



Mem o

Exloo, 21 oktober 2019

Bestemd voor: Gemeenteraad van Borger-Odoorn
Afkomstig van: College van burgemeester en wethouders
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Het Land van Bartje'
Kopie naar: Wethouder Buijtelaar
Bijlagen: Notitie stikstofdepositie d.d. 4 november 2019

Inhoud:

Op 5 september 2019 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'Land van Bartje' in uw oriënterende raad behandeld. Voorafgaand heeft een aantal inwoners die een zienswijze tegen het bestemmingsplan hebben ingediend, nogmaals gebruik gemaakt van het spreekrecht.

Memo Programma Aanpak Stikstof

Op maandag 2 september 2019 hebben wij uw gemeenteraad per mail nog geïnformeerd over de uitspraak van de Raad van State als het gaat om het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de uit te voeren AERIUS-berekening in relatie tot voorliggend bestemmingsplan.

In de mail is aangegeven dat er op voorhand geen redenen zijn om aan te nemen dat de beoogde plannen na het beschikbaar komen van de AERIUS-berekening, nu wel zullen leiden tot significante gevolgen. Daarom is uw gemeenteraad geadviseerd om het bestemmingsplan wel inhoudelijk te bespreken, doch de agendering tot vaststelling van het bestemmingsplan pas te laten plaatsvinden na uitvoering van de vermelde AERIUS-berekening. De uitkomst moet dan wel 0,0 mol/ha/jaar zijn.

Oriënterende raadsvergadering

In de oriënterende raadsvergadering heeft het college drie toezeggingen gedaan:

1. Een leeswijzer vanwege de hoeveelheid aan documenten, bijlagen en pagina's;
2. AERIUS-berekening overleggen;
3. Inzicht geven in het aantal verkeersbewegingen op het zandpad.

Ad. 1 Leeswijzer

Toelichting bestemmingsplan Corsanr. 19.01416

Bijlage toelichting bestemmingsplan Corsanr. 19.01419

- Toekomstvisie..... pag. 3 t/m 34
- Bodemonderzoek..... pag. 36 t/m 78
- Archeologisch onderzoek..... pag. 80 t/m 110
- Akoestisch onderzoek..... pag. 112 t/m 124
- Onderzoek externe veiligheid..... pag. 126 t/m 138
- Watertoets..... pag. 140 t/m 154

- Onderzoek natuurwaarden..... pag. 156 t/m 190
- Notitie stikstof..... pag. 192 t/m 201
- Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling..... pag. 203 t/m 209
- Overlegreacties..... pag. 211 t/m 223
- Zienswijzennota..... pag. 225 t/m 314

De volgende stukken zijn voor de overzichtelijkheid apart opgenomen:

- Notitie stikstof Corsanr. 19.02626
- Zienswijzennota Corsanr. 19.02625

Regels bestemmingsplan Corsanr. 19.01417

Bijlage regels bestemmingsplan Corsanr. 19.01420

- Toekomstvisie pag. 3 t/m 34
- Beeldkwaliteitsplan pag. 36 t/m 44

Verbeelding bestemmingsplan Corsanr. 19.01418

Ad. 2 Uitkomst AERIUS-berekening (PAS)

Inmiddels is de depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling van bestemmingsplan Land van Bartje te Ees berekend. De volledige inhoud en uitkomsten kunt u apart vinden in de als bijlage opgenomen notitie stikstofdepositie (nummer 19.02626). De berekening is ook opgenomen als bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De AERIUS-berekening geeft aan dat er geen rekenresultaten zijn die hoger zijn dan 0,0 mol/ha/jaar. De projectbijdrage op het meest nabij gelegen verzuringsgevoelige Natura 2000-gebied, Drouwenerzand, bedraagt 0,0 mol/ha/jaar.

In de AERIUS-berekening zijn standaard emissie-kengetallen opgenomen op basis waarvan de emissies van NOx en NH₃ worden bepaald. De (recreatie) woningen en de overige gebouwen zijn niet als bron meegenomen omdat deze “gasloos” zullen worden uitgevoerd. Wat betreft het bouwmaterieel is ervan uitgegaan dat er niet wordt geheid en dat er geen beton wordt gestort op de bouwplaats. Eventuele betonvloeren worden prefab aangeleverd. De (bouw)verkeersbewegingen en -werkzaamheden zijn wel meegenomen in de berekening. Zie verder de notitie stikstofdepositie.

Omdat het in uw oriënterende raadsvergadering aangeboden en besproken gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan niet afdwingt om onder andere “gasloos” te bouwen dan wel op voorhand te kiezen voor bouwmaterieel zonder de daarvoor gedane onderzoeken, is het nu voorliggende bestemmingsplan deels hierop aangepast. Alle aanpassingen zijn in de kleur fuchsia weergegeven. Naar aanleiding van de AERIUS-berekening is ervoor gekozen om alleen een verplichting in het bestemmingsplan op te nemen voor het uitvoeren van “gasloos” bouwen.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de stikstofberekening op pagina 36 en 37. De daadwerkelijke verplichting is vastgelegd in de regels: artikel 4.4 onder d en artikel 5.3 onder e, het gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming, warm tapwater en koken, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

Het gaat naar onze mening te ver om het bouwen in het bestemmingsplan te borgen. Dit zijn eerder verplichtingen om mee te nemen bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. Zeker omdat nu nog niet zeker is wat voor woningen / gebouwen er worden gerealiseerd. In de berekening zit in zoverre nog marge dat er bij het bouwmaterieel niet is uitgegaan van stageklasse IV (nieuwer – dus minder emissie).

Mocht er eventueel wel voor gekozen worden om recreatiewoningen te bouwen waarvoor bijvoorbeeld beton in het werk moet worden gestort, dan zou een nieuwe berekening met als invoer meer draaiuren, maar met minder emissie veroorzakend materieel, ook nog een positieve (dus 0,00) uitkomst op kunnen leveren. Dit is mede afhankelijk van specifieke bodemonderzoek / sonderingsonderzoek. Gelet op de AERIUS-berekening kan worden gesteld dat het bestemmingsplan zowel economisch als financieel uitvoerbaar is.

Ad. 3 Verkeersbewegingen zandpad

Er is veel gesproken over het aantal te verwachten verkeersbewegingen op het zandpad. Om dit goed te kunnen reguleren, heeft wethouder Buijtelaar toegezegd dat het zandpad na het vaststellen van het GVVP aan de zijde van de Exloërweg wordt voorzien van een hekwerk. Hoe het hekwerk eruit moet komen te zien zal in overleg met omwonenden worden opgepakt. Voor het afsluiten van het zandpad moet nog wel een verkeersbesluit genomen worden.

Daarnaast is het de bedoeling om aan de zijde van het Land van Bartje en Country Golf Ees de toegang tot het zandpad af te sluiten met een slagboom. Van extra ongewenste toeristisch (auto)verkeer is dan ook geen sprake.

Maar wat zijn de te verwachten verkeersbewegingen op het zandpad?

- Alleen noodzakelijk bestemmingsverkeer voor onderhoud terrein, gebouwen en verzorging paarden (landbouwverkeer).
- Waar mogelijk met (klein) elektrisch vervoer (golfkar met aanhangwagen).
- Voor (park)gasten beperkt het vervoer richting perceel B zich tot fietsen / MTB, wandelen, per paard, ponykar en paardentram.
- Het parkeren op perceel B beperkt zich tot minder validen plaatsen. Op basis van de huidige voorzieningen leert de ervaring dat deze parkeerplaatsen nauwelijks bezet zijn.
- Voor onderhoud van de weilanden en toevoer van voer voor paarden en pony's worden geen ander of meer verkeersbewegingen verwacht dan de huidige. Dit beperkt zich tot 1 á 2 verkeersbewegingen per tractortje per dag.
- Voor verzorging van paarden en pony's moet het mogelijk zijn voor een dierenarts om ter plaatse te kunnen komen. Ook dit zal niet veel anders zijn dan in de huidige situatie. Naar schatting circa 2 keer per jaar.
- Bestemmingsverkeer bevoorrading van het voorzieningengebouw zal in de hoogseizoenweken maximaal 2 x per week plaatsvinden.
- Voor het parkeren van auto's met paardentrailers worden plekken gecreëerd op de huidige en toekomstige parkeerplaats van het park. Verkeersbeweging hiervoor beperkt zich tot halen en brengen van materialen voor de paarden richting stallen / weiland op aankomst- en vertrek dagen. Uitgaande van een groeimodel over meerdere jaren tot circa 20 paarden zullen, alleen op de wisseldagen (2 keer per week) er circa 80 (enkele) verkeersbewegingen worden verwacht. Er wordt ook gezocht naar mogelijkheden om het paard lopend vanaf het parkeerterrein naar perceel B te brengen en de benodigde materialen per golfkarretje. Daarmee wordt het aantal verkeersbewegingen zoveel mogelijk beperkt.

Ten aanzien van de ontsluiting naar perceel B is in de regels van het bestemmingsplan expliciet opgenomen 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. Ook is opgenomen dat parkeren mogelijk is, uitsluitend in het bouwvlak (circa 420 meter van de dichtstbijzijnde woning) en uitsluitend voor het laden en lossen van goederen en het parkeren van auto's met paardentrailers en auto's van mindervaliden.

Volledigheidshalve is het beoogde gebruik van het zandpad opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze aanpassing is te vinden op pagina 14 en 15 in de kleur fuchsia.

Volledigheidshalve de belangrijkste wijzigingen in de regels

Zoals ook opgenomen in het 2^e raadsvoorstel (19.01569) is al een groot aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen vloeien voort uit de ingekomen reacties op de beoogde ontwikkeling. Met name als het gaat om de uitstraling, de omvang en de afstanden van de omliggende woonpercelen van omwonenden tot de (bedrijfs)gebouwen van de voorgenomen ontwikkeling.

Kort samengevat zijn de volgende (belangrijkste) wijzigingen doorgevoerd:

- Het toevoegen van een beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de regels en welstandsnota vanwege de angst voor een "blokkendoos". In het beeldkwaliteitsplan is geregeld: de uitstraling aan de hand van referentiebeelden, massa en vorm van de gebouwen en kleur- en materialengebruik van de gebouwen;
- Het uitsluiten van lawaaisporten met uitzondering van elektrisch aangedreven motoren. Omwonenden hebben aangegeven dat het bestemmingsplan op dit punt teveel geluidsbelastende sporten mogelijk maakt. Dit is daarom ingeperkt.
- Het wijzigen van het aantal extra bedrijfswoningen van 3 naar 2 stuks. Omwonenden vragen zich af waarom er woningen moeten worden toegevoegd;
- Het opnemen van een specifieke aanduiding speelterrein in verband met de te verwachten geluidshinder door omwonenden;
- Het wijzigen van de oppervlakte van het multifunctioneel gebouw van 1500 m² naar 1000 m² op begane grond en 500 m² op de verdieping. Omwonenden hebben aangegeven dat het multifunctioneel gebouw wel heel groot wordt. Daarom is een oppervlakte verdeling gemaakt tussen begane grond en verdieping. De voetprint is daarmee met 500 m² verminderd.
- Het opnemen van een goothoogte van 4 meter voor het multifunctioneel gebouw. In het vorige bestemmingsplan zou in theorie een "blokkendoos" gebouwd kunnen worden. Dit is nu weggenomen door een goothoogte op te nemen en een beeldkwaliteitsplan;
- Het terugbrengen van de horecaoppervlakte van 750 m² naar 500 m². De verhoudingen waren in het ontwerpplan niet met elkaar in overeenstemming;
- Het verkleinen van de oppervlakte van de bedrijfswoning van 225 m² naar 150 m², inclusief een maximale goot- en bouwhoogte. De bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het geheel. Daarom zijn ook de bouwregels op dit punt aangepast;
- Het opnemen van een verplichting voor een landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein. Bij vergunningverlening zal ook een inrichtingsplan moeten worden overlegd. Dit geeft omwonenden meer duidelijkheid en inzicht over hoe de inrichting van het perceel er uiteindelijk uit komt te zien;

- 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 en dat de oppervlakte van deze gebouwen maximaal 500 m² mogen bedragen. De te verwachten grote gebouwen zijn daarmee uitgesloten en met 1000 m² is beperkt. Ook mogen deze niet worden gebouwd binnen een zone van 200 meter, gemeten vanaf het zandpad. De afstand van deze gebouwen tot aan de woningen van omwonenden komt daarmee op minimaal circa 250 meter;
- Binnen de zone van 200 meter mogen alleen maximaal 3 schuilstallen met kap worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 30 m², een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3 m en 4,5 m. De afstand tot de perceelgrens is minimaal 10 m en een afstand tussen de schuilstallen onderling bedraagt minimaal 25 m. Dit voorkomt grote bebouwing en aaneengesloten bebouwing en dat de bouwwerken te dicht op het zandpad komen te staan. Ook kunnen dan zichtlijnen worden behouden dan wel rekening mee worden gehouden bij de verdere uitwerking van de plannen;
- Het opnemen van een regeling en definitie voor paardenbakken. Deze was in het ontwerp niet meegenomen maar wel gewenst;
- De klimtoren of soortgelijke voorziening is uitsluitend toegestaan binnen een aangeduide zone. Omwonenden hebben aangegeven geluidshinder te verwachten. Deze zone is daarom achterop het perceel gesitueerd bij het openbare fietspad. De afstand van de zone tot de woningen van omwonenden bedraagt circa 800 meter.

Voor alle wijzigingen wordt verwezen naar het raadsbesluit (19.02065).

Conclusie

De bestemmingsplanprocedure kent zoals gezegd een lange geschiedenis. In uw eerste oriënterende raadsvergadering heeft u het college gevraagd om nogmaals het gesprek aan te gaan met omwonenden. Van het gespreksverslag heeft u inmiddels kennis kunnen nemen. Helaas heeft dit gesprek niet geleid tot oplossingen noch tot meer draagvlak. Desondanks is toch nagedacht over hoe het bestemmingsplan meer duidelijkheid en rechtszekerheid aan omwonenden kan geven. Dit is gevonden in een beeldkwaliteitsplan, het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen, het beperken van bouw mogelijkheden, aanpassen van de plankaart, enz.

Voorafgaand uw laatste oriënterende raadsvergadering is ook nog aandacht besteed aan het PAS, AERIUS-berekening. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet van invloed is op het natura 2000-gebied Drouwenerzand.

Wat vragen wij uw gemeenteraad?

Gelet op alle aanpassingen / wijzigingen die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan, welke allen leiden tot meer rechtszekerheid voor omwonenden en de beoogde ontwikkeling niet van invloed is op de natura 2000-gebieden, kan uw gemeenteraad overgaan tot het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

Communicatie

Het Land van Bartje en alle omwonenden die een zienswijze hebben ingediend, hebben voorliggende memo, de AERIUS-berekening en de bestemmingsplanfragmenten van de aanpassingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de AERIUS-berekening ontvangen.

Het volledige bestemmingsplan met alle aanpassingen zijn voorafgaande uw oriënterende raadsvergadering al toegezonden. Daaraan is nu de AERIUS-berekening toegevoegd, inclusief de regel dat de bouw van de recreatiewoningen en het multifunctioneelcentrum gasloos moeten worden uitgevoerd.

Vertrouwende er op u op deze wijze goed te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de secretaris,

de burgemeester,



drs. D.C. Rensen



mr. J. Seton