

College van B&W
Postbus 16
3930 EA Woudenberg

Noord West Kanje Beheer B.V.
Contactpersoon: Eric Pardon, directeur
Laan van Laagkanje 25
3951 KD Maarn

Maarn, 16 oktober 2023

Betreft: Zienswijze op het voorstel voor een wijziging van het bestemmingsplan voor het gebied Henschotermeer. Plan nr. NL.IMRO.0351.BPHnschtrmeer-OW01

Bungalowpark Noord West Kanje Beheer B.V. maakt graag van de geboden gelegenheid gebruik om een zienswijze op deze voorgestelde wijziging in te dienen. Dit omdat wij als naastgelegen perceel belanghebbende zijn. We hebben bedenkingen en bezwaren ten aanzien van deze wijziging.

Algemeen

Het natuurlijke karakter van het gebied Henschotermeer is de afgelopen jaren (sinds de exploitatie door Mooi Meer B.V.) zwaar geweld aangedaan door het plaatsen van een hekwerk rondom het Henschotermeer. Vele bomen zijn gekapt. Ook de vrije toegankelijkheid is ernstig belemmerd door dit hekwerk; er zijn slechts twee toegangspoorten beschikbaar. Dit strookt niet met eisen en richtlijnen vanuit het 'Ontwikkeldkader Henschotermeer'.

Het ontwikkelkader geeft aan dat er geen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden mag plaatsvinden. De wijziging van het bestemmingsplan is in strijd met dit ontwikkelkader.

Daarnaast is de maatschappelijke visie over het (natuur)gebied 'Henschotermeer' (het meer grenst direct aan NNN-gebied) aanzienlijk veranderd. Dit blijkt uit de grote regionale commotie rondom de eerder plannen van 'Mooi Meer B.V.' (gezichtsscannen, verblijfsrecreatie, bouwen bungalows langs het meer, volledig exploiteren alle grond, winstmaximalisatie). Deze plannen resulteerden in onder andere een protestmars en zelfs Kamervragen.

Er is grote samenhang tussen de ontwikkelingen rondom het Henschotermeer. Deze ontwikkelingen worden niet via dezelfde kanalen doorlopen maar in delen door verschillende overheidsinstanties behandeld en ingediend. Dit is in strijd met het ontwikkelkader. Gezien de grote mate van samenhang van de diverse plannen en de overige ontwikkelingen rondom het Henschotermeer dient een NOVI benadering vanuit het Rijk plaats te vinden. Daarnaast zijn - in tegenstelling tot in het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan staat - er wel degelijk ontwikkelingen in het NNN gebied zoals de plannen om jaarrond een YMCA te exploiteren. Dus er wordt ook niet voldaan aan de eisen die in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden genoemd.

Veel aspecten uit het voorliggende voorstel voor wijziging bestemmingsplan zijn eveneens strijdig met het Ontwikkeldkader Henschotermeer.

De nieuwste plannen van Mooi Meer B.V. bevatten onder andere een horecagelegenheid tot en met categorie 2 (feesten en partijen toegestaan), opgebouwd uit meerdere bouwlagen tot een hoogte van 10 meter(!) en een onder-keldering tot een diepte van 10 meter(!). Onze vraag is hoe zich dit verhoudt tot het bewaren van het natuurlijke karakter van het gebied en de rust in het gebied die verplicht is tussen zonsondergang en zonsopgang, zoals in het ontwikkelkader staat beschreven. En daarbij: is er onderzoek gedaan naar overlast voor de nabijgelegen recreanten van bungalowpark Noord West Kanje en omwonenden?

Gezien de eisen en richtlijnen in het ontwikkelkader voor het gebied Henschotermeer is het nodig om de horecagelegenheid tot categorie 1 (uitserveren dranken en voedsel) te beperken en de hoogte te beperken tot max. 3 meter. Volgens het ontwikkelkader dienen nieuwe functies aanvullend te zijn. Hier is sprake van geheel nieuwe functies die niet ondersteunend zijn. Nieuwe functies zijn in strijd met het ontwikkelkader.

Onderdeel van de plannen is ook een grote en hoge megahal, de zgn. Schaapskooi. Deze wordt in het kader van deze wijziging bestemmingsplan niet meegenomen (want staat op gebied Utrechtse Heuvelrug gepland), maar onduidelijk is wat de beoogde functie van dit bouwwerk nu precies is. Is het alleen opslag, of vinden er hier ook evenementen plaats? Welke (geluids)overlast valt hier van te verwachten? We vinden het noodzakelijk dat er op integrale wijze naar de druk op het gebied Henschotermeer gekeken wordt en het is onwenselijk en in onze ogen zelfs ondenkbaar dat deze hal buiten de voorliggende wijziging van de bestemming gehouden wordt. De grens tussen Woudenberg en Utrechtse Heuvelrug is er, maar het gaat hier om één gebied Henschotermeer.

De onderbouwing voor een beheerderswoning vinden wij mager en onvoldoende overtuigend. Belangrijkste argument is toezicht, controle en veiligheid. Echter, het gebied is na zonsondergang niet toegankelijk. In vergelijking met voorheen (toen het gebied nog niet afgesloten was met hekken) is er op dit punt alleen nog maar minder noodzaak voor toezicht in de nacht. Het restaurant zou ook buiten het hek geplaatst worden. Ook zonder een beheerderswoning zou er voldoende controle en toezicht gerealiseerd kunnen worden. Bovendien bevindt de woning van de exploitant zich nu al op steenworp afstand van het Henschotermeergebied. Een extra (bewoning) woning in het Henschotermeergebied is volgens ons dus overbodig. Tevens is permanente bewoning in strijd met het ontwikkelkader.

In het gewijzigde bestemmingsplan wordt verder ook een mogelijkheid beschreven voor een driedaags evenement per jaar met hoog geluidsniveau. In het Ontwikkelkader wordt gesproken van maximaal één dag per jaar voor een dergelijk evenement. Ook hier is de vraag wat dit aan extra (geluids)overlast gaat opleveren voor natuur, omwonenden en andere recreanten.

Verkeerssituatie

De verkeerssituatie ten gevolge van de plannen is volledig onderbelicht. Met name de aansluiting op de N224 vormt een groot probleem. Dit is nu al een zeer gevaarlijke situatie met een haakse oversteek die zeer onoverzichtelijk is en waar afslaand verkeer, snelrijdend doorgaand verkeer, wandelaars, mountainbikers en andere tweewielers, ruiters, etc. allemaal samenkomen en oversteken moeten maken. Ook voor het beoordelen van de verkeerssituatie is het noodzakelijk dat er vanuit een integraal beeld onderzoek gedaan wordt. Hierbij moet dus bijvoorbeeld ook worden meegenomen dat er flinke uitbreidingen zijn van standplaatsen op camping De Heijgraef (met extra standplaatsen 't Panhuis) en bij Europarcs Resort Heuvelrug. Al deze ontwikkelingen tezamen zorgen voor toename van verkeersdruk in het algemeen en rond de aansluiting met de N224 in het bijzonder, met name op mooie dagen in het hoogseizoen.

Volgens het toegevoegde rapport (Accent adviseurs) hebben de ontwikkelingen geen invloed op de piekbelastingen. Helaas zit het rapport vol met aannames en niet onderbouwde argumenten. Het toevoegen van meer gebruiksfuncties zal op piekdagen en aanzienlijke toename van verkeersbewegingen geven. Bijvoorbeeld wordt gesteld dat de grote hal van 2.500m² niet zal leiden tot extra piekbelasting omdat er op piekdagen geen activiteiten zijn. Maar van de exploitant hoorden wij dat één van de activiteiten het houden van kerkdiensten zal zijn. Een kerkdienst kan zeker op piekdagen vallen omdat piekdagen vooral in het weekend vallen. Daarnaast gaan de berekeningen alleen uit van 'parkeerkaartverkeer' en worden andere verkeersdeelnemers allemaal niet meegenomen. Ook aan de eis in het ontwikkelkader dat op piekdagen er verkeersregelaars zouden zijn wordt op dit moment niet of onvoldoende voldaan.

Megahal van 2.500m²

De megahal van 2.500m² is ons inziens volledig in strijd met het ontwikkelkader Henschotermeer. Deze enorme hal zal het gebied significant aantasten en veranderen de wezenlijk waarden van het meer voorgoed. Deze hal is ook in strijd met de duurzaamheidsladder. Het is onduidelijk waarom een zeer grote hal in een natuurgebied/recreatiegebied gevestigd moet worden. Deze hal is twee keer zo groot als de grootste hal in Woudenberg (De Camp). In een dergelijk megahal kunnen wellicht meer dan 2.000 mensen per keer in. De motivering op basis van de Bro-ladder ontbreekt. De huidige argumentatie is algemeen en niet onderbouwd. Bijvoorbeeld is niet onderbouwd waarom een dergelijke megahal noodzakelijk is voor een concurrerende exploitatie. Winstmaximalisatie dient niet ten koste te gaan van de natuur.

Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De wijziging van het bestemmingsplan voldoet niet aan de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. De voorzieningen worden namelijk niet op één plek geconcentreerd en de (cijfermatige) onderbouwing waarom de voorzieningen noodzakelijk zijn, mist. Er blijkt geen enkele exploitatie-onderbouwing door de gemeente Woudenberg te worden gevraagd. Hoe kan dan worden beargumenteerd dat deze voorzieningen allemaal noodzakelijk zijn? Door de voorzieningen worden er veel meer bezoekers (ook op piekdagen) aangetrokken.

Flora en Fauna

In de nabijheid van de geplande bouwlocaties zijn activiteiten van dassen gesignaleerd, op het terrein leven boommarters en vleermuizen. Een goed onderbouwd ecologisch plan is niet aanwezig.

Besluit milieueffectrapportage

Er wordt in dit voorstel tot bestemmingswijziging geen integrale benadering toegepast van alle geplande ontwikkelingen. In het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de ontwikkeling van YMCA (en kelders van 10 meter diep), de uitbreiding van het restaurant, de nieuwe woonfunctie in het gebied en de megahal van 2.500m². Deze ontwikkelingen zijn gepland en zouden allemaal integraal in een milieueffectrapportage en SMB-richtlijn aan de orde moeten komen. Ook is de invloed van al deze plannen op gebied van stikstofuitstoot niet integraal in samenhang in beeld gebracht.

Resumerend

De vraag die alle plannen van Mooi Meer B.V. steeds weer bij ons oproept: Is dit alles, met oog op een gezonde exploitatie, allemaal nodig voor een gezonde exploitatie? Of is er sprake van streven naar maximale winst? Wij denken dat met de nieuwste plannen het natuurlijke karakter van het Henschotermeergebied verregaand en onnodig aangetast wordt. Er zijn al veel bomen gekapt en er zullen er meer volgen, de natuur wordt verstoord en de natuurbeleving wordt door toenemende activiteiten, drukte en hoge bebouwing geweld aangedaan. De overlast voor omwonenden is onvoldoende in kaart gebracht en hetzelfde geldt voor de verkeerssituatie. De plannen hebben een enorme impact op het gebied, zijn onomkeerbaar en zijn, zoals hierboven beschreven, op een aantal punten niet in lijn met het ontwikkelkader voor het Henschotermeer.

Dit alles vraagt om een bezinning en een integrale kijk op de ontwikkelingen en daarom vraagt NWK aan de raad van Woudenberg om niet tot vaststelling van het voorgestelde bestemmingsplan over te gaan en zich te beraden over de noodzaak van alle plannen. Er zal eerst een grondige evaluatie met de stuurgroep (en andere belanghebbenden) plaats moeten vinden om te kijken hoe het Henschotermeergebied op een rendabele wijze geëxploiteerd kan worden die wel in lijn is met het ontwikkelkader.

Namens Noord West Kanje Beheer B.V.,

Eric Pardon
Directeur