van een ruimte van 2 meter rondom voor het bouwen van de woningen zal dus zeker 600m2 van de smalle bosrand gekapt moet worden.

Het wekt in dat verband verbazing dat de indiener op p. 21 van de Toelichting stelt dat het plan uitstekend aansluit op het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente (2009). Het LOP vraagt, zoals de indieners aangeven, o.a. om "extra aandacht voor de herkenbaarheid en kwaliteit van de hoogte-overgangen in het landschap (bodem) en "extra aandacht voor beleving van het landschap vanaf de weg (infrastructuur)".

Dit plan leidt juist tot een aantasting van de kwaliteit van de hoogteovergangen en de beleving daarvan!

Huidige omgang indiener met plangebied

---

[3] Prof. Voogd (RUG 2005) berekent voor eenvoudige commercieel geëxploiteerde woningen een door de jaren heen een vrij constant gemiddelde bezetting van ca. 40%. Dit stemt overeen met de gegevens van Toerdata 2011, door de gemeente Tynaarlo zelf gebruikt bij bestemmingsplan Molenkamp in Zeegse. Ter vergelijking: de bezettingsgraad van recreatiewoningen in particulier bezit (zoals die van onze leden) ligt op slechts 15% indien jaarrond gebruik is toegestaan.

[4] Zo noemt Landal Greenparks aan potentiële beleggers een bezettingspercentage van 60-90% en noemt het kleinschalige landgoed Het Koetshuis op de Utrechtse Heuvelrug aan beleggers voor haar luxueuze bungalows een bezettingspercentage van 80-90%.

Onze bezorgdheid over een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woningen en de camping wordt mede ingegeven door de huidige omgang van de indiener met één van de te behouden chalets in de bosrand. Rond deze woning zijn de afgelopen twee jaar diverse bomen gekapt en veel struiken verwijderd. De woning lag voorheen vrijwel geheel verscholen in de bosrand, maar is nu vanaf het zandpad, het fietspad en zelfs vanaf de Tienelsweg zeer goed zichtbaar.

Dit geldt overigens ook voor de houtwal aan de noordkant, daar waar de camping grenst aan natuurgebied De Vijftig Bunder. Deze is zo uitgedund dat de camping en de woningen nu vol in het zicht liggen van bezoekers aan het natuurgebied. Begrijpelijk wellicht vanuit het perspectief van de gasten van Buiten, maar niet in het algemeen belang en.

Dit geldt in mindere mate ook voor het geplaatste hekwerk langs een deel van de zuidrand, daar waar eerst sprake was van een natuurlijke overgang tussen fietspad en bosrand.

Tot slot heeft het ons verbaasd dat een door wandelaars en fietsers zeer intensief gebruikt bankje aan de rand van het plangebied, met prachtig uitzicht op het beekdal, vorig jaar ineens verdwenen was. Ons is echter niet bekend of het bankje door, of op initiatief van de planindiener is verwijderd, of door de gemeente.

Parkeergelegenheid op openbaar terrein, verlegging zandpad en fietspad t.b.v. voortuin

Op de inrichtingsschets staat in het verlengde van de Tienelsweg een parkeerterrein ingetekend. Dit terrein lijkt deels gesitueerd op het openbare pad naar het achtergelegen weiland (onderdeel van natuurgebied De Vijftig Bunder) en deels op het terrein van VVE De Vijftig Bunder, één van de bij ons aangesloten verenigingen.

Ons lijkt dat de eigenaar het parkeren zoals gebruikelijk bij dergelijke plannen op eigen terrein dient op te lossen, temeer daar door omwonenden nu al wordt geklaagd over de parkeerdruk in het gebied.

Er lijkt ook sprake van het verleggen van het fietspad en het doorgaande zandpad, dit om de vergroting van de voortuin van de boerderij mogelijk te maken, in het kader van het 'erfkarakter'. Een dergelijke vergroting is volgens ons geenszins noodzakelijk om dit karakter te versterken. Tal van boerderijen, ook in beschermde gebieden, staan immers met hun voorgevel vrij dichtbij de straat.

Kortom, ons is niet duidelijk waarom een deel van het beekdal, hoe klein ook, moet verdwijnen om een grotere voortuin voor de boerderij mogelijk te maken.

Compensatiemaatregelen zijn hoogstens marginaal en bovendien onduidelijk

De indiener vraagt om toestemming om meer en grotere recreatieverblijven te mogen bouwen omdat de nieuwe camping "landschappelijk en natuurlijk wordt ingericht". De compensatie is echter op zijn best marginaal. Het *Erf* (het deel rond de bestaande boerderij) willen indieners rangschikken onder de Natuurschoonwet (NSW), maar zoals men zelf erkent heeft dit deel al de bestemming natuur. De eigenaar houdt dus de zelfde (beperkte) gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden als in de oude situatie. Dat geldt ook voor het onderdeel *Plateau,* met daarop het huidige kampeerterrein. Dat is nu al grotendeels grasland en zal dat in de nieuwe situatie blijven.

Tot slot lijken ook de feitelijke ingrepen in het plandeel *Beekdal* beperkt. De enige mogelijk substantiële maatregel is het vergraven van een deel van de hogere zandgronden, waardoor een waterpartij in het natte gebied moet ontstaan, en het "planten van een aantal wilgen". De specifieke aard en omvang van deze ingreep wordt echter niet omschreven. Ons lijkt op zijn minst een specifiekere invulling van deze compensatiemaatregel noodzakelijk, in de vorm van

een goed ontwikkel- én beheerplan voor het te verwilderen gebied, en dan nog is het zeer de vraag of de verwildering van het beekdal wel opweegt tegen de aantasting van de bosrand als gevolg van de nieuwe woningen.

Kampeerseizoen en illegale bewoning

Hierboven haalden wij al het kampeerseizoen aan. In Plan Buiten is ook sprake van een kampeerseizoen. De verwachting van de federatie is dat, o.a. als gevolg van de uitspraak van de Raad van State hierover in 2012, het kampeerseizoen aan de Tienelsweg en omgeving bij een volgende bestemmingsactualisatie zal verdwijnen.[5] Als jaarrond kamperen ook in plan Buiten mogelijk wordt zal het aantal overnachtingen dus nog hoger worden, zeker gezien het type recreatiewoningen dat wordt gebouwd.

Maar ook als het kampeerseizoen wel gehandhaafd blijft is het de vraag of de planindiener zich hier aan zal houden. Het is de stellige indruk van de federatie dat één van de twee bestaande chalets in elk geval sinds de afgelopen winter maar vermoedelijk langer, permanent bewoond is of wordt.[6]

In het licht van het bovenstaande vragen wij u het plan Buiten nog eens zeer kritisch te bekijken. Als gezegd zijn wij graag bereid ons standpunt verder toe te lichten.

Namens de Federatie Verblijfsrecreatie Tynaarlo,

Jan Duursma (secretaris)

p/a Voorhaven 114

3024RR Rotterdam

Rotterdam, 15 juli 2015

---

[5] Als gevolg van het vervallen van de WOR in 2008 vallen sindsdien tientallen recreatiewoningen rond de Tienelsweg onder het overgangsrecht. Dit betekent dat deze woningen vanaf 2008 legaal het hele jaar recreatief gebruikt kunnen worden. Om welke woningen het precies gaat was en is bij de gemeente niet bekend. De Raad van State heeft in 2012 vastgesteld dat de gemeente Tynaarlo dit ten onrechte niet heeft onderzocht, en sindsdien heeft men nog steeds niet onderzocht in hoeveel woningen inmiddels legaal jaarrond gerecreeerd mag worden. Omdat al jaren niet gecontroleerd is valt inmiddels amper langer vast te stellen wie wel en wie niet onder het overgangsrecht valt. Daarmee is het kampeerseizoen feitelijk niet langer te handhaven. De gemeente heeft in gesprekken met de federatie erkend dat handhaving daardoor ook juridisch problematisch kan worden.

[6] Onze twijfel over de intenties van de indiener wordt versterkt doordat deze onlangs bij de gemeente met succes geijverd heeft voor de legalisatie van een illegaal recreatieverblijf nabij de Vijftig Bunder. Dit verblijf is aangekocht door een familielid van indiener, met op voorhand het expliciete oogmerk om daar na het plegen van nieuwbouw permanent te gaan wonen.

Met name Buitenlust, één van de bij ons aangesloten verenigingen, was onaangenaam verrast door deze legalisatie. Buitenlust heeft namelijk in de jaren negentig, bij het bestemmen van de terreinen ten westen van de Tienelsweg tot Natura 2000-gebied, 25 huisjes moeten ontruimen en slopen. Dat nu illegale huisjes zonder duidelijke aanleiding worden gelegaliseerd wekt grote verbazing.

(TEVENS VERZONDEN PER MAIL)