



NATUURPLATFORM DRENTSCHE AA

Haasakkers 3

9475 PJ, Midlaren

natuurplatformdrentscheaa@kpnmail.nl

www.natuurplatform-drentsche-aa.nl

Midlaren, 04-05-2017

ZIENSWIJZE OP HET ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'RECREATIETERREIN BUITEN MIDLAREN'

ingediend door het Natuurplatform Drentsche Aa,
mede namens:

Vereniging Natuurmonumenten

Het Drentse Landschap

Federatie Verblijfsrecreatie Tynaarlo

Bewoners Tienelweg en Huttenweg (zie namenlijst in bijlage)

LANDGOED BUITEN – SAMENVATTING ZIENSWIJZEN TOT NU TOE

Winterrecreatie

Op 27 februari 2017 diende het Natuurplatform reeds een eerste zienswijze in op het verblijfsrecreatie-plan 'BUITEN' van de heer Mark Pieter Bakker. Als Natuurplatform wezen wij toen, evenals een aantal omwonenden, op het gevaar van precedentwerking, wanneer op Landgoed Buiten winterrecreatie zou worden toegestaan.

Omwonenden vreesden dat toekenning van de bestemming 'winterrecreatie' aan Landgoed Buiten (op grond van de genoemde kwaliteitsverbetering van de accommodatie), ook de kampeerverenigingen uit de omgeving ertoe zou kunnen bewegen het recht op winterrecreatie op te eisen. Immers ook op die terreinen wordt geleidelijk aan overal de kwaliteit van bebouwing en voorzieningen verbeterd. Met het opheffen van de 'winterrust-periode' zou de recreatiedruk in het gebied aanzienlijk kunnen toenemen.

Recreatiedruk

Het standpunt van de provincie t.a.v. winterrecreatie luidt, 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 is er echter juist sprake van een uitbreiding van het aantal recreatieverblijven. Door de vele bezwaren uit de omgeving heeft de heer Bakker uiteindelijk zijn verzoek om toekenning van winterrecreatie ingetrokken en werd het bestemmingsplan in de huidige vorm, zonder winteropenstelling, door de gemeenteraad goedgekeurd en vrijgegeven voor ter inzagelegging.

Zelfs al is de mogelijkheid tot winterrecreatie uit het plan geschrapt, de zorg blijft dat commerciële verhuur, zoals die op Landgoed Buiten plaatsvindt in de toekomst extra recreatiedruk zal kunnen opleveren. Door een commerciële partij zal immers altijd gestreefd worden naar een zo hoog mogelijk rendement op de investeringen en daarmee een zo intensief mogelijk gebruik van de accommodaties. We zijn daarom van mening dat de beoordeling van Plan Buiten zeer zorgvuldig zal moeten gebeuren.

In het navolgende betoog vindt u de gezamenlijke overwegingen van de verschillende ondertekenaars van deze zienswijze. Ook stellen we een aantal aanpassingen voor, die de kernwaarden van landschap en natuur in het 'Plan Buiten' beter kunnen waarborgen.

BESTEMMINGSPLAN 'RECREATIETERREIN BUITEN MIDLAREN'

Hoewel in de presentatie van 'Plan Buiten' de nadruk gelegd wordt op de kleinschaligheid van het project, het verwijderen van veel oude (sta)caravans en de 'beperkte' nieuwbouw, vormt het plan in zijn totaliteit toch een forse uitbreiding van de bestaande (legale) situatie. Het bestand aan vakantiehuisjes wordt vergroot van 3 tot 7. Het aantal kampeerplaatsen mag worden uitgebreid van 10 naar 15. Het toegestane grondoppervlak van de vijf nieuw te bouwen vakantie huizen is volgens het bestemmingsplan 60m². De toegestane hoogte is 6m. Door optimaal gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheden van de gemeente is in de praktijk echter een netto grondoppervlak tot 72m² mogelijk, waarmee ruimte is geschapen voor een aantal forse recreatiewoningen, die aanmerkelijk groter zijn dan elders in het gebied is toegestaan. Zelfs wanneer wordt vastgehouden aan het gewone kampeerseizoen, zal dit (mede door de capaciteit van de woningen), zorgen voor een toenemend aantal bezoekers.

UITBREIDING EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De gemeenteraad van Tynaarlo is van mening dat het voorliggende plan qua landschappelijke inpassing en kwaliteit van de accommodaties voldoet aan de gemeentelijke en provinciale eisen. Over de kwaliteit maken we ons geen zorgen, de opzet ziet er goed en verzorgd uit, maar wat de landschappelijke inpassing betreft hebben we echter wel bedenkingen.

Op pagina 17 van het voorliggende bestemmingsplan wordt onder het kopje '**Kernkwaliteit Landschap**' aangehaald wat het provinciale beleid op dit onderdeel beoogt:

Het provinciale beleid is gericht op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

In onze optiek is de plaatsing van de nieuw te bouwen recreatiewoningen in de verhoogde boswal aan de zuidzijde van Landgoed Buiten in strijd met dit beleidsdoel.

Nu de bestaande rommelige camping 'De Bult' is opgeheven, doet zich de unieke gelegenheid voor om het landschapselement 'Wildevveen' eindelijk voorgoed te ontdoen van ontsierende bebouwing langs de rand van het beekdal. Het nieuwe plan van de heer Bakker omvat echter de plaatsing van zes recreatiewoningen (twee bestaande en vier nieuwe) in deze hoog gelegen bosrand. Verder is er nog een recreatiewoning gepland achter op het erf (zie figuur 2).

Zelfs als deze vakantiehuizen gedeeltelijk tussen de bomen 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 er vanaf de zandweg die langs het terrein voert geen huizen of caravans te zien zijn.

Dit geldt zowel voor de zuidkant als de noordkant van het Wildevveen.

Noordkant:

Aan de noordkant van het Wildevveen vormen de nieuw te bouwen recreatiewoningen van het plan Buiten een bedreiging voor de landschappelijke waarden. Omdat voor dit terrein nu een nieuw bestemmingsplan voorligt, is dat de gelegenheid om hier het landschap voor de toekomst te beschermen.

Zuidkant:

Aan de zuidkant zijn het de caravans van de vereniging TOG die het beeld verstoren. Ook hier zou de gemeente een rol kunnen spelen bij het bewaren van het originele landschap, door in de toekomst bij het plaatsen van nieuwe caravans of huisjes, of bij verandering van pachter, voorwaarden te stellen aan de bebouwing. (verder naar achteren, geen wit e.d.) De Vereniging TOG, zou daarbij aangesproken kunnen worden op haar verantwoordelijkheid als uitbater.

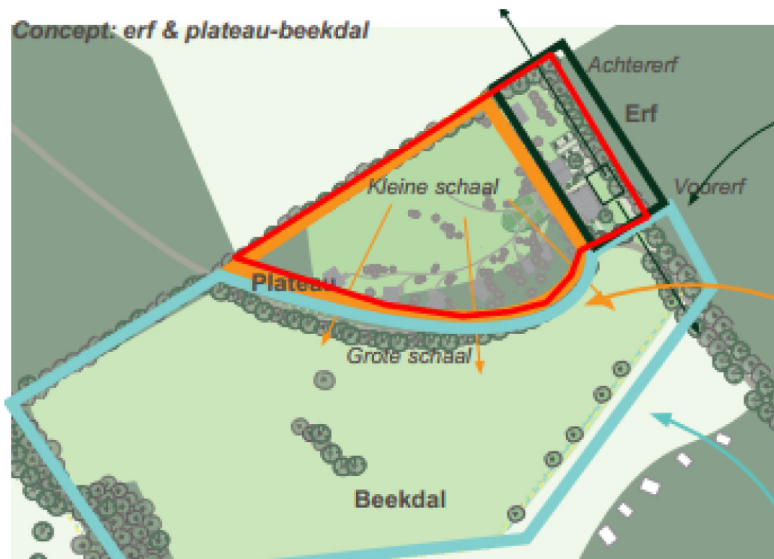


Noordzijde van het Wildeveen februari 2017. Het bestaande groene recreatiehuisje, valt door zijn ligging dichtbij het woonhuis niet erg op. Meer zichtbare bebouwing aan de rand lijkt ons echter niet gewenst



Zuidzijde van het Wildeveen februari 2017. Hier is nog een aantal ontsierende witte caravans te zien.

PLAN BUITEN - ONDSCHIEDING IN DEELGEBIEDEN



Figuur 1 DEELGEBIEDEN:

Schets van de drie deelgebieden, zoals beschreven in Plan Buiten

Rood omlijnd: het plangebied, waarvoor een bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd.

Zwart omlijnd: het erf

Oranje omlijnd: het plateau

Blauw omlijnd: het beekdal (behoudt de huidige bestemming Natura 2000)

In het door Bakker ingediende plan wordt een onderscheid gemaakt tussen drie deelgebieden: 'Erf', 'Plateau' en 'Beekdal' (zie figuur 1).

Het erf heeft een rechthoekige vorm en bevat de entree van het plangebied, met o.a. het woongedeelte, de boomgaard en de bij het huis behorende bijgebouwen.

Het Plateau bestaat uit een vrij open laag gelegen weide, die aan de zuidkant omzoomd wordt door een hoger gelegen zandrug met bomen en struiken. Aan de buitenzijde van deze bosrand loopt de zandweg, die vanaf de Tienelsweg aansluit op de Westertseweg.

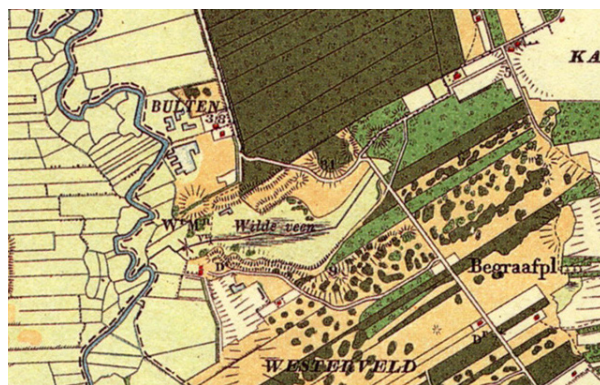
Het Beekdal wordt gevormd door het 'Wildevveen', vanouds een laag gelegen moerasige zijarm van de Drentsche Aa, die doorloopt tot in het bosje aan de oostkant van de zandweg, dat eigendom is van de kampeervereniging 'Vijftig Bunder'.

HET WILDEVEEN ALS LANDSCHAPS ELEMENT

Op een oude kaart uit 1812 van dit gebied (gemaakt in opdracht van Napoleon) is het Wildevveen reeds als zodanig te herkennen, evenals op de Historische Atlas van Drenthe uit 1899. Het bijzondere van dit landschapselement is, dat het zelfs nu nog zijn oorspronkelijke vorm heeft behouden en daardoor veel vertelt over de landschappelijke geschiedenis van dit gebied.



Wildevveen op de kaart van Napoleon 1812



Wildevveen op de Historisch Atlas van Drenthe 1899



Het Wildevveen op de google-kaart uit 2011.

De hoog gelegen bosrand tussen 'Plateau' en zandweg is duidelijk te zien, evenals de oude camping 'De Bult' in de wei daar achter.

(Voor een Fotopresentatie over Wildevveen en omgeving, zie http://www.natuurplatform-drentsche-aa.nl/Aa_themas/_natuurgebieden/-Wildevveen/A/00.html)

DE INRICHTING VAN HET PLATEAU

(citaat uit Plan Buiten)

Plateau: recreatie en natuurbeleving

Het plateau houdt een gesloten karakter. De bestaande boomrand blijft behouden. Enkele zichtlijnen prikken door de boomrand heen (door het verwijderen van opschot van uitheems plantenmateriaal zoals Amerikaanse vogelkers en acacia) en maken het magnifieke hoogteverschil zichtbaar. De recreatiehuisjes liggen voornamelijk voor- en in deze rand.



Ons commentaar:

Bovenstaande beschrijving is geheel ontsproten aan een gezichtspunt, gelegen op het plateau zelf. Van binnenuit gezien behoudt het terrein inderdaad zijn besloten karakter. Er worden alleen enkele zichtlijnen richting het Wildeveen gecreëerd, die het 'magnifieke hoogteverschil' zichtbaar moeten maken. De natuurbeleving die hier beschreven wordt, is echter slechts mogelijk vanaf het Plateau en de bosrand, en geldt in het huidige plan dus alleen voor degenen die zich binnen het terrein van Landgoed Buiten bevinden.

Wandelaars of voorbijgangers krijgen een geheel andere 'beleving', namelijk een bosrand met gaten, waardoorheen men zicht heeft op een stuk of zes recreatiewoningen van 6 meter hoog. De mooie beschrijving in dit plan is dus misleidend, omdat hij alleen geldt voor de klanten en bewoners van Landgoed Buiten en de beleving van het 'magnifieke hoogteverschil' is met name gereserveerd voor de huurders van een vakantiewoning die in de bosrand gesitueerd is.

Gezien vanaf de zandweg biedt op dit moment het lagere struikgewas in de bosrand een zekere visuele afscherming van de recreatiewoningen die daarachter gepland zijn. Omdat dit struikgewas echter grotendeels bestaat uit Amerikaanse vogelkers, laat zich raden wat het effect van het weghalen van deze 'exoten' betekent voor het landschapsbeeld. Ook eventuele lage zijtakken van eiken kunnen regelmatig weg gesnoeid worden. De huizen zullen vanaf de weg duidelijk zichtbaar zijn, mede door hun hoogte, zelfs als ze iets meer naar achteren geplaatst worden.

In het plan zijn alle visualisaties gericht op het schetsen van een mooi beeld op het terrein zelf; men ziet een groepering van huisjes half verscholen tussen wat opgroeiende heesters. Wat ontbreekt is een goede visualisatie van buitenaf, waarbij het effect op het aanzicht van de bosrand zichtbaar wordt gemaakt. Er wordt nu ten onrechte gesuggereerd dat er vanaf de weg niets te zien zou zijn.

De oude bomen die op de zandwal staan hebben niet het eeuwige leven. Onlangs is er een grote eik gekapt omdat hij gescheurd was. Door deze ingreep is het bestaande vakantiehuis naast de boerderij nu veel duidelijker in het zicht gekomen (zie de foto's hieronder). Ook elders langs deze rand kunnen er bomen sneuvelen. Daarmee zal het zicht op de recreatiewoningen die in die rand gepland zijn alleen maar duidelijker worden.



BOVEN: februari 2017 – De hoge eik in de bosrand breekt het zicht op de bestaande recreatiewoning.

*ONDER: april 2017 – De eik is weggezaagd. In de bosrand is het huis meer zichtbaar geworden.
– Voorbeeld van een ‘door de boomrand prikkende zichtlijn’*



Zowel door het verloren gaan van oude bestaande bomen als door het snoeien van opschietend struikgewas, zullen recreatiewoningen die op de zandwal geplaatst zijn meer in het zicht komen. Dit is een proces, waarop geen controle meer mogelijk is, wanneer de huizen eenmaal gebouwd zijn. Ook bij eventuele latere verkoop aan particuliere eigenaren (een mogelijkheid die in dit bestemmingsplan niet wordt uitgesloten), kan deze landschappelijke inpassing onder druk komen te staan (denk aan verhardingen, schuttingen, veranda's, verlichting e.d.).

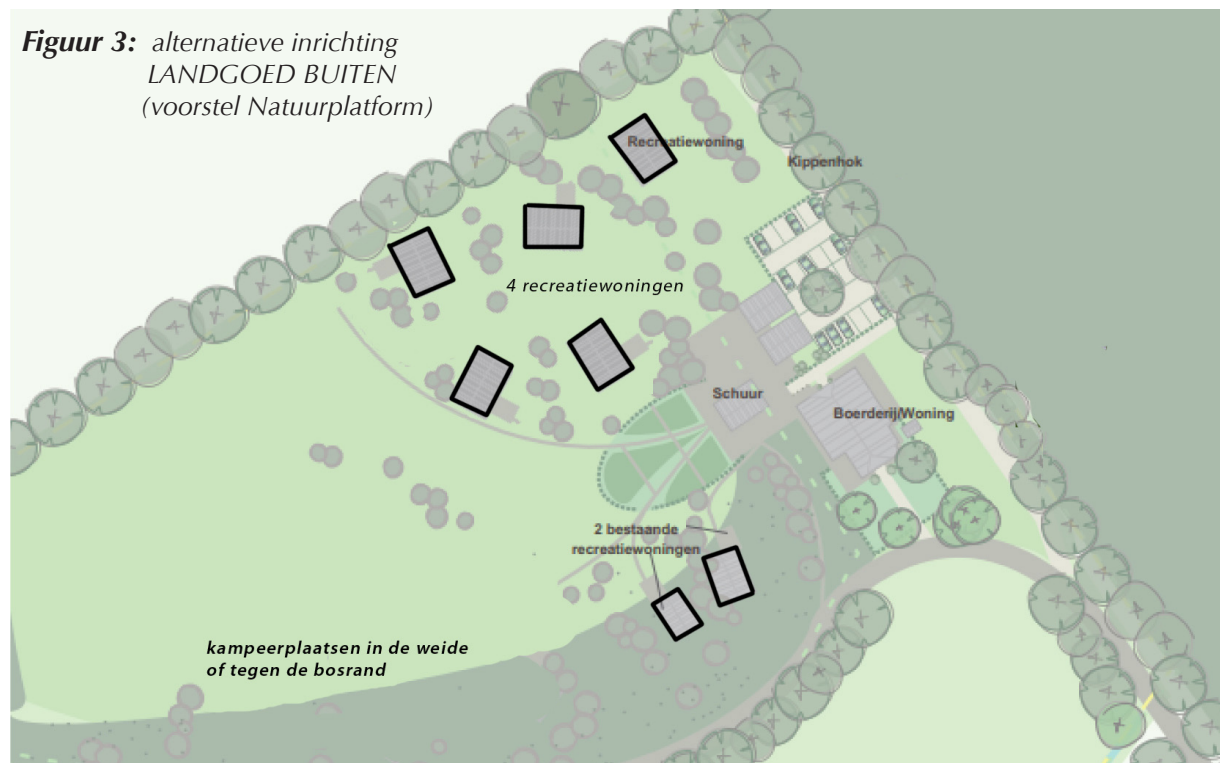
Om dit te voorkomen, zou het daarom goed zijn als in het bestemmingsplan wordt opgenomen, dat 'Landgoed Buiten' in de toekomst altijd als 'Park' beheerd zal worden, ook wanneer de vakantiehuisen in particulier eigendom mochten overgaan.

Locatie vakantiehuizen en kampeerplaatsen omwisselen:

Omdat de plaatsing van de vakantiehuizen in of vlak achter de bosrand het nu nog ongeschonden aanzicht van de boswal dreigt aan te tasten, pleiten we nadrukkelijk voor een andere locatie voor de te bouwen woningen. Geen lineaire bouw in oost-westrichting, maar een groepering van huizen, als onderdeel van een vergroot woonerf, daar waar nu ruimte gereserveerd is voor 15 kampeerplaatsen. Ook daar kan men door de aanleg van heestergroepen de nodige afscheiding creëren.

De kampeerplaatsen kunnen dan verplaatst worden tot vlakbij of laag in de bosrand. Tenten en kampeerwagens zijn tijdelijk en seizoensgebonden. Ze zijn bovendien geen 6 meter hoog. In de winter, wanneer de bomen kaal zijn, zal dan de bosrand niet ontsierd worden door bebouwing. Want zelfs al is er geen winterrecreatie, de recreatiewoningen zelf blijven in de winter wel staan en zullen dan juist extra zichtbaar zijn tussen de kale bomen.

Door het erfgedeelte met daarin de recreatiewoningen ruimtelijk en visueel te scheiden van het plateau is het bovendien mogelijk de status van natuurkampeerterein in de nieuwe situatie te behouden. Bij het bouwen van woningen op het plateau vervalt deze status.



We begrijpen dat de exploitanten van Landgoed Buiten hun klanten graag een optimale natuurbeleving willen bieden, maar is die niet net zo goed of zelfs beter te realiseren door boven langs de bosrand een bospad aan te leggen, van waaruit álle gasten van Landgoed Buiten al wandelend het uitzicht op het Wildeveen kunnen beleven in plaats alleen de huurders of eigenaren van de vakantiewoningen?

Bescherming aanzicht bosrand

Om de voor het landschap zo typerende hoger gelegen bosrand beter te beschermen, stellen we voor om in het bestemmingsplan een clause op te nemen, waarin voorschriften zijn opgenomen over het beheer van deze bosrand, waarin de natuurlijke begroeiing wordt veilig gesteld. Tenslotte vormt deze rand een natuurlijke begrenzing van een beschermd beekdal, gelegen in natura 2000 gebied.



Twee foto's met uitzicht vanaf de bosrand rond het 'Plateau' op het Wildeveen, februari 2011. Een wandelpad op deze plek, biedt een betere 'natuurbeleving' dan een recreatiewoning.



CONCLUSIES:

Wij adviseren de Raad om het bestemmingsplan niet in de huidige vorm door te voeren, omdat dit onomkeerbare schade zal toebrengen aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Wijziging bouwvlak: Wij verzoeken u om het bouwvlak waarbinnen de nieuwe recreatiewoningen geplaatst mogen worden, te situeren dichtbij het woonerf en in de bosrand hooguit enkele kampeerplaatsen toe te staan.

Beheer als Park: Ook bij eventuele deelverkoop aan particulieren zou 'Landgoed Buiten' in zijn totaliteit als 'Park' beheerd moeten worden.

Bescherming bosrand: Tevens zou voor de bosrand een beschermde status van 'beekdalrand' moeten gelden, met passend natuurlijk beheer.

Alleen op die manier zal ons inziens de bosrand langs het beekdal en Wildeveen als ongeschonden en uniek landschapselement behouden kunnen blijven voor de toekomst.

Bijlage 1: ONDERTEKENAARS

Natuurplatform Drentsche Aa:

Dhr. P.W.G. Boucher en mevr. M.L. van Albada
Haasakkers 3, 9475 PJ, Midlaren

Vereniging Natuurmonumenten

Dhr. G. Smits
Hoofdweg 251-b, 9765 CH Paterswolde

Het Drentse Landschap

Dhr. U.Vegter
Kloosterstraat 5, 9401KD Assen

Federatie Verblijfsrecreatie Tynaarlo

Dhr. J.S. Duursma
Voorhaven 114, 3024 RR Rotterdam

Bewoners Tienelsweg, Zuidlaren:

Dhr. P. de Leeuw en Mw D. de Leeuw - nr. 46
Dhr A. Onland en Mw M. Onland - nr. 44
Dhr. S. Zuidersma en Mw. I. Fokkens - nr. 42

Bewoners Huttenweg, Midlaren:

Mw. M. Giebels en Dhr. H. Nijkamp - nr. 1
Dhr. R. Bakker en Mw. J. Bakker - nr. 4
Dhr. A. Goulmy en Mw. I. Goulmy - nr. 6

Bijlage 2: KAART LIGGING LANDGOED BUITEN IN NATURA 2000 en EHS

Voor heel het 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. Door de recreatiewoningen dichterbij het erf te plaatsen en de zandwal met bosrand vrij te laten, wordt ook de rust in het Natura 2000 gebied beter gewaarborgd.

