



NATUURPLATFORM DRENTSCHE AA

Haasakkers 3

9475 PJ, Midlaren

natuurplatformdrentscheaa@kpnmail.nl

www.natuurplatform-drentsche-aa.nl

Midlaren, 27-02-2017

LANDGOED BUITEN

Van verschillende zijden is de vraag aan het Natuurplatform gesteld wat we vinden van het verblijfsrecreatie-plan van de heer Mark Pieter Bakker, genaamd 'Buiten', gesitueerd op het voormalige recreatieterrein 'De Bulten'. Het plan omhelst een uitbreiding van de accommodatie (nu bestaande uit drie vakantiehuisjes) tot een aantal van zeven, met grondoppervlak ca. 60m². Ook het aantal kampeerplaatsen mag worden uitgebreid van 10 tot 15. Omdat dit plan ook de mogelijkheid omvat de huisjes in de winter te verhuren, vrezen omwonenden een toename van de recreatieve druk en een aantasting van de rust in de natuur in de winterperiode.

UITBREIDING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De gemeente Tynaarlo ziet het stimuleren van de toeristische sector als een belangrijk onderdeel van haar beleid. Uitbreiding van bestaande accommodaties is volgens het Structuurplan van de gemeente echter alleen mogelijk wanneer er sprake is van een kwaliteitsverbetering en een goede landschappelijke inpassing. In het geval van het plan 'BUITEN' is de gemeente van mening dat het aan de gemeentelijke eisen voldoet.

Wat betreft de kwaliteitseisen, zijn we het als Natuurplatform daar volledig mee eens. Het is een sympathiek en creatief plan, dat zeker een verbetering vormt met wat er was.

Wat landschappelijke inpassing betreft hebben we wel bedenkingen. Niet wat betreft de indeling op het terrein zelf, maar wel voor het aanzicht vanaf de zandweg die langs het terrein voert. Dit is een kans om het landschapselement 'Wildevveen' eindelijk te ontdoen van ontsierende bebouwing langs de rand van het beekdal. Zelfs als de huisjes gedeeltelijk in de bosrand verscholen staan, blijven ze het beeld van een 'ongerept' beekdal verstoren, net als de huisjes en caravans aan de zuidzijde van het Wildevveen dat doen. Wat ons betreft zou er een oplossing gezocht moeten worden waarin de huisjes vanaf de zandweg niet te zien zijn.

WINTERRECREATIE

Op dit moment is winterrecreatie op de overige kampeerterreinen aan de Tienelsweg niet toegestaan en zijn verzoeken in het verleden om dit te veranderen niet door de gemeente gehonoreerd. Uit het standpunt van de provincie blijkt, dat een verruiming van het kampeerseizoen altijd gecompenseerd moet worden door een vermindering van het aantal recreatieverblijven, zodat de recreatiedruk in totaliteit hetzelfde blijft.

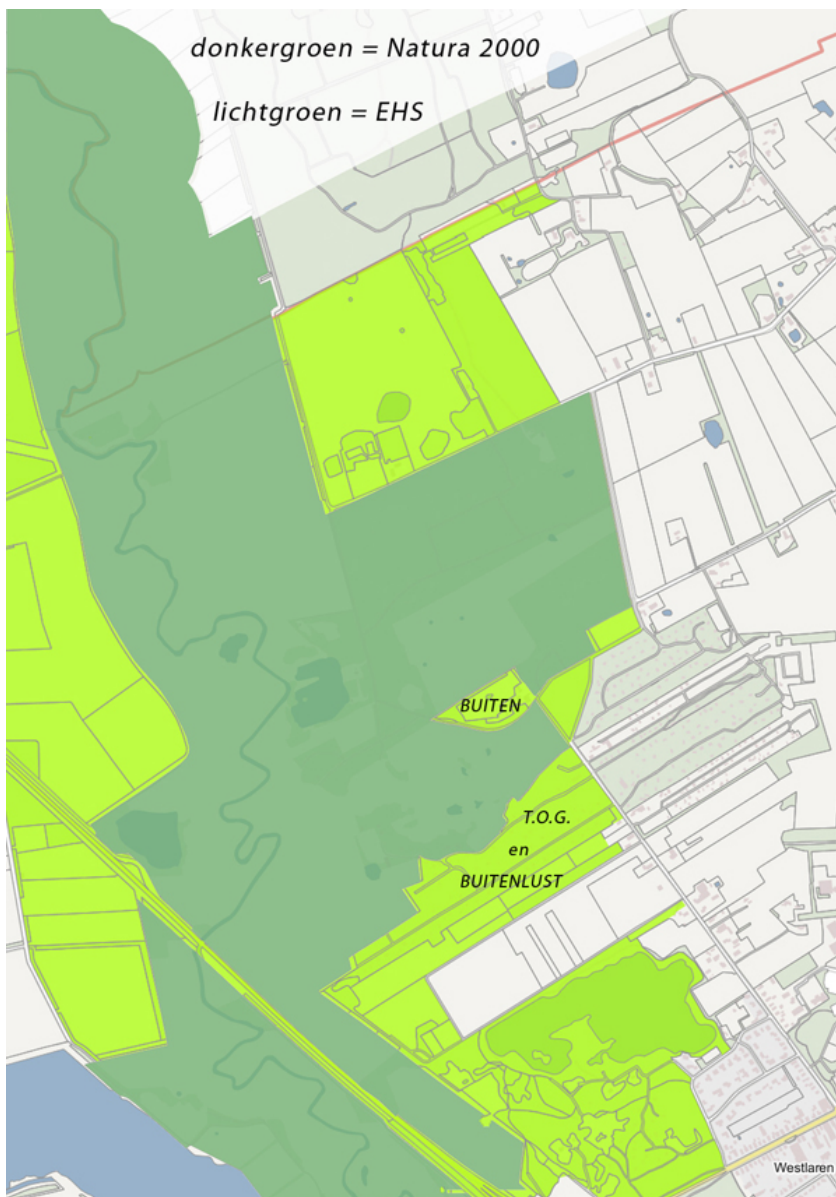
In het geval van Landgoed Buiten heeft de gemeente ingestemd met een uitbreiding van de recreatieve voorzieningen met 4 huisjes en 5 kampeerplaatsen, met het argument dat het hier een kwaliteitsverbetering betreft met een goede landschappelijke inpassing.

In de Toelichting bij de bestemmingswijziging staat tevens, dat deze uitbreidingsmogelijkheid een compensatie zou vormen voor de gemaakte kosten van verwijdering van de vervallen (sta)caravans. We begrijpen uit de discussies, dat ook het toestaan van winterrecreatie bedoeld is als kostencompensatie, ook al staat het in de Toelichting niet als zodanig genoemd. Het huisjespark zou door langere openstelling rendabeler geëxploiteerd kunnen worden.

Het is te begrijpen dat de indiener van het plan zal proberen de kosten en baten van zijn investering zo gunstig mogelijk te laten uitpakken, maar het is natuurlijk wel de vraag of de gemeente zich in een positie bevindt, waarin zij aan een ondernemer compensatie voor gemaakte kosten kan verlenen. De gemeente heeft alleen de taak het plan te toetsen aan de bestaande regels.

NATURA 2000 en EHS

Voor het hele gebied 'Verblijfsrecreatieterreinen Tienelsweg-Bult' geldt, dat het grenst aan het Natura 2000 gebied Drentsche Aa. Verder zijn de terreinen aan de westzijde van de Tienelsweg, inclusief Landgoed Buiten, gelegen in de EHS, waar de natuurdoelen gewaarborgd moeten zijn. Dat betekent o.a. het beperken van de recreatiedruk en het waarborgen van rust.



De kwaliteitsverbetering die op 'Recreatieterrein Buiten Midlaren' plaatsvindt en door de gemeente wordt beloond met de toestemming voor uitbreiding van de capaciteit plus het recht op winterrecreatie, vindt echter ook plaats op de overige kampeerterrinen langs de Tienelsweg. Individuele bewoners zijn overal bezig luxere, beter geïsoleerde en comfortabeler huisjes neer te zetten, die zich wat kwaliteitseisen betreft zeker kunnen meten met Landgoed Buiten. In feite wordt met het toestaan van winterrecreatie op Landgoed Buiten dus een precedent geschapen, dat maakt dat de andere kampeerverenigingen op basis van deze rechtsongelijkheid de mogelijkheid zien om ook het recht op winterrecreatie te eisen.

En dit is nu precies waar de reguliere bewoners van Tienelsweg en omstreken zich zorgen over maken. Aan de Tienelsweg ligt een groot aantal kampeerterrinen met in totaal ruim 350 huisjes en stacaravans, waarvan een deel reeds een metamorfose naar een luxere status heeft ondergaan. Het is dan ook begrijpelijk dat de omwonenden vrezen dat met de bestemmingswijziging voor 'Landgoed Buiten' het hek van de dam is en de recreatiedruk in het gebied drastisch zal toenemen, met name in de winter.

RECREATIEDRUK

Het Natuurplatform is overigens van mening dat er een duidelijk verschil bestaat in de recreatiedruk die wordt veroorzaakt door vakantiehuisjes in particulier bezit, die alleen dienen voor eigen gebruik en de commerciële verhuur van recreatiewoningen.

BEZETTINGSGRAAD

Particuliere huisjes:

Een huisje dat alleen voor eigen gebruik dient en niet verhuurd wordt aan derden, zal (ook in geval van openstelling in de winter) niet vaker bezocht worden dan een beperkt aantal weekeinden en een aantal weken in de vakantieperiodes.

Commerciële verhuur:

Bij commerciële verhuur is men er vooral op uit een optimale bezettinggraad voor de huisjes te realiseren. Het geïnvesteerde geld moet immers voldoende opbrengen.

AARD VAN HET GEBRUIK

Particuliere huisjes:

Ook de aard van het gebruik verschilt voor beide categorieën. Eigenaren van een vakantiehuisje zullen naar verhouding veel meer rondscharrelen rond eigen huis en erf op het kampeerterrin en minder recreatieve druk uitoefenen op de aangrenzende natuurgebieden.

Commerciële verhuur:

Bij commercieel verhuurde huisjes gaat het om steeds wisselende bezoekers, die allen voor korte tijd in een huisje bivakkeren. Dit leidt tot meer af- en aanrijden en impliceert meer 'consumptief gebruik' van de omgeving en de natuur. Als je ergens een week zit, ga je even 'alle uitjes doen'.

CONCLUSIES NATUURPLATFORM

1. Wij adviseren de gemeente zorgvuldiger om te gaan met de landschappelijke waarden van het gebied rond het Wildeveen (geen huisjes zichtbaar vanuit de omgeving).
2. De stelling dat de verwijdering van de permanente en vaak illegale (sta)caravans uit het verleden zal bijdragen aan de kernkwaliteit *Rust* op het terrein, is misschien juist, maar in feite ontstaat er door de voorgestelde uitbreiding van huisjes en kampeerplaatsen weer eenzelfde dichtheid aan 'recreatieve bewoning', alleen nu van betere kwaliteit.
3. De provincie stelt als eis dat de recreatiedruk niet mag toenemen en eventuele verhoging van de druk door wintergebruik, gecompenseerd zal moeten worden door inkrimping van het aantal huisjes. Dit zijn de regels voor het hele verblijfsrecreatieterrein Tienelsweg-Bult (inclusief 'Recreatieterrein Buiten'). In het geval van Landgoed Buiten, zou dit dus betekenen dat zorgvuldig afgewogen zal moeten worden of het toekennen van het recht op winteropenstelling niet tevens inhoudt dat er minder huisjes gebouwd mogen worden. Het blijft een feit dat ook 'Recreatieterrein Buiten' gelegen is binnen de EHS en daarom het behoud van Rust en Natuurwaarden belangrijk is.
4. Door Landgoed Buiten een uitzonderingspositie te geven, die in feite alleen gebaseerd is op de kwaliteitsverbetering van het terrein, is er in feite sprake van ongelijke behandeling, omdat ook op de andere terreinen kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Dit brengt dus het risico mee dat ook andere partijen het recht op winterrecreatie zullen opeisen. Mocht de gemeente meegaan met het verzoek om winterrecreatie op 'Terrein Buiten' toe te staan, vanwege de exploitatiekosten, dan zou dit al moeten gebeuren als 'gedoogconstructie', verbonden aan deze eigenaar. Een recht dat automatisch vervalt bij verkoop.
5. Op zichzelf ziet het 'Plan Buiten' er aantrekkelijk uit en hebben we (de initiatiefnemers kennende) er vertrouwen in dat het op een goede manier geëxploiteerd zal worden. Als er echter eenmaal een bestemmingswijziging is doorgevoerd, is er geen enkele garantie dat het beleid op dat terrein op dezelfde manier gevoerd zal worden, als het ooit in andere handen overgaat. Het toekennen van speciale rechten aan een commerciële partij opent in feite de weg voor toekomstige projectontwikkelaars tot het opkopen van huisjesparken met als voornaamste doel er geld aan te verdienen. Een ontwikkeling die niet gewenst is, omdat de huidige 'eenvoudige' recreatieparken ook een belangrijke sociale functie vervullen voor een bepaalde categorie van de bevolking.
6. Wat ons opvalt in het huidige conflict is, dat de gemeente heeft verzuimd de klagende partijen en de initiatiefnemers van het 'Plan Buiten', de familie Bakker-Hoogerheide, in een vroegtijdig stadium bij elkaar te brengen. Ons advies zou zijn om een paar keer met alle partijen om tafel te gaan zitten om de wederzijdse zorgen te bespreken en misverstanden uit de weg te ruimen. Wellicht is het dan gemakkelijker om een vergelijk te treffen waarin alle partijen zich kunnen vinden. Lukt dat niet, dan blijft alleen de formele weg van de bezwarenprocedures over.

Philippe Boucher
Marianne van Albada

Bijlage: enkele foto's van nieuw verbouwde particuliere huisjes in de bestaande terreinen aan beide zijden van de Tienelsweg.



