

**Onderwerp:** Bestemmingsplan "Het Land van Bartje"

**Registratienummer:** 18.02065

---

De raad van de gemeente Borger-Odoorn;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders (18.02064);

gelezen het bestemmingsplan 'Het Land van Bartje';

gelet op het feit:

- dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Het Land van Bartje' conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, juncto de algemene voorbereidings-procedure ex. Artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 9 november 2017 voor de duur van zes werkweken voor een ieder ter inzage heeft gelegd;
- dat gedurende de bovengenoemde termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad;
- dat gedurende de bovengenoemde termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad;
- het feit dat naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijke schriftelijke zienswijzen zijn ingediend door een drietal instanties en zeventien omwonenden / belanghebbenden;
- het feit dat het bestemmingsplan in de oriënterende raadsvergadering van 11 september 2018 tot gewijzigd vaststellen is aangehouden, mede in verband met de ingekomen zienswijzen en sprekers.
- Het feit dat deze aanhouding ertoe heeft geleid dat op 13 maart 2019 een gesprek heeft plaatsgevonden tussen een aantal omwonenden, een delegatie van het bestuur van Het Land van Bartje en een wethouder van gemeente Borger-Odoorn, vervat in een gespreksverslag, geregistreerd onder nummer (19.01424 en bijlagen 19.0423);
- het feit dat in het raadsvoorstel (18.02066) en zoals beschreven in 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Het Land van Bartje' (19.01419, bijlage 9) gemotiveerd is ingegaan op de ingediende zienswijzen én de inhoud van het gespreksverslag (19.01424);
- het feit dat ten aanzien van de stikstofdepositie op het verzuringsgevoelige Natura 2000-gebied, Drouwenerzand een AERIUS-berekening is gemaakt waaruit blijkt dat er geen rekenresultaten zijn die hoger zijn dan 0,0 mol/ha/jaar (19.02626).
- het feit dat zowel de ingediende zienswijzen (deels) als de inhoud van het gespreksverslag (deels) leiden tot wijzigingen van de volgende regels:



- artikel 1.26: aangevuld; ....aansluit bij en ondergeschikt is aan de dagrecreatieve functie en daarmee qua openingstijden nagenoeg spoort, en waar naast kleinere etenswaren alcoholvrije dranken worden verstrekt, zoals een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie en crêperie, cafetaria, snackbar en shoarmazaak.
- artikel 1.27: toegevoegd; definitie horeca, categorie III: horeca, die wat betreft de exploitatievorm aansluit aan de dagrecreatieve functie en daarmee qua openingstijden nagenoeg spoort, en waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die (deels) ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak en pannenkoekenhuis.
- artikel 1.28: toegevoegd; lawaaisporten: sporten die (motor)geluid veroorzaken, zoals crossen met motoren en auto's, modelvliegen en karten, waaronder niet zijn begrepen verrichtingen met elektrisch aangedreven motoren, zoals drones en segway's.
- Artikel 1.30: toegevoegd; definitie paardenbak: buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining.
- artikel 1.35: toegevoegd; definitie steilrand: markant en aardkundig waardevol hoogteverschil in het terrein.
- artikel 2.6: toegevoegd; de som van de oppervlakte van alle tot het bouwwerk behorende binnenruimten op elk vloerniveau.
- artikel 4.1 onder b: aangevuld: .....en voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud.
- artikel 4.1 onder d: aangevuld: met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- landschappelijke inpassing' bestemd zijn voor landschappelijke inpassing.
- artikel 4.1 onder i: verwijderd.
- artikel 4.2.2 onder a: aangepast; .....niet meer dan twee.
- Artikel 4.4 onder d: het gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming, warm tapwater en koken, met uitzondering van de bestaande gebouwen.
- artikel 5.1 onder b sub 2: aangevuld; .....I en III; met dien verstande dat de horecafunctie gericht moet zijn op het ontvangen van in hoofdzaak gasten van het naastgelegen verblijfsrecreatieterrein.
- artikel 5.1 onder c: toegevoegd; overige gebouwen en overkappingen ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen.
- artikel 5.1 onder d: toegevoegd; klimtoren of soortgelijke voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- klimtoren'.
- artikel 5.1 onder e: toegevoegd; parkeren, uitsluitend in het bouwvlak en uitsluitend voor het laden en lossen van goederen en het parkeren van auto's met paardentrailers en auto's van mindervaliden.
- artikel 5.1 onder h: aangevuld; ....., met dien verstande dat de ontsluiting plaatsvindt vanaf de ingang van het recreatiepark 'Het Land van Bartje' aan de Buinerweg via het zandpad langs het golfterrein naar de ingang aan de zuidkant van het dagrecreatieterrein ter plaatse van het bouwvlak.
- artikel 5.2.1 onder a sub 2: toegevoegd; de oppervlakte van dit gebouw ten hoogste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte op de begane grond ten hoogste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt en op de verdieping ten hoogste 500 m<sup>2</sup>.
- artikel 5.2.1 onder a sub 3: aangepast; .....goot- en.....respectievelijk 4 en 11 m.
- artikel 5.2.1 onder a sub 4: toegevoegd; de oppervlakte van de in lid 4.1 sub b2 genoemde horeca maximaal 50% van de bruto oppervlakte van het multifunctionele gebouw bedraagt.



- artikel 5.2.1 onder a sub 5: aangepast; .....150 m<sup>2</sup>; indien de bedrijfswoning vrijstaand wordt gebouwd, wordt deze binnen het bouwvlak gebouwd, bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 9 m en bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde gevel van het multifunctionele gebouw niet meer dan 50 m.
- artikel 5.2.1 onder a sub 6: toegevoegd; wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.
- artikel 5.2.1 onder a sub 7: aangepast; de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen vergezeld moet gaan van een voorstel voor landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein.
- artikel 5.2.1 onder b sub 1: aangepast en aangevuld; ....., waarvan ten hoogste 1000 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak.
- artikel 5.2.1 onder b sub 3: toegevoegd; voor het bouwen geldt bovendien dat:
  - a. de bebouwing moet bestaan uit meerdere gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup> per gebouw;
  - b. binnen een strook van 200 m vanaf de Buinerweg alleen schuilstallen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat er maximaal 3 schuilstallen met kap mogen worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup>, een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3 m en 4,5 m, een afstand van minimaal 10 m tot de bouwperceelgrens en een afstand van minimaal 25 m tussen de schuilstallen onderling;
  - c. wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in de bijlage bij de regels;
  - d. de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen vergezeld moet gaan van een voorstel voor landschappelijke inpassing en de inrichting van het terrein.
- artikel 5.2.2 onder a: aangepast; .....ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – klimtoren'.....klimtoren.....
- artikel 5.2.2 onder b: toegevoegd; voor paardenbakken gelden de volgende regels:
  1. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1200 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte van omheiningen bedraagt ten hoogste 1,8 meter;
  3. het aantal lichtmasten bij een paardenbak bedraagt niet meer dan zes, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt, de lichtmasten uitsluitend gericht zijn op de paardenbak en de verlichting voldoet aan de milieukwaliteitseisen onder de specifieke gebruiksregels.
- artikel 5.3 onder a: aangepast; .....ingericht.....zoals dat bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend.
- artikel 5.3 onder b: toegevoegd; het gebruik van de gronden voor lawaaisporten.
- artikel 5.3 onder c: toegevoegd; het gebruik van de parkeervoorzieningen door dagrecreanten, met uitzondering van dagrecreanten die met auto en paardentrailer komen en mindervaliden.
- artikel 5.3 onder d: toegevoegd; het gebruik van verlichting voor een paardenbak, tenzij deze voldoet aan de volgende regels:
  1. er mag niet meer dan 60 lux/m<sup>2</sup> worden geproduceerd, gemeten 1 meter boven de bodem van de paardenbak;
  2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 22.00 uur en 07.00 uur.
- Artikel 5.3 onder e: het gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming, warm tapwater en koken.
- artikel 7.1: toegevoegd; diverse landschappelijke waarden en kenmerken.
- artikel 7.2: gewijzigd; .....ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – steilrand'.



\*18.02065\*

- artikel 7.3 onder a: aangevuld; .....ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – steilrand'.
  - bijlage regels: toegevoegd; beeldkwaliteitsplan.
  - verbeelding: toegevoegd; alle functieaanduidingen.
- 
- het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;
  - het feit dat er geen exploitatieplan in het kader van de Grondexploitatiewet opgesteld hoeft te worden omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.

### BESLUIT:

1. Geen MER-plicht (milieueffectrapport) op te leggen op basis van de meldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling met betrekking tot het nieuwe planologische regime voor het vakantiepark 'Het Land van Bartje' (18.02090).
2. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan 'Het Land van Bartje' ontvankelijk te verklaren.
3. Instemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en het gespreksverslag van 13 maart 2019, zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Het Land van Bartje' (18.02181).
4. De ingediende zienswijze (deels) gerond te verklaren.
5. Vaststellen dat de criteria uit het 'Beeldkwaliteitsplan Het Land van Bartje' als aanpassing op de welstandsnota Borger-Odoorn 2013 worden gehanteerd.
6. Het bestemmingsplan 'Het Land van Bartje', bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de GML-bestand NL.IMRO.1681.11BP0006-VG01 met bijbehorende stukken, gewijzigd vaststellen.
7. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 16-01-2020

De gemeenteraad van Borger-Odoorn,  
de griffier, de voorzitter,

H.J. van Olst

mr. J. Seton