

# BügelHajema

Plek voor ideeën

## Nota van Uitgangspunten 'Het Land van Bartje'

---

Datum: 08-12-2016  
Kenmerk: 030.78.50.00.00

---

### 1. Inleiding en doel

#### Inleiding

Coöperatie Vakantiepark Het Land van Bartje is reeds een aantal jaren bezig plannen uit te werken voor het vakantiepark. Op een park als Het Land van Bartje staat het nadenken over de toekomst overigens nooit stil. Voortdurend worden ontwikkelingen in de sector gemonitord en wordt nagedacht over de te varen koers.

In de afgelopen periode is steeds meer duidelijk geworden wat deze plannen concreet inhouden. Duidelijk is geworden dat het huidige bestemmingsplan - hoe flexibel ook - te weinig houvast biedt om alle beoogde plannen uit te kunnen voeren. Daarom zal voor het gehele Vakantiepark en twee aangekochte percelen een volledig nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

In deze Nota van Uitgangspunten worden alle aspecten die verband houden met dat nieuwe bestemmingsplan behandeld. Alle beoogde ontwikkelingen, die afhankelijk zijn van het bestemmingsplan, worden in de navolgende paragrafen besproken.

Echter, voordat wordt ingezoomd op de concrete ontwikkelingen, wordt het van belang geacht beknopt inzage te geven in de voorgeschiedenis. Daardoor worden de klokken gelijk gezet en zetten we de vervolgstappen vanuit dezelfde gezamenlijke basis.

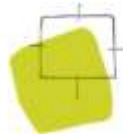
#### Doel en positie in het proces

Het doel van deze Nota van Uitgangspunten is om een bijdrage te leveren aan een gefundeerd, positief principebesluit door B&W. Deze Nota van Uitgangspunten vormt het sluitstuk van een meerjarig proces van (samen met de gemeente) nadenken over en uitwerken van de koers van het park. De Nota van Uitgangspunten staat dan ook niet op zichzelf, maar dient te worden gelezen in samenhang met de stappen die in de afgelopen jaren zijn gezet.

Met name de relatie met de Toekomstvisie wordt op deze plaats benadrukt. De Toekomstvisie uit 2012 vormt - ook vandaag de dag - de basis voor de ontwikkelingen op en rond het park. Daar waar sprake is van gewijzigde inzichten sinds 2012 wordt dat in het onderstaande toegelicht.

Vooraf de driedeling 'beekdal - veld - bos' is een belangrijk uitgangspunt voor de inpassing van de ontwikkelingen. Vanuit de wens om het park meer in verbinding te laten staan met de omgeving en meer te doen met het thema streekeigenheid, zal aan de hand van die driedeling worden gekeken naar de inrichting van het park en de inpassing ervan in het omliggende landschap. Oftewel het terugbrengen van typisch landschappelijke kenmerken en structuren in het park.





Door het oorspronkelijke landschap zichtbaar te maken, wordt het Drentse landschap voelbaar voor de bezoeker van Het Land van Bartje. Op deze manier wil het Land van Bartje de hierna beschreven ontwikkelingen laten bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het park en haar omgeving.

## 2. Voorgeschiedenis

De voorgeschiedenis laat zich als volgt chronologisch rangschikken.

### 2010

Op basis van het adviesrapport van het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie (3 september 2010), is de aankoop van de beide percelen ter besluitvorming aan de Algemene Ledenvergadering voorgelegd. In 2011 en 2012 zijn beide percelen daadwerkelijk aangekocht. Het betreft hier de percelen A en B zoals weergegeven op onderstaande kaart.

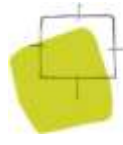


### 2011

De inwoners van Ees zijn via een nieuwsbrief geïnformeerd over de aankoop van de percelen en gevraagd naar ideeën voor de inrichting.

### 2012

Mede op aangeven van de gemeente is door Arcadis een Toekomstvisie ontwikkeld voor het hele park. Op 08-06-2012 is het visiedocument naar gemeente gestuurd. Bij brief van 22-07-2012 is daarop een positieve reactie ontvangen. De gemeente geeft in haar brief aan te willen meewerken aan een verdere uitwerking van de Toekomstvisie. In de Toekomstvisie worden zowel de ontwikke-



lingen op het huidige park als een eerste verkenning van de mogelijkheden op perceel A en B reeds genoemd.

#### **2013/2014**

In samenwerking met gemeente en Arcadis is door Het Land van Bartje een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de inwoners van het dorp op 29 oktober 2013. Tijdens deze avond was de algemene reactie op de plannen positief. Wel werden de aspecten verkeer en geluid meegegeven. Ook werd de vraag gesteld in hoeverre de bewoners van Ees straks kunnen meedoen aan de activiteiten op perceel B. Daarnaast is het verzoek gedaan om het voorste gedeelte van perceel B aan de kant van Ees te behouden als weiland voor pony's en paarden.

In juli 2013 en februari 2014 vond met de gemeente Borger-Odoorn overleg plaats over het bestemmingsplan buitengebied. Tijdens deze bijeenkomsten werd duidelijk dat Het Land van Bartje niet kan wachten op het bestemmingsplan buitengebied en dat wordt overgegaan tot het zelfstandig opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

#### **2015**

Het besluit om als Vakantiepark zelf een bestemmingsplan te laten opstellen werd in het voorjaar van 2015 bekrachtigd door het Bestuur. Aan Arcadis werd gevraagd beelden voor het park uit te werken en te concretiseren.

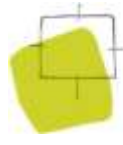
Op 30 oktober vond nogmaals een overleg met de gemeente plaats. Tijdens dit overleg, waarbij ook de wethouder aanwezig was, werden de nieuwste plannen gepresenteerd. Dit o.a. met het oog op een voorlichting aan het dorp Ees, 1 dag later. Tijdens deze avond werd met name ingezoomd op de verschillen ten opzichte van de plannen uit 2013. De belangrijkste zijn:

- voor perceel A zal een aanvraag worden gedaan om eventueel ook recreatiewoningen te mogen bouwen;
- het hoofdgebouw op perceel B wordt gesitueerd op de achterste helft van het terrein, het voorste deel wordt ingericht voor paarden en pony's;
- er is een aanpassing van de entree + parkeerterrein gepland, passend bij de uitstraling van het dorp;

Het gaat hier hoofdzakelijk om een nadere uitwerking van de eerdere plannen. Mede vanwege het feit dat de ruimtelijke uitgangspunten van de toekomstvisie niet zijn gewijzigd ten opzichte van de in 2012 opgestelde visie, werd het plan (opnieuw) positief ontvangen. Op 30 oktober werd dan ook al concreet doorgesproken over het benodigde flexibele bestemmingsplan.

#### **2016**

Tijdens het overleg op 4 juli 2016 werd verder nagedacht en doorgesproken over het bestemmingsplan. Duidelijk werd dat een positief principebesluit van het college nodig is, voordat het bestemmingsplan kan worden opgesteld. Zoals aangegeven dient voorliggende Nota van Uitgangspunten om bij te dragen aan een positieve behandeling door het college.



Op 5 december 2016 vond opnieuw een overleg plaats, ditmaal over de gemeentelijke reactie op de Nota van Uitgangspunten. Op een aantal punten bleek aanvulling en verdieping gewenst. In de voorliggende versie van de Nota van Uitgangspunten zijn de aanvullingen en verdiepingen opgenomen.

### 3. Het voornemen

#### Plangebied - bestemmingsplangrens

De percelen A en B worden van het huidige vakantiepark gescheiden door respectievelijk een openbare weg en CountryGolf Ees. Hoewel het bestemmingsplangebied daardoor uit drie delen zal gaan bestaan, is dit in het huidige digitale tijdperk geen bezwaar.

##### Uitgangspunt

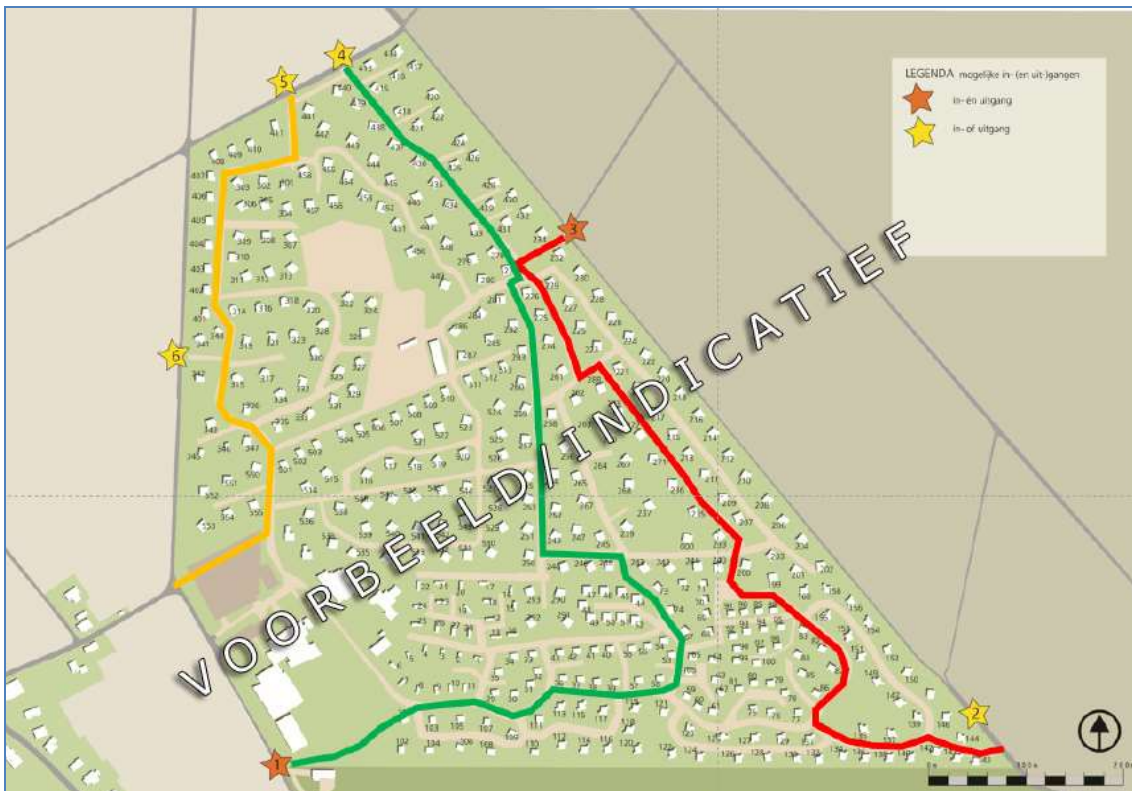
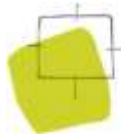
*CountryGolf Ees en de openbare weg direct ten zuiden van perceel A wordt niet meegenomen in het bestemmingsplan voor het Vakantiepark. De afbeelding op pagina 2 geeft een goede indruk van het beoogde bestemmingsplanplangebied.*

#### Parkeren en ontsluiting

Er wordt onderzocht of extra parkeren bij de recreatiewoningen een positief effect heeft. Indien deze behoefte blijkt te bestaan, zullen er nabij de recreatiewoningen extra parkeerplaatsen worden gecreëerd voor de gasten. Doordat er (daardoor) meer auto's op het park geparkeerd zullen gaan worden, neemt de verkeersdruk in het park toe. Op dit moment vindt de verkeersafwikkeling plaats via 1 centrale poort. Dit leidt tot veel autoverkeer over het park, meer dan wenselijk. Door het creëren van extra in- en uitgangen zal de verkeersdruk afnemen omdat het verkeer kortere routes naar de recreatiewoning kan nemen en niet allemaal bij dezelfde poort naar binnen en buiten zullen gaan. De afname van autoverkeer binnen het park houdt ook een kwaliteitsverbetering in. Hoewel nog in concept, wordt gedacht aan circa 3 rij-routes over het park (zie onderstaande indicatieve afbeelding). Elke rijroute voert naar een eigen in- en uitrit. Hiermee sluit het park aan bij de ontwikkelingen dat gasten via internet kunnen inchecken en een toegangspas printen. Een bezoek aan de centrale receptie is dan niet meer nodig. Bij het bepalen van de locatie van de in- en uitritten wordt allereerst gekeken naar reeds bestaande beheer-ingangen.

##### Uitgangspunt

*In het bestemmingsplan worden extra ontsluitingspunten opgenomen, om zo mogelijk de verkeerscirculatie aan te kunnen passen. Gedacht wordt aan een verbale regeling in het bestemmingsplan. De ontsluitingspunten worden niet op de verbeelding aangegeven, zodat op dit punt ruimte wordt gelaten voor een flexibele invulling.*



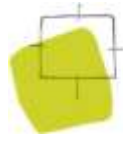
Afbeelding: rijroutes en in- en uitgangen (indicatief)

## Perceel A

### a. bouw recreatiewoningen

Perceel A wordt gezien als de mogelijke uitbereidingslocatie voor verhuureenheden (alle mogelijke soorten verhuuraccommodaties zoals stacaravans, boomwoningen, saferitenten, stenen recreatiewoningen, etc...). Het perceel is circa 3,6 ha groot en leent zich voor invulling met in aantal en soort nader vast te stellen verhuureenheden. Daarbij de volgende aantekening.

Op het huidige park zijn op grond van het huidige bestemmingsplan 400 wooneenheden mogelijk (waaronder stacaravans). Het is de wens om de 100 bestaande stacaravans deels gefaseerd te vervangen door recreatiewoningen. Naar alle waarschijnlijkheid worden op het park minder dan 100 recreatiewoningen terug gebouwd. Perceel A is in dat kader nodig om in zijn totaliteit minimaal hetzelfde aantal eenheden te behouden. Maar ook met het oog op de exploitatie is het echter nodig om ten tijde van het vervangen van de stacaravans reeds te beschikken over nieuwe verhuureenheden. Ook daarvoor is perceel A nodig. In de huidige plannen wordt rekening gehouden met uiteindelijk een totale toename van maximaal 40 verhuureenheden op het park met inbegrip van perceel A. Daarbij past de aantekening dat het aantal van 40 verhuureenheden moet worden gezien als een maximum aantal; voorop staan de kwaliteitsverbetering en de landschappelijke inpassing van perceel A. Het aantal te realiseren eenheden is daaraan ondergeschikt.



### Uitgangspunt

*In totaal worden maximaal 440 verhuureenheden toegestaan op het bestaande park en perceel A. Het aantal eenheden zal in de eerste plaats worden gemotiveerd vanuit de benodigde kwaliteitsimpuls op het bestaande park. Daaraan ondergeschikt zijn de economische overwegingen.*

*Naast de mogelijkheid tot het realiseren van verhuureenheden, zal in het bestemmingsplan voor perceel A eveneens een ruime recreatieve bestemming worden opgenomen, alsmede de mogelijkheid voor één bedrijfswoning.*

### **Perceel B**

Perceel B zal ingericht worden als recreatieterrein. Er zal hier geen bouw van verhuureenheden plaatsvinden. Aan de oostzijde van het terrein zal een multifunctioneel gebouw worden geplaatst. Aan de hand van een BVO studie voor dit multifunctionele gebouw is naar voren gekomen dat er totaal 1.500 m<sup>2</sup> BVO wenselijk is. Ook zou het mogelijk moeten zijn om een bedrijfswoning (eventuele beheerder, uitbater of eigenaar) te integreren in het multifunctionele gebouw.

Met betrekking tot de sfeer en de uitstraling van het multifunctionele gebouw kan op dit moment worden gemeld dat deze zal passen in de landschappelijke omgeving. Voor de verbeelding kan gedacht worden aan een boerderij-achtige opzet, maar ook andere bouwvormen als een gebogen kap, een met gras bedekte kap en/of andere verschijningsvormen moeten mogelijk zijn. Bij dat alles wordt tevens nadrukkelijk gedacht aan het waar mogelijk toepassen van de principes van duurzaam bouwen.

Naast het multifunctionele gebouw zal het terrein ingericht worden ten behoeve van wandel-, paarden- en fietsrecreatie. Hiervoor zullen voorzieningengebouwen als paardenstallen en onderhoudsgebouwen geplaatst kunnen worden.

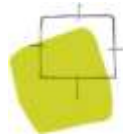
Een boomhut / uitkijktoren of daarmee gelijk te stellen voorziening (tot ca. 20 meter hoog) moet mogelijk zijn op perceel B.

Tot slot: perceel B zal naar de huidige inzichten toegankelijk zijn voor publiek. Het multifunctionele gebouw en het aan te leggen terrein zal behalve voor de gasten van het park bedoeld zijn voor dagrecreatie en als start- en eindpunt voor fietsers en paardrijders. Autoverkeer zal minimaal in dit gebied zijn.

### Uitgangspunten

1. *Een ruime bestemming opnemen waarbinnen dagrecreatieve voorzieningen mogelijk zijn.*
2. *Het gebied kent (van west naar oost) een indeling die de landschappelijke karakteristiek volgt: beekdal - veld - bos. De afbeelding op pagina 6 geeft een beeld van de beoogde indeling.*





3. *Het multifunctionele gebouw wordt gerealiseerd binnen een op de verbeelding aan te geven bouwvlak. Op onderstaande afbeelding is het bouwvlak indicatief weergegeven.*
4. *De bouwhoogte van het multifunctionele gebouw bedraagt 14 m, een hoogte vergelijkbaar met agrarische bedrijfsbebouwing.*
5. *De mogelijkheid creëren voor een inpandige bedrijfswoning in het multifunctionele gebouw. De noodzakelijkheid van deze woning wordt onderbouwd vanuit toezicht en veiligheid.*

### Huidige park - stacaravans

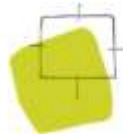
In het huidige bestemmingsplan is er nu ruimte voor 400 wooneenheden, te weten 300 recreatiewoningen en 100 stacaravans (in een specifiek gebied, aangeduid met 'S'). Het is wenselijk dat de mogelijkheid wordt geboden om de stacaravans te vervangen door recreatiewoningen.

### Uitgangspunt

*In het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden op de plaats van de stacaravans recreatiewoningen te realiseren. De aanduiding 'S' zal dan ook komen te vervallen.*



*Perceel B met in rood het bouwvlak (indicatief)*



### Huidige park - kleine en grote recreatiewoningen

In het huidige bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen kleine en grote recreatiewoningen. De vraag naar kleinere en grotere recreatiewoningen verandert echter. Gewenst is om af te stappen van onderverdeling van kleine en grote recreatiewoningen.

#### Uitgangspunten

1. *de oppervlakte van een recreatiewoning, inclusief bijgebouw bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat deze oppervlakte 120 m<sup>2</sup> bedraagt ingeval van 10-persoons huizen.*
2. *de afstand van een vrijstaande recreatiewoning tot de erfgrans bedraagt minimaal 5 m (waardoor een onderlinge afstand tussen recreatiewoningen van 10 m wordt gegarandeerd). Bij geschakelde recreatiewoningen kan gebouwd worden op de erfgrans.*
3. *de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de erfgrans bedraagt minimaal 1 m. Bij geschakelde bijgebouwen kan gebouwd worden op de erfgrans.*
4. *er worden geen maximale goot- en bouwhoogten opgenomen, waardoor ruimte ontstaat voor een creatieve, eigentijdse recreatiewoningen.*
5. *In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen voor 1 extra bedrijfswoning. Het totaal aantal bedrijfswoningen op perceel A, B en het huidige park, zal daarmee maximaal 4 bedragen.*