

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: R. Krikke
Afdeling/cluster: /
Portefeuillehouder: F.A.J. Buijtelaar

Registratienummer: 19.01569

Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Het Land van Bartje'

Voorgestelde wijze van afdoening:

Beslispunten:

1. Geen MER-plicht (milieueffectrapport) op te leggen op basis van de aanmeldnotitie 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.

Inleiding

Coöperatieve Vakantiepark Het Land van Bartje is al vanaf 2011 bezig plannen uit te werken voor het vakantiepark. Duidelijk is dat het huidige planologische regime te weinig houvast biedt om alle beoogde toekomstige plannen uit te kunnen voeren. Omdat niet al deze ontwikkelingen planologisch kunnen worden uitgevoerd en het planologisch regime enigszins is gedateerd is voor het gehele plangebied een nieuw (postzegel) bestemmingsplan opgesteld.

Geschiedenis

Ten aanzien van de voorgeschiedenis wordt verwezen naar het collegebesluit van 13 december 2016 (16.23856). In dit besluit heeft het college op hoofdlijnen ingestemd met de inhoud van de op 29 september 2016 overlegde nota van uitgangspunten. Op 11 september 2018 heeft het college ingestemd met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Het Land van Bartje'. Dit bestemmingsplan voorziet in de uitwerking van de nota van uitgangspunten, de genomen collegebesluiten en de beantwoording van de ingekomen zienswijzen.

In uw oriënterende raadsvergadering van 31 oktober 2018 heeft de behandeling van het bestemmingsplan 'Het Land van Bartje' plaatsgevonden. Het voorstel was om dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, mede in verband met ingekomen zienswijzen. Aan het begin van de raadsvergadering is door een aantal omwonenden en door initiatiefnemer gebruik gemaakt van het spreekrecht. Zowel tijdens het inspreken als bij de behandeling van het bestemmingsplan, zijn door uw gemeenteraad vragen gesteld. Uiteindelijk is de inhoudelijke behandeling van het bestemmingsplan in uw besluitvormende gemeenteraad van de agenda afgevoerd. Reden hiertoe was mede de wens van uw gemeenteraad om nogmaals een gesprek tussen alle partijen te arrangeren waarin wordt onderzocht of nog tot een gedragen oplossing kan worden gekomen. Het gespreksverslag treft u als bijlage aan (19.01423). Uit het verslag kan worden opgemaakt dat omwonenden geen ontwikkelingen wensen omdat elke bebouwing een aantasting veroorzaakt van het unieke Unesco monument / Geopark en overlast veroorzaakt richting omwonenden. Er zijn en blijven teveel onzekerheden op basis van de huidige gegevens (bijvoorbeeld geen concreet bouwplan).

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

In het collegebesluit van 11 september 2018 is al een groot aantal wijzigingen voorgesteld (als rode tekst opgenomen in het bestemmingsplan). Naar aanleiding van voornoemd gesprek is nogmaals een groot aantal extra wijzigingen doorgevoerd om de geuite onzekerheden zoveel mogelijk weg te nemen (als blauwe tekst opgenomen in het bestemmingsplan). Kort samengevat hebben deze betrekking op:

- Het toevoegen van een beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de regels en welstandsnota;
- Het uitsluiten van lawaaisporten met uitzondering van elektrisch aangedreven motoren;
- Het opnemen van een definitie bruto vloeroppervlakte, in verband met de bouw van een multifunctioneel centrum;
- Het wijzigen van het aantal extra bedrijfswoningen van 3 naar 2 stuks extra;
- Het opnemen van een specifieke aanduiding speelterrein;
- Het wijzigen van de oppervlakte van het multifunctioneel gebouw van 1500 m² naar 1000 m² op begane grond en 500 m² op de verdieping;
- Het opnemen van een goothoogte van 4 meter voor het multifunctioneel gebouw;
- Het terugbrengen van de horecaoppervlakte van 750 m² naar 500 m²;
- Het verkleinen van de oppervlakte van de bedrijfswoning van 225 m² naar 150 m², inclusief een maximale goot- en bouwhoogte;
- Het opnemen van een verplichting voor een landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein;
- Het wijzigen van de regel aan gebouwen en overkappingen op zodanige wijze dat geen 2000 m² buiten het bouwvlak mag worden gebouwd maar maximaal 1000 m²;
- Het toevoegen aan de regels dat de oppervlakte van deze gebouwen maximaal 500 m² mogen bedragen;
- Het toevoegen van een maximale goot- en bouwhoogte voor overkappingen binnen de zone van 200 meter;
- Het opnemen van een regeling voor paardenbakken.

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de beoogde ontwikkeling van het Land van Bartje is een meldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Met betrekking tot de inhoud en de reden van deze notitie, wordt verwezen naar de bijlage (18.02090).

Uit de beoordeling blijkt dat het project in zekere zin onomkeerbaar is, maar in vergelijking met de drempelwaarde van de activiteit van een relatief geringe omvang. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de

wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat er geen relevante effecten zijn die het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Om deze reden is het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet nodig.

Raadsvoorstel

Met betrekking tot de inhoud van het bestemmingsplan, wordt verwezen naar het eerste raadsvoorstel (18.02066). Nu de ter inzage termijn is afgerond, er gesprekken hebben plaatsgevonden met belanghebbenden en op basis van alle nieuwe inzichten het bestemmingsplan in heroverweging is genomen, kan uw gemeenteraad besluiten om het bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vast te stellen.

Beoogd effect

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt het planologisch regime geactualiseerd en worden alle gewenste toekomstige ontwikkelingen binnen het huidige plangebied, maar ook de beoogde invulling van de twee aangekochte percelen A en B, mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1 Geen MER-procedure nodig

Uit de beoordeling blijkt dat in vergelijking met de drempelwaarde van de activiteit van een relatief geringe omvang. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

2.1 Zienswijzen zijn ontvankelijk

Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van 6 weken ontvangen en daarmee tijdig ingediend / ontvankelijk.

3.1 De reactienota leidt tot wijzigingen

In de reactienota zijn alle zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien. Naar aanleiding van het gesprek van 13 maart 2019 is nog een aantal wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan in het geel gearceerd. Enkele zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Deze zijn voor alle duidelijkheid zowel in de toelichting als in de regels van het bestemmingsplan in rode (1^e wijzigingen) en blauw (2^e wijzigingen) letters weergegeven.

4.1 (deels) gegronde zienswijzen

De ingekomen zienswijzen hebben geleid tot voornoemde wijzigingen. Er zijn ook zienswijzen die ter kennisgeving zijn aangenomen. In de reactienota zijn deze afwegingen duidelijk beschreven.

5.1 Beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de welstandsnota

In de regels is een bepaling opgenomen dat de bebouwing moet voldoen aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in de bijlage bij de regels. Hierin wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit, voor zover deze niet in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd, beschreven. Voor het realiseren van gebouwen zijn welstandscriteria opgenomen ten aanzien van ligging, massa en vorm, detaillering en gevelindeling en kleur- en materiaalgebruik, voorzien van referentiebeelden. In combinatie met de bouwregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen is het doel van dit beeldkwaliteitsplan om een natuurlijk beeld te creëren dat aansluit op de kenmerken en

historie van het landschap / plangebied. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in een aanvulling op de welstandsnota Borger-Odoorn 2013.

6.1 De ontwikkeling past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

De verschillende beleidskaders zijn uitgebreid beschreven in hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is als bijlage toegevoegd.

6.2 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren

De verschillende ruimtelijke- en milieuaspecten zijn uitgebreid beschreven in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is als bijlage toegevoegd.

6.3 Het bestemmingsplan voorziet in de uitwerking van een landschappelijk inpassingsplan

In de regels is opgenomen dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen vergezeld moet gaan van een voorstel voor landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein.

7.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Het opstellen van exploitatieplan in het kader van de Grondexploitatiewet is niet nodig als dit anderszins is geregeld. Voor deze ontwikkeling is gekozen voor een planschadeovereenkomst.

Kanttelingen

6.1 Zandpad

Gedurende de behandeling van het bestemmingsplan in uw oriënterende raadsvergadering is veel gesproken over het zandpad. Het zandpad maakt formeel geen onderdeel uit van het plangebied, maar moet wel in de uiteindelijke (ruimtelijke) afweging worden betrokken. Uit het gesprek tussen alle partijen blijkt dat er geen gedeelde oplossingen zijn noch alternatieve ontsluitingsmogelijkheden. Om die reden wordt voorgesteld om het zandpad vanaf de Exloërweg tussen de woningen met het nummer 6b en 7 niet meer toegankelijk te maken voor autoverkeer (in een nog te nemen verkeersbesluit). Dit kan bijvoorbeeld door een (houten) hek in samenspraak met omwonenden.

Aan de zijde van Het Land van Bartje en CountryGolf (ergens tussen het parkeerterrein en CountryGolf) kan een slagboom worden geplaatst. Op deze manier kunnen alle verkeersstromen en het behoud van het zandpad worden gereguleerd. Aangrenzende omwonenden kunnen een toegangspas ontvangen om te allen tijde in de achtertuin te kunnen komen. Daarmee is ook het ongewenst parkeren opgelost ten behoeve van CountryGolf. Over de concrete invulling hiervan en de te verwachten onderhoudswerkzaamheden aan het zandpad, moeten afspraken worden vastgelegd.

7.1 Uitvoering van het plan kan leiden tot planschade

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan degene die meent schade te leiden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan, in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Tussen gemeente en initiatiefnemer is daarom een verhaalscontract afgesloten. Hierin is de voorwaarde opgenomen dat de initiatiefnemer de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente compenseert.

Financiën

De kosten voor het bestemmingsplan zijn volledig voor rekening van de

initiatiefnemer. Wel verplicht de Wet ruimtelijke ordening om gelijktijdig met het bestemmingsplan een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12 Wro). Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien:

- het verhaal van de kosten op een andere wijze verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen niet noodzakelijk wordt geacht;
- het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk wordt geacht;
- als er in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen.

Met initiatiefnemer is een verhaalscontract afgesloten met betrekking tot planschade. Daarmee kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Communicatie

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, worden het bestemmingsplan en de aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling gepubliceerd in de 'Week In Week Uit'. De publicatie in de Staatscourant en in het Gemeenteblad is terug te vinden op de website officielebekendmakingen.nl. Het bestemmingsplan ligt voor een periode van zes weken ter inzage. Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak om een voorlopige voorziening worden verzocht.

Uitvoering

1. Initiatiefnemer wordt in kennis gesteld van het vaststellingsbesluit.
2. Diegene die een zienswijze hebben ingediend worden in kennis gesteld van het vaststellingsbesluit en de voor hen mogelijk relevante vervolgstappen.
2. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken gepubliceerd.

Ook het besluit om geen MER-plicht op te leggen wordt gepubliceerd. Tegen een besluit om af te zien van een milieueffectrapport staat in dit geval geen bezwaar en beroep open. De Raad van State heeft eerder bepaald dat sprake is van een zogenaamde beslissing inzake de procedure ter voorbereiding van een besluit. Volgens artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht is een dergelijke beslissing niet vatbaar voor bezwaar en beroep, tenzij ze de belanghebbende – los van het voor te bereiden besluit tot vergunningverlening – rechtstreeks in zijn belang treft.

Bijlagen

- Gespreksverslag 13 maart 2019 (19.01424);
- Bijlagen gespreksverslag 13 maart 2019 (19.01423);
- Memo Het Land van Bartje (19.01425);
- 1^e Raadsvoorstel (18.02066);
- Raadsbesluit (18.02065);
- Collegebesluit 1^e tot vaststelling bestemmingsplan (18.02064);
- Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (18.02090);
- Collegebesluit inzake het in hoofdlijnen instemmen met de beoogde ontwikkeling (16.23856);
- Collegebesluit inzake ter inzage legging van het ontwerp (17.02281);
- Ingekomen zienswijzen (18.02179);
- Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Het Land van Bartje (Bijlage 9 toelichting bestemmingsplan / 19.01419);
- Toelichting bestemmingsplan (19.01416);
- Regels bestemmingsplan (19.01417);
- Verbeelding bestemmingsplan (19.01418);

