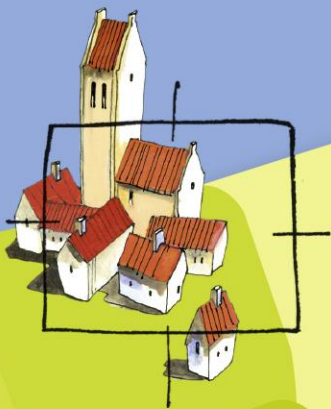


11. Zienswijzennota

**Nota zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen Bestemmingsplan Het Land
van Bartje**



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

**Nota zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen Bestemmingsplan Het Land
van Bartje**

Inhoud

Rapport en bijlagen

11 juni 2019

Projectnummer 030.78.50.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedureverloop	3
1.3	Ingediende reacties en zienswijzen	3
2	Commentaar op de reacties en zienswijzen	5
2.1	Reacties instanties	5
2.1.1	Provincie Drenthe	5
2.1.2	Waterschap Hunze en Aa's	6
2.1.3	Brandweer Drenthe	6
2.2	Ingekomen zienswijzen	6
2.2.1	Odoornerstraat 7, 9536 PK Ees	6
2.2.2	Exloërweg 4, 9536 PJ Ees	8
2.2.3	Exloërweg 13, 9536 PJ Ees	9
2.2.4	Exloërweg 8, 9536 PJ Ees	11
2.2.5	Exloërweg 1, 9536 PJ Ees	14
2.2.6	Exloërweg 1a, 9536 PJ Ees	16
2.2.7	Buinerweg 21, 9536 PG Ees	19
2.2.8	Exloërweg 10, 9536 PJ Ees	26
2.2.9	Exloërweg 12, 9536 PJ Ees	28
2.2.10	Exloërweg 14, 9536 PJ Ees	29
2.2.11	Exloërweg 7, 9536 PJ Ees	33
2.2.12	Exloërweg 6a, 9536 PJ Ees	35
2.2.13	Country Golf Ees, Oosterweg 1, 9536 PR Ees	38
2.2.14	Odoornerstraat 1, 9536 PK EES	39
2.2.15	Exloërweg 6, 9536 PJ Ees	40
2.2.16	Boerweg 2, 9536 PH Ees	43
2.2.17	Buinerweg 23, 9536PG Ees	45
3	Ambtshalve wijzigingen	48

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het 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 plannen te kunnen uitvoeren.

Dit heeft geresulteerd in een nota van uitgangspunten waarin de gewenste toekomstige ontwikkelingen van het recreatiepark zijn beschreven. De nota voorziet in een aanvulling op het visiedocument 'Het land van boer Bartje'. Deze visie geeft richting aan de toekomst van het Land van Bartje.

Omdat niet alle beoogde ontwikkelingen planologisch kunnen worden uitgevoerd en het planologisch regime enigszins is gedateerd, is voor het gehele plangebied een nieuw (postzegel)bestemmingsplan opgesteld.

Kort samengevat omvat het bestemmingsplan:

- het mogelijk vervangen van stacaravans door recreatiewoningen;
- verruimen bouwregels en oppervlakte recreatiewoningen;
- de inrichting van perceel A (onder andere uitruilgebied voor de mogelijke vervanging);
- de inrichting van perceel B (als recreatieterrein met multifunctioneel centrum).

1.2 Procedureverloop

Gelet op de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan Buitengebied Borger (perceel A en B) en het bestemmingsplan Land van Bartje (huidige plangebied) is een zogeheten (postzegel)-bestemmingsplan opgesteld.

De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan Land van Bartje is op 7 november 2017 in het huis-aan-huisblad 'Week In Week Uit', op de website van de gemeente, het Gemeenteblad en in de Staatscourant gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 9 november 2017 gedurende zes weken (tot en met 20 december 2017) voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

1.3 Ingediende reacties en zienswijzen

Door de volgende instanties is gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Drenthe: datum 1 december 2017, ingekomen 4 december 2017.
2. Waterschap Hunze en Aa's: datum 14 december 2017, ingekomen 15 december 2017.
3. Brandweer Drenthe: datum 30 november 2017, ingekomen per e-mail 4 december 2017.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zeventien zienswijzen (hierna: indiener) ingediend door (chronologische volgorde):

1. Indiener 1, wonende aan de Odoornerstraat 7, 9536 PK te Ees: datum 10 december 2017, ingekomen 12 december 2017;
2. Indiener 2, wonende aan de Exloërweg 4, 9536 PJ te Ees: datum 12 december 2017, ingekomen 14 december 2017;
3. Indiener 3, wonende aan de Exloërweg 13, 9536 PJ te Ees: datum 13 december 2017, ingekomen 14 december 2017;
4. Indiener 4, wonende aan de Exloërweg 8, 9536 PJ te Ees: datum 15 december 2017, ingekomen 15 december 2017;
5. Indiener 5, wonende aan de Exloërweg 1, 9536 PJ te Ees: datum 17 december 2017, ingekomen 18 december 2017;
6. Indiener 6, wonende aan de Exloërweg 1a, 9536 PJ te Ees: datum 17 december 2017, ingekomen 18 december 2017;
7. Indiener 7, wonende aan de Buinerweg 21, 9536 PG te Ees: datum 14 december 2017, ingekomen 18 december 2017;
8. Indiener 8, wonende aan de Exloërweg 10, 9536 PJ te Ees: ingekomen 19 december 2017;
9. Indiener 9, wonende aan de Exloërweg 12, 9536 PJ te Ees: datum 15 december 2017, ingekomen 19 december 2017;
10. Indiener 10, wonende aan de Exloërweg 14, 9536 PJ te Ees: datum 17 december 2017, ingekomen 19 december 2017;
11. Indiener 11, wonende aan de Exloërweg 7, 9536 PJ te Ees: datum 17 december 2017, ingekomen 19 december 2017;
12. Indiener 12, wonende aan de Exloërweg 6a, 9536 PJ te Ees: ingekomen 19 december 2017;
13. Indiener 13 namens v.o.f. Country Golf Ees, gevestigd aan de Oosterweg 1, 9536 PR te Ees: datum 12 december 2017, ingekomen 19 december 2017;
14. Indiener 14, wonende aan de Odoornerstraat 1, 9536 PK te Ees: datum 16 december 2017, ingekomen 19 december 2017;
15. Indiener 15, wonende aan de Exloërweg 6, 9536 PJ te Ees: datum 17 december 2017, ingekomen 20 december 2017;
16. Indiener 16, wonende aan de Boerweg 2, 9536 PH te Ees: ingekomen 20 december 2017;
17. Indiener 17, wonende aan de Buinerweg 23, 9536 PG te Ees: datum 19 december 2017, ingekomen 27 december 2017.

De zienswijzen van natuurlijke personen zijn op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens geanonimiseerd. Daar is bepaald dat NAW-gegevens (Naam, Adres en Woonplaats van de indiener van de zienswijze) van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen worden gesteld.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn en kunnen op basis daarvan als ontvankelijk worden beschouwd.

2 Commentaar op de reacties en zienswijzen

2.1 Reacties instanties

2.1.1 Provincie Drenthe

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Deze kennisgeving is eveneens toegezonden aan de provincie.

Op 11 september 2017 is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, als advies uitgebracht door de provincie. De volgende aspecten zijn van provinciaal belang: verblijfsrecreatie, woningbouw en de kernkwaliteiten natuur, landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden en archeologie.

De provincie heeft geconstateerd dat de gemaakte opmerkingen in het plan goed zijn opgenomen. Daarom is het provinciaal belang op een voldoende wijze in het plan opgenomen.

Indien het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, mag ervan worden uitgegaan dat de provincie geen reactieve aanwijzing zal geven.

REACTIE GEMEENTE

De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen. Betreffende de aardkundige waarden nog het volgende. Door de provincie Drenthe is in het kader van het vooroverleg een reactie ingediend betreffende de aardkundige waarden. Kern van de provinciale reactie is opmerking dat geen nieuwe bebouwing wordt toegestaan in de droogdalen.

Op basis van deze opmerking is in het ontwerpbestemmingsplan een regeling opgenomen in lijn met de vooroverlegreactie. Zoals hierboven aangegeven, kon de provincie in eerste instantie instemmen met de verwerking in het ontwerpbestemmingsplan.

Aangezien het Land van Bartje bouwplannen heeft (of mogelijkheden daartoe niet wil uitsluiten) in de droogdalen heeft op 18 juni 2018 nader overleg plaatsgevonden. Doel van dit overleg:

- met elkaar in gesprek gaan over de specifieke aardkundige waarden;
- verkennen waar aardkundige waarden en ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse kunnen samengaan.

Op basis van het overleg is gezamenlijk de conclusie getrokken, dat een absoluut bouwverbod in de droogdalen niet noodzakelijk is. De regeling in het ontwerp bestemmingsplan wordt dan ook in overeenstemming gebracht met de uitkomsten van het overleg d.d. 18 juni 2018. Een verslag van dat gesprek is opgenomen in de bijlagen van deze Nota Zienswijzen.

2.1.2 Waterschap Hunze en Aa's

Vorenstaande kennisgeving is ook toegezonden aan het Waterschap Hunze en Aa's. Als reactie op het ontwerpbestemmingsplan laat het waterschap weten dat er geen op- of aanmerkingen zijn.

REACTIE GEMEENTE

De reactie van het Waterschap Hunze en Aa's wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.1.3 Brandweer Drenthe

Vorenstaande kennisgeving is ook toegezonden aan de Brandweer Drenthe. De brandweer adviseert een aantal te nemen maatregelen, welke niet kunnen worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Wel zal bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan hiermee rekening moeten worden gehouden.

REACTIE GEMEENTE

De reactie van de Brandweer Drenthe wordt voor kennisgeving aangenomen en meegenomen in de verdere uitwerking van het bestemmingsplan.

2.2 Ingekomen zienswijzen

2.2.1 Odoornerstraat 7, 9536 PK Ees

VERKEERSOVERLAST

Indiener tekent bezwaar aan tegen de wijziging van de agrarische naar de recreatieve functie. Er wordt een enorme verkeersoverlast ervaren. Vooral bij aankomst- en vertrekdagen, de geluidshinder, maar vooral het racen waar 50 km/h het maximum is. Indiener kan vanuit de oprit vaak niet de weg opkomen en ook het knippen van de heg is levensgevaarlijk.

Aan de achterzijde die uitkomt op het natuurgebied is sprake van zwerfvuil, aanvallen en uitwerpse-len van vreemde honden, evenals beschonken bezoekers.

REACTIE GEMEENTE

De door indiener naar voren gebrachte punten zijn geen onderwerpen die in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, maar de gemeente is het met indiener eens dat overlast zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De gemeente zal daarom met de inwoners van Ees en de exploitant van het vakantiepark (en wellicht Country Golf Ees) in overleg gaan om de verkeersveiligheid in het dorp, in samenhang met de routes van en naar het vakantiepark, te verbeteren. Door meerdere inwoners is ook als knelpunt genoemd het gebruik van de zandweg als sluiproute en de parkeeroverlast langs de zandweg. Een ander punt van overleg is het terugdringen van de hinder op aankomst- en vertrek-dagen en het voorkomen van andere vormen van overlast zoals die door indiener en ook door ande-re inwoners wordt ervaren.

AANTASTING LANDSCHAPPELIJKE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

De ontwikkeling voorziet in een aantasting van de flora en fauna en de cultuurhistorische waarde op de omgeving en het woon- en leefgenot van dorpsbewoners.

REACTIE GEMEENTE

De gemeente onderschrijft het belang van het behoud en de bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied en de omgeving.

Onderdeel van het bestemmingsplan vormt dan ook het visiedocument, dat door initiatiefnemer is opgesteld en dat wordt onderschreven door de gemeente en de provincie. Het zichtbaar maken van het oorspronkelijke landschap en het creëren van een goede overgang naar het dorp Ees zijn belangrijke onderdelen van de visie. Bij de landschappelijke inpassing is bovengenoemd document leidend. Bij de uitbreiding, ten behoeve van ruimere opzet, en inrichting van het vakantiepark wordt rekening gehouden met het glooiende landschap, de agrarische functie en de uitstraling naar de omgeving.

Voor de bebouwing en inrichting van perceel B (dagrecreatieterrein) zijn er nog geen concrete plannen. Dat maakt het lastig, onder andere voor omwonenden, om een goed beeld te krijgen van de ruimtelijke impact van de dagrecreatie op de omgeving. Daarom is besloten om alsnog een beeldkwaliteitsplan op te stellen. In het beeldkwaliteitsplan worden – binnen de regels van het bestemmingsplan - criteria voor de plaatsing, het uiterlijk van de bouwwerken en de landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein gegeven. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarmee een goed beeld en toetsingskader voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting. In de planregels is bovendien door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de landschappelijke inpassing moet worden aangelegd en in stand gehouden in lijn met de toekomstvisie. Voor perceel B moet bovendien een landschappelijk inpassingsplan worden ingediend. Als de inrichting en inpassing niet op een juiste wijze gebeurt, dan kan de gemeente dit afdwingen door het gebruik van de nieuw te realiseren bebouwing te verbieden.

De landschappelijke waarden worden ook beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1' (Hondsrug). In de regels zal de beschrijving van de waarden en kenmerken van het landschap worden aangevuld, een en ander conform de bestemmingsomschrijving in het bestemmingsplan Buitengebied.

Op de verbeelding wordt aan de west- en zuidkant van perceel A een aanduiding toegevoegd voor een zone, die bedoeld is voor de landschappelijke inpassing van de recreatieve ontwikkelingen.

PLANSCHADE

Ook zal een waardevermindering van de woning en bijbehorende grond optreden.

REACTIE GEMEENTE

Als indiener van mening is dat sprake is van een waardevermindering als gevolg van de nieuwe ontwikkeling kan indiener een verzoek om planschadevergoeding indienen.

Dit betreft een onderwerp dat geen onderdeel is van de onderhavige ruimtelijke procedure. Voor een eventuele daling van de waarde van het woonperceel kan de indiener een planschadeverzoek indienen bij de gemeente. De wettelijke grondslag voor zo'n verzoek is artikel 6.1, eerste lid, van de Wet

ruimtelijke ordening. De aanvraag voor tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend tot 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanvulling van de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en Cultuurhistorie 1' en tot een aanpassing van de verbeelding. Ter plaatse van perceel A wordt op de verbeelding een zone voor landschappelijke inpassing toegevoegd aan de west- en zuidkant. Voor perceel B wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat onderdeel wordt van het bestemmingsplan. Ook zal in overleg met de exploitant van Het Land van Bartje (en wellicht Country Golf Ees) en omwonenden worden gezocht naar een passende oplossing voor de overlast.

2.2.2 Exloërweg 4, 9536 PJ Ees

VERKEERSOVERLAST

Indieners maken zich zorgen wat betreft de horizonvervuiling en toenemende lawaaioverlast. Ook het feit dat het zandpad zal verdwijnen en bestraat zal gaan worden, baart indieners grote zorgen. Er was altijd een parkeerverbod, maar er worden nu regelmatig auto's geparkeerd op het zandpad.

Het ontsluiten van het beoogde recreatieterrein zal een toename aan verkeer met zich meebrengen: zowel aan de Exloërweg als over het zandpad. Daarmee is de rust van een "doodlopende" straat verdwenen. Ook hebben indieners regelmatig geluidsoverlast van het zwembad.

Indieners vrezen voor meer overlast door de nieuwe plannen.

REACTIE GEMEENTE

De door indiener naar voren gebrachte punten ten aanzien van verkeers- en parkeeroverlast zijn geen onderwerpen die in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, maar de gemeente is het met indiener eens dat overlast zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De gemeente zal met de inwoners van Ees en de exploitant van het vakantiepark (en wellicht Country Golf Ees) in overleg gaan om de verkeersveiligheid in het dorp, in samenhang met de routes van en naar het vakantiepark, te verbeteren. Door meerdere inwoners is ook als knelpunt genoemd het gebruik van de zandweg als sluiproute en de parkeeroverlast langs de zandweg. Een ander punt van overleg is het terugdringen van de hinder op aankomst- en vertrekdagen en het voorkomen van andere vormen van overlast zoals die door indieners en ook door andere inwoners wordt ervaren.

De opmerking van indiener dat er plannen zouden zijn om het zandpad te bestraten klopt niet. De gemeente wil bestaande zandwegen zoveel mogelijk behouden vanwege hun cultuurhistorische en landschappelijke en natuurlijke waarde, zo ook deze zandweg. Het zandpad naar de Exloërweg heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1'. Hierin is een verbod opgenomen voor het verharderen van zandpaden.

Het perceel voor dagrecreatie (perceel B) zal worden ontsloten vanaf de noordwestkant (Boerweg/Buinerweg). De ingang van het dagrecreatieterrein is aan de zuidkant van perceel B geprojecteerd ter hoogte van het multifunctioneel gebouw. Parkeren ten behoeve van aan- en afvoer van

goederen vindt plaats in het bouwvlak bij het multifunctionele gebouw. Dit geldt ook voor dagrecreanten die met een auto en paardentrailer komen. De overige dagrecreanten parkeren hun auto op het parkeerterrein van het vakantiepark. Dit zal in de regels worden geborgd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting en de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren ten behoeve van het dagrecreatieterrein.

Ook zal in overleg met de exploitant van Het Land van Bartje (en wellicht Country Golf Ees) en omwonenden worden gezocht naar een passende oplossing voor de overlast.

2.2.3 Exloërweg 13, 9536 PJ Ees

AANTASTING LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN

Indiener maakt bezwaar tegen de bestemmingswijziging van gebied A en B en is van mening dat de uitbreidingsplannen de landschappelijke waarden zal aantasten. Uitbreiding houdt onder andere ook een logistieke ingreep in met de nodige gevolgen. Uitbreiding van wegen, grondwerkzaamheden, plaatsing van gebouwen et cetera. Dit zijn allemaal aantastingen van en in het landschap en mogelijk van de rust in het dorp Ees.

REACTIE GEMEENTE

De gemeente onderschrijft het belang van het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarden in het plangebied en de omgeving. Onderdeel van het bestemmingsplan vormt dan ook het visiedocument, dat door initiatiefnemer is opgesteld en dat wordt onderschreven door de gemeente en de provincie. Het zichtbaar maken van het oorspronkelijke landschap en het creëren van een goede overgang naar het dorp Ees zijn belangrijke onderdelen van de visie. Bij de landschappelijke inpassing is bovengenoemd document leidend. Bij de uitbreiding, ten behoeve van ruimere opzet, en inrichting van het vakantiepark wordt rekening gehouden met het glooiende landschap, de agrarische functie en de uitstraling naar de omgeving.

Voor de bebouwing en inrichting van perceel B (dagrecreatieterrein) zijn er nog geen concrete plannen. Dat maakt het lastig, onder andere voor omwonenden, om een goed beeld te krijgen van de ruimtelijke impact van de dagrecreatie op de omgeving. Daarom is besloten om alsnog een beeldkwaliteitsplan op te stellen. In het beeldkwaliteitsplan worden – binnen de regels van het bestemmingsplan - criteria voor de plaatsing, het uiterlijk van de bouwwerken en de landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein gegeven. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarmee een goed beeld en toetsingskader voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting.

In de planregels is bovendien door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de landschappelijke inpassing moet worden aangelegd en in stand gehouden in lijn met de toekomstvisie. Voor perceel B moet bovendien een landschappelijk inpassingsplan worden ingediend. Als de inrichting en inpassing niet op een juiste wijze gebeurt, dan kan de gemeente dit afdwingen door het gebruik van de nieuw te realiseren bebouwing te verbieden.

De landschappelijke waarden worden ook beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1' (Hondsrug). In de bestemmingsomschrijving van deze dubbelbestemming

zal de beschrijving van de waarden en kenmerken van het landschap worden aangevuld, een en ander conform de bestemmingsomschrijving in het bestemmingsplan Buitengebied.

Op de verbeelding wordt aan de west- en zuidkant van perceel A een aanduiding toegevoegd voor een zone, die bedoeld is voor de landschappelijke inpassing van de recreatieve ontwikkelingen. Voor perceel B wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat onderdeel wordt van het bestemmingsplan.

TOEKOMSTVISIE

Indiener vraagt zich af of er is nagedacht over een visie voor toekomst. De vraag is welke doelgroep wordt momenteel door Het land van Bartje bereikt en bediend en hoe zal die doelgroep er over ongeveer 10 jaar uitzien? Mede gelet op de grote sociale, ecologische en maatschappelijke veranderingen die nu al merkbaar zijn.

REACTIE GEMEENTE

In het bestemmingsplan is in paragraaf 3.2 van de toelichting aangegeven dat de uitbreiding van het vakantiepark een essentiële voorwaarde is voor een kwaliteitsverbetering.

Door deze kwaliteitsverbetering zal Het Land van Bartje juist beter toegerust zijn op de toekomst en kan verpaupering worden tegengegaan. Deze visie wordt onderschreven door de gemeente, de provincie en het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie.

BEBOUWING DAGRECREATIETERREIN

Mocht de bestemmingsplanwijziging toch doorgaan, dan zou indiener graag zien dat de bebouwing minder hoog wordt dan 14 m en dat deze zover mogelijk naar achteren bij het fietspad komt. Ook adviseert indiener Het Land van Bartje bij het opwekken van energie zoveel mogelijk gebruik te maken van nieuwe technologieën.

REACTIE GEMEENTE

Wat betreft de bebouwing op het nieuwe recreatieterrein (perceel B) komt de gemeente tegemoet aan het bezwaar van indiener wat betreft de bouwhoogte van het multifunctionele gebouw. Deze zal worden teruggebracht naar maximaal 11 m. Ook wordt een maximale goothoogte vastgelegd, te weten 4 m.

De regels voor de bebouwing van het dagrecreatieterrein (perceel B) worden als volgt aangepast. In totaal mag op perceel B 3.000 m² aan bebouwing worden opgericht, waarvan:

- 1.000 m² in de vorm van een multifunctioneel gebouw binnen het bouwvlak;
- de overige 2.000 m² kan zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Echter, als de bebouwing buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, gelden deze aanvullende regels:
 - De bebouwing buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1.000 m² en zal dienen te bestaan uit meerdere gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² per gebouw.
 - Binnen een strook van 200 m vanaf de Buinerweg mogen enkel schuilstallen met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 3 m en 4,5 m worden gebouwd tot een maximum van 3 stuks. De afstand tot de perceelgrens bedraagt minimaal 10 m en de afstand tussen de schuilstallen bedraagt minimaal 25 m.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanvulling van de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en Cultuurhistorie 1'. Op perceel A wordt op de verbeelding een zone voor landschappelijke inpassing toegevoegd aan de west- en zuidkant.

Ook leidt de zienswijze tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan wat betreft de bebouwing op het perceel B (dagrecreatieterrein). Dit betreft de bouwhoogte van het multifunctioneel gebouw, de maximering van de bebouwing binnen het bouwvlak en de situering van de bebouwing buiten het bouwvlak.

2.2.4 Exloërweg 8, 9536 PJ Ees

ONTSLUITING EN PARKEREN DAGRECREATIETERREIN

Naar het zich laat aanzien, zal de ontsluiting van perceel B via het zandpad ten zuiden van het huidige recreatiegebied worden gerealiseerd. Het is indienen onduidelijk waar de route naar het multifunctionele gebouw et cetera precies langs zal komen.

Onduidelijk is ook de breedte van de geplande weg(en) en de materiaalkeuze van de bestrating. Nu naar verwachting er ook een aansluiting op de Exloërweg gemaakt wordt, verwacht indienen extra verkeer. De straat zal de status "doodlopende weg" verliezen. Indienen verwacht bevoorradingsverkeer en toeristisch verkeer naar en van het multifunctionele gebouw en de fietsenverhuur. Het aantal motorvoertuigen per etmaal (bestemmingsverkeer) lijkt niet in te schatten, omdat er naast de bezoekers van Het Land van Bartje ook bezoekers/toeristen van buiten zullen komen. Het in het plan opgenomen aantal van 165 motorvoertuigen per etmaal lijkt indienen aan de lage kant en is niet onderbouwd. De paardenactiviteiten en fietsverhuur trekken immers ook een zelfstandige bezoekersstroom. In het aan het bestemmingsplan bijgevoegde rapport ontbreken cijfers/metingen over de geluidshinder die dit zal kunnen opleveren (op de gevels huizen Exloërweg). Indienen geeft aan niets in het bestemmingsplan terug te vinden over de ontsluiting van perceel A.

REACTIE GEMEENTE

Het perceel voor dagrecreatie (perceel B) zal worden ontsloten vanaf de noordwestkant (Boerweg/Buinerweg). De ingang van het dagrecreatieterrein is aan de zuidkant van perceel B geprojecteerd ter hoogte van het multifunctioneel gebouw. Parkeren ten behoeve van aan- en afvoer van goederen vindt plaats in het bouwvlak bij het multifunctionele gebouw. Dit geldt ook voor dagrecreanten die met een auto en paardentrailer komen. De overige dagrecreanten parkeren hun auto op het parkeerterrein van het vakantiepark. Dit zal in de regels worden geborgd.

VERKEERSOVERLAST

Indienen is van mening dat de impact op het dorp Ees wat betreft de ontsluiting een significante verbetering met zich zou kunnen meebrengen als er een toeristische ontsluiting vanaf de N374 langs de Drift (recreatiegebied Hunzedal) via de nieuwe geplande parkeerplaats (plan A) achter het huidige park langs wordt aangelegd naar plan B (het multifunctionele gebouw). Indienen gaat ervan uit dat de verkeersbewegingen naar en van Het Land van Bartje door het dorp Ees significant zullen afnemen

als er een korte rechtstreekse verbinding is naar Borger (Centrumfunctie). Alleen de wegbreedte vanaf het sportcomplex de Drift naar perceel A moet worden aangepast. Vervolgens dient een passende ontsluiting via zandpad oostzijde te worden gerealiseerd naar perceel B. Voordelen: vermindering van overlast voor bewoners Ees. Het karakteristieke zandpad ten westen van perceel B blijft behouden en het verkeersbeeld van de Exloërweg blijft intact. Een rechtstreekse verbinding vanaf het huidige park achter de golfbaan langs is naar mening van indiener wenselijk om de gebieden aansluitend te maken (grondruil land van Bartje met de Golfbaan).

REACTIE GEMEENTE

De door indiener naar voren gebrachte punten ten aanzien van verkeersoverlast zijn geen onderwerpen die in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, maar de gemeente is het met indiener eens dat overlast zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De gemeente zal met de inwoners van Ees en de exploitant van het vakantiepark (en wellicht Country Golf Ees) in overleg gaan om de verkeersveiligheid in het dorp, in samenhang met de routes van en naar het vakantiepark, te verbeteren. Door meerdere inwoners is ook als knelpunt genoemd het gebruik van de zandweg als sluiproute en de parkeeroverlast langs de zandweg. Een ander punt van overleg is het terugdringen van de hinder op aankomst- en vertrekdagen en het voorkomen van andere vormen van overlast zoals die door indieners en ook door andere inwoners wordt ervaren.

BEBOUWING DAGRECREATIETERREIN

Ten aanzien van 'overige gebouwen' is een oppervlakte van 2.000 m² toegestaan. Onduidelijk is of dit geldt voor perceel A en B of per gebied. De bouwvlakken voor deze "overige gebouwen" en wegen ontbreken op de tekeningen. Beoordeling van de gevolgen voor het landschap en de leefomgeving is daarom onmogelijk.

Een uitkijktoren van 20 meter is te prominent aanwezig in het karakteristieke landschap. Het is ook niet duidelijk waar deze is gepland. Dit moet worden aangegeven op de plankaart. Een uitkijktoren is onwenselijk in deze omgeving.

De provincie zette al vraagtekens bij de hoogte van het multifunctionele gebouw. Indiener vraagt zich af of dit toch grote en hoge gebouw past in dit landschap. De geplande hoogte van 14 meter is hoger dan de oorspronkelijke Saksische boerderijen en andere gebouwen van Ees. Het gebouw is groot in omvang en zal in verband met haar dimensies volgens indiener te prominent aanwezig zijn in het landschap. Indiener geeft aan dat er wordt vermeld dat het een boerderijachtige uitstraling zal krijgen. Dat is echter niet inzichtelijk gemaakt, omdat tekeningen qua lay-out ontbreken bij dit plan. Het is daarom voor indiener niet te beoordelen of het gebouw past in de omgeving. Indiener verzoekt het gebouw zo ver mogelijk achter op de locatie perceel B te situeren.

De toegestane horeca schept volgens indiener verwarring, omdat Horeca categorie II elders in het land veel meer mogelijkheden (middelzwaar) toestaat, dan Horeca ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Daarnaast is het ondenkbaar dat een dergelijke horecavoorziening geen zelfstandige parkeer-ruimte heeft. Daarvoor zal naar verwachting van indiener al snel na de realisatie van het gebouwen een aanvraag worden ingediend. Ook dit is naar mening van indiener ongewenst, omdat dit veel verkeersbewegingen en geluidshinder met zich mee zal brengen. Indiener verzoekt de tekst 'Horeca

categorie II' te vervangen door 'Horeca ondergeschikt aan de hoofdfunctie'. Ook verzoekt indiener een maximum oppervlakte dat benut mag worden voor genoemde horeca op te nemen in de regels. Evenals de openingstijden.

REACTIE GEMEENTE

De regels voor de bebouwing van het dagrecreatieterrein (perceel B) worden als volgt aangepast. In totaal mag op perceel B 3.000 m² aan bebouwing worden opgericht, waarvan:

- 1.000 m² in de vorm van een multifunctioneel gebouw binnen het bouwvlak;
- de overige 2.000 m² kan zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Echter, als de bebouwing buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, gelden deze aanvullende regels:
 - De bebouwing buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1.000 m² en zal dienen te bestaan uit meerdere gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² per gebouw.
 - Binnen een strook van 200 m vanaf de Buinerweg mogen enkel schuilstallen met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 3 m en 4,5 m worden gebouwd tot een maximum van 3 stuks. De afstand tot de perceelgrens bedraagt minimaal 10 m en de afstand tussen de schuilstallen bedraagt minimaal 25 m.

In het bestemmingsplan stond vermeld dat er een uitkijktoren mocht worden gebouwd. Dit moet zijn een klimtoren. Het accent ligt hierbij op de activiteit klimmen en niet op het uitzicht. In het belang van de privacy van omwonenden wordt de situering van deze klimtoren aangepast. De bouw van de klimtoren zal alleen mogelijk worden gemaakt in een strook aan de oostkant van perceel B. Hiervoor wordt, rekening houdend met de pingo-ruïne, een zoekgebied opgenomen op de verbeelding. De klimtoren mag alleen binnen dit zoekgebied worden gebouwd.

Ten aanzien van de horeca op het dagrecreatieterrein onderschrijft de gemeente dat dit onvoldoende helder in de regels is vastgelegd. In de regels zal dan ook een aantal aanpassingen worden doorgevoerd. In de eerste plaats wordt in de regels opgenomen dat de horeca-functie (qua oppervlakte) ondergeschikt dient te blijven aan de hoofdfunctie van het gebouw. Hiermee wordt blijvend geborgd dat het gebouw in hoofdzaak een dagrecreatieve functie krijgt en houdt.

Daarnaast wordt – met oog op uniformiteit in de gemeentelijke regels – aansluiting gezocht bij de bestemming 'horeca I' uit het bestemmingsplan buitengebied. In aanvulling daarop geldt dat ter plaatse een restaurantfunctie mogelijk zal zijn. In de regels zal worden opgenomen dat de horeca-functie in hoofdzaak moeten worden gericht op de bezoekers van het Land van Bartje en voor maximaal 50% op dagrecreanten.

Conclusie

De bestemming Recreatie – Dagrecreatie in het bestemmingsplan zal worden aangepast ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren, de bouwhoogte van het multifunctioneel gebouw, de maximering van de bebouwing binnen het bouwvlak, de situering van de bebouwing buiten het bouwvlak en de plaats van de klimtoren. Ook worden aanpassingen doorgevoerd in de definitie van de horecafunctie en wordt in de regeling de ondergeschiktheid in functie en oppervlakte vastgelegd

Ook zal in overleg met de exploitant van Het Land van Bartje (en wellicht Country Golf Ees) en omwonenden worden gezocht naar een passende oplossing voor de overlast.

2.2.5 Exloërweg 1, 9536 PJ Ees

VERKEERSOVERLAST

Indiener is van mening dat het welzijn en welbevinden in Ees voldoende aanwezig zijn, maar dat de verkeersveiligheid sterk te wensen overlaat. Dit wordt vooral veroorzaakt door het ontbreken van fiets- en voetpaden, evenals snelheid beperkende maatregelen waardoor de maximumsnelheid met grote regelmaat wordt overtreden door vooral voertuigen die geen bestemming hebben in Ees en gevaarlijke situaties veroorzaken waarbij het slechts wachten is totdat zich een ernstige calamiteit voordoet. Indiener zou graag zien dat de gemeente dit feit meeneemt in besluitvorming aangaande het wijzigen van voorliggend bestemmingsplan.

Indiener uit zijn zorgen dat de talrijke verkeersbewegingen, die het dorp Ees nu al overbelasten en onveilige situaties teweegbrengen, onverantwoord zullen toenemen met alle mogelijke consequenties van dien. In eerdere overleggen is bovendien door Het Land van Bartje toegezegd dat het zandpad achter de bewoning van Exloërweg in zijn huidige hoedanigheid zal blijven bestaan.

Indiener doet in zijn zienswijze het voorstel om een situatie te creëren waarbij een toegang wordt gerealiseerd via De Drift. Dit brengt vele voordelen met zich mee, vooral vergroot deze ontsluiting de verkeersveiligheid in Ees en zorgt voor een vermindering van verkeersoverlast.

REACTIE GEMEENTE

De door indiener naar voren gebrachte punten ten aanzien van verkeersoverlast zijn geen onderwerpen die in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, maar de gemeente is het met indiener eens dat overlast zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De gemeente zal met de inwoners van Ees en de exploitant van het vakantiepark (en wellicht Country Golf Ees) in overleg gaan om de verkeersveiligheid in het dorp, in samenhang met de routes van en naar het vakantiepark, te verbeteren. Door meerdere inwoners is ook als knelpunt genoemd het gebruik van de zandweg als sluiproute en de parkeeroverlast langs de zandweg. Een ander punt van overleg is het terugdringen van de hinder op aankomst- en vertrekdagen en het voorkomen van andere vormen van overlast zoals die door indieners en ook door andere inwoners wordt ervaren.

AANTASTING LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE WAARDEN

Indiener is verder van mening dat er voldoende recreatieve mogelijkheden zijn, en dat de bestemmingswijziging van perceel B niet wenselijk is. De karaktervolle uitstraling zal grotendeels verdwijnen door het toestaan van toeristische gebouwen en -activiteiten. Tevens zullen flora en fauna ernstig worden verstoord.

REACTIE GEMEENTE

De gemeente onderschrijft het belang van het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarden in het plangebied en de omgeving. Onderdeel van het bestemmingsplan vormt dan ook het visiedocument, dat door initiatiefnemer is opgesteld en dat wordt onderschreven door de gemeente

en de provincie. Het zichtbaar maken van het oorspronkelijke landschap en het creëren van een goede overgang naar het dorp Ees zijn belangrijke onderdelen van de visie. Bij de landschappelijke inpassing is bovengenoemd document leidend. Bij de uitbreiding, ten behoeve van ruimere opzet, en inrichting van het vakantiepark wordt rekening gehouden met het glooiende landschap, de agrarische functie en de uitstraling naar de omgeving.

Voor de bebouwing en inrichting van perceel B (dagrecreatieterrein) zijn er nog geen concrete plannen. Dat maakt het lastig, onder andere voor omwonenden, om een goed beeld te krijgen van de ruimtelijke impact van de dagrecreatie op de omgeving. Daarom is besloten om alsnog een beeldkwaliteitsplan op te stellen. In het beeldkwaliteitsplan worden – binnen de regels van het bestemmingsplan - criteria voor de plaatsing, het uiterlijk van de bouwwerken en de landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein gegeven. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarmee een goed beeld en toetsingskader voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting.

In de planregels is bovendien door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de landschappelijke inpassing moet worden aangelegd en in stand gehouden in lijn met de toekomstvisie. Voor perceel B moet bovendien een landschappelijk inpassingsplan worden ingediend. Als de inrichting en inpassing niet op een juiste wijze gebeurt, dan kan de gemeente dit afdwingen door het gebruik van de nieuw te realiseren bebouwing te verbieden.

De landschappelijke waarden worden ook beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1' (Hondsrug). In de bestemmingsomschrijving van deze dubbelbestemming zal de beschrijving van de waarden en kenmerken van het landschap worden aangevuld, een en ander conform de bestemmingsomschrijving in het bestemmingsplan Buitengebied.

BEBOUWING DAGRECREATIETERREIN

Indiener wenst duidelijkheid over de geplande bebouwing en activiteiten op het nieuwe perceel aan de zuidzijde. Het is voor indiener onacceptabel dat er op dit moment geen duidelijkheid zou zijn over de gemaakte plannen.

REACTIE GEMEENTE

Ten aanzien van de geplande bebouwing en activiteiten is in het bestemmingsplan bewust gekozen voor een globale invulling, maar wel met duidelijke kaders en randvoorwaarden. Hierdoor is voor omwonenden duidelijk wat zij (maximaal) kunnen verwachten aan bebouwingsmogelijkheden en activiteiten en kunnen initiatiefnemers flexibel inspelen op de actualiteit gedurende de planperiode van 10 jaar, zonder dat ze steeds moeten verzoeken om aanpassing van het bestemmingsplan.

Op een aantal punten zullen we de kaders en randvoorwaarden duidelijker vastleggen in het bestemmingsplan en komen we hiermee tegemoet aan de bezwaren van indiener. Ook wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De regels voor de bebouwing van het dagrecreatieterrein (perceel B) worden als volgt aangepast. In totaal mag op perceel B 3.000 m² aan bebouwing worden opgericht, waarvan:

- 1.000 m² in de vorm van een multifunctioneel gebouw binnen het bouwvlak;
- de overige 2.000 m² kan zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Echter, als de bebouwing buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, gelden deze aanvullende regels:

- De bebouwing buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1.000 m² en zal dienen te bestaan uit meerdere gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² per gebouw.
- Binnen een strook van 200 m vanaf de Buinerweg mogen enkel schuilstallen met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 3 m en 4,5 m worden gebouwd tot een maximum van 3 stuks. De afstand tot de perceelgrens bedraagt minimaal 10 m en de afstand tussen de schuilstallen bedraagt minimaal 25 m.

Het perceel voor dagrecreatie (perceel B) zal worden ontsloten vanaf de noordwestkant (Boerweg/Buinerweg). De ingang van het dagrecreatieterrein is aan de zuidkant van perceel B geprojecteerd ter hoogte van het multifunctioneel gebouw. Parkeren ten behoeve van aan- en afvoer van goederen vindt plaats in het bouwvlak bij het multifunctionele gebouw. Dit geldt ook voor dagrecreanten die met een auto en paardentrailer komen. De overige dagrecreanten parkeren hun auto op het parkeerterrein van het vakantiepark. Dit zal in de regels worden geborgd.

In het bestemmingsplan stond vermeld dat er een uitkijktoren mocht worden gebouwd. Dit moet zijn een klimtoren. Het accent ligt hierbij op de activiteit klimmen en niet op het uitzicht. In het belang van de privacy van omwonenden wordt de situering van deze klimtoren aangepast. De bouw van de klimtoren zal alleen mogelijk worden gemaakt in een strook aan de oostkant van perceel B. Hiervoor wordt, rekening houdend met pingo-ruïne, een zoekgebied opgenomen op de verbeelding. De klimtoren mag alleen binnen dit zoekgebied worden gebouwd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanvulling van de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en Cultuurhistorie 1'.

De bestemming Recreatie – Dagrecreatie in het bestemmingsplan zal worden aangepast ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren, de bouwhoogte van het multifunctioneel gebouw, de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, de situering van de gebouwen buiten het bouwvlak en de klimtoren. Voor perceel B wordt bovendien een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Ook zal in overleg met de exploitant van Het Land van Bartje (en wellicht Country Golf Ees) en omwonenden worden gezocht naar een passende oplossing voor de overlast.

2.2.6 Exploërweg 1a, 9536 PJ Ees

BEBOUWING DAGRECREATIETERREIN

Vanwege de grote onduidelijkheid van het ontwerp en het feit dat er geen concrete plannen zijn, is er naar de mening van indiener op dit moment geen goed beeld te vormen van de plannen.

Wel staan er een aantal gebouwen en activiteiten omschreven, echter is het niet duidelijk waar deze op het bedoelde terrein zijn gepland en kan dus ook niet worden ingeschat wat dit voor invloed heeft op de buurt en zijn bewoners als deze gebouwen zijn gerealiseerd.

Indiener vraagt zich af hoe wordt voorzien in de bevoorrading van de geplande gebouwen en activiteiten. Langs welke weg zal dit plaatsvinden?

Indiener vraagt zich af hoe in het parkeren en de bereikbaarheid van de geplande activiteiten en horeca zal worden voorzien; waar gaan deze mensen parkeren en hoe bereiken ze locatie?

Indiener verwacht overlast voor de buurtbewoners veroorzaakt door het te verwachten publiek en bevoorrading, grote toename van verkeer, overlast van parkerende auto's, en geluidsoverlast van de geplande horeca.

Indiener vraagt zich af hoe wordt omgegaan met de extra toestroom van publiek over de huidige zandweg en de eventuele bijkomende overlast.

Indiener verwacht overlast van de geplande horeca. Indiener vraagt zich af of dit een snack- c.q. eet-gelegenheid zal zijn of houden de horeca-activiteiten ook in dat er recepties en eventueel ook overnachtingen gepland kunnen worden met alle bijkomende problemen en overlast.

Er wordt in de plannen ook gesproken over een uitkijktoren, dit zou betekenen dat er vanuit deze toren in de privétuinen van de bewoners kan worden gekeken. Indiener geeft aan dat dit zeker niet wenselijk en onaanvaardbaar is.

Indiener geeft aan dat de aanleg van nutsvoorzieningen en riolering veel overlast zal geven.

Naast de overlast van de bouw en aanleg van de geplande voorzieningen/gebouwen zelf, geeft dit ook overlast van geluid, stof et cetera.

REACTIE GEMEENTE

Ten aanzien van de geplande bebouwing en activiteiten is in het bestemmingsplan bewust gekozen voor een globale invulling, maar wel met duidelijke kaders en randvoorwaarden. Hierdoor is voor omwonenden duidelijk wat zij (maximaal) kunnen verwachten aan bebouwingsmogelijkheden en activiteiten en kunnen initiatiefnemers flexibel inspelen op de actualiteit gedurende de planperiode van 10 jaar, zonder dat ze steeds moeten verzoeken om aanpassing van het bestemmingsplan.

Op een aantal punten zullen we de kaders en randvoorwaarden duidelijker vastleggen in het bestemmingsplan en komen we hiermee tegemoet aan de bezwaren van indiener. Ook wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De regels voor de bebouwing van het dagrecreatieterrein (perceel B) worden als volgt aangepast. In totaal mag op perceel B 3.000 m² aan bebouwing worden opgericht, waarvan:

- 1.000 m² in de vorm van een multifunctioneel gebouw binnen het bouwvlak;
- de overige 2.000 m² kan zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Echter, als de bebouwing buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, gelden deze aanvullende regels:
 - De bebouwing buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1.000 m² en zal dienen te bestaan uit meerdere gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² per gebouw.
 - Binnen een strook van 200 m vanaf de Buinerweg mogen enkel schuilstallen met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 3 m en 4,5 m worden gebouwd tot een maximum van 3 stuks. De afstand tot de perceelgrens bedraagt minimaal 10 m en de afstand tussen de schuilstallen bedraagt minimaal 25 m.

Het perceel voor dagrecreatie (perceel B) zal worden ontsloten vanaf de noordwestkant (Boerweg/Buinerweg). De ingang van het dagrecreatieterrein is aan de zuidkant van perceel B geprojecteerd ter hoogte van het multifunctioneel gebouw. Parkeren ten behoeve van aan- en afvoer van

goederen vindt plaats in het bouwvlak bij het multifunctionele gebouw. Dit geldt ook voor dagrecreanten die met een auto en paardentrailer komen. De overige dagrecreanten parkeren hun auto op het parkeerterrein van het vakantiepark. Dit zal in de regels worden geborgd.

Ten aanzien van de horeca op het dagrecreatieterrein onderschrijft de gemeente dat dit onvoldoende helder in de regels is vastgelegd. In de regels zal dan ook een aantal aanpassingen worden doorgevoerd. In de eerste plaats wordt in de regels opgenomen dat de horeca-functie (qua oppervlakte) ondergeschikt dient te blijven aan de hoofdfunctie van het gebouw. Hiermee wordt blijvend geborgd dat het gebouw in hoofdzaak een dagrecreatieve functie krijgt en houdt.

Daarnaast wordt – met oog op uniformiteit in de gemeentelijke regels – aansluiting gezocht bij de bestemming 'horeca I' uit het bestemmingsplan buitengebied. In aanvulling daarop geldt dat ter plaatse een restaurantfunctie mogelijk zal zijn. In de regels zal worden opgenomen dat de horeca-functie in hoofdzaak moeten worden gericht op de bezoekers van het Land van Bartje en voor maximaal 50% op dagrecreanten.

In het bestemmingsplan stond vermeld dat er een uitkijktoren mocht worden gebouwd. Dit moet zijn een klimtoren. Het accent ligt hierbij op de activiteit klimmen en niet op het uitzicht. In het belang van de privacy van omwonenden wordt de situering van deze klimtoren aangepast. De bouw van de klimtoren zal alleen mogelijk worden gemaakt in een strook aan de oostkant van perceel B. Hiervoor wordt – rekening houdend met de pingo-ruïne - een zoekgebied opgenomen op de verbeelding. De klimtoren mag alleen binnen dit zoekgebied worden gebouwd.

Enige overlast door de aanleg van nutsvoorzieningen, riolering en door de bouwwerkzaamheden is helaas niet te voorkomen. Uiteraard zullen we er bij de initiatiefnemer op aandringen deze overlast tot een minimum te beperken en hierover duidelijk te communiceren met de omwonenden.

VERHARDEN ZANDPAD

Indiener vraagt zich af wat de status van het huidige zandpad is. De gemeente heeft altijd het standpunt richting de Golfclub gehad dat deze niet verhard mocht worden. Indiener gaat ervan uit dat dit standpunt niet wijzigt. Dit is in de huidige vorm een landbouw c.q. zandpad en dit moet ook zo blijven naar mening van indiener.

Indiener geeft aan dat de achteruitgang aan de zandweg moeilijker of niet meer te gebruiken zal zijn in de voorgenomen situatie.

REACTIE GEMEENTE

De opmerking van indiener dat er plannen zouden zijn om het zandpad te bestraten klopt niet. De gemeente wil bestaande zandwegen zoveel mogelijk behouden vanwege hun cultuurhistorische en landschappelijke en natuurlijke waarde, zo ook deze zandweg.

Het zandpad naar de Exloërweg heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1'. Hierin is een verbod opgenomen voor het verharderen van zandpaden.

PLANSCHADE

Het is aannemelijk dat de geplande activiteiten en bebouwing invloed hebben op de rust in de omgeving, het woongenot en de waarde van het perceel. Indien er gaat ervan uit dat indien deze planschade optreedt, zij hiervoor zullen worden gecompenseerd.

REACTIE GEMEENTE

Als indiener van mening is dat er sprake is van een waardevermindering als gevolg van de nieuwe ontwikkeling kan indiener een verzoek om planschadevergoeding indienen.

Dit betreft een onderwerp dat geen onderdeel is van de onderhavige ruimtelijke procedure. Voor een eventuele daling van de waarde van het woonperceel kan de indiener een planschadeverzoek indienen bij de gemeente. De wettelijke grondslag voor zo'n verzoek is artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De aanvraag voor tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend tot 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie

De bestemming Recreatie – Dagrecreatie in het bestemmingsplan zal worden aangepast ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren, de bouwhoogte van het multifunctioneel gebouw, de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, de situering van de gebouwen buiten het bouwvlak en de klimtoren, evenals ten aanzien van de ondergeschiktheid van de horeca. Voor perceel B wordt bovendien een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

2.2.7 Buinerweg 21, 9536 PG Ees

VERKEERSOVERLAST

Het vakantiepark krijgt een zo grote omvang (440 recreatiewoningen met overige voorzieningen) dat deze volgens indiener niet meer in verhouding staat tot de grootte van het dorp Ees. Dit geldt zowel voor het aantal recreatiewoningen ten opzichte van de woningen in het dorp als het aantal recreanten in verhouding tot het aantal bewoners van het dorp Ees.

Het verkeer van en naar het vakantiepark rijdt niet, zoals vermeld, alleen via de Boerweg. Een deel van de automobilisten rijdt op navigatieapparatuur klakkeloos naar de Buinerweg, waar wel huisnummer 6 aanwezig is, maar niet huisnummer 8. Aanbellen bij bewoners komt/kwam dan regelmatig voor. Na overleg met Landal is hierin is wel verbetering opgetreden, maar indiener geeft aan dat het nog steeds voorkomt.

De bestaande rijbaanbreedte van de Boerweg is 5 m. Hoewel het CROW (geeft aanbevelingen!) dit voldoende acht, is dit niet in alle gevallen voldoende. In dit gebied rijdt veel breed landbouwverkeer. De maximale breedte hiervan is 3,5 m. Een fietser gebruikt ongeveer 1 m ruimte (CROW), dit samen met een breedte voor kantvrees van aan beide zijden 0,5 m geeft een totale breedte van 5,5 m. Voor de verkeersveiligheid is het verstandiger voor de fietser om bij passeren van een dergelijk voertuig uit

te wijken naar de berm. Dit betekent weer dat een verhoogde trottoirband uit den boze is (Schoolstraat). Indiener geeft dit als tip voor herstraten in de toekomst.

REACTIE GEMEENTE

Ook op dit moment is het al zo dat het aantal inwoners van Ees (353 per 1 januari 2017) kleiner is dan het aantal verblijfsrecreanten dat bij een volledige bezetting gebruik zal maken van de recreatiewoningen en stacaravans op het park. In de huidige situatie zijn er 399 verhuureenheden, dit aantal zal na de uitbreiding maximaal 440 zijn. Deze toename is niet zodanig dat dit zal leiden tot een heel andere verhouding van het aantal verblijfsrecreanten ten opzichte van het aantal inwoners van Ees. Op het terrein van het vakantiepark is bovendien voldoende recreatieaanbod voor de recreanten - zeker na uitbreiding van het vakantiepark met de dagrecreatieve mogelijkheden op perceel B - zodat de toename van het aantal verhuureenheden niet hoeft te leiden tot overlast in het dorp. Mocht toch sprake zijn van overlastsituaties, dan gaat de gemeente graag met de inwoners van Ees en met de exploitant van het vakantiepark hierover in gesprek.

De gemeente zal met de inwoners van Ees en de exploitant van het vakantiepark in overleg gaan om de routing/bebording naar het park te verbeteren, maatregelen te treffen om te voorkomen dat de zandweg als sluiproute wordt gebruikt (niet doorgaand, alleen toegankelijk voor aanwonenden) en maatregelen om parkeeroverlast, vooral langs de zandweg, te voorkomen,

De bestaande rijbaanbreedte van de Boerweg (5 m) is voldoende voor het lokale verkeer, inclusief het verkeer dat naar het vakantiepark Het Land van Bartje rijdt. Er is ook geen ruimte voor een breder profiel. Indien sprake is van een herinrichting/nieuwe bestrating zal de gemeente dit doen in overleg met de bewoners van Ees.

BEBOUWING DAGRECREATIETERREIN

Indiener is van mening dat een maximale bouwhoogte van 14 m te hoog is in deze omgeving en, zoals de provincie ook aangeeft, niet passend bij de sfeer en uitstraling van het toekomstige park. Een bouwvlak voor een multifunctioneel gebouw, met daarbij 2.000 m² voor gebouwen voor beheer en onderhoud is, volgens indiener, niet in verhouding met het totale oppervlak.

REACTIE GEMEENTE

Wat betreft de bebouwing op het nieuwe recreatieterrein (perceel B) komt de gemeente tegemoet aan het bezwaar van indiener wat betreft de bouwhoogte van het multifunctionele gebouw. Deze zal worden teruggebracht naar maximaal 11 m. Ook wordt een maximale goothoogte vastgelegd, te weten 4 m.

De regels voor de bebouwing van het dagrecreatieterrein (perceel B) worden als volgt aangepast. In totaal mag op perceel B 3.000 m² aan bebouwing worden opgericht, waarvan:

- 1.000 m² in de vorm van een multifunctioneel gebouw binnen het bouwvlak;
- de overige 2.000 m² kan zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Echter, als de bebouwing buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, gelden deze aanvullende regels:

- De bebouwing buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1.000 m² en zal dienen te bestaan uit meerdere gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² per gebouw.
- Binnen een strook van 200 m vanaf de Buinerweg mogen enkel schuilstallen met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 3 m en 4,5 m worden gebouwd tot een maximum van 3 stuks. De afstand tot de perceelgrens bedraagt minimaal 10 m en de afstand tussen de schuilstallen bedraagt minimaal 25 m.

In het bestemmingsplan stond vermeld dat er een uitkijktoren mocht worden gebouwd. Dit moet zijn een klimtoren. Het accent ligt hierbij op de activiteit klimmen en niet op het uitzicht. In het belang van de privacy van omwonenden wordt de situering van deze klimtoren aangepast. De bouw van de klimtoren zal alleen mogelijk worden gemaakt in een strook aan de oostkant van perceel B. Hiervoor wordt - rekening houdend met de pingo-ruïne - een zoekgebied opgenomen op de verbeelding. De klimtoren mag alleen binnen dit zoekgebied worden gebouwd.

AANTASTING LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN

Op de kaart, welke op internet beschikbaar is, staat niet aangegeven welk gebied waarde 1 of 4 heeft. Wel staat in de tekst dat in een droogdal geen bebouwing is toegestaan.

Het plan streeft naar het zichtbaar maken van beekdal, veld en bos. Dit met ondersteuning van de aanleg van houtsingels en houtwallen tussen het recreatiepark en het dorp Ees. Dit laatste zal moeilijk realiseerbaar zijn. Indien er is van mening dat het één echter niet zonder het ander kan. In dat geval komt een boomsingel aan de westkant van het recreatiepark weer in beeld. Dus een landschap zoals het gebied de afgelopen jaren heeft gehad. Voor locatie A betekent dit het handhaven van de bestaande sparrenrij aan de westkant.

REACTIE GEMEENTE

De aardkundige waarden van het gebied zijn, samen met de cultuurhistorische waarden, in de regels en verbeelding opgenomen ten behoeve van bescherming en behoud. Verder heeft in het noordelijk deel van het plangebied (perceel A) nog een deel van de gronden de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Voor deze gronden geldt dat eerst archeologisch onderzoek moet plaatsvinden voordat kan worden gebouwd, tenzij de oppervlakte minder dan 1.000 m² beslaat of als er geen graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m hoeven plaats te vinden.

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1. Vanwege de aardkundige waarden, zoals de aanwezigheid van keileem en droogdalen, zijn er delen van het zuidelijk - nieuw te ontwikkelen - deel van het plangebied waar met deze waarden rekening worden gehouden bij graven, bouwen of aanplanten.

In aanvulling hierop wijst de gemeente nog op het overleg dat heeft plaatsgevonden met de provincie, waaruit is gebleken dat een absoluut bouwverbod in de droogdalen niet noodzakelijk is. De regeling in het bestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met de uitkomsten van dat overleg (zie ook paragraaf 2.1.1 van deze Nota).

De gemeente onderschrijft het belang van het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarden in het plangebied en de omgeving. Onderdeel van het bestemmingsplan vormt dan ook het visiedocument, dat door initiatiefnemer is opgesteld en dat wordt onderschreven door de gemeente en de provincie. Het zichtbaar maken van het oorspronkelijke landschap en het creëren van een goede overgang naar het dorp Ees zijn belangrijke onderdelen van de visie. Bij de landschappelijke inpassing is bovengenoemd document leidend. Bij de uitbreiding, ten behoeve van ruimere opzet, en inrichting van het vakantiepark wordt rekening gehouden met het glooiende landschap, de agrarische functie en de uitstraling naar de omgeving.

Voor de bebouwing en inrichting van perceel B (dagrecreatieterrein) zijn er nog geen concrete plannen. Dat maakt het lastig, onder andere voor omwonenden, om een goed beeld te krijgen van de ruimtelijke impact van de dagrecreatie op de omgeving. Daarom is besloten om alsnog een beeldkwaliteitsplan op te stellen. In het beeldkwaliteitsplan worden – binnen de regels van het bestemmingsplan - criteria voor de plaatsing, het uiterlijk van de bouwwerken en de landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein gegeven. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarmee een goed beeld en toetsingskader voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting. In de planregels is bovendien door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de landschappelijke inpassing moet worden aangelegd en in stand gehouden in lijn met de toekomstvisie. Voor perceel B moet bovendien een landschappelijk inpassingsplan worden ingediend. Als de inrichting en inpassing niet op een juiste wijze gebeurt, dan kan de gemeente dit afdwingen door het gebruik van de nieuw te realiseren bebouwing te verbieden.

De landschappelijke waarden worden ook beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1' (Hondsrug). In de bestemmingsomschrijving van deze dubbelbestemming zal de beschrijving van de waarden en kenmerken van het landschap worden aangevuld, een en ander conform de bestemmingsomschrijving in het bestemmingsplan Buitengebied.

Op de verbeelding wordt aan de west- en zuidkant van perceel A een aanduiding toegevoegd voor een zone, die bedoeld is voor de landschappelijke inpassing van de recreatieve ontwikkelingen.

KERNKWALITEITEN

Een aantal kernkwaliteiten zal in dit nu al drukke gebied (Borger en Ees met alle bijbehorende voorzieningen) nog meer onder druk komen te staan:

- rust, ruimte, natuur, landschap;
- menselijke maat;
- kleinschaligheid.

Dit blijkt uit de opsomming bij het onderdeel nieuwe situatie: fietsverhuur, fietsactiviteiten, parcours, paardentram, paardenstal, onderhoudsgebouwen, uitkijktoren, startpunt voor wandelaars, fietsers, ruiters en multifunctioneel gebouw. Niet genoemd is waar het parkeren voor dagrecreatie zal plaatsvinden.

REACTIE GEMEENTE

In paragraaf 2.1 van de toelichting wordt ingegaan op het provinciaal beleid, waaronder de kernkwaliteiten zoals door indiener genoemd. In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij de ruimtelijke kwaliteit wil bevorderen. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit

worden door de provincie gestimuleerd. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat juist gekozen is voor kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering wordt bereikt met respect voor het landschap en de menselijke maat. De toename van het aantal verhuur-eenheden blijft beperkt en de uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden richten zich op zaken die goed passen bij de Drentse kernkwaliteiten (fietsen, wandelen en paardrijden).

Het perceel voor dagrecreatie (perceel B) zal worden ontsloten vanaf de noordwestkant (Boerweg/Buinerweg). De ingang van het dagrecreatieterrein is aan de zuidkant van perceel B geprojecteerd ter hoogte van het multifunctioneel gebouw. Parkeren ten behoeve van aan- en afvoer van goederen vindt plaats in het bouwvlak bij het multifunctionele gebouw. Dit geldt ook voor dagrecreanten die met een auto en paardentrailer komen. De overige dagrecreanten parkeren hun auto op het parkeerterrein van het vakantiepark. Dit zal in de regels worden geborgd.

GELUIDHINDER

In de berekeningen voor geluidhinder worden de rekenresultaten, zo blijkt uit de tekst van het bestemmingplan, over het algemeen met 5 dB verlaagd. Dit vanwege toekomstige technische ontwikkelingen aan motorvoertuigen. De wegverharding wordt hierbij niet genoemd. Het maakt nogal wat uit of verkeer rijdt op een klinkerweg of een asfaltweg. Daarbij is de onderhoudstoestand van de klinkerwegen in het landelijk gebied van de gemeente slecht. Met als gevolg veel bandengeruis. Het verlagen met 5 dB is daarom onterecht. De berekende toename van 260 motorvoertuigen per etmaal geeft, afgezien van het geluid, natuurlijk ook andere overlast, bijvoorbeeld door een drukker straatbeeld.

REACTIE GEMEENTE

Bij de beoordeling van geluid afkomstig van wegen mag er volgens de Wet geluidhinder (Wgh) rekening worden gehouden met de verwachting dat het wegverkeer in de toekomst stiller wordt. Dit is opgenomen in artikel 110g Wgh, waarin is vermeld dat de aftrek ten hoogste 5 dB mag bedragen. Bij deze aftrek gaat het niet om de wegverharding. Er is daarom geen aanleiding om de aftrek van 5 dB niet te hanteren.

Dit neemt niet weg dat de toename van het verkeer door het dorp Ees als hinder kan worden ervaren door de inwoners. De gemeente zal daarom met de inwoners van Ees en de exploitant van het vakantiepark in overleg gaan om de routing/bebording naar het park te verbeteren, maatregelen te treffen om te voorkomen dat de zandweg als sluiproute wordt gebruikt (niet doorgaand, alleen toegankelijk voor aanwonenden) en maatregelen om parkeeroverlast te voorkomen, vooral langs de zandweg.

De toelichting (paragraaf 4.6) zal op dit punt worden aangevuld.

LUCHTKWALITEIT

Voor de luchtkwaliteit is onderzoek gedaan naar de gevolgen van het extra verkeer. De luchtkwaliteit wordt ook beïnvloed, zeker in deze omgeving, door de uitstoot van open haarden, houtkachels, allesbranders. Indiener ziet graag een berekening hiervan opgenomen in het bestemmingplan.

REACTIE GEMEENTE

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit beperkt zich tot de toename als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, zoals die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Voor een project als de voorliggende uitbreiding van het vakantiepark Het Land van Bartje mag de zogenaamde nibm-tool worden gebruikt om op eenvoudige wijze te bepalen of een plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer dat niet het geval is, kan nader onderzoek naar luchtkwaliteit, zoals open haarden, achterwege blijven. Uit paragraaf 4.7 blijkt dat de luchtkwaliteit inderdaad beneden de grenswaarde blijft zodat geen nader onderzoek hoeft te worden gedaan.

GEVAARLIJKE STOFFEN/VIER GASLEIDINGEN

Het genoemde "onderzoek externe veiligheid" is op ruimtelijke plannen.nl niet aanwezig als bijlage en niet in te zien. Het invloedsgebied van de gasleidingen is 540 tot 590 m. Locatie A ligt op (gemiddeld) 300 m. De afweging wordt daarbij gemaakt hoeveel slachtoffers er vallen bij een calamiteit. De brandweer adviseert daarom op locatie A geen zeer kwetsbare groepen zoals kinderdagverblijf (alleen overdag!) te huisvesten. Nu zullen veel gezinnen met kinderen gebruikmaken van de recreatiewoningen (ook 's nachts). De conclusie dat het bestemmingsplan voor dit onderdeel uitvoerbaar is lijkt indiener daarom tegenstrijdig. Daarbij komt dat gebruikers van deze woningen daarop hoogstwaarschijnlijk niet zullen worden gewezen. Je kunt je ook afvragen waarom het mensenleven van een kwetsbare groep zwaarder weegt dan een mensenleven van een niet-kwetsbare groep.

REACTIE GEMEENTE

Het onderzoek externe veiligheid is volgens ons wel degelijk in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. In het onderzoek is aangegeven dat de vier gasleidingen in de nabijheid van het plangebied geen $PR10^{-6}$ -contour(en) hebben en geen knelpunt vormen. Ook is vermeld dat het groepsrisico (GR) ten gevolge van elke gasleiding zeer laag is en blijft in de nieuwe situatie. De uitbreiding leidt dus niet tot een zichtbare toename van het groepsrisico. Er is dus sprake van een acceptabele situatie qua hoogte van het groepsrisico.

De Brandweer heeft in zijn advies verantwoording groepsrisico geadviseerd om in het invloedsgebied van de gasleidingen geen zeer kwetsbare groepen te huisvesten, zoals een kinderdagverblijf. Anders dan indiener meent, behoren gezinnen met kinderen niet tot de 'zeer kwetsbare groepen'. De bestemming van locatie A is dus niet in strijd met het advies van de Brandweer.

WATERTOETS

De volledige watertoets en het advies van het waterschap zijn niet als bijlage op ruimtelijkeplannen.nl toegevoegd.

REACTIE

De watertoets en het advies van het waterschap zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en zouden dus ook via www.ruimtelijkeplannen.nl zichtbaar moeten zijn.

NATUURWAARDEN

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld, zal er nog onderzoek worden gedaan naar eekhoorns, vleermuizen en vogels. In locatie A is een dicht bos aanwezig en hier zijn, zo blijkt uit eigen waarneming, schuilende reeën en eekhoorns die over het hek van en naar het recreatiepark klimmen. De flora wordt in het geheel summier genoemd. Uit eigen waarneming blijkt dat in het bos diverse soorten paddenstoelen staan in de herfst. Indiener geeft aan vliegenzwam te hebben herkend. En dat in flinke aantallen. Er staan mooie volwassen sparren. Daarom pleit indiener voor het handhaven van de huidige bestemming Bos en natuurgebied (zie bestemmingsplan Buitengebied Borger uit 1997).

REACTIE GEMEENTE

Zoals in de rapportage natuurwaarden aangegeven, zal er bij concrete plannen nader onderzoek naar deze soort(engroep)en worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal afhankelijk zijn van de ruimtelijke ingrepen die zullen plaatsvinden (vooral kap van bomen). Bij de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling wordt respectvol omgegaan met de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden.

M.E.R.-BEOORDELING

Met de voorgaande zienswijzen is het de vraag of er geen belangrijke nadelige gevolgen voor omgeving en milieu zijn te verwachten. Dit met het feit dat er sprake is van een project van 40 ha en daarbij dat het bestaande park ingrijpend zal worden gewijzigd, maakt een m.e.r.-beoordeling volgens indiener wel nodig.

REACTIE GEMEENTE

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. M.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, bijvoorbeeld aan de vaststelling van een structuurvisie, aan een bestemmingsplan of aan het verlenen een vergunning.

In het Besluit m.e.r. zijn in de bijlage onderdeel C en D activiteiten opgenomen, waarbij op grond van artikel 7.8b van de Wet milieubeheer besloten moet worden of bij de voorbereiding van het plan of besluit voor die activiteiten een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.

Op het voornemen is categorie D10 uit bijlage I onderdeel D van het Besluit m.e.r. van toepassing: de aanleg, wijziging of uitbreiding van (o.a.) vakantieparken. De drempelwaarde (een uitbreiding van 25 ha of meer) wordt niet overschreden.

Conform het gewijzigde Besluit m.e.r. dient voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar niet aan de daar genoemde drempelwaarden voldoen, een toets aan 'Bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten' te worden uitgevoerd, een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aard, omvang en ligging zijn begrippen die bij deze beoordeling centraal staan.

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet in de meeste gevallen worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie (artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r.). Dat is voor dit project ook het geval. Het bevoegd bezag neemt op grond van deze aanmeldnotitie een besluit in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het besluit wordt bij het bestemmingsplan gevoegd.

In verband met de vermelding op de D-lijst (D.10) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zal alsnog een aanmeldnotitie voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden opgesteld.

INSPRAAK

Op 29 oktober 2013 heeft een informatiebijeenkomst voor inwoners van Ees plaatsgevonden. Vermeld wordt dat algemene reactie positief was. Indiener had juist de indruk dat er nogal wat bezwaren waren. Vooral de hoge bebouwing werd genoemd en daarnaast overlast door verkeer en geluid. Een aantal zaken is op invulpapieren verwoord. Indiener geeft aan dat een verslag hiervan ontbreekt in de nu voorliggende stukken. Over de tweede bijeenkomst op 31 oktober 2015 wordt helemaal niets vermeld.

REACTIE GEMEENTE

De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

Conclusie

De bestemming Recreatie – Dagrecreatie in het bestemmingsplan zal worden aangepast ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren, de bouwhoogte van het multifunctioneel gebouw, de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, de situering van de gebouwen buiten het bouwvlak en de klimtoren, evenals ten aanzien van de ondergeschiktheid van de horeca. Voor perceel B wordt bovendien een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Ook zal in overleg met de exploitant van Het Land van Bartje (en wellicht Country Golf Ees) en omwonenden worden gezocht naar een passende oplossing voor de overlast.

De toelichting zal worden aangevuld ten aanzien van de informatiebijeenkomsten die hebben plaatsgevonden.

Op perceel A wordt een zone voor landschappelijke inpassing toegevoegd aan de west- en zuidkant. Er wordt een aanmeldnotitie opgesteld voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

2.2.8 Exloërweg 10, 9536 PJ Ees

VERKEERSOVERLAST

Op de kaart van het ontwerpbestemmingsplan zijn de ontsluitingswegen en de in- en uitgangen van het park niet aangegeven. Dit baart indiener zorgen. Met de thans voorliggende plannen (plan B, dagrecreatie) voorziet indiener een enorme toename (lees: overlast) van vooral auto's van en naar het gebied waar de dagrecreatie is gepland. Het thans bestaande zandpad langs Country Golf Ees richting het dagrecreatiegebied, zal, als deze ook nog eens verhard zou gaan worden, volgens indiener een aantrekkingskracht hebben op automobilisten.

REACTIE GEMEENTE

Het perceel voor dagrecreatie (perceel B) zal worden ontsloten vanaf de noordwestkant (Boerweg/Buinerweg). De ingang van het dagrecreatieterrein is aan de zuidkant van perceel B geprojecteerd ter hoogte van het multifunctioneel gebouw. Parkeren ten behoeve van aan- en afvoer van goederen vindt plaats in het bouwvlak bij het multifunctionele gebouw. Dit geldt ook voor dagrecreanten die met een auto en paardentrailer komen. De overige dagrecreanten parkeren hun auto op het parkeerterrein van het vakantiepark. Dit zal in de regels worden geborgd.

De door indiener naar voren gebrachte punten ten aanzien van verkeersoverlast zijn geen onderwerpen die in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, maar de gemeente is het met indiener eens dat overlast zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De gemeente zal met de inwoners van Ees en de exploitant van het vakantiepark (en wellicht Country Golf Ees) in overleg gaan om de verkeersveiligheid in het dorp, in samenhang met de routes van en naar het vakantiepark, te verbeteren. Door meerdere inwoners is ook als knelpunt genoemd het gebruik van de zandweg als sluiproute en de parkeeroverlast langs de zandweg. Een ander punt van overleg is het terugdringen van de hinder op aankomst- en vertrekdagen en het voorkomen van andere vormen van overlast zoals die door indieners en ook door andere inwoners wordt ervaren.

De opmerking van indiener dat er plannen zouden zijn om het zandpad te bestraten klopt niet. De gemeente wil bestaande zandwegen zoveel mogelijk behouden vanwege hun cultuurhistorische en landschappelijke en natuurlijke waarde, zo ook deze zandweg.

Het zandpad naar de Exloërweg heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1'. Hierin is een verbod opgenomen voor het verharderen van zandpaden.

BEBOUWING DAGRECREATIETERREIN

Indiener wil in overweging geven om de gebouwen en uitkijktoren zover mogelijk richting het fietspad Borger-Exloo te situeren en de ontsluiting daarvan te situeren aan de kant van het fietspad en niet aan het zandpad.

REACTIE GEMEENTE

De regels voor de bebouwing van het dagrecreatieterrein (perceel B) worden als volgt aangepast. In totaal mag op perceel B 3.500 m² aan bebouwing worden opgericht, waarvan:

- 1.500 m² in de vorm van een multifunctioneel gebouw binnen het bouwvlak;
- de overige 2.000 m² kan zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Echter, als de bebouwing buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, gelden deze aanvullende regels:
 - De bebouwing buiten het bouwvlak zal dienen te bestaan uit meerdere gebouwen.
 - Binnen een strook van 200 m vanaf de Buinerweg mogen enkel schuilstallen met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een bouwhoogte van 3 m worden gebouwd tot een maximum van 3 stuks. De afstand tot de perceelgrens bedraagt minimaal 10 m en de afstand tussen de schuilstallen bedraagt minimaal 25 m.

In het bestemmingsplan stond vermeld dat er een uitkijktoren mocht worden gebouwd. Dit moet zijn een klimtoren. Het accent ligt hierbij op de activiteit klimmen en niet op het uitzicht. In het belang van de privacy van omwonenden wordt de situering van deze klimtoren aangepast. De bouw van de klimtoren zal alleen mogelijk worden gemaakt in een strook aan de oostkant van perceel B. Hiervoor wordt – rekening houdend met de pingo-ruïne - een zoekgebied opgenomen op de verbeelding. De klimtoren mag alleen binnen dit zoekgebied worden gebouwd.

Conclusie

De bestemming Recreatie – Dagrecreatie in het bestemmingsplan zal worden aangepast ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren, de bouwhoogte van het multifunctioneel gebouw, de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, de situering van de gebouwen buiten het bouwvlak en de klimtoren.

Ook zal in overleg met de exploitant van Het Land van Bartje (en wellicht Country Golf Ees) en omwonenden worden gezocht naar een passende oplossing voor de overlast.

2.2.9 Exploërweg 12, 9536 PJ Ees

VERKEERSOVERLAST

Als bewoners van de kant van de Exploërweg die niet direct grenst aan het weiland perceel B uitend Indieners hun zorgen over de verkeersoverlast. Het ligt voor de hand dat de voorgenomen dagrecreatie (bebouwing, paarden, fietsen, wellicht een uitkijktoren) en de daarvoor noodzakelijke infrastructuur zal leiden tot een verkeerstoename waar de landelijke Exploërweg niet op berekend is.

REACTIE GEMEENTE

De gemeente zal met de inwoners van Ees en de exploitant van het vakantiepark in overleg gaan om de routing/bebording naar het park te verbeteren, maatregelen te treffen om te voorkomen dat de zandweg als sluiproute wordt gebruikt (niet doorgaand, alleen toegankelijk voor aanwonenden) en maatregelen om parkeeroverlast te voorkomen, vooral langs de zandweg.

PLANSCHADE

Als indiener van mening is dat er sprake is van een waardevermindering als gevolg van de nieuwe ontwikkeling kan indiener een verzoek om planschadevergoeding indienen.

Dit betreft een onderwerp dat geen onderdeel is van de onderhavige ruimtelijke procedure. Voor een eventuele daling van de waarde van het woonperceel kan de indiener een planschadeverzoek indienen bij de gemeente. De wettelijke grondslag voor zo'n verzoek is artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De aanvraag voor tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend tot 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

KERNKWALITEITEN

Indieners maken zich zorgen over de aantasting van het prachtige open Drentse landschap ter plaatse. En merken op dat de uitbreidingsplannen in tegenspraak zijn met de kernkwaliteiten genoemd in

de Omgevingsvisie Drenthe geactualiseerd in 2014, te weten o.a. rust, ruimte, natuur en kleinschaligheid.

REACTIE GEMEENTE

In paragraaf 2.1 van de toelichting wordt ingegaan op het provinciaal beleid, waaronder de kernkwaliteiten zoals door indiener genoemd. In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij de ruimtelijke kwaliteit wil bevorderen. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit worden door de provincie gestimuleerd. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

In het bestemmingsplan is onderbouwd dat juist gekozen is voor kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering wordt bereikt met respect voor het landschap en de menselijke maat. De toename van het aantal verhuureenheden blijft beperkt en de uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden richten zich op zaken die goed passen bij de Drentse kernkwaliteiten (fietsen, wandelen en paardrijden).

Conclusie

In overleg met de exploitant van Het Land van Bartje (en wellicht Country Golf Ees) en omwonenden wordt gezocht naar een passende oplossing voor de overlast.

2.2.10 Exloërweg 14, 9536 PJ Ees

BEBOUWING DAGRECREATIETERREIN

Indiener mist een plankaart waarop duidelijk is aangegeven welke wijzigingen/uitbreidingen wáár zullen worden gerealiseerd. Op perceel B is dagrecreatie en een multifunctionele accommodatie met horecagelegenheid gepland. Dit zal volgens indiener gepaard gaan met meer geluids- en verkeersoverlast dan bewoners gewend zijn. Indiener vraagt zich af welke beperkingen het park worden opgelegd over uiterste openingstijden en geluidsproductie in decibel van het horecagedeelte op perceel B en in hoeverre worden de mogelijkheden in het MFA worden ingekaderd. Indiener geeft in overweging om de uitbreiding van het MFA zoveel mogelijk te verplaatsen naar de oostzijde om overlast zoveel mogelijk te beperken.

Bij perceel B wordt ook gesproken over een uitkijktoren van 20 m. Indiener vraagt zich af waar deze toren mag komen. Een dergelijk hoog bouwwerk lijkt indiener totaal ongepast zo dicht bij het dorp.

Eerder liet Landal in haar ideeën over de herinrichting weten dat er een nieuwe doelgroep paardenliefhebbers zal zijn die mét hun paarden naar het park zullen komen en die in het gebied van perceel B zullen weiden. Dit zal betekenen dat perceel B ook met paardentrailers zal worden benaderd wat extra overlast teweegbrengt.

Er wordt gesproken over een bouwhoogte van 14 m, dat is circa 2x de bouwhoogte van een gemiddeld woonhuis. Dat is een erg groot verschil en indiener zou dan ook graag zien dat dit wordt teruggebracht naar de standaard maximum bouwhoogte van bebouwing in de dorpskom.

REACTIE GEMEENTE

Het perceel voor dagrecreatie (perceel B) zal worden ontsloten vanaf de noordwestkant (Boerweg/Buinerweg). De ingang van het dagrecreatieterrein is aan de zuidkant van perceel B geprojecteerd ter hoogte van het multifunctioneel gebouw. Parkeren ten behoeve van aan- en afvoer van goederen vindt plaats in het bouwvlak bij het multifunctionele gebouw. Dit geldt ook voor dagrecreanten die met een auto en paardentrailer komen. De overige dagrecreanten parkeren hun auto op het parkeerterrein van het vakantiepark. Dit zal in de regels worden geborgd.

Ten aanzien van de horeca op het dagrecreatieterrein onderschrijft de gemeente dat dit onvoldoende helder in de regels is vastgelegd. In de regels zal dan ook een aantal aanpassingen worden doorgevoerd. In de eerste plaats wordt in de regels opgenomen dat de horeca-functie (qua oppervlakte) ongeschikt dient te blijven aan de hoofdfunctie van het gebouw. Hiermee wordt blijvend geborgd dat het gebouw in hoofdzaak een dagrecreatieve functie krijgt en houdt.

Daarnaast wordt – met oog op uniformiteit in de gemeentelijke regels – aansluiting gezocht bij de bestemming 'horeca I' uit het bestemmingsplan buitengebied. In aanvulling daarop geldt dat ter plaatse een restaurantfunctie mogelijk zal zijn. In de regels zal worden opgenomen dat de horeca-functie in hoofdzaak moeten worden gericht op de bezoekers van het Land van Bartje en voor maximaal 50% op dagrecreanten.

De regels voor de bebouwing van het dagrecreatieterrein (perceel B) worden als volgt aangepast. In totaal mag op perceel B 3.000 m² aan bebouwing worden opgericht, waarvan:

- 1.000 m² in de vorm van een multifunctioneel gebouw binnen het bouwvlak;
- de overige 2.000 m² kan zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Echter, als de bebouwing buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, gelden deze aanvullende regels:
 - De bebouwing buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1.000 m² en zal dienen te bestaan uit meerdere gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² per gebouw.
 - Binnen een strook van 200 m vanaf de Buinerweg mogen enkel schuilstallen met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 3 m en 4,5 m worden gebouwd tot een maximum van 3 stuks. De afstand tot de perceelgrens bedraagt minimaal 10 m en de afstand tussen de schuilstallen bedraagt minimaal 25 m.

In het bestemmingsplan stond vermeld dat er een uitkijktoren mocht worden gebouwd. Dit moet zijn een klimtoren. Het accent ligt hierbij op de activiteit klimmen en niet op het uitzicht. In het belang van de privacy van omwonenden wordt de situering van deze klimtoren aangepast. De bouw van de klimtoren zal alleen mogelijk worden gemaakt in een strook aan de oostkant van perceel B. Hiervoor wordt – rekening houdend met de pingo-ruïne - een zoekgebied opgenomen op de verbeelding. De klimtoren mag alleen binnen dit zoekgebied worden gebouwd.

Wat betreft de bebouwing op het nieuwe recreatieterrein (perceel B) komt de gemeente tegemoet aan het bezwaar van indiener wat betreft de bouwhoogte. De goot- en bouwhoogte van het multifunctionele gebouw zal worden teruggebracht naar maximaal respectievelijk 4 m en 11 m.

VERKEERSOVERLAST

Perceel B zal moeten worden ontsloten om de bereikbaarheid, onderhoud en bevoorrading te waarborgen. Op dit moment ligt er als enige een zandweg tussen de ingang van Countrygolf Ees en de Exloërweg. Dit is een van de weinige zandwegen die Ees nog aangrenzend rijk is en die veel door wandelaars wordt gebruikt. Het betekent een verarming van natuurlijke waarden voor het dorp als deze wordt verhard. In dit plan wordt er niet over gesproken, maar bij een gehele of gedeeltelijke verharding zal voor de aan- en omwonenden extra overlast van geluid en verkeersbewegingen (veiligheid van onze kinderen) ontstaan. Indiener vraagt dan ook met klem om in ieder geval te zorgen dat het verkeer niet rond kan rijden via de Exloërweg door de zandweg bijvoorbeeld bij de haakse bocht voor alle autoverkeer af te sluiten en de aansluiting naar de Exloërweg onverhard te laten.

De Boerweg is nog steeds een zgn. 50 km/uur-weg, wat nu al veel te snel is, laat staan bij een verder toenemende verkeersdruk. Langs het straatje richting Countrygolf Ees gold in het verleden een parkeerverbod, maar sinds de verharding naar dat bedrijf wordt daar veelvuldig langs de weg geparkeerd. Indiener vindt dit een onwenselijke situatie die mogelijk nog erger wordt als de rest van de zandweg ook zou worden verhard.

REACTIE GEMEENTE

De opmerking van indiener dat er plannen zouden zijn om het zandpad te bestraten klopt niet. De gemeente wil bestaande zandwegen zoveel mogelijk behouden vanwege hun cultuurhistorische en landschappelijke en natuurlijke waarde, zo ook deze zandweg. Het zandpad naar de Exloërweg heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1'. Hierin is een verbod opgenomen voor het verharden van zandpaden.

De gemeente zal met de inwoners van Ees en de exploitant van het vakantiepark in overleg gaan om de routing/bebording naar het park te verbeteren, maatregelen te treffen om te voorkomen dat de zandweg als sluiproute wordt gebruikt (niet doorgaand, alleen toegankelijk voor aanwonenden) en maatregelen om parkeeroverlast te voorkomen, vooral langs de zandweg.

GELUIDHINDER

De berekeningen ten aanzien van de geluidhinder zijn zeer theoretisch weergegeven met erg veel aannames die in de praktijk achteraf altijd ongunstig uitpakken. In de toelichting onder punt 4.6 wordt verwezen naar een toekomstige geluidsreductie naar aanleiding van nieuwe normen voor auto's. Dit zal pas over langere tijd merkbaar worden. Immers is de kwaliteit van auto's de laatste decennia sterk verbeterd en dus zal nog minstens 20 jaar met een veel geringere geluidsreductie rekening moeten worden gehouden.

REACTIE GEMEENTE

Bij de beoordeling van geluid afkomstig van wegen mag volgens de Wet geluidhinder (Wgh) rekening worden gehouden met de verwachting dat het wegverkeer in de toekomst stiller wordt. Dit is opgenomen in artikel 110g Wgh, waarin is vermeld dat de aftrek ten hoogste 5 dB mag bedragen. Bij deze aftrek gaat het niet om de wegverharding. Er is daarom geen aanleiding om de aftrek van 5 dB niet te hanteren.

Dit neemt niet weg dat de toename van het verkeer door het dorp Ees als hinder kan worden ervaren door de inwoners. Zoals hiervoor onder 'verkeeroverlast' vermeld, zal de gemeente hierover in overleg gaan met omwonenden en initiatiefnemer.

NATUURWAARDEN

Er is nog geen onderzoek naar flora en fauna verricht. Indiener vreest dat verschillende diersoorten zullen worden verdreven of juist naar het dorp toe worden getrokken met als gevolg overlast (steenmarters).

REACTIE GEMEENTE

Zoals in de rapportage natuurwaarden aangegeven, zal bij concrete plannen nader onderzoek naar deze soort(engroep)en worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal afhankelijk zijn van de ruimtelijke ingrepen die zullen plaatsvinden (vooral kap van bomen). Bij de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling wordt respectvol omgegaan met de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden.

TOEKOMSTVISIE

Indiener vreest dat de vraag naar dit soort grote parken in de toekomst zal afnemen (wegens onvoldoende financiële middelen en goede gezondheid). Er zal dan leegstand ontstaan, wat een verpaupering van het park tot gevolg zal hebben dat dan op de nieuwe situatie zal inspelen en een goedkopere, voor de recreant van dat moment, nieuwe invulling aan het gebied geven. Het lijkt indiener goed om hier op voorhand óók ten behoeve van de dorpsbewoners kritisch naar te kijken.

REACTIE GEMEENTE

In het bestemmingsplan is in paragraaf 3.2 van de toelichting aangegeven dat de uitbreiding van het vakantiepark een essentiële voorwaarde is voor een kwaliteitsverbetering.

Door deze kwaliteitsverbetering zal Het Land van Bartje juist beter toegerust zijn op de toekomst en kan verpaupering worden tegengegaan. Deze visie wordt onderschreven door de gemeente, de provincie en het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie.

Conclusie

De bestemming Recreatie – Dagrecreatie in het bestemmingsplan zal worden aangepast ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren, de bouwhoogte van het multifunctioneel gebouw, de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, de situering van de gebouwen buiten het bouwvlak en de klimtoren, evenals ten aanzien van de ondergeschiktheid van de horeca. Ook wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Ook zal in overleg met de exploitant van Het Land van Bartje (en wellicht Country Golf Ees) en omwonenden worden gezocht naar een passende oplossing voor de overlast.

2.2.11 Exloërweg 7, 9536 PJ Ees

BEBOUWING DAGRECREATIETERREIN

Vakantiepark Het Land van Bartje heeft het plan om een uitkijktoren te plaatsen van rond de 20 m hoogte. Dit komt veel overeen met de toren van het Boomkroonpad en Poolshoogte. Bij het Boomkroonpad worstelt Staatsbosbeheer al jaren met de grote getalen bezoekers (116.800 in 2016) die op dit evenement afkomen. Het bos lijdt eronder en er is sprake van grote parkeeroverlast. Indien er uit de angst dat de uitkijktoren een trekpleister voor bezoekers zal worden en hierdoor voor een onacceptabel grote overlast zal zorgen. Een uitkijktoren zorgt voor overlast door rumoerige bezoekers die vanaf boven (of beneden) naar elkaar zullen roepen en door de inkijk in de achtertuinen van de bewoners van Ees zal een grove schending van de privacy plaatsvinden.

Door de inrichting van het terrein met kleinschalige horeca type 2 zal er naar mening van indiener een toeloop van bezoekers volgen. Ook zorgt men voor startpunt van diverse wandel en fiets (MTB) routes. Er dient daarom een parkeerterrein aangelegd te worden. Dit gaat tot een grote toename van de verkeersbewegingen aan het zandpad achter de Exloërweg geven. Parkeren op het 'eigen' terrein of op of aan het zandpad zal grote overlast van de bewoners van de Exloërweg zorgdragen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen metingen te vinden over toename van de verkeersbewegingen noch over de geluidsoverlast die te verwachten is. Het advies van indiener is dan ook het parkeren alleen toe te staan op het huidige parkeerterrein bij de receptie en streng toe te zien op een in te stellen parkeerverbod langs en op het zandpad.

Indiener merkt op dat eerder is aangegeven dat het gebouw zo ontworpen zou worden dat het niet zou contrasteren met de natuur.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat Het Land van Bartje nu ook de optie neemt de bebouwing van maar liefst 14 meter hoogte in het 1e gedeelte (gerekend vanaf het zandpad) te laten plaatsvinden. Tevens kunnen er speelruimtes/locaties voor de jeugd aangelegd gaan worden. Indien er vindt dat de hoogte van 14 meter niet in verhouding staat met de rest van Ees en toeloop tot een pand in het eerste gedeelte zal wederom tot grote overlast van de bewoners kunnen leiden.

Toename van de verkeersbewegingen en bevoorrading van de horeca zullen er hoogst waarschijnlijk toe leiden dat het zandpad verhard/geasfalteerd gaat worden. Dit zal er nog meer gaan zorgen dat de eens zo rustige Exloërweg gaat veranderen in een drukke straat. Het advies van indiener is dan ook dringend het zandpad te behouden en de idyllische uitstraling van Ees zoveel mogelijk te behouden.

REACTIE GEMEENTE

In het bestemmingsplan stond vermeld dat er een uitkijktoren mocht worden gebouwd. Dit moet zijn een klimtoren. Het accent ligt hierbij op de activiteit klimmen en niet op het uitzicht. In het belang van de privacy van omwonenden wordt de situering van deze klimtoren aangepast. De bouw van de klimtoren zal alleen mogelijk worden gemaakt in een strook aan de oostkant van perceel B. Hiervoor wordt – rekening houdend met de pingo-ruïne - een zoekgebied opgenomen op de verbeelding. De klimtoren mag alleen binnen dit zoekgebied worden gebouwd.

Het perceel voor dagrecreatie (perceel B) zal worden ontsloten vanaf de noordwestkant (Boerweg/Buinerweg). De ingang van het dagrecreatieterrein is aan de zuidkant van perceel B geprojecteerd ter hoogte van het multifunctioneel gebouw. Parkeren ten behoeve van aan- en afvoer van goederen vindt plaats in het bouwvlak bij het multifunctionele gebouw. Dit geldt ook voor dagrecreanten die met een auto en paardentrailer komen. De overige dagrecreanten parkeren hun auto op het parkeerterrein van het vakantiepark. Dit zal in de regels worden geborgd.

Ten aanzien van de horeca op het dagrecreatieterrein onderschrijft de gemeente dat dit onvoldoende helder in de regels is vastgelegd. In de regels zal dan ook een aantal aanpassingen worden doorgevoerd. In de eerste plaats wordt in de regels opgenomen dat de horeca-functie (qua oppervlakte) ondergeschikt dient te blijven aan de hoofdfunctie van het gebouw. Hiermee wordt blijvend geborgd dat het gebouw in hoofdzaak een dagrecreatieve functie krijgt en houdt.

Daarnaast wordt – met oog op uniformiteit in de gemeentelijke regels – aansluiting gezocht bij de bestemming 'horeca I' uit het bestemmingsplan buitengebied. In aanvulling daarop geldt dat ter plaatse een restaurantfunctie mogelijk zal zijn. In de regels zal worden opgenomen dat de horeca-functie in hoofdzaak moeten worden gericht op de bezoekers van het Land van Bartje en voor maximaal 50% op dagrecreanten.

De regels voor de bebouwing van het dagrecreatieterrein (perceel B) worden als volgt aangepast. In totaal mag op perceel B 3.000 m² aan bebouwing worden opgericht, waarvan:

- 1.000 m² in de vorm van een multifunctioneel gebouw binnen het bouwvlak;
- de overige 2.000 m² kan zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Echter, als de bebouwing buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, gelden deze aanvullende regels:
 - De bebouwing buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1.000 m² en zal dienen te bestaan uit meerdere gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² per gebouw.
 - Binnen een strook van 200 m vanaf de Buinerweg mogen enkel schuilstallen met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 3 m en 4,5 m worden gebouwd tot een maximum van 3 stuks. De afstand tot de perceelgrens bedraagt minimaal 10 m en de afstand tussen de schuilstallen bedraagt minimaal 25 m.

Wat betreft de bebouwing op het nieuwe recreatieterrein (perceel B) komt de gemeente tegemoet aan het bezwaar van indiener wat betreft de bouwhoogte. De goot- en bouwhoogte van het multifunctionele gebouw zal worden teruggebracht naar maximaal respectievelijk 4 m en 11 m.

De opmerking van indiener dat er plannen zouden zijn om het zandpad te bestraten klopt niet. De gemeente wil bestaande zandwegen zoveel mogelijk behouden vanwege hun cultuurhistorische en landschappelijke en natuurlijke waarde, zo ook deze zandweg. Het zandpad naar de Exloërweg heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1'. Hierin is een verbod opgenomen voor het verharderen van zandpaden.

GELUIDSOVERLAST

Naast de te verwachten geluidsoverlast van de uitkijktoren en slaande deuren/bewegingen van en naar het aan te leggen parkeerterrein valt het op het huidige park van het Land van Bartje op dat bij eventuele evenementen/manege op dat Het land van Bartje gebruikmaakt van mechanisch versterkt geluid. Gebruik hiervan op een open terrein zal tot ongekende hinder van de omwonenden leiden. Gebruik van mechanisch versterkt geluid doet tevens geweld aan de wens om de natuur te sparen en de natuurlijke leefomgeving te willen sparen.

REACTIE GEMEENTE

De gemeente gaat in overleg met de omwonenden en met de exploitant van Het Land van Bartje over het terugdringen van de hinder op aankomst- en vertrekdagen en het voorkomen van andere vormen van overlast, zoals die door indiener en ook door andere inwoners wordt ervaren.

Conclusie

De bestemming Recreatie – Dagrecreatie in het bestemmingsplan zal worden aangepast ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren, de bouwhoogte van het multifunctioneel gebouw, de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, de situering van de gebouwen buiten het bouwvlak en de klimtoren. Ook worden aanpassing doorgevoerd in de horeca-regeling en er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Ook zal in overleg met de exploitant van Het Land van Bartje (en wellicht Country Golf Ees) en omwonenden worden gezocht naar een passende oplossing voor de overlast.

2.2.12 Exloërweg 6a, 9536 PJ Ees

BEBOUWING DAGRECREATIETERREIN

Indieners uiten hun zorg dat dat de voorgenomen bouwhoogte voor de uitkijktoren van 20 m al gauw niet realistisch zal blijken en leiden tot een aanvraag voor een bouwvergunning voor een grotere hoogte, zoals ook elders in de omgeving is gebeurd en goedgekeurd. Een voorbeeld van wat omwonenden te wachten staat is het Boomkroonpad met zijn 25 m hoogte. Indieners maken zich zorgen over de parkeeroverlast die dit met zich meebrengt.

Indieners geven aan dat de hoogte van de toren een onbelemmerd vrij zicht geeft in de tuinen van de woningen aan de Exloërweg. Dit betekent een ontoelaatbare schending van privacy.

De geplande dienstruimte kan een hoogte krijgen van 14 m volgens het bebouwingsplan. Van aanpassing aan de bouwhoogte in de directe omgeving is met deze hoogte absoluut geen sprake, ook niet bij een lage gootlijn. De hoogte kan ook moeilijk aangepast worden aan de hoogte van de bebouwing in de omgeving, want in de directe omgeving is geen bebouwing. Bovengenoemde bouwhoogte zal dan ook samen met een toren van minimaal 20 m een zeer storende ontsiering en een grote visuele inbreuk op het nu nog vlakke agrarische landschap betekenen.

Bovendien: als het inderdaad zo is dat Land van Bartje heeft verzocht om de toegestane bouwhoogte op 14 m te stellen en dat in de bouwvoorschriften op te nemen, zijn hier eigen regels geschreven, dat acht indiener niet correct.

Er wordt gesproken over horeca 2, dus horeca die dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie van het gebouw. Op voorhand wil indiener stellen dat hierbij geen mechanisch versterkt geluid, in welke vorm dan ook, hoort.

Door de inrichting van het terrein met start- en eindpunten van wandel- en fietsroutes zal een groot aantal bezoekers per auto arriveren. Hiervoor dient parkeerruimte aangelegd te worden, wat voor grote toename van verkeersbewegingen zal leiden, o.a. op het zandpad achter de Exloërweg. Dit zal in niet geringe mate overlast geven bij de bewoners van de Exloërweg. In het ontwerpplan zijn geen onderzoeksresultaten te vinden met betrekking tot de te verwachten verkeers- respectievelijk geluidsoverlast. Deze overlast is daardoor niet te kwantificeren, maar zal zeer zeker wel gaan ontstaan. Op de plantekening is niet aangegeven hoe toegang, verkeersbewegingen en parkeren zijn geregeld. Wanneer dergelijke zaken achteraf worden geregeld, is de kans zeer groot dat bewoners voor voldongen feiten worden gesteld. Toename van het aantal verkeersbewegingen door recreanten en ten behoeve van bevoorrading zal vroeg of laat kunnen leiden tot verharding van dit pad, ondanks toezegging in het verleden dat dit niet zal gebeuren. Door het pad toch te verharden, zal deze weg ook door ander verkeer worden gebruikt. De nu nog rustige Exloërweg zal diensgevolge veranderen in een drukke straat met bijbehorende overlast voor de bewoners.

Indieners merken op dat eerder is aangegeven dat het gebouw zo ontworpen zou worden dat het niet zou contrasteren met de natuur. In plaats daarvan is nu sprake van een gebouw van 14 m hoog en een losstaande toren van minimaal 20 m hoogte. Beide objecten horen volgens indieners niet in dit open landschap. Maar als ze er dan toch hoe dan ook moeten komen, geven indieners in serieuze overweging de bosrand als camouflage te gebruiken en ze beide zo ver als mogelijk naar achteren te plaatsen.

Indieners verzoeken aan weerszijden van het zandpad een parkeerverbod op te nemen om zo het landschap niet te ontsieren en de rust op het zandpad achter de Exloërweg te garanderen. Tevens dient aangegeven te worden waar de hoofdingang met parkeerplaats zich bevindt. Overigens geldt voor een deel van het zandpad al een parkeerverbod, alleen zijn aan de zijde van de golfbaan de parkeerverbodsborden niet meer aanwezig. Ongewenst parkeren in de bermen vindt daardoor nu al plaats.

REACTIE GEMEENTE

In het bestemmingsplan stond vermeld dat er een uitkijktoren mocht worden gebouwd. Dit moet zijn een klimtoren. Het accent ligt hierbij op de activiteit klimmen en niet op het uitzicht. In het belang van de privacy van omwonenden wordt de situering van deze klimtoren aangepast. De bouw van de klimtoren zal alleen mogelijk worden gemaakt in een strook aan de oostkant van perceel B. Hiervoor wordt - rekening houdend met de pingo-ruïne - een zoekgebied opgenomen op de verbeelding. De klimtoren mag alleen binnen dit zoekgebied worden gebouwd.

Wat betreft de bebouwing op het nieuwe recreatieterrein (perceel B) komt de gemeente tegemoet aan het bezwaar van indiener wat betreft de bouwhoogte. De goot- en bouwhoogte van het multifunctionele gebouw zal worden teruggebracht naar maximaal respectievelijk 4 m en 11 m.

Ten aanzien van de horeca op het dagrecreatieterrein onderschrijft de gemeente dat dit onvoldoende helder in de regels is vastgelegd. In de regels zal dan ook een aantal aanpassingen worden doorgevoerd. In de eerste plaats wordt in de regels opgenomen dat de horeca-functie (qua oppervlakte) ondergeschikt dient te blijven aan de hoofdfunctie van het gebouw. Hiermee wordt blijvend geborgd dat het gebouw in hoofdzaak een dagrecreatieve functie krijgt en houdt.

Daarnaast wordt – met oog op uniformiteit in de gemeentelijke regels – aansluiting gezocht bij de bestemming 'horeca I' uit het bestemmingsplan buitengebied. In aanvulling daarop geldt dat ter plaatse een restaurantfunctie mogelijk zal zijn. In de regels zal worden opgenomen dat de horeca-functie in hoofdzaak moeten worden gericht op de bezoekers van het Land van Bartje en voor maximaal 50% op dagrecreanten.

Het perceel voor dagrecreatie (perceel B) zal worden ontsloten vanaf de noordwestkant (Boerweg/Buinerweg). De ingang van het dagrecreatieterrein is aan de zuidkant van perceel B geprojecteerd ter hoogte van het multifunctioneel gebouw. Parkeren ten behoeve van aan- en afvoer van goederen vindt plaats in het bouwvlak bij het multifunctionele gebouw. Dit geldt ook voor dagrecreanten die met een auto en paardentrailer komen. De overige dagrecreanten parkeren hun auto op het parkeerterrein van het vakantiepark. Dit zal in de regels worden geborgd.

De regels voor de bebouwing van het dagrecreatieterrein (perceel B) worden als volgt aangepast. In totaal mag op perceel B 3.000 m² aan bebouwing worden opgericht, waarvan:

- 1.000 m² in de vorm van een multifunctioneel gebouw binnen het bouwvlak;
- de overige 2.000 m² kan zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Echter, als de bebouwing buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, gelden deze aanvullende regels:
 - De bebouwing buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1.000 m² en zal dienen te bestaan uit meerdere gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² per gebouw.
 - Binnen een strook van 200 m vanaf de Buinerweg mogen enkel schuilstallen met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 3 m en 4,5 m worden gebouwd tot een maximum van 3 stuks. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 10 m en de afstand tussen de schuilstallen bedraagt minimaal 25 m.

De opmerking van indiener dat er plannen zouden zijn om het zandpad te bestraten klopt niet. De gemeente wil bestaande zandwegen zoveel mogelijk behouden vanwege hun cultuurhistorische en landschappelijke en natuurlijke waarde, zo ook deze zandweg. Het zandpad naar de Exloërweg heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1'. Hierin is een verbod opgenomen voor het verharderen van zandpaden.

Conclusie

De bestemming Recreatie – Dagrecreatie in het bestemmingsplan zal worden aangepast ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren, de bouwhoogte van het multifunctioneel gebouw, de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, de situering van de gebouwen buiten het bouwvlak en de

klimtoren. Ook worden aanpassingen doorgevoerd in de horeca-regeling en er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Ook zal in overleg met de exploitant van Het Land van Bartje (en wellicht Country Golf Ees) en omwonenden worden gezocht naar een passende oplossing voor de overlast.

2.2.13 Country Golf Ees, Oosterweg 1, 9536 PR Ees

BEBOUWING DAGRECREATIETERREIN

Indieners hebben bezwaar tegen de realisatie van omvangrijke gebouwen op de aan de zuidzijde aan het bedrijf grenzende locatie, in het bestemmingplan genoemd perceel B. De te realiseren gebouwen zullen vanaf de golfbaan en vanuit het bedrijfsgebouw (terras-zalen) duidelijk te zien zijn. Zeker als er gebouwd gaat worden in proporties zoals aangeven in het ontwerpbestemmingsplan zal er sprake zijn van een grove verstoring/belemmering van het uitzicht.

De toekomstige inrichting van perceel B kan voor Country Golf Ees nadelige gevolgen hebben.

Indieners geven aan dat de toekomstige inrichting van perceel B nadelige gevolgen heeft voor het bedrijf. Hierbij valt te denken aan de realisatie/situering van parkeerplaatsen/fietspaden/voetpaden/ruiterpaden et cetera.

Direct aan of in de nabijheid van de erfgrans is voor indieners niet wenselijk/acceptabel vanuit het oogpunt van veiligheid en uitzicht. Indiener wenst duidelijkheid om de toegang tot de golfbaan in relatie tot het nieuwe perceel B.

Indieners merken op dat de bestemming/invulling van de bebouwing te onduidelijk in het plan is omschreven en verzoeken om duidelijkheid om te kunnen beoordelen of er nadelige gevolgen zijn voor de golfclub.

REACTIE GEMEENTE

Het perceel voor dagrecreatie (perceel B) zal worden ontsloten vanaf de noordwestkant (Boerweg/Buinerweg). De ingang van het dagrecreatieterrein is aan de zuidkant van perceel B geprojecteerd ter hoogte van het multifunctioneel gebouw. Parkeren ten behoeve van aan- en afvoer van goederen vindt plaats in het bouwvlak bij het multifunctionele gebouw. Dit geldt ook voor dagrecreanten die met een auto en paardentrailer komen. De overige dagrecreanten parkeren hun auto op het parkeerterrein van het vakantiepark. Dit zal in de regels worden geborgd.

De regels voor de bebouwing van het dagrecreatieterrein (perceel B) worden als volgt aangepast. In totaal mag op perceel B 3.000 m² aan bebouwing worden opgericht, waarvan:

- 1.000 m² in de vorm van een multifunctioneel gebouw binnen het bouwvlak;
- de overige 2.000 m² kan zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Echter, als de bebouwing buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, gelden deze aanvullende regels:
 - De bebouwing buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1.000 m² en zal dienen te bestaan uit meerdere gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² per gebouw.
 - Binnen een strook van 200 m vanaf de Buinerweg mogen enkel schuilstallen met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 3 m en 4,5 m worden gebouwd tot een maximum van 3 stuks. De afstand tot de perceel-

grens bedraagt minimaal 10 m en de afstand tussen de schuilstallen bedraagt minimaal 25 m.

Conclusie

De bestemming Recreatie – Dagrecreatie in het bestemmingsplan zal worden aangepast ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren, de bouwhoogte van het multifunctioneel gebouw, de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, de situering van de gebouwen buiten het bouwvlak en de klimtoren. Ook wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

2.2.14 Odoornerstraat 1, 9536 PK EES

VERKEERSOVERLAST

Indiener is van mening dat er door de uitbreiding van het vakantiepark meer verkeer rond Ees zal komen. Indiener geeft aan dat er nu al meer drukte is door de verandering van de nieuwe afslag bij de N34. Fietzers en voetgangers komen in de knel door de toename van het verkeer. Het verkeer gaat rondrijden: van de Exloërweg naar het zandpad en dan naar vakantiepark Het Land van Bartje.

REACTIE GEMEENTE

De gemeente zal met de inwoners van Ees en de exploitant van het vakantiepark in overleg gaan om de routing/bebording naar het park te verbeteren, maatregelen te treffen om te voorkomen dat de zandweg als sluiproute wordt gebruikt (niet doorgaand, alleen toegankelijk voor aanwonenden) en maatregelen om parkeeroverlast te voorkomen, vooral langs de zandweg.

LANDBOUWGROND NAAR RECREATIE

Er wordt landbouwgrond opgeofferd voor uitbreiding. We willen met zijn allen een groene omgeving. Indiener geeft aan dat andere eigenaren van landbouwgrond in het dorp niet mogen omzetten naar een andere bestemming.

REACTIE GEMEENTE

Recreatie en toerisme vormen naast landbouw een van de belangrijkste economische pijlers in de gemeente Borger-Odoorn. De verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn vrijwel allemaal gelegen op of aan de rand van de Hondsrug. Juist in dit gebied streeft de gemeente ernaar de recreatieve betekenis verder te versterken (zie ook paragraaf 2.2 van de toelichting). Bovendien is het te ontwikkelen dagrecreatieterrein al minder aantrekkelijk voor agrarische doeleinden vanwege de ligging, de omvang en de bereikbaarheid voor agrariërs. Daarom vindt de gemeenteraad het verantwoord een perceel landbouwgrond (perceel B) om te zetten naar een extensieve recreatieve bestemming. Ook de huidige agrarische bestemming bood al mogelijkheden voor extensieve vormen van dagrecreatie; in het voorliggende plan is de dagrecreatie ook gericht op extensieve dagrecreatie, zoals fietsen en paardrijden. De nieuwe ontwikkeling draagt bij aan een sterkere belevingswaarde van het vakantiepark Het Land van Bartje. Dat de landschappelijke structuur als thema (beekdal-veld-bos) worden gebruikt voor een betere oriëntatie en herkenbaarheid, zoals in de Toekomstvisie is uitgewerkt, maakt dat deze keuze onzes inziens zorgvuldig is en met respect voor de bestaande groene omgeving.

TOEKOMSTVISIE

Indiener is van mening dat vakantiepark 'Het Land van Bartje' voldoende mogelijkheden op het huidige perceel heeft voor kwaliteits- en kwantiteitsverbetering voor de toekomstige gasten. Dat hoeft niet door middel van vergroting van perceel.

REACTIE GEMEENTE

In het bestemmingsplan is in paragraaf 3.2 van de toelichting aangegeven dat de uitbreiding van het vakantiepark een essentiële voorwaarde is voor een kwaliteitsverbetering.

Door deze kwaliteitsverbetering zal Het Land van Bartje juist beter toegerust zijn op de toekomst en kan verpaupering worden tegengegaan. Deze visie wordt onderschreven door de gemeente, de provincie en het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie.

Conclusie

In overleg met de exploitant van Het Land van Bartje (en wellicht Country Golf Ees) en omwonenden zal worden gezocht naar een passende oplossing voor de overlast.

2.2.15 Exloërweg 6, 9536 PJ Ees

PLANSCHADE

Indiener vreest voor planschade de woonlocatie.

REACTIE GEMEENTE

Als indiener van mening is dat er sprake is van een waardevermindering als gevolg van de nieuwe ontwikkeling kan indiener een verzoek om planschadevergoeding indienen.

Dit betreft een onderwerp dat geen onderdeel is van de onderhavige ruimtelijke procedure. Voor een eventuele daling van de waarde van het woonperceel kan de indiener een planschadeverzoek indienen bij de gemeente. De wettelijke grondslag voor zo'n verzoek is artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De aanvraag voor tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend tot 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

BEBOUWING DAGRECREATIETERREIN

Indiener merkt op dat een beeld- en kwaliteitsplan ontbreekt waarop te zien is waar gebouwen voor dagrecreatie en horeca gepland zijn.

Indiener merkt op dat een verkeers- en parkeerplan van de aan- en afvoerwegen naar het nieuwe plandeel zuid ontbreekt. Wat dit betekent voor de ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit is indiener niet duidelijk.

REACTIE GEMEENTE

Ten aanzien van de geplande bebouwing en activiteiten is in het bestemmingsplan bewust gekozen voor een globale invulling, maar wel met duidelijke kaders en randvoorwaarden. Hierdoor is voor

omwonenden duidelijk wat zij (maximaal) kunnen verwachten aan bebouwingmogelijkheden en activiteiten en kunnen initiatiefnemers flexibel inspelen op de actualiteit gedurende de planperiode van 10 jaar, zonder dat ze steeds moeten verzoeken om aanpassing van het bestemmingsplan.

Het perceel voor dagrecreatie (perceel B) zal worden ontsloten vanaf de noordwestkant (Boerweg/Buinerweg). De ingang van het dagrecreatieterrein is aan de zuidkant van perceel B geprojecteerd ter hoogte van het multifunctioneel gebouw. Parkeren ten behoeve van aan- en afvoer van goederen vindt plaats in het bouwvlak bij het multifunctionele gebouw. Dit geldt ook voor dagrecreanten die met een auto en paardentrailer komen. De overige dagrecreanten parkeren hun auto op het parkeerterrein van het vakantiepark. Dit zal in de regels worden geborgd.

De regels voor de bebouwing van het dagrecreatieterrein (perceel B) worden als volgt aangepast. In totaal mag op perceel B 3.000 m² aan bebouwing worden opgericht, waarvan:

- 1.000 m² in de vorm van een multifunctioneel gebouw binnen het bouwvlak;
- de overige 2.000 m² kan zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Echter, als de bebouwing buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, gelden deze aanvullende regels:
 - De bebouwing buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1.000 m² en zal dienen te bestaan uit meerdere gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² per gebouw.
 - Binnen een strook van 200 m vanaf de Buinerweg mogen enkel schuilstallen met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een goot- en bouwhoogte van maximaal respectievelijk 3 m en 4,5 m worden gebouwd tot een maximum van 3 stuks. De afstand tot de perceelgrens bedraagt minimaal 10 m en de afstand tussen de schuilstallen bedraagt minimaal 25 m.

VERKEERSOVERLAST

Indiener uit zijn zorg dat er meer verkeer achter de woningen langs zal komen. Dit gaat vooral om auto's, maar ook andere voertuigen van bijvoorbeeld leveranciers die de horeca voorzieningen moeten bevoorraden.

REACTIE GEMEENTE

De gemeente zal met de inwoners van Ees en de exploitant van het vakantiepark in overleg gaan om de routing/bebording naar het park te verbeteren, maatregelen te treffen om te voorkomen dat de zandweg als sluiproute wordt gebruikt (niet doorgaand, alleen toegankelijk voor aanwonenden) en maatregelen om parkeeroverlast te voorkomen, vooral langs de zandweg.

ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Indiener vraagt zich af of er een archeologisch onderzoek gedaan is op de locaties, naar bijvoorbeeld de Celtic Fields die rond Ees zo uniek zijn. Door deze wijziging van het bestemmingsplan wordt wellicht inbreuk gemaakt op deze unieke historische gebieden.

REACTIE GEMEENTE

In paragraaf 4.1.1 van de toelichting is vermeld dat een groot deel van het vakantiepark in het verleden al archeologisch is onderzocht en vrijgegeven. Voor de rest van het terrein geldt dat bij ruimtelijke ingrepen met een oppervlakte van 1.000 m² of meer archeologisch onderzoek nodig is.

In het kader van de nieuwe ontwikkelingen is perceel A onderzocht, evenals een deel van perceel B (ter plaatse van het bouwvlak).

Afhankelijk van de diepte van de graafwerkzaamheden in perceel A moet in een deel van dit gebied nader archeologisch onderzoek plaatsvinden. Ook op perceel B moet – afhankelijk van de op te richten bebouwing buiten het bouwvlak – nog archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Op deze delen van het plangebied is de archeologische verwachtingswaarde (Waarde – Archeologie 4) daarom gehandhaafd.

Hiermee zijn de archeologische waarden voldoende beschermd.

NATUURWAARDEN

Indiener vraagt zich af of er onderzoek is gedaan naar flora en fauna en wat de invloed van de wijziging van het bestemmingsplan hierop is.

REACTIE GEMEENTE

Er is onderzoek gedaan naar de aanwezige flora en fauna. Dit is in paragraaf 4.10 van de toelichting toegelicht. De complete rapportage natuurwaarden is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Zoals in de rapportage natuurwaarden aangegeven, zal bij concrete plannen nader onderzoek naar bepaalde soort(engroep)en moeten worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal afhankelijk zijn van de ruimtelijke ingrepen die zullen plaatsvinden (vooral kap van bomen). Bij de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling wordt respectvol omgegaan met de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden.

AANTASTING LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN

Indiener is van mening dat de wijziging van het bestemmingsplan aantasting van het mooie open landschap achter de woning met zich meebrengt.

REACTIE GEMEENTE

De gemeente onderschrijft het belang van het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarden in het plangebied en de omgeving. Onderdeel van het bestemmingsplan vormt dan ook het visiedocument, dat door initiatiefnemer is opgesteld en dat wordt onderschreven door de gemeente en de provincie. Het zichtbaar maken van het oorspronkelijke landschap en het creëren van een goede overgang naar het dorp Ees zijn belangrijke onderdelen van de visie. Bij de landschappelijke inpassing is bovengenoemd document leidend. Bij de uitbreiding, ten behoeve van ruimere opzet, en inrichting van het vakantiepark wordt rekening gehouden met het glooiende landschap, de agrarische functie en de uitstraling naar de omgeving.

Voor de bebouwing en inrichting van perceel B (dagrecreatieterrein) zijn er nog geen concrete plannen. Dat maakt het lastig, onder andere voor omwonenden, om een goed beeld te krijgen van de ruimtelijke impact van de dagrecreatie op de omgeving. Daarom is besloten om alsnog een beeld-

kwaliteitsplan op te stellen. In het beeldkwaliteitsplan worden – binnen de regels van het bestemmingsplan - criteria voor de plaatsing, het uiterlijk van de bouwwerken en de landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein gegeven. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarmee een goed beeld en toetsingskader voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting. In de planregels is bovendien door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de landschappelijke inpassing moet worden aangelegd en in stand gehouden in lijn met de toekomstvisie. Voor perceel B moet bovendien een landschappelijk inpassingsplan worden ingediend. Als de inrichting en inpassing niet op een juiste wijze gebeurt, dan kan de gemeente dit afdwingen door het gebruik van de nieuw te realiseren bebouwing te verbieden.

De landschappelijke waarden worden ook beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1' (Hondsrug). In de bestemmingsomschrijving van deze dubbelbestemming zal de beschrijving van de waarden en kenmerken van het landschap worden aangevuld, een en ander conform de bestemmingsomschrijving in het bestemmingsplan Buitengebied.

GELUIDSOVERLAST

Indiener vreest dat de wijziging van het bestemmingsplan de kans op geluidsoverlast verhoogd door recreatie accommodaties en horecagelegenheden.

REACTIE GEMEENTE

De gemeente gaat in overleg met de omwonenden en met de exploitant van Het Land van Bartje over het terugdringen van de hinder op aankomst- en vertrekdagen en het voorkomen van andere vormen van overlast, zoals die door indiener en ook door andere inwoners wordt ervaren.

Conclusie

De bestemming Recreatie – Dagrecreatie in het bestemmingsplan zal worden aangepast ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren, de bouwhoogte van het multifunctioneel gebouw, de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, de situering van de gebouwen buiten het bouwvlak en de klimtoren. Bovendien wordt er een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

In overleg met de exploitant van Het Land van Bartje (en wellicht Country Golf Ees) en omwonenden zal worden gezocht naar een passende oplossing voor de overlast.

2.2.16 Boerweg 2, 9536 PH Ees

VERKEERSOVERLAST

De Boerweg in Ees is de aanvoerroute naar het park. Indiener geeft aan dat er nu al, vooral elke vrijdag, sprake is van verkeersgeluidhinder. Mensen willen allemaal zo snel mogelijk op het park komen. Daarnaast is het een komen en gaan van toeleveringsbedrijven. Deze firma's komen met steeds grotere vrachtwagens.

Als er circa 1.500 mensen op het park verblijven, moeten deze natuurlijk wel allemaal eten en drinken. Nog meer huisjes betekent nog meer verkeer.

In het plan staat wel dat er metingen zijn verricht aan de Boerweg, maar dan wordt gesproken over een gemiddelde weekdag, waarop de verkeersdrukte enigszins zal toenemen. Dat is een heel ander verhaal dan wanneer ze op de wisseldagen zouden meten. Dit is volgens indieneer nog nooit gebeurd. De gedachte dat de auto's in de toekomst kleiner zullen worden, gelooft indieneer zeer zeker niet. Het aantal SUV's dat richting het park gaat, neemt alleen maar toe. In een klein autootje kun je tegenwoordig toch geen kinderen meenemen. Tenslotte is het een familiepark.

Bovendien is al aangegeven dat Het Land van Bartje in de toekomst paardenbezitters de mogelijkheid wil geven met hun eigen paard te komen om hier in de bossen te kunnen rijden. Indieneer moet er niet aan denken dat ook nog auto's met paardentrailers gebruik gaan maken van de Boerweg. Ook het plan nog meer horeca te plannen aan de zuidzijde, voor het houden van workshops et cetera, zal de verkeersintensiteit verhogen.

REACTIE GEMEENTE

De gemeente zal met de inwoners van Ees en de exploitant van het vakantiepark in overleg gaan om de routing/bebording naar het park te verbeteren, maatregelen te treffen om te voorkomen dat de zandweg als sluiproute wordt gebruikt (niet doorgaand, alleen toegankelijk voor aanwonenden) en maatregelen om parkeeroverlast te voorkomen, vooral langs de zandweg.

AANTASTING LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN

Indieneer is van mening dat het landschappelijk gezien er de afgelopen jaren zeker niet mooier op is geworden en dat zal ook nu het geval zijn met een woonwijk gepland aan de noordkant. Zie de gebouwen langs het zandpad richting de golfbaan.

REACTIE GEMEENTE

De gemeente onderschrijft het belang van het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarden in het plangebied en de omgeving. Onderdeel van het bestemmingsplan vormt dan ook het visiedocument, dat door initiatiefnemer is opgesteld en dat wordt onderschreven door de gemeente en de provincie. Het zichtbaar maken van het oorspronkelijke landschap en het creëren van een goede overgang naar het dorp Ees zijn belangrijke onderdelen van de visie. Bij de landschappelijke inpassing is bovengenoemd document leidend. Bij de uitbreiding, ten behoeve van ruimere opzet, en inrichting van het vakantiepark wordt rekening gehouden met het glooiende landschap, de agrarische functie en de uitstraling naar de omgeving.

Voor de bebouwing en inrichting van perceel B (dagrecreatieterrein) zijn er nog geen concrete plannen. Dat maakt het lastig, onder andere voor omwonenden, om een goed beeld te krijgen van de ruimtelijke impact van de dagrecreatie op de omgeving. Daarom is besloten om alsnog een beeldkwaliteitsplan op te stellen. In het beeldkwaliteitsplan worden – binnen de regels van het bestemmingsplan - criteria voor de plaatsing, het uiterlijk van de bouwwerken en de landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein gegeven. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarmee een goed beeld en toetsingskader voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting. In de planregels is bovendien door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de landschappelijke inpassing moet worden aangelegd en in stand gehouden in lijn met de toekomstvisie. Voor perceel B moet bovendien een landschappelijk inpassingsplan worden ingediend. Als de in-

richting en inpassing niet op een juiste wijze gebeurt, dan kan de gemeente dit afdwingen door het gebruik van de nieuw te realiseren bebouwing te verbieden.

De landschappelijke waarden worden ook beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1' (Hondsrug). In de bestemmingsomschrijving van deze dubbelbestemming zal de beschrijving van de waarden en kenmerken van het landschap worden aangevuld, een en ander conform de bestemmingsomschrijving in het bestemmingsplan Buitengebied.

OPMERKING 4.3

Indiener vindt het aantal toeristen (circa 1.500-2.000) tot het aantal inwoners van het dorp Ees (nog geen 400) niet in verhouding staan.

REACTIE GEMEENTE

Ook op dit moment is het al zo dat het aantal inwoners van Ees (353 per 1 januari 2017) kleiner is dan het aantal verblijfsrecreanten dat bij een volledige bezetting gebruik zal maken van de recreatiewoningen en stacaravans op het park. In de huidige situatie zijn er 399 verhuureenheden, dit aantal zal na de uitbreiding maximaal 440 zijn. Deze toename is niet zodanig dat dit zal leiden tot een heel andere verhouding van het aantal verblijfsrecreanten ten opzichte van het aantal inwoners van Ees. Op het terrein van het vakantiepark is bovendien voldoende recreatieaanbod voor de recreanten - zeker na uitbreiding van het vakantiepark met de dagrecreatieve mogelijkheden op perceel B - zodat de toename van het aantal verhuureenheden niet hoeft te leiden tot overlast in het dorp. Mocht toch sprake zijn van overlastsituaties, dan gaat de gemeente graag met de inwoners van Ees en met de exploitant van het vakantiepark hierover in gesprek.

Conclusie

De bestemming Recreatie – Dagrecreatie in het bestemmingsplan zal worden aangepast ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren, de bouwhoogte van het multifunctioneel gebouw, de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, de situering van de gebouwen buiten het bouwvlak en de klimtoren. Bovendien wordt er een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

In overleg met de exploitant van Het Land van Bartje (en wellicht Country Golf Ees) en omwonenden zal worden gezocht naar een passende oplossing voor de overlast.

2.2.17 Buinerweg 23, 9536PG Ees

AANTASTING LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN

Indiener uit zorgen over het uitzicht vanuit de woning en de toegang van het wild tot de landerijen.

REACTIE GEMEENTE

De gemeente onderschrijft het belang van het behoud en de bescherming van de landschappelijke waarden in het plangebied en de omgeving. Onderdeel van het bestemmingsplan vormt dan ook het visiedocument, dat door initiatiefnemer is opgesteld en dat wordt onderschreven door de gemeente en de provincie. Het zichtbaar maken van het oorspronkelijke landschap en het creëren van een goede overgang naar het dorp Ees zijn belangrijke onderdelen van de visie. Bij de landschappelijke in-

passing is bovengenoemd document leidend. Bij de uitbreiding, ten behoeve van ruimere opzet, en inrichting van het vakantiepark wordt rekening gehouden met het glooiende landschap, de agrarische functie en de uitstraling naar de omgeving.

Voor de bebouwing en inrichting van perceel B (dagrecreatieterrein) zijn er nog geen concrete plannen. Dat maakt het lastig, onder andere voor omwonenden, om een goed beeld te krijgen van de ruimtelijke impact van de dagrecreatie op de omgeving. Daarom is besloten om alsnog een beeldkwaliteitsplan op te stellen. In het beeldkwaliteitsplan worden – binnen de regels van het bestemmingsplan - criteria voor de plaatsing, het uiterlijk van de bouwwerken en de landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein gegeven. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarmee een goed beeld en toetsingskader voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting. In de planregels is bovendien door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de landschappelijke inpassing moet worden aangelegd en in stand gehouden in lijn met de toekomstvisie. Voor perceel B moet bovendien een landschappelijk inpassingsplan worden ingediend. Als de inrichting en inpassing niet op een juiste wijze gebeurt, dan kan de gemeente dit afdwingen door het gebruik van de nieuw te realiseren bebouwing te verbieden.

De landschappelijke waarden worden ook beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1' (Hondsrug). In de bestemmingsomschrijving van deze dubbelbestemming zal de beschrijving van de waarden en kenmerken van het landschap worden aangevuld, een en ander conform de bestemmingsomschrijving in het bestemmingsplan Buitengebied.

VERKEERSOVERLAST

Ook geeft indiener aan dat de toegangswegen die nu al in zeer slechte staat zijn, extra zullen worden belast door de nieuwe ontwikkeling.

REACTIE GEMEENTE

De gemeente zal met de inwoners van Ees en de exploitant van het vakantiepark in overleg gaan om de routing/bebording naar het park te verbeteren, maatregelen te treffen om te voorkomen dat de zandweg als sluiproute wordt gebruikt (niet doorgaand, alleen toegankelijk voor aanwonenden) en maatregelen om parkeeroverlast te voorkomen, vooral langs de zandweg.

INSPRAAK

Indiener is van mening dat het Land van Bartje iets kan toevoegen voor het dorp Ees, maar dat de plannen moeten worden afgestemd met de inwoners.

REACTIE GEMEENTE

Op een aantal momenten in het proces zijn de plannen van het Land van Bartje afgestemd met het dorp Ees. In recente jaren zijn daarvoor diverse avonden belegd. Doel is daarbij altijd geweest om op basis van goed overleg ideeën te delen en daarover met elkaar van gedachten te wisselen.

Conclusie

De bestemming Recreatie – Dagrecreatie in het bestemmingsplan zal worden aangepast ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren, de bouwhoogte van het multifunctioneel gebouw, de oppervlakte

van de bebouwing binnen het bouwvlak, de situering van de gebouwen buiten het bouwvlak en de klimtoren. Bovendien wordt er een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

In overleg met de exploitant van Het Land van Bartje (en wellicht Country Golf Ees) en omwonenden zal worden gezocht naar een passende oplossing voor de overlast.

3 Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan worden de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

- In artikel 1 wordt een definitie van 'lawaaisporten' en 'paardenbak' toegevoegd;
- In artikel 1 wordt de definitie van 'horeca, categorie I' gesplitst in een deel 'horeca, categorie I' (lunchroom e.d.) en 'horeca, categorie III' (restaurant);
- In artikel 2 wordt een definitie van 'de bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk' toegevoegd; In artikel 4.1 sub b wordt toegevoegd: 'en voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud'; sub i (voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud) wordt geschrapt;
- In artikel 4.2.2 sub a wordt het aantal toegestane bedrijfswoningen gewijzigd van drie naar twee;
- In artikel 5.1 wordt in sub b onder 2 na 'horeca van categorie I' toegevoegd: 'en III'
- In artikel 5.1 wordt na sub 2 toegevoegd 'sub b. overige gebouwen en overkappingen ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen' onder vernummering van de daaropvolgende bepalingen;
- In artikel 5.1 sub e wordt toegevoegd 'en auto's van mindervaliden';
- In artikel 5.1 sub h wordt verduidelijkt hoe de ontsluiting plaatsvindt, namelijk vanaf de ingang van het recreatiepark 'Het Land van Bartje' aan de Buinerweg via het zandpad langs het golfterrein naar de ingang van het dagrecreatieterrein ter plaatse van het bouwvlak;
- In artikel 5.2.1. sub a onder 5 wordt de bepaling gewijzigd in: 'er één (in pandige) bedrijfswoning is toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²; 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'.
- In artikel 5.2.1 sub a wordt na lid 5 een nieuw lid 6 toegevoegd: 'wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in de bijlage bij de regels';
- In artikel 5.2.1 sub a wordt lid 7 gewijzigd in: 'de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen vergezeld moet gaan van een voorstel voor landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein'.
- In artikel 5.2.1 sub b wordt onder 3 een nieuw sub c opgenomen: 'wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in de bijlage bij de regels';
- In artikel 5.2.1 sub b wordt onder 3 een nieuw lid d opgenomen: 'de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen vergezeld moet gaan van een voorstel voor landschappelijke inpassing en de inrichting van het terrein';
- In artikel 5.2.2 wordt na sub a een nieuw sub b opgenomen waarin de eisen voor paardenbakken zijn aangegeven;
- In artikel 5.3 wordt sub a gewijzigd in: 'het gebruik van de in lid 5.2.1 genoemde bebouwing indien het terrein niet is aangelegd, ingericht en in stand gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, zoals dat bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend';
- In artikel 5.3 wordt sub b toegevoegd: 'het gebruik van de gronden voor lawaaisporten';
- In artikel 5.3 wordt sub d toegevoegd waarin de gebruiksregels voor het gebruik van verlichting van paardenbakken worden aangegeven.

Bijlagen

1. Gespreksverslag aardkundige waarden
2. Zienswijzen

Bijlage 1 - Gespreksverslag aardkundige waarden

Gespreksverslag overleg Aardkundige waarden

Bestemmingsplan Land van Bartje - 18-06-2018

Aanwezig: - Karina Blanke (provincie Drenthe)
- Gretha Roelfs (provincie Drenthe)
- Ronald Schipper (BügelHajema Adviseurs)

Aanleiding

Door de provincie Drenthe is in het kader van het vooroverleg over het bestemmingsplan Land van Bartje (gemeente Borger-Odoorn) een reactie ingediend betreffende de aardkundige waarden. Kern van de provinciale reactie is opmerking dat geen nieuwe bebouwing wordt toegestaan in de droogdalen.

Op basis van deze opmerking is in het ontwerp-bestemmingsplan een regeling opgenomen in lijn met de vooroverlegreactie.

Aangezien het Land van Bartje bouwplannen heeft (of mogelijkheden daartoe niet wil uitsluiten) in de droogdalen heeft op 18 juni nader overleg plaatsgevonden. Doel van dit overleg:

- met elkaar in gesprek gaan over de specifieke aardkundige waarden;
- verkennen waar aardkundige waarden en ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse kunnen samengaan.

Gespreksverslag

De Omgevingsverordening Drenthe kent geen specifiek bouwverbod binnen de droogdalen. Wel schrijven Omgevingsvisie en -verordening voor dat een ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maakt die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Waar mogelijk worden kansen benut om aardkundige waarden in te passen of (opnieuw) zichtbaar of beleefbaar te maken.

Perceel A

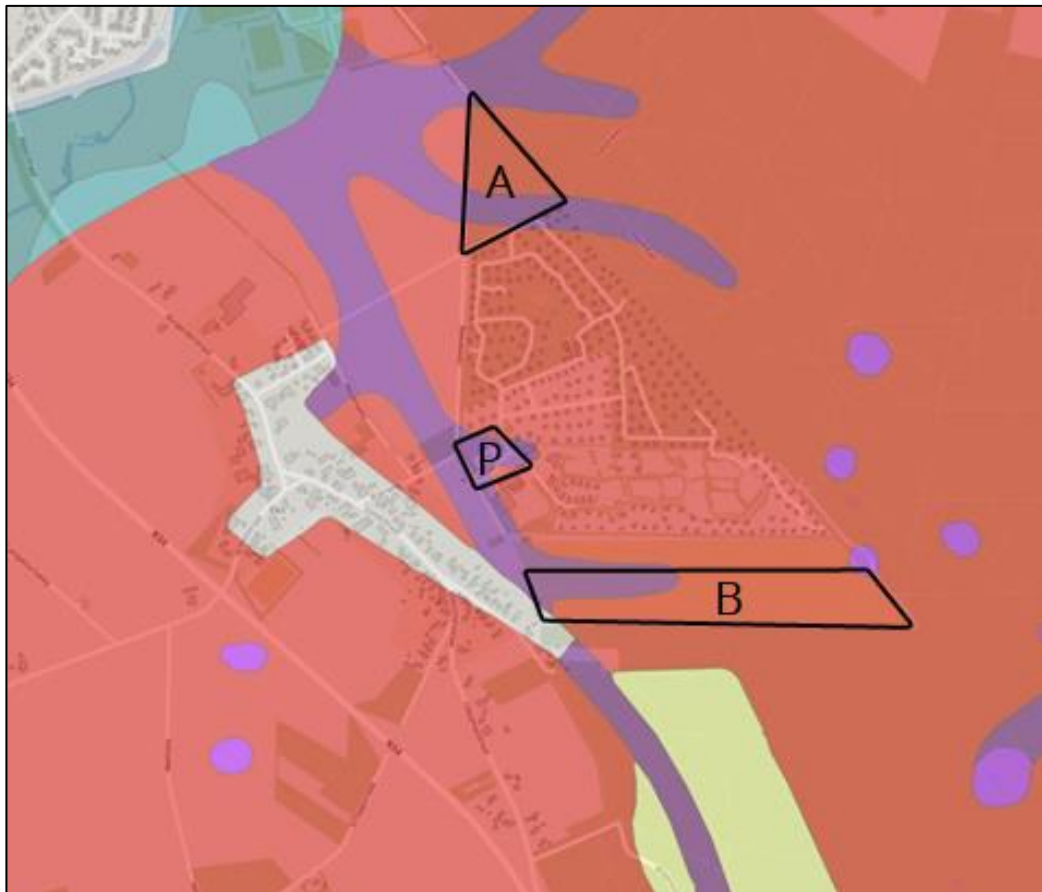
In de huidige situatie een dicht bebost gebied. Het verwijderen van bos en de recreatieve ontwikkeling van dit perceel biedt kansen om reliëf te accentueren en een stukje openheid het gebied in te halen. Bij voorkeur geen groensingel rond het gebied. De provincie wordt graag betrokken in het ontwerp voor de invulling van perceel A.

Parkeerterrein(P)

In de huidige situatie een parkeerterrein/entree van het park. Van een 'beleving van aardkundige waarden' is in de huidige situatie geen sprake. Wel is de groenzone langs de westzijde van het parkeerterrein van belang en behoudenswaardig. Ingeval van

nieuwe ontwikkelingen op het bestaande parkeerterrein, dan zijn deze stappen relevant:

- zijn er mogelijk aardkundige waarden (opnieuw) zichtbaar te maken?
- zijn er mogelijk aardkundige waarden te versterken?
- betrek de provincie bij het ontwerpen van nieuwe ontwikkelingen rond de entree van het park.



Perceel B

In de huidige situatie een perceel waar het reliëf (zowel in de vorm van steilranden als een lichte stijging van west naar oost) goed waarneembaar is. Aardkundige waarden zijn derhalve aanwezig en beleefbaar. In dit deelgebied ligt nieuwbouw gevoeliger.

De provincie vraagt om in het westelijke deel het droogdal open en beleefbaar te houden en vraagt aandacht voor vormgeving en inpassing. Ook moet zorgvuldig worden omgegaan met de mogelijke pingoruïne met ringwal in de noordoosthoek van het perceel. De provincie wordt voorts graag betrokken in het ontwerp voor de invulling van perceel B.

In overleg met de gemeente heeft Land van Bartje ervoor gekozen de steilranden in het bestemmingsplan vast te leggen en te voorzien van een beschermende regeling. Dit wordt door de provincie onderschreven.

Vervolg

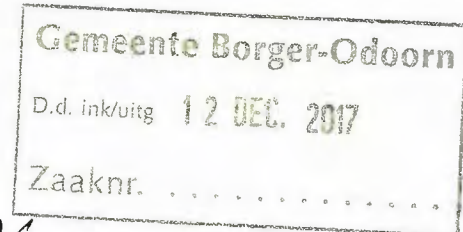
- Dit verslag accorderen en toevoegen aan de Nota Zienswijzen
- De steilranden in het bestemmingsplan opnemen en beschermen
- De provincie meenemen in het ontwerp van perceel A, B en (indien aan de orde) het parkeerterrein/entree

Bijlage 2 - Zienswijzen

d.d. inkt/uitg 13 DEC. 2017

Zaaknr.

Aan het College Eer 10-12-2017
van Burgemeester
en Wethouders
Borger/Odoorn



Geacht College

Bij deze bekend ondergetekende
bezwaar aan tegen het ontwerp
bestemmingsplan van asparische
naar recreatieve functie i.v.m.
het uitbreidingsplan Land van Bortje

De overlast die nu al aan-
wezig is t.w.:

Enorme verkeersoverlast vooral
op aankomst-vertrekdagen, de geluids-
hinder en vooral het racen waar
maar 50 km. het maximum is.

Ondergetekende kan vaak van-
uit de oprijt de weg niet op komen.
Het knippen van de heg is levensge-
vaarlijk zelfs met veiligheidsheg.

De achterzijde elst uitkomt
op het natuur gebied, heeft overlast
van zwervuul, aanvallen en uit-
werpselen van vreemde honden en
beschonken bezoekers die gewoon

onduidelijkheid heb, het terrein op komen
Veel geluids overlast en vermetingen

Daarbij de aantasting flora
en fauna en de cultuurhistorische
waarde is een grote aanslag op de
omgeving en het leefgenot van de
dorpsbewoners van Ees.

De waardevermindering van
de woning en grond behoren tot
bij dit pand.

Daarom voelt ondergetekende
zich genoodzaakt deze brief te
schrijven en heftig bezwaar aan
te tekenen.

Hopend op een gerond welover-
wogen besluit teken ik met de
meeste hoogachting,

[REDACTED]
Odoornersstraat 7
9536 P.k. Ees
Borger/Odoorn
[REDACTED]

Ees, 12-12-2017.

Aan de gemeenteraad van Borger-Odoorn

Geacht college,

Bij deze willen wij onze zorgen uiten betreffende de uitbreidingsplannen van "het Land van Bartje". Onze zorgen betreffen met name de horizonvervuiling en toenemend lawaai-overlast. Ook het feit dat het zandpad zal verdwijnen en bestraat zal gaan worden baart ons grote zorgen. We merken nu al dat er regelmatig auto's worden geparkeerd op het zandpad. Er was altijd een parkeerverbod, maar dit bord is opeens verdwenen zonder kennisgeving. Ook de handhaving van het parkeerverbod was (en zal?) minimaal. Het ontsluiten van het beoogde recreatieterrein zal een toename aan verkeer met zich meebrengen: zowel aan de Exloërweg als over het zandpad. Daarmee is de rust van een "doodlopende" straat verdwenen. Helaas hebben we nu al regelmatig geluidsoverlast van het zwembad. Met alle nieuwe plannen vrezen wij voor nog veel meer overlast. Ons huis staat hier al sinds de jaren 50 van de vorige eeuw en wij wonen dan ook met veel plezier hier in Ees en stellen juist heel veel prijs op de huidige rust en het fraaie uitzicht. Wij willen de rust die er nu nog is ook graag zo houden. Het valt ons op dat de eerdere plannen die ons gepresenteerd zijn door het Land van Bartje er ook rooskleuriger uitzagen dan de laatste versie. Wij hopen dat u de belangen van de bewoners voorrang gaat geven.

Met vriendelijke groet,



Exloërweg 4
9536 PJ
Ees.

dd. inktuitg 14 DEC. 2017

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Zaaknr.

Betreft: Zienswijze betreffende het voorstel tot wijziging van bestemming van agrarisch- naar recreatiegebied i.v.m. uitbreidingsplannen van het Landalpark Het Land van Bartje in Ees

Ees, 13.12.2017

Geachte Raadsleden, vertegenwoordigers van o.a. de bewoners wonend in Ees in de gemeente Borger-Odoorn

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn zienswijze hierop kenbaar te maken.

We leven in een tijd van grote veranderingen, waarin het steeds duidelijker wordt dat we niet door kunnen gaan op de ingeslagen weg, de AARDE als winstgevend materiaal te beschouwen en vooral te gebruiken voor alleen maar 'economisch gewin'. Gewin dat steeds meer in handen komt van een kleine groep (1%) 'eigenaren en aandeelhouders'. 'Hoe kun je de AARDE bezitten', is een vraag van een wijze Indianen hoofdman aan de blanken gesteld die zijn land als hun eigendom beschouwden en inpikten? Dat proces van hebben en meer en meer is doorgegaan tot in het extreme, ten koste van mineralen, planten, de dieren en de gezondheid van de mens.

Dit 'meer' gaat ook ten koste van veel werknemers, die heel veel productieve energie in hun werk steken, maar geen enkele werkzekerheid hebben en uitgebuit worden ter meerdere eer en glorie van eigenaren en aandeelhouders. **Als betrokken burger valt mij op dat de verschillende Nederlandse overheden economische belangen nog steeds belangrijker vinden dan een goed milieu of de volksgezondheid en of arbeidsomstandigheden en salarissen van werknemers/arbeiders.**

(zie <https://www.2doc.nl/documentaires/series/2doc/2017/december/beerput-nederland.html>)

In de marketing van Drenthe wordt terecht hoog opgegeven over het prachtige pré-historische landschap, waarin voor de bewuste waarnemer nog weldadige rust en ruimte is te ervaren. Mijn vrouw en ik zijn wandelaars en fietsers en we genieten elke keer weer volop van de schoonheid en de rust in en van onze leefomgeving. Daarom plaats ik de volgende kanttekeningen bij de uitbreidingsplannen van het Land van Bartje. Het dorp Ees telt zo'n 300 inwoners en het Land van Bartje met zijn 400 accommodaties telt, bij een complete bezetting, al gauw zo'n 2.200 bewoners.

Zie onderstaand argument van de eigenaren en aandeelhouders van het Park in:

Ontwerpbestemmingsplan 'Ees, Het Land van Bartje'

'Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn maken bekend dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Het Land van Bartje' van 9 november 2017 tot en met 20 december 2017 ter inzage ligt.

Coöperatieve Vakantiepark Het Land van Bartje is al een aantal jaar bezig om plannen uit te werken voor het vakantiepark om te komen tot een (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en een meer toekomstbestendig park. De plannen voorzien voornamelijk in een verruiming van het aantal recreatiewoningen en de oppervlakte van recreatiewoningen, toevoegen van bedrijfswoningen, de bouw van een multifunctioneel gebouw, een uitkijktoren en overige bebouwing ten behoeve van dierenverblijven. In dit kader is een bestemmingsplan opgesteld voor het wijzigen van het geldende planologische regime voor het huidige plangebied van het recreatiepark en een nieuwe (recreatieve) planologische regeling voor twee aangekochte locaties, waarvan één ten noorden van het recreatiepark en één ten zuiden van het recreatiepark en CountryGolf Ees'.

Deze door de coöperatie van eigenaren voorgestelde uitbreiding, om nog meer rendement te verwerven, getuigt m.i. van een verslaafd zijn aan meer en meer en of het er beter op wordt ?.

Natuur wordt opgeofferd voor het gewin van de eigenaren en wellicht ook voor de belasting inkomsten van de gemeente.

Voor deze uitbreiding wordt een prachtig stuk rustige natuur en ook de leefgemeenschap Ees geofferd. Terwijl de gemeente zelf terecht flink opgeeft over de kwaliteiten van het ons omringende landschap. Zie het marketingverhaal van de gemeente.

'De gemeente Borger-Odoorn heeft een rijk en gevarieerd verleden. Dit geldt vooral voor de Hondsrug. Maar ook in het Hunzedal en in de Veenkoloniën zijn bijzondere resten van vroeger aanwezig [...] archeologisch bodemarchief. Archeologie is een van de kernkwaliteiten van het landschap van Borger-Odoorn. De gemeente wil deze kwaliteit behouden, respecteren en waar mogelijk versterken'.

Deze visie onderschrijf ik helemaal. Het landschap is evenwel niet van de gemeente, het staat ons allen ter beschikking en met dat 'geschenk' dienen we zorgvuldig om te gaan en zodanig dat we het op een goede manier door kunnen geven aan het nageslacht.

Bekend Nederlands gezegde luidt niet voor niets : "Als je ze een vinger geeft dan nemen ze de hele hand" En wie houdt straks de vinger aan de pols?

Uitbreiding houdt o.a. ook een logistieke ingreep in met de nodige gevolgen. Uitbreiding van wegen, grondwerkzaamheden, plaatsing van gebouwen etc. Dit zijn allemaal aantastingen van en in dat landschap en mogelijk van de rust in het dorp Ees. Een duidelijk beeld en kwaliteitsplan ontbreekt. Hoe kun je dan als burger, maar ook als volksvertegenwoordiger, je een goed en duidelijk beeld van de situatie vormen?

De vraag is welke doelgroep wordt momenteel door Het land van Bartje bereikt en bediend en hoe zal die doelgroep er over zo'n 10 jaar uitzien? Mede gelet op de grote sociale, ecologische en maatschappelijke veranderingen die nu al merkbaar zijn. De huidige generatie baby-boomers kan zich nog het een en ander permitteren, maar de volgende generaties kunnen dat niet meer. Zij hebben geen vast inkomen meer, geen vakantiegeld, geen opbouw van pensioen en geen baan zekerheid!! Van harte gun ik mensen een fijne vakantie in het mooie Drenthe.

Met de geplande uitbreiding zonder 'visie-beeld' kan het gedaan zijn met de rust voor hen die wonen aan de toevoerwegen en zij die wonen grenzend aan het Landalpark. De wekelijkse drukte, veroorzaakt door de wisseling van gasten op m.n. maandag en vrijdag, wordt groter. Wat nu nog een zandpad achter de Exloërweg is zal ongetwijfeld een verharde weg worden. Nogmaals het inzicht maar ook een visie op het plan ontbreekt. Een wakker mens telt voor twee. Denk als raadslid ook aan de mooie Cittaslow gedachten!

De gemeente Borger-Odoorn is met recht trots op het gegeven dat ze een Cittaslow gemeente is en sinds 2015 ook gelegen op het eerste in Nederland door Unesco erkende Geopark de Hondsrug. Beide keurmerken leggen o.a. accenten op de unieke geologische geschiedenis die bepalend is voor de natuur en de cultuur van het gebied. Ook de rust in deze omgeving wordt hogelijk geprezen!! Een identiteit die garant staat voor een aantrekkelijke leef- en woonomgeving. Aandacht voor elkaar en gastvrijheid vormen daarbij belangrijke kwaliteiten.

Ik wens u wijsheid toe in het bepalen van uw standpunt.

Mocht de bestemmingsplan wijziging toch doorgaan dan hoop ik van harte dat er op een zorgvuldige, innovatieve, duurzame en ecologisch verantwoorde circulaire manier gebouwd gaat worden en dat gemeente een vinger aan de pols houdt. Bijvoorbeeld plaats de bebouwingen in perceel B (14 meter is veel te hoog en niet passend in het prachtige open landschap) zover mogelijk naar achteren bij het fietspad. Dat voorkomt bij verhuur van fietsen minder overlast voor bewoners aan de Exloërweg . Laat voldoende weideruimte voor de paarden. Streef bij het bouwen naar het werken met natuurlijke materialen, passend bij de cultuur historie van Drenthe. Bouw zoveel mogelijk in de grond en richting fietspad , dan bewaar en respecteer je de ruimtelijkheid van het prachtige landschappelijke gebied. Ik ben ter zijner tijd benieuwd naar de ontwerp tekeningen van het totale plan (het zgn. Beeld kwaliteitsplan). Adviseer Het Land van Bartje bij het opwekken van energie zoveel gebruik te maken van nieuwe technologieën. In Emmen wordt momenteel hard gewerkt aan de realisatie van een proeffabriek voor Groengas. Een innovatiecentrum voor de implementatie van het groengas-procedé. Men probeert hierbij van uit rioolslib en rioolwater groengas te maken. Naar mijn idee zijn er voorbeelden genoeg hoe je op een duurzame en ecologisch verantwoorde manier het bestaande park kunt verbeteren. Bouw als Raad mee aan de ontwikkeling van een duurzame , ecologisch en sociaal verantwoorde toekomst . Het kan hier beginnen. Maar houdt als gemeentelijke overheid een vinger aan de pols.

Mijn hoop is dat de raad de ingediende zienswijzen van de burgers ter harte neemt.

Ik ben tegen de bestemmingswijziging van gebied A en B.
Bartje lustte iets niet, dat doe ik ook!

Met vriendelijke groet,

Exloërweg 13
9536 PJ Ees

Aan: de Gemeenteraad van de gemeente Borger-Odoorn.
Postbus 3, 7875 ZG Exloo.

Betreft: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Land van Bartje.

Ees: 15 dec. 2017

Gemeente Borger-Odoorn	
D.d. ink/uitg	15 DEC. 2017
Zaaknr.	

Geachte Raadsleden,

Ingaande 9 november 2017 heeft u het Ontw. Best. Plan Land van Bartje ter inzage gelegd.

Wij willen graag van de gelegenheid gebruik maken om onze Zienswijze hierop in te dienen.

Inzichtelijkheid: Het is voor belanghebbenden volstrekt onduidelijk waar gebouwen, zoals de uitkijktoren onderhoudsgebouwen, paardenstallen en wegen ingepland staan. De bouwvlakken voor deze "overige gebouwen" en wegen **ontbreken** op de tekeningen. Beoordeling van de gevolgen voor het landschap en de leefomgeving is derhalve onmogelijk.

Ontsluiting: Naar het zich laat aanzien zal de ontsluiting van perceel B via het zandpad ten zuiden van het huidige recreatiegebied worden gerealiseerd. Onduidelijk is waar de route naar het multifunctionele gebouw etc. precies langs zal komen. Onduidelijk is ook de breedte van de geplande weg(en) en de materiaalkeuze van de bestrating. Nu naar verwachting er ook een aansluiting op de Exloërweg gemaakt wordt kunnen we extra verkeer verwachten. De straat zal de status "doodlopende weg" verliezen. We kunnen bevoorradingsverkeer en toeristisch verkeer naar en van het multifunctionele gebouw en de fietsenverhuur verwachten. Aantal mvt per etmaal (bestemmingsverkeer) lijkt niet in te schatten omdat er naast de bezoekers van het Land van Bartje ook bezoekers/toeristen van buiten zullen komen. Het in het plan opgenomen aantal van 165 mvt per etmaal lijkt aan de lage kant en is niet onderbouwd. De paardenactiviteiten en fietsverhuur trekken immers ook een zelfstandige bezoekersstroom. In het aan het BP bijgevoegde rapport **ontbreken** cijfers/metingen omtrent de geluidshinder die dit zal kunnen opleveren. (op de gevels huizen Exloërweg) Over de ontsluiting van perceel A vinden we niets terug in voorliggend plan.

Multifunctioneel gebouw: De provincie zette al vraagtekens bij de hoogte van het gebouw. Wij gaan nog een stapje verder. Past dit toch grote en hoge gebouw in dit landschap? De geplande hoogte van 14 mtr is hoger dan de oorspronkelijke Saksische boerderijen en andere gebouwen van Ees. Het gebouw is groot in omvang en zal

i.v.m. haar dimensies te prominent aanwezig zijn in het landschap. Punt van zorg: Er wordt vermeld dat het een boerderij achtige uitstraling zal krijgen. Dat is echter niet inzichtelijk gemaakt omdat tekeningen qua lay-out **ontbreken** bij dit plan. Het is derhalve voor ons niet te beoordelen of het gebouw past in de omgeving. Wij verzoeken om het gebouw zo ver mogelijk achter op de locatie perceel B te situeren.

Horeca vergunning II: Dit schept verwarring omdat Horeca categorie II elders in het land veel meer mogelijkheden (middel zwaar) toe staat dan “Horeca ondergeschikt aan de hoofdfunctie”. Daarnaast is het ondenkbaar dat een dergelijke horecavoorziening geen zelfstandige parkeerruimte heeft. Daar zal naar onze verwachting al snel na de realisatie van het gebouw een aanvraag voor worden ingediend. Ook dit is ongewenst omdat dit veel verkeersbewegingen en geluidshinder met zich mee zal brengen. Dit is immers al eerder vertoont in deze gemeente. Men begint klein en redelijk acceptabel om de burgers over de streep te trekken, maar zal daarna al snel uitbreiden en ongewenste activiteiten ontplooien. In de tekst moet Horeca categorie II vervangen worden door “Horeca ondergeschikt aan de hoofdfunctie”. Ook moet het maximum oppervlakte dat benut mag worden voor genoemde horeca worden opgenomen in de regels. Ook de openingstijden dienen te worden opgenomen. Opgemerkt dient te worden dat deze gemeente het meestal laat afweten als het op “Handhaving” aankomt.

Overige gebouwen: Max. oppervlakte 2000 m². Onduidelijk is of dit geldt voor plan A + B gezamenlijk of dat de 2000 m². per gebied wordt toegestaan. Realisatie van genoemde oppervlakte naast de oppervlakte van het multifunctionele gebouw lijkt buiten proporties op het smalle perceel perceel B.

Uitkijktoren: Met een hoogte van 20 mtr. Is deze te prominent aanwezig in het karakteristieke landschap. Onduidelijk is overigens ook waar deze gepland staat. Dit moet worden aangegeven op de plankaart alvorens we er een oordeel over kunnen geven. Wij vinden een uitkijktoren onwenselijk in deze omgeving.

Parkeervoorzieningen: Bij het multifunctionele gebouw ontbreekt een parkeervoorziening. Gaarne aangeven waar deze gepland staat. Ook het maximaal te parkeren voertuigen ontbreekt in de regels. Beoordeling is derhalve onmogelijk.

Overwegingen: De impact op het dorp Ees zou v.w.b. de ontsluiting een significante verbetering met zich meebrengen als er een **toeristische ontsluiting** vanaf de N374 langs de Drift (recr. Gebied Hunzedal) via de nieuwe geplande parkeerplaats plan A achter het huidige park langs wordt aangelegd naar plan B. (het multifunctionele gebouw) We mogen er o.i. van uitgaan dat de verkeersbewegingen naar en van het Land van Bartje door het dorp Ees significant zullen afnemen als er een korte rechtstreekse verbinding is naar Borger (Centrumfunctie). Alleen de wegbreedte

vanaf het sportcomplex de Drift naar perceel A moet worden aangepast. Vervolgens dient een passende ontsluiting via zandpad oostzijde gerealiseerd te worden naar perceel B. Voordelen: Vermindering van overlast voor bewoners Ees. Karakteristiek zandpad ten westen van perceel B blijft behouden. Verkeersbeeld Exloërweg blijft intact. Een rechtstreekse verbinding vanaf het huidige park achter de golfbaan langs is o.i. wenselijk om de gebieden aansluitend te maken. (grondruil Land van Bartje met de Golfbaan).

Resumerend: Voorliggend plan is te vaag en biedt veel te ruime mogelijkheden. Het is te globaal opgezet. Nieuwe ontsluitingen (infrastructuur) zijn buiten dit plan gelaten. Details ontbreken. De woorden "vooralsnog, niet op voorhand" in de gemeentelijke reactie laten te veel ruimte. Een goede beoordeling is derhalve onmogelijk. Realisatie van een groot en vooral hoog multifunctioneel gebouw en uitkijktoren is ongewenst. De geplande horecavoorziening op perceel B zal (op termijn) een niet in te schatten verkeersstroom veroorzaken waarvan de (negatieve) gevolgen niet zijn opgenomen in dit plan. Het zou wenselijk zijn dat er aan ieder bestemmingsplan een clausule "Handhaving" wordt toegevoegd.

Wij verzoeken u, met inachtneming van bovenstaande zienswijze, het ontwerp bestemmingsplan Land van Bartje te verwerpen en er op aan te dringen deze inhoudelijk te wijzigen.

Hoogachtend,



Exloërweg 8,

9536PJ EES.



Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Borger-Odoorn
te
Exloo

Betreft: uitbreidingsplannen van vakantiepark
Het Land van Bartje

Ees, 17 december 2017

Geacht College,

Langs deze weg wil ik graag mijn zienswijze onder uw aandacht brengen m.b.t. uw voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen van het perceel ten zuiden van het Land van Bartje en de golfbaan in Ees.

De wijziging heeft als doel de *natuur- en landbouwbestemming* te veranderen in *recreatiebestemming* om zodoende het ontwerpbestemmingsplan van het Land van Bartje mogelijk te maken.

Naar mijn mening heeft de gemeente tot taak het welzijn, welbevinden en vrijheid van zijn bewoners te waarborgen waarbij welzijn en welbevinden voor mij in Ees voldoende aanwezig zijn maar voor wat betreft de verkeersveiligheid dit sterk te wensen overlaat. Dit wordt met name veroorzaakt door het ontbreken van fiets- en voetpaden alsmede snelheid beperkende maatregelen waardoor de maximumsnelheid met grote regelmaat wordt overtreden door met name voertuigen die geen bestemming hebben in Ees en gevaarlijke situaties veroorzaken waarbij het slechts wachten is totdat zich een ernstige calamiteit voordoet. Ik zou graag zien dat u dit feit meeneemt in uw besluitvorming aangaande het wijzigen van eerdergenoemd bestemmingsplan.

Wat ik verder onder uw aandacht wil brengen is het volgende:

Mijns inziens zijn de recreatieve mogelijkheden in voldoende mate aanwezig in het dorp Ees. Het Land van Bartje, de golfbaan, wandel- en fietsmogelijkheden alsmede horeca en overnachtingsfaciliteiten.

Juist het betreffende perceel geeft, door het hoogteverschil, een voor Drenthe karaktervolle uitstraling die grotendeels zal verdwijnen door het toestaan van toeristische gebouwen en -activiteiten.

Ook de flora en fauna zullen ernstig verstoord worden, niet alleen op het perceel als zodanig maar ook in de wijdere omgeving ervan.

Het rustgevend karakter van de omgeving zal teniet worden gedaan wanneer hier bewegingen van mensen en voertuigen, die zonder twijfel voortvloeien uit de voorgestelde plannen, drastisch zullen toenemen. Hierbij wordt een groot aantal mensen die juist rust en natuur zoeken dit genot ontnomen en het betreft hier niet uitsluitend bewoners van Ees, maar zeker ook bezoekers die van buitenaf gelokt worden met de slogan, 'Kom naar Drenthe voor uw rust en natuur'!

Mijn grootste zorg is dat de talrijke verkeersbewegingen, die het dorp Ees nu al overbelasten en onveilige situaties teweegbrengen, onverantwoord zullen toenemen met alle mogelijke consequenties van dien.

Ik zou de gemeente sterk willen aanbevelen om voorafgaand aan het wijzigingsbesluit, eerst duidelijkheid te eisen van de planmakers met betrekking tot met name hoe zij de aanvoerrote van goederen en personen gepland hebben.

Als ik hier mijn mening over mag geven het volgende: creëer een situatie waarbij het vervoer van mensen en goederen gaat via de N34, daarna richting Stadskanaal, afslag tennisbaan/Hunzedal langs de Drift. Middels een splitsing kan dan het vervoer gescheiden worden tussen dat richting Land van Bartje/golfbaan en het nieuwe perceel aan de noordkant van het Land van Bartje. Hiervoor zal een nieuwe weg langs het fietspad naar Exloo aangelegd kunnen worden. Hierdoor wordt niet alleen het dorp Ees ontlast maar ook de verkeerssituatie veiliger. Bovendien is deze route qua structuur beter ingericht dan die door het dorp Ees omdat hij volledig buiten de bebouwing omgaat. Belangrijk omdat reeds nu het dorp te maken heeft met zwaar landbouwverkeer, vrachtverkeer, busdiensten, vakantieverkeer alsmede het toegenomen sluipverkeer richting Borger waarbij wandelaars en groepen fietsende schooljeugd niet kunnen beschikken over voor hen ingerichte bestrating!

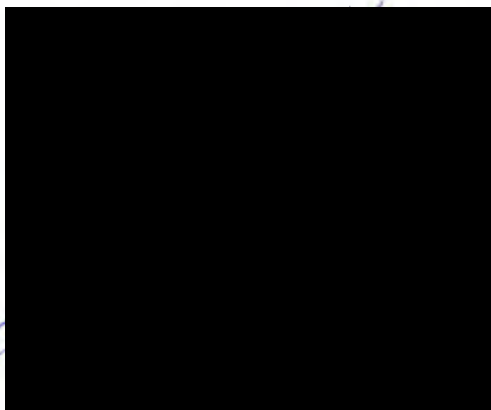
Indien de keuze toch zal vallen om de logistieke route wél door het dorp Ees te laten lopen en vervolgens achter de bewoning van de Exloërweg en de golfbaan, zal dit zonder twijfel op persoonlijke en juridische problemen stuiten.

In een eerder overleg tussen bewoners van Ees en het Land van Bartje is door het bestuur van laatstgenoemde de toezegging gedaan dat het zandpad achter de bewoning Exloërweg in zijn huidige hoedanigheid zal blijven bestaan en door eventuele uitbreidingsplannen niet zou worden aangetast.

Verder zou ik meer duidelijkheid willen hebben over de geplande bebouwing en activiteiten op het nieuwe perceel aan de zuidzijde waarbij het mij uiterst vreemd voorkomt dat er een bestemmingplan wijziging wordt aangevraagd zonder duidelijke onderbouwing terwijl toch in dit stadium de planmakers dit moeten hebben uitgewerkt willen zij een compleet plan presenteren aan hun opdrachtgevers. Dat er op dit moment geen duidelijkheid zou zijn over de gemaakte plannen is voor mij onacceptabel en duidt op het bewust achterhouden van informatie hetzij door het Land van Bartje dan wel door de gemeente. Het is dan ook mijn uitdrukkelijk verzoek aan u mij die duidelijkheid omtrent deze zaken in het kader van de Wet Openheid van Bestuur te verstrekken daar ik afhankelijk ben van uw contacten met aanvrager.

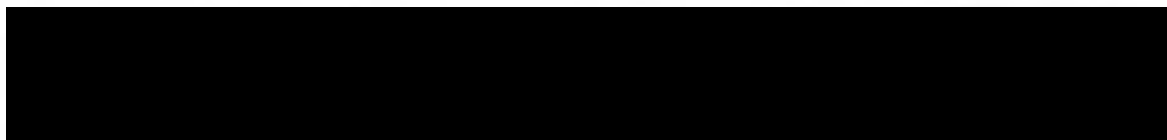
Alle bovengenoemde zaken hebben direct te maken met welzijn, welbevinden en veiligheid in mijn leef- en woongebied en ik zou graag zien dat u mijn belang hierin wilt behartigen en respecteren.

Uw reactie met belangstelling tegemoet ziend, met vriendelijke groet,



Exloërweg 1
9536 PJ Ees

N.B.



Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente *Borger-Odoorn*

Postbus 3
7875 ZG Exloo

17-12-2017

Onderwerp: zienswijze tegen wijziging Ontwerp bestemmingsplan Land van Bartje.

Geacht college,

Onlangs kregen wij vanuit de buurt .te horen dat U voornemens bent een bestemmingsplan wijziging door te voeren op het perceel naast Golf en country Ees

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Vanwege de grote onduidelijkheid van het ontwerp, en het feit dat er geen concrete plannen zijn, is er op dit moment geen goed beeld te vormen van de plannen.
2. Wel staan er een aantal gebouwen en activiteiten omschreven, echter is er niet duidelijk waar deze op het bedoelde terrein zijn gepland, en kan dus ook niet worden ingeschat wat dit voor invloed heeft op de buurt en zijn bewoners als deze gebouwen gerealiseerd zijn.
3. Bevoorrading geplande gebouwen en activiteiten, hoe wordt hierin voorzien? Langs welke weg zal dit plaatsvinden
4. Status van het huidige zandpad? De gemeente heeft altijd het standpunt richting de Golfclub gehad dat deze niet verhard mocht worden, ik neem aan dat dit standpunt niet wijzigt. Dit is de huidige vorm een landbouw CQ-zandpad en dit moet ook zo blijven
5. Parkeren en bereikbaarheid van de geplande activiteiten en horeca, waar gaan deze mensen parkeren en hoe bereiken ze locatie?
6. Overlast voor de buurtbewoners veroorzaakt door het te verwachten publiek en bevoorrading, grote toename van verkeer, overlast van parkerende auto's, en geluidsoverlast van de geplande horeca.
7. Overlast geplande horeca, Is dit een snack CQ-eetgelegenheid, of houdt dit ook in dat er recepties en evt. ook overnachtingen gepland kunnen worden met alle bijkomende problemen en overlast.
8. Er wordt in de plannen ook gesproken over een uitkijktoren, dit zou betekenen dat er vanuit deze toren in de privétuinen van de bewoners kan worden gekeken, dit is zeker niet wenselijk en onaanvaardbaar.
9. Hoe wordt er omgegaan met de extra toestroom van publiek over de huidige zandweg en de evt. bijkomende overlast?
10. Bouwverkeer, dit zal nodig om de plannen te realiseren dit zal ook veel overlast veroorzaken door de aanvoer van de benodigde materialen en materieel en het parkerende bouwpersoneel
11. Nutsvoorzieningen en riolering, de aanleg van deze voorzieningen hiervoor geldt hetzelfde als punt 10 dit zal ook veel overlast geven.

12. De bouw en aanleg van de geplande voorzieningen/gebouwen zelf, buiten de genoemde punten in punt 10 en 11, geeft dit ook geluid, stof en

13. Achteruitgang aan de zandweg. Deze zal moeilijker of niet meer te gebruiken zijn.

14. Planschade, het is aannemelijk dat de geplande activiteiten en bebouwing invloed hebben op de rust in de omgeving het woongenot en de waarde van het perceel. Indien deze planschade optreedt neem ik aan dat wij hiervoor gecompenseerd zullen worden.

Uit bovenstaande punten blijkt dat er heel onduidelijkheid is, maar lijkt het wel duidelijk dat de voorziene bestemmingplan wijziging onaanvaardbaar veel overlast voor ons bewoners oplevert. Niet alleen tijdens de eventuele bouwactiviteiten maar vooral als alle in het plan genoemde gebouwen en bijbehorende activiteiten doorgang vinden.

Dit alles heet grote invloed op de rust en het huidige woongenot van onze woning

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen de wijziging ontwerpbestemmingsplan Land van Bartje Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Exloerweg 1a

9536 PJ Ees,

Gemeente Borger-Odoorn

D.d. Ink/uitg **18 DEC. 2017**

Zaaknr.

Afz. 
Buinerweg 21
9536 PG Ees

Aan: De Gemeenteraad van de gemeente Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Datum: 14 december 2017

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Ees, Het land van Bartje"

Geachte heer/mevrouw,

Tot 20 december 2017 ligt het ontwerpbestemmingsplan "Ees, Het land van Bartje" ter inzage en bestaat er de mogelijkheid een zienswijze voor dit plan in te dienen. Graag maak ik hier gebruik van om de volgende zienswijzen in te sturen. Overigens geef ik u graag een compliment voor de meerdere publicaties over het voorliggende bestemmingsplan. De zienswijzen:

Algemeen

Het recreatiepark krijgt een dermate grote omvang (440 recreatiewoningen met overige voorzieningen) dat deze niet meer in verhouding staat tot de grootte van het dorp Ees. Dit geldt zowel voor het aantal recreatiewoningen ten opzichte van de woningen in het dorp als het aantal recreanten in verhouding tot het aantal bewoners van het dorp Ees.

Regels

Gebouwen en overkappingen

Een maximale bouwhoogte van 14 meter is te hoog in deze omgeving en, zoals de provincie ook aangeeft, niet passend bij de sfeer en uitstraling van het toekomstige park.

Landschap en Cultuurhistorie

Op de kaart, welke op internet beschikbaar is, staat niet aangegeven welk gebied waarde 1 of 4 heeft. Wel staat in de tekst dat in een droogdal geen bebouwing is toegestaan.

Toelichting

Kernkwaliteiten Provincie Drenthe en nieuwe situatie

Een aantal kernkwaliteiten zal in dit nu al drukke gebied (Borger en Ees met alle bijbehorende voorzieningen) nog meer onder druk komen te staan:

- rust, ruimte, natuur, landschap
- menselijke maat
- kleinschaligheid

Dit blijkt uit de opsomming bij het onderdeel nieuwe situatie: fietsverhuur, fietsactiviteiten, parcours, paardentram, paardenstal, onderhoudsgebouwen, uitkijktoren, startpunt voor wandelaars, fietsers, ruiters en multifunctioneel gebouw. Niet genoemd is waar het parkeren voor dagrecreatie plaats zal vinden?

Cultuurhistorie

Het plan streeft naar het zichtbaar maken van beekdal, veld en bos. Dit met

ondersteuning van de aanleg van houtsingels en houtwallen tussen het recreatiepark en het dorp Ees. Dit laatste zal moeilijk realiseerbaar zijn. Mijns inziens kan het één echter niet zonder het ander. In dat geval komt een boomsingel aan de westkant van het recreatiepark weer in beeld. Dus een landschap zoals het gebied de afgelopen jaren heeft gehad. Voor locatie A betekent dit het handhaven van de bestaande sparrenrij aan de westkant.

Verkeer en geluid

Onsluiting

Het verkeer van en naar het vakantiepark rijdt niet, zoals vermeld, alleen via de Boerweg. Een deel van de automobilisten rijdt op navigatie-apparatuur klakkeloos naar de Buinerweg, waar wel huisnummer 6 aanwezig is maar niet huisnummer 8. Aanbellen bij bewoners komt/kwam dan regelmatig voor. Na overleg met Landal is hierin is wel verbetering opgetreden, maar komt nog steeds voor.

Verkeersveiligheid

De bestaande rijbaanbreedte van de Boerweg is 5 meter. Hoewel het CROW (geeft aanbevelingen!) dit voldoende acht is dit niet in alle gevallen voldoende. In dit gebied rijdt veel breed landbouwverkeer. De maximale breedte hiervan is 3,5 meter. Een fietser gebruikt ongeveer 1 meter ruimte (CROW), dit samen met een breedte voor kantvrees van aan beide zijden 0,5 meter geeft een totale breedte van 5,5 meter. Voor de verkeersveiligheid is het verstandiger voor de fietser om bij passeren van een dergelijke voertuig maar uit te wijken naar de berm. Dit betekent weer dat een verhoogde trottoirband uit den boze is (Schoolstraat!). Dit als tip voor herstraten in de toekomst.

Geluidhinder

In de berekeningen voor geluidhinder worden de rekenresultaten, zo blijkt uit de tekst van het bestemmingplan) over het algemeen met 5 dB verlaagd. Dit vanwege toekomstige technische ontwikkelingen aan motorvoertuigen. De wegverharding wordt hierbij niet genoemd. Het maakt nogal wat uit of verkeer rijdt op een klinkerweg of een asfaltweg. Daarbij is de onderhoudstoestand van de klinkerwegen in het landelijk gebied van de gemeente slecht. Met als gevolg veel bandengeruis. Het verlagen met 5 dB is daarom onterecht.

De berekende toename van 260 mvt/etm geeft afgezien van het geluid natuurlijk ook andere overlast bv drukker straatbeeld.

Luchtkwaliteit

Voor de luchtkwaliteit is onderzoek gedaan naar de gevolgen van het extra verkeer. De luchtkwaliteit wordt ook beïnvloed, zeker in deze omgeving, door de uitstoot van open haarden, houtkachels, allesbranders. Ik zie een berekening hiervan graag opgenomen in het bestemmingplan.

Externe veiligheid

Gevaarlijke stoffen / 4 gasleidingen

Het genoemde "onderzoek externe veiligheid" is op ruimtelijke plannen.nl niet aanwezig als bijlage en niet in te zien. Het invloedsgebied van de gasleidingen is 540 tot 590 meter. De locatie A ligt op (gemiddeld?) 300 meter. De afweging wordt daarbij gemaakt hoeveel slachtoffers er vallen bij een calamiteit. De brandweer adviseert daarom op locatie A geen zeer kwetsbare groepen zoals kinderdagverblijf (alleen overdag!) te huisvesten. Nu zullen veel gezinnen met kinderen gebruik van de recreatiewoningen (ook 's nachts). De conclusie dat het bestemmingsplan voor dit onderdeel uitvoerbaar is lijkt mij daarom tegenstrijdig. Daarbij komt dat gebruikers van

deze woningen daarop hoogstwaarschijnlijk niet zullen worden gewezen.
Je kan je ook afvragen waarom het mensenleven van een kwetsbare groep zwaarder weegt dan een mensenleven van een niet kwetsbare groep.

Water

De volledige watertoets en het advies van het Waterschap zijn niet als bijlage op ruimtelijkeplannen.nl toegevoegd.

Natuurwaarden

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan vermeld zal er nog onderzoek gedaan worden naar eekhoorns, vleermuizen en vogels. In locatie A is een dicht bos aanwezig en hier zijn, zo blijkt uit eigen waarneming, schuilende reeën en eekhoorns die over het hek van en naar het recreatiepark klimmen.

De flora wordt in het geheel summier genoemd. Uit eigen waarneming blijkt dat in het bos diverse soorten paddestoelen staan in de herfst. Nu ben ik een leek op dit gebied maar de "vliegenzwam" heb ik wel herkend. En dat in flinke aantallen. Er staan mooie volwassen sparren. Daarom pleit ik voor het handhaven van de huidige bestemming "bos en natuurgebied" (zie bestemmingsplan Buitengebied Borger uit 1997).

M.e.r. Beoordeling

Met de voorgaande zienswijzen is het de vraag of er geen belangrijke nadelige gevolgen voor omgeving en milieu zijn te verwachten. Dit met het feit dat er sprake is van een project van 40 ha en daarbij het bestaande park ingrijpend zal worden gewijzigd, maakt een M.e.r beoordeling wel nodig.

Juridische vormgeving

Groen

Zie eerdere zienswijze. Ook voor locatie A een houtsingel bestemmen aan de westzijde.

Recreatie - Dagrecreatie

Een bouwvlak voor een multifunctioneel gebouw en daarbij 2000 m2 voor gebouwen voor beheer en onderhoud is niet in verhouding met het totale oppervlak.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

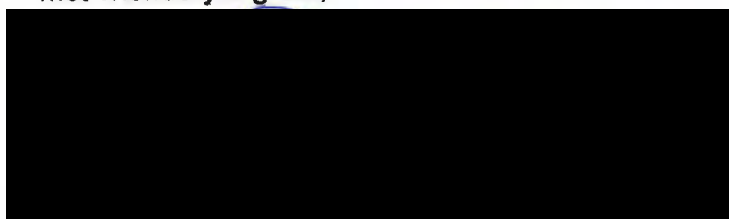
Inspraak

Informatiebijeenkomst voor inwoners van Ees op 29 oktober 2013. Vermeld wordt dat algemene reactie positief was. Ik had juist de indruk dat er nogal wat bezwaren waren. Vooral de hoge bebouwing werd genoemd en daarnaast overlast door verkeer en geluid. Een aantal zaken zijn op invulpapieren verwoord. Hiervan ontbreekt in de nu voorliggende stukken een verslag hiervan.

Over de 2e bijeenkomst op 31 oktober 2015 wordt helemaal niets vermeld.

Gezien het voorgaande wil ik u graag voorstellen de bestemming van de locaties A en B niet te wijzigen.

met vriendelijke groet,



Gemeenteraad gemeente Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Land van Bartje

Geachte leden van de Raad,

Als omwonenden van het Land van Bartje willen we via deze brief onze zienswijze kenbaar maken op het ontwerp bestemmingsplan Land van Bartje.

Elf jaar geleden hebben wij er bewust voor gekozen om te gaan wonen aan de Exloërweg in Ees. De mooie omgeving, maar met name ook het wonen aan een straat waar alleen sprake is van bestemmingsverkeer heeft daarbij voor ons de doorslag gegeven. Op dit moment wordt de straat alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer, wandelaars en fietsers.

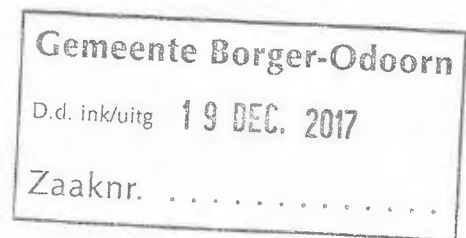
Op de kaart van het ontwerp bestemmingsplan zijn de ontsluitingswegen en de in- en uitgangen van het park niet aangegeven. Dit baart ons zorgen, omdat wij vrezen voor aantasting van ons woongenot. Met de thans voorliggende plannen (plan B, dagrecreatie) voorzien wij een enorme toename (lees: overlast) van met name auto's van en naar het gebied waar de dagrecreatie is gepland. De thans bestaande zandpad langs Country Golf Ees richting het dagrecreatiegebied, zal, als deze ook nog eens verhard zou gaan worden, o.i. een aantrekkingskracht hebben op automobilisten. Dit betekent dat vanwege het feit dat dit een smal pad is, de Exloërweg gebruikt zal worden als aanrij - dan wel vertrekroute voor de vele dagjesmensen waarop ingezet wordt. Immers de geplande horecavoorziening zal een aanzuigende werking hebben. Daarnaast laat het zich raden dat de recreanten op het Land van Bartje straks dit pad en de Exloërweg gaan gebruiken om per auto het bos te gaan bezoeken. Het verharden van een zandpad louter voor hulpdiensten en leveranciers zal ook een toename van andere auto's hebben!

Wij willen u in overweging geven, om de gebouwen en uitkijktoren zover mogelijk richting het fietspad Borger-Exloo te situeren en de ontsluiting daarvan te situeren aan de kant van het fietspad en niet aan het zandpad.

Wij hopen dat u deze zienswijze wilt betrekken bij uw overwegingen.

Met vriendelijke groeten,

Exloërweg 10
9536 PJ Ees



[REDACTED]
Exloerweg 12 9536 PJ EES

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Borger-Odoorn

Postbus 3

7875 ZG EXLOO

Ees, 15 december 2017

Betr.: ontwerpplan bestemmingswijzing Land van Bartje

Geachte Raad,

Dezer dagen bestudeerden wij het ontwerpplan bestemmingswijziging "Ees Het Land van Bartje".

De hierin aangekondigde recreatieve mogelijkheden hebben ons zodanig verontrust dat we ons genoodzaakt voelen onze zienswijze aan u kenbaar te maken.

Als bewoners van de kant van de Exloerweg die niet direct grenst aan het weiland perceel B zullen wij vooral te maken krijgen met **verkeersoverlast**. Het ligt voor de hand dat de voorgenomen dagrecreatie (bebouwing, paarden, fietsen, wellicht een uitkijktoren) en de daarvoor noodzakelijke infrastructuur zal leiden tot een verkeerstoename waar de landelijke Exloerweg niet op berekend is. Geluidsoverlast, parkeerproblemen, schade aan fauna en flora, kortom een aanzienlijke verslechtering van onze leefomgeving staan ons te wachten. In het verlengde daarvan zou ook waardevermindering van onze woning aan de orde kunnen zijn.

Verder delen wij als "naobers" de zorgen van onze overburen over de **aantasting** van het prachtige **open Drentse landschap** ter plaatse. Dit geheel in tegenspraak met de kernkwaliteiten genoemd in de Omgevingsvisie Drenthe geactualiseerd in 2014, te weten o.a. rust, ruimte, natuur en kleinschaligheid.

Omdat onze gemeente deel uitmaakt van het internationale **Cittaslow-verband** zullen onze zorgen u als raad zeker aanspreken. Wij rekenen erop dat uw besluitvorming voor ons aanleiding zal zijn het in u gestelde vertrouwen in maart 2018 te hernieuwen.

Vriendelijke groet,
[REDACTED]

Ees, 17-12-2017

Exloerweg 14
9536 PJ, Ees

Gemeente Borger-Odoorn

dd. ink/uitg 19 DEC. 2017

Zaaknr.

Aan: De Gemeenteraad van de gemeente Borger-Odoorn.
Postbus 3, 7875 ZG Exloo.
Betreft: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Land van Bartje.

Geachte Raad,

Ik heb kennis genomen van de plannen tot uitbreiding en daarmee een wijziging van het bestemmingsplan m.b.t. het gebied rond Landal park "Land van Bartje in Ees, een park dat erg dicht tegen het dorp Ees aan ligt, waardoor ik er bepaalde bedenkingen bij heb die ik hieronder uiteen zal zetten.

- 1) Ik mis een plankaart waarop duidelijk is aangegeven wélke wijzigingen /uitbreidingen wáár zullen worden gerealiseerd.
- 2) Op plan B (daar heb ik als bewoner van de Exloërweg het meest mee te maken) is dagrecreatie en een multifunctionele accommodatie met horecagelegenheid gepland. Dit zal gepaard gaan met meer geluids- en verkeersoverlast dan we gewend zijn. Welke beperkingen worden het park opgelegd omtrent uiterste openingstijden en geluidsproductie in decibel van het horecagedeelte in plan B en in hoeverre worden de mogelijkheden in het MFA ingekaderd? Laat het indien dit doorgang vindt bovendien a.u.b. zover mogelijk naar de oost-zijde plaatsen om overlast zoveel mogelijk te beperken.
- 3) Bij plan B wordt ook gesproken over een uitkijktoren van 20 meter? Waar mag deze toren komen? Een dergelijk hoog bouwwerk lijkt me totaal ongepast zo dicht bij het dorp.
- 4) Plan B zal moeten worden ontsloten om de bereikbaarheid, onderhoud en bevoorrading te waarborgen. Op dit moment ligt er als enige een zandweg tussen de ingang van Countrygolf Ees en de Exloërweg. Dit is één van de weinige zandwegen die Ees nog aangrenzend rijk is en die veel door wandelaars wordt gebruikt. Het betekent een verarming van natuurlijke waarden voor het dorp als deze wordt verhard. In dit plan wordt er niet over gesproken, maar bij een gehele of gedeeltelijke verharding zal voor de aan- en omwonenden extra overlast van geluid en verkeersbewegingen (veiligheid van onze kinderen) ontstaan. Ik vraag dan ook met klem om in ieder geval te zorgen dat het verkeer niet rond kan rijden via de Exloërweg door de zandweg b.v. bij de haakse bocht voor alle autoverkeer af te sluiten en de aansluiting naar de Exloërweg onverhard te laten.
- 5) Eerder liet Landal in haar ideeën over de herinrichting weten dat een nieuwe doelgroep paardenliefhebbers zal zijn die mét hun paarden naar het park zullen komen en die in het gebied van plan B zullen weiden. Dit zal betekenen dat plan B ook met paardentrailers zal worden benaderd hetgeen extra overlast teweeg brengt.
- 6) De Boerweg is nog steeds een zgn. 50km-weg, hetgeen nu al veel te snel is, laat staan bij een verder toenemende verkeersdruk. Langs het straatje richting Countrygolf Ees gold in het

verleden een parkeerverbod, maar sinds de verharding naar dat bedrijf wordt daar veelvuldig langs de weg geparkeerd, een onwenselijke situatie die mogelijk nog erger wordt als de rest van de zandweg ook zou worden verhard.

- 7) De berekeningen ten aanzien van de geluidshinder zijn zeer theoretisch weergegeven met erg veel aannames die in de praktijk achteraf altijd ongunstig uitpakken. In de toelichting onder punt 4.6 wordt verwezen naar een toekomstige geluidsreductie n.a.v. nieuwe normen voor auto's. Dit zal pas over langere tijd merkbaar worden. Immers is de kwaliteit van auto's de laatste decennia sterk verbeterd en dus zal nog minstens 20 jaar met een veel geringere geluidsreductie rekening moeten worden gehouden.
- 8) Er wordt gesproken over een bouwhoogte van 14 meter, dat is ca. 2x de bouwhoogte van een gemiddeld woonhuis. Dat is een erg groot verschil en ik zou dan ook graag zien dat dit wordt teruggebracht naar de standaard maximum bouwhoogte van bebouwing in de dorpskom.
- 9) Er is nog geen onderzoek naar flora en fauna verricht, ik vrees dat verschillende diersoorten zullen worden verdreven of juist naar het dorp toe worden getrokken m.t.g. overlast (steenmarters)
- 10) Tot slot algemeen: We leven in een tijd van een consumptiemaatschappij waarbij veel ouderen genieten van hun welverdiende pensioen. Dit zal binnen afzienbare tijd veranderen doordat de jongere generatie veelal géén vaste banen (uitzendwerk en ZZPers) meer hebben en derhalve weinig pensioen opbouwen (dit begint zich nu al te openbaren). Bovendien verplicht onze overheid n.a.v. de zgn. hogere levensverwachting de bevolking steeds langer (het eind is nog niet in zicht) door te werken zodat ze ook nog eens korter gebruik kunnen maken van deze voorzieningen doordat ondanks een hogere leeftijd de ouderdomsgebreken mede n.a.v. het langer moeten doorwerken, zich wél blijven aandienen. Gevolg: Over enige jaren zal de vraag naar dit soort grote parken (wegens onvoldoende financiële middelen en goede gezondheid) afnemen. Er zal dan leegstand ontstaan, hetgeen een verpaupering van het park tot gevolg zal hebben dat dan op de nieuwe situatie zal inspelen en een goedkopere, voor de recreant van dat moment, nieuwe invulling aan het gebied geven (camping met veel meer verkeersbewegingen?). Het lijkt me goed om hier op voorhand óók ten behoeve van de dorpsbewoners kritisch naar te kijken.

Ik hoop hiermee mijn zienswijze voldoende te hebben uiteengezet en dat u als raad tot een wijs besluit zult komen.

Hoogachtend,

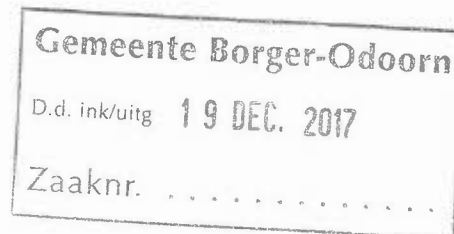
[Redacted signature block]

Gemeente Borger – Odoorn

T.a.v. De Gemeenteraad

Postbus 3

7875 ZG Exloo



Betreft : Zienswijze m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan Het Land van Bartje identificatienummer 1681.11BP.0006 – OWO1

Mijne heren,

Ees, 17 december 2017

In juni 1997 kocht ik mijn huidige woning aan de Exloerweg 7 te Ees juist vanwege de rustige en idyllische ligging in het buitengebied te midden van natuur en agrarisch gebied. Alvorens tot koop van de woning over te gaan, heb ik bij de gemeente geïnformeerd of er eventuele veranderingen in het bestemmingsplan in de onmiddellijke nabijheid van de woning waren te verwachten. Volgens uw ambtenaren zouden er geen veranderingen plaatsvinden op korte, middellange en lange termijn te verwachten. Hiernaast sprak de provincie m.b.t. de omgevingsvisie van kernfactoren: rust, ruimte, natuur en dient het landschap in oorspronkelijkheid behouden te blijven

Nu, door het ontwerpbestemmingsplan Land van Bartje dreigt dit alles verloren te gaan.

Hierbij wens ik dan ook mijn zienswijze over dit ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Een aantal argumenten liggen aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde:

1) Uitkijktoren

Het Land van Bartje heeft het plan om een uitkijktoren te plaatsen van rond de 20 meter hoogte. Dit komt veel overeen met de toren van het Boomkroonpad en Poolshoogte. Bij het Boomkroonpad worstelt Staatsbosbeheer al jaren met de grote getallen bezoekers (116.800 in 2016) die op dit evenement afkomen. Het bos lijdt eronder en er is sprake van grote parkeeroverlast. Staatsbosbeheer zegt dat zij slachtoffer zijn van hun eigen succes. Het Land van Bartje zal van mening zijn dat de bestemming van het terrein voornamelijk voor bezoekers van het eigen park is maar dit lijkt mij schijn: uitbreidingsplannen zijn er wel degelijk om economische redenen en bezoekers van buitenaf zullen met gejuich worden ontvangen.

Het kan daarom niet anders dat plaatsing van een uitkijktoren in Ees (zeker in combinatie met startpunt voor MTB – en wandelroutes) een trekpleister voor bezoekers zal worden en hierdoor voor een onacceptabel, grote overlast zal zorgen. Een uitkijktoren zorgt voor overlast door rumoerige bezoekers die vanaf boven (of beneden) naar elkaar zullen roepen. Vanaf de uitkijktoren kunnen mensen eenvoudig bij de bewoners van Ees in de achtertuin kijken hetgeen een grove schending van de privacy gaat worden.

2) Parkeeroverlast

Door de inrichting van het terrein met "kleinschalige" horeca type 2 zal er een toeloop van bezoekers volgen. Ook zorgt men voor startpunt van diverse wandel en fiets (MTB) routes. Bezoekers zullen met de auto arriveren en een ronde door de bossen maken. Er dient daarom een parkeerterrein aangelegd te worden. Dit gaat tot een grote toename van de verkeersbewegingen aan het zandpad achter de Exloerweg geven. Parkeren op het 'eigen' terrein of op of aan het zandpad zal grote overlast van de bewoners van de Exloerweg zorgdragen. Slaande deuren, horizon vervuiling (uitzicht op geparkeerde auto's). In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen metingen te vinden over toename van de verkeersbewegingen noch over de geluidsoverlast die te verwachten is. Het advies is dan ook het parkeren alleen toe te staan op het huidige parkeerterrein bij de receptie en streng toe te zien op een in te stellen parkeerverbod langs en op het zandpad (lopende van de Exloerweg tot aan de entree van het Land van Bartje bij de receptie.) Parkeerverbodsborden dienen weer geplaatst te worden (momenteel spoorloos verdwenen).

3) Indeling terrein

Indertijd hebben wij eentweetal presentaties mogen bijwonen in Bartje's Boerderij en later in de Eeserhof met een uiteenzetting van de plannen van het Land van Bartje.

Met sprak indertijd van een natuurlijke entree (gerekend vanaf het zandpad) in volledige overeenstemming met de natuur (met bomen en bosschages) met een enkel " kiosk achtig " pand gesitueerd richting het fietspad naar Exloo. Het pand zou niet opvallen en volledig in overeenstemming zijn met de natuur.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het Land van Bartje nu ook de optie neemt de bebouwing van maar liefst 14 meter hoogte in het 1^e gedeelte (gerekend vanaf het zandpad) te laten plaatsvinden. Tevens kunnen er speelruimtes / locaties voor de jeugd aangelegd gaan worden. 14 meter hoogte staat niet in verhouding met de rest van Ees en toeloop tot een pand in het 1^e gedeelte van het land zal wederom tot grote overlast van de bewoners kunnen leiden.

4) Verharding Zandpad

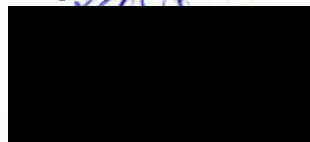
Toename van de verkeersbewegingen en bevoorrading van de horeca zullen er hoogst waarschijnlijk toe leiden dat het zandpad verhard / geasfalteerd gaat worden. Dit zal er nog meer gaan zorgen dat de eens zo rustige Exloerweg gaat veranderen in een drukke straat. Het advies is dan ook dringend het zandpad te behouden en de idyllische uitstraling van Ees zoveel mogelijk te behouden.

5) Geluidsoverlast

Naast de te verwachten geluidsoverlast van de uitkijktoren en slaande deuren / bewegingen van en naar het aan te leggen parkeerterrein valt het op het huidige park van het Land van Bartje op dat bij eventuele evenementen / manege op dat Het land van Bartje gebruik maakt van mechanisch versterkt geluid. Gebruik hiervan op een open terrein bij begeleiding van paardrijles / ATB parcours etc. zal tot ongekende hinder van de omwonenden leiden. Gebruik van mechanisch versterkt geluid doet tevens geweld aan de wens om de natuur te sparen en de natuurlijke leefomgeving te willen sparen.

Op basis van bovenstaand argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Het Land van Bartje. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het bestemmingsplan niet vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend



Exloerweg 7

9536PJ Ees

Bijlage : Artikel Boomkroonpad trekt teveel auto's

Gemeente Borger-Odoorn

t.a.v. De Gemeenteraad

Postbus 3

7875 ZG Exloo

Betreft: Zienswijze m.b.t. het ontwerp-bestemmingsplan "Het Land van Bartje

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Gedurende reeds meer dan 40 wonen wij aan de Exloerweg 6A te Ees. Met veel genoegen genieten wij van het open landschap zoals zich dat uitstrekt achter onze achtertuin, en waar tot nu toe ook het wild vrije toegang heeft.

Een enkele keer werd dat genoegen bedorven door activiteiten op het Land van Bartje waarbij op geen enkele wijze rekening werd gehouden met de omwonenden (Veronica Drive-in show of dansavonden met luide muziek tot in de late uren). Wij waren dan ook zeer verheugd toen het L.v.B bekend maakte (april 2016) dat op de aangekochte gronden achter onze achtertuin voorzieningen zouden worden getroffen voor weidegang van de eigen paarden en die van de gasten.

Hoe anders is de situatie daarna echter geworden. Teneinde het rendement uit de investeringen door de leden van de coöperatie vereniging te vergroten, is een plan ontwikkeld dat zeer grote negatieve gevolgen heeft voor natuur, landschap en bewoners in de directe omgeving van het park, met name bij de ontwikkeling van het zuidelijke plandeel. Ook de wegeninfrastructuur is hierop niet berekend. Een bezoekersaantal dat in het seizoen een veelvoud zal zijn van het totale aantal inwoners van Ees, zal hoe dan ook een grote verstoring van rust en woongenot opleveren. In het bijzonder de direct aanwonenden zullen door goedkeuring en uitvoering van de voorgenomen bebouwing van het zuidelijke perceel grote last en hinder ondervinden, en bovendien verlies aan privacy.

Onderstaande argumenten liggen aan bovenstaande zienswijze ten grondslag:

Bebouwing van het gebied is bestemd voor dagrecreatie, en dus ook voor bezoekers die niet op het L.v.B verblijven

Er is sprake van een uitkijktoren, een verblijfsruimte voor dagrecreatie, een horecaruimte en een in pandige dienstwoning.

De voorgenomen bouwhoogte voor de uitkijktoren van 20 meter zal al gauw niet realistisch blijken te zijn, en leiden tot een aanvraag voor een bouwvergunning voor een grotere hoogte, zoals ook elders in de omgeving is gebeurd en goedgekeurd. Een voorbeeld van wat ons te wachten staat is het boomkroonpad met zijn 25 meter hoogte. Staatsbosbeheer ging oorspronkelijk uit van 50.000 bezoekers. Het werden er 3 keer zoveel. Heeft U zich de parkeeroverlast wel eens voorgesteld ? Een toren van welke hoogte dan ook zal zorgen voor overlast van bezoekers die naar elkaar gaan roepen. Bovendien hebben de bezoekers van de toren een onbelemmerd vrij zicht in de tuinen van de woningen aan de Exloerweg. Dit betekent een ontoelaatbare schending van privacy.

De geplande dienstruimte kan een hoogte krijgen van 14 meter volgens het bebouwingsplan. Van aanpassing aan de bouwhoogte in de directe omgeving is met deze hoogte absoluut geen sprake, ook niet bij een lage gootlijn. De hoogte kan ook moeilijk aangepast worden aan de hoogte van de bebouwing in de omgeving, want in de directe omgeving is geen bebouwing. Bovengenoemde bouwhoogte zal dan ook tezamen met een toren van minimaal 20 meter een zeer storende ontsiering en een grote visuele inbreuk op het nu nog vlakke agrarische landschap betekenen .

Bovendien : als het inderdaad zo is, dat LvB heeft verzocht om de toegestane bouwhoogte op 14 meter te stellen, en dat in de bouwvoorschriften op te nemen, zijn hier eigen regels geschreven, dat achten wij niet correct.

Er wordt gesproken over horeca 2 , dus horeca die dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie van het gebouw. Op voorhand willen wij stellen dat hierbij geen mechanisch versterkt geluid, in welke vorm dan ook, hoort.

Door de inrichting van het terrein met start- en eindpunten van wandel- en fietsroutes zal een groot aantal bezoekers per auto arriveren. Hiervoor dient parkeerruimte aangelegd te worden, hetgeen voor grote toename van verkeersbewegingen zal leiden, o.a. op het zandpad achter de Exloerweg. Dit zal in niet geringe mate overlast geven bij de bewoners van de Exloerweg. In het ontwerpplan zijn geen onderzoeksresultaten te vinden met betrekking tot de te verwachten verkeers-respectievelijk geluidsoverlast. Deze overlast is daardoor niet te kwantificeren , maar zal zeer zeker wel gaan ontstaan. Op de plantekening is niet aangegeven hoe toegang, verkeersbewegingen en parkeren zijn geregeld. Wanneer dergelijke zaken achteraf worden geregeld is de kans zeer groot dat wij voor voldongen feiten worden gesteld,. Toename van het aantal verkeersbewegingen door recreanten en ten behoeve van bevoorrading zal vroeg of laat kunnen leiden tot verharding van dit pad, ondanks toezegging in het verleden dat dit niet zal gebeuren. Door het pad toch te verharden zal deze weg ook door ander verkeer worden gebruikt. De nu nog rustige Exloerweg zal diensgevolge veranderen in een drukke straat met bijbehorende overlast voor de bewoners.

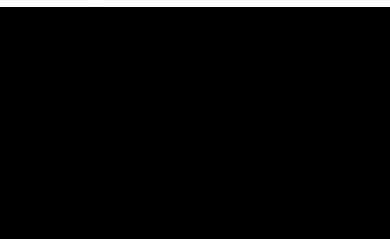
Tijdens een tweetal presentaties van de plannen van LvB is steeds gesteld dat de ontwikkeling van het nu nog agrarische perceel achter de Exloerweg zou resulteren in een natuurgebied met veel bebouwing. In de onmiddellijke nabijheid van het fietspad richting Exloo zou een kiosk/infocentrum komen en niets meer. Bovendien zou het gebouw zodanig

ontworpen worden dat het niet zou contrasteren met de natuur. In plaats daarvan is nu sprake van een gebouw van 14 meter hoog, en een losstaande toren van minimaal 20 meter hoogte. Beide objecten horen niet in dit open landschap. Maar als ze er dan toch hoe dan ook moeten komen, geven wij U in serieuze overweging de bosrand als camouflage te gebruiken en ze beide zo ver als mogelijk naar achteren te plaatsen. Bovendien zal dit aanzienlijk schelen in de geluidsoverlast.

Een mondelinge informatie dat parkeren op het terrein bij het hoofdgebouw zou moeten plaatsvinden, en dat ook de bevoorrading met eigen vervoer naar de horecagelegenheid op het recreatieterrein dient te gebeuren, is niet gebaseerd op enig realistisch denkvermogen. Immers: De toegang tot het recreatiegebied is gedacht naast de golfbaan (loopafstand vanaf de parkeerplaats bij het hoofdgebouw ca. 300meter. Het bouwvlak voor toren en dienstengebouw is ingetekend op ca. 400 meter vanaf het toegangspunt langs de golfbaan. Als men de situatie ter plaatse eenmaal kent zal veelal gekozen worden voor parkeren langs het zandpad in plaats van 3 a 400 meter extra lopen. Parkeren op eigen (recreatie) terrein stuit op de reeds eerder genoemde bezwaren van landschappelijke en privacy aard. Om het landschap niet te ontsieren en de rust op het zandpad achter de Exloerweg te garanderen, dient er aan weerszijden van het zandpad een parkeerverbod te komen, vanaf de ingang van de golfbaan tot aan de Exloerweg. Tevens dient aangegeven te worden waar de hoofdingang met parkeerplaats zich bevindt. Overigens geldt voor een deel van het zandpad reeds een parkeerverbod, alleen zijn aan de zijde van de golfbaan de parkeerverbodsborden niet meer aanwezig. Ongewenst parkeren in de berm vindt daardoor nu reeds plaats.

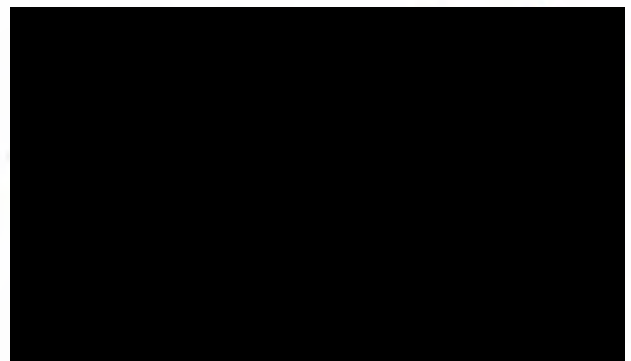
Op grond van het bovenstaande zienswijze maken wij bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Het Land van Bartje. Wij verzoeken U met inachtneming van onze zienswijze het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wij verzoeken U ons over het verloop van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Hoogachtend,



Exloerweg 6A

9536 PJ Ees



datum 19 DEC. 2017

Aan de ~~gemeenteraad~~ van de
gemeente Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG Exloo

Ees, 12 december 2017

Onderwerp : zienswijze bestemmingsplan Het land van Bartje.

Geachte raadsleden,

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerp-bestemmingsplan "Ees, Het land van Bartje".

De uitgebreide plannen van het Land van Bartje voor kwaliteitsverbetering van het park juichen wij toe.

Het onderdeel "perceel B" van het totaalplan grenst aan ons bedrijf Country Golf Ees. Vanuit dit oogpunt hebben wij het ontwerp-bestemmingsplan kritisch beoordeeld. Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om hierover onze zienswijze kenbaar te maken.

Hierbij willen wij opmerken dat we het jammer vinden dat "onze buurman" niet de moeite heeft genomen om in overleg te gaan over het ontwerp bestemmingsplan, zoals deze thans ter inzage ligt.

Zienswijze

Wij hebben bezwaren tegen de realisatie van omvangrijke gebouwen op de aan de zuidzijde aan ons bedrijf grenzende locatie, in het bestemmingplan genoemd "perceel B".

De te realiseren gebouwen zullen vanaf de golfbaan en vanuit het bedrijfsgebouw (terras -zalen) duidelijk te zien zijn. Zeker als er gebouwd gaat worden in proporties zoals aangeven in het ontwerp bestemmingsplan zal er sprake zijn van een grove verstoring/belemmering van het uitzicht. Dit vinden wij vanuit meerdere hierna genoemde redenen/gronden niet acceptabel.

Tevens is het voor ons bedrijf belangrijk dat de toekomstige inrichting van het terrein zodanig zorgvuldig gebeurd dat Country Golf Ees daarvan geen nadelige gevolgen ondervindt.

Toelichting

Algemeen – uitzicht – beleving

Ons bedrijf Country Golf Ees grenst aan de oostzijde aan het vakantiepark het Land van Bartje. In 2005 zijn wij hier onze 18 holes par.3 golfbaan met horeca gestart.

Onze locatie kenmerkt zich door het vrije uitzicht op de staatbossen, een van de belangrijkste redenen

van de toenmalige locatiekeuze.

Om die reden is toen ook voor de huidige situering van ons horeca- bedrijfspand gekozen. Leunend in het talud met vrij uitzicht op de omgeving van het noordoosten tot het zuidwesten.

Onze bezoekers genieten op de golfbaan van de rust en het uitzicht, dit is een belangrijke reden voor hen om te kiezen voor ons bedrijf en regelmatig terug te komen. Voor onze vaste gasten, zoals de leden van de vereniging die gebruik maken van onze baan, geldt dit in nog sterkere zin.

Aantasting van deze basiswaarden van ons bedrijf zal nadelige (financiële) gevolgen hebben.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor realisatie in de toekomst van multifunctionele gebouwen van maximaal 1500 m², gebouwen voor beheer en onderhoud van maximaal 2000 m². Voorts mogelijk nog een uitkijktoren (hoogte ?). Deze volumes zullen zeker nadelig zijn voor Country Golf Ees. Afgezien daarvan vinden wij dit voor de betreffende locatie (100 meter breed !) buiten proporties, het doet afbreuk aan de natuurlijke Drentse omgeving.

Inrichting perceel B door Land van Bartje

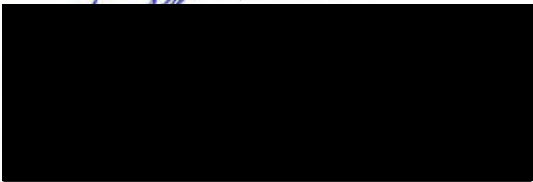
De toekomstige inrichting van perceel B kan voor Country Golf Ees nadelige gevolgen hebben. Hierbij valt te denken aan de realisatie/situering van parkeerplaatsen / fietspaden / voetpaden / ruiterspaden etc.

Direct aan of in de nabijheid van de erfgrans is voor ons niet wenselijk/acceptabel vanuit het oogpunt van veiligheid en uitzicht. Tevens rijst de vraag : " hoe gaan we met de toegang tot de golfbaan om in relatie tot het nieuwe perceel B ? ".

Voorts is de bestemming/invulling van de bebouwing te onduidelijk omschreven om te kunnen beoordelen of dit voor ons nadelige gevolgen zal hebben.

Derhalve een aantal onduidelijkheden die, zonder goede afspraken vooraf, voor ons in de toekomst nadelig gevolgen kunnen hebben. Wij verzoeken u dan ook hierover in het bestemmingsplan nadere bepalingen op te nemen.

Graag worden wij op de hoogte gehouden van de voortgang.


v.o.f. Country Golf Ees


Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan

Gemeente Borger-Odoorn

D.d. ink/uitg 19 DEC. 2017

Zaaknr.

Aan de gemeenteraad van de gemeente *Borger Odoorn*
Postbus 3
7875 ZG EXLOO

Ees, 16 december 2017

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Land van Bartje
GML-bestand NL.IMRO.1681.11BP0006-VG01

Geachte raad,

In Week in Week uit van enkele weken geleden is het ontwerp-bestemmingsplan Land van Bartje bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1 Verkeer toename in en rond wegen in Ees.

Meer verkeer, is nu al meer drukte door verandering nieuwe afslag N 34. Fietzers en Voetgangers komen in de knel door toename verkeer. Verkeer gaat rond rijden Exloerweg naar zandpad en dan naar Land van Bartje.

2 Landbouw grond naar recreatie.

Er wordt landbouwgrond opgeofferd voor uitbreiding. Wij willen met zijn allen een groene omgeving.

Andere eigenaren van landbouw grond in dorp mogen niet omzetten naar andere bestemming.

3 Voldoende mogelijkheden voor Land van Bartje op hun huidige perceel voor kwaliteits en kwantiteits verbetering voor de toekomstige gasten. Dat hoeft niet door middel van vergroting van perceel

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Land van Bartje. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen, of gewijzigd vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Odoornerstraat1
9536PK EES

Aan de gemeenteraad van de gemeente Borger-Odoorn
Postbus 3
7875ZG Exloo

Ees, 17 december 2017

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Ees 'Het Land van Bartje'

Geachte raad,

In Week in Week uit is het ontwerp-bestemmingsplan Ees 'Het Land van Bartje' bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Planschade van onze huidige woonlocatie Exloerweg 6.
2. Er ontbreekt een beeld- en kwaliteitsplan waar je kunt zien waar gebouwen voor dagrecreatie en horeca gepland zijn.
3. Er komt meer verkeer achter onze huizen langs. Dit gaat met name om auto's, maar ook andere voertuigen van bijvoorbeeld leveranciers die de horeca voorzieningen moeten bevoorraden.
4. Er ontbreekt een verkeersplan en parkeervoorzieningen van de aan- en afvoer wegen naar het nieuwe plandeel zuid. Wat dit betekent voor de ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit is niet duidelijk.
5. Is er een archeologisch onderzoek gedaan op de locaties, naar bijvoorbeeld de Celtic Fields die rond Ees zo uniek zijn. Door deze wijziging van het bestemmingsplan wordt wellicht inbreuk gemaakt op deze unieke historische gebieden.
6. Is er onderzoek gedaan naar flora en fauna en wat de invloed van de wijziging van het bestemmingsplan hierop heeft.
7. De wijziging geeft aantasting van het mooie open landschap achter ons huis.
8. De wijziging verhoogd de kans op geluidsoverlast door recreatie accommodaties en horeca gelegenheden.

Op basis van de bovenstaande argumenten maken we bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Ees 'Het Land van Bartje'. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen. We gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,


Exloerweg 6
9536PJ Ees


Zaaknr.

Betreft: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Land van Bartje

Geachte Raadsleden,

Ik heb vernomen dat het Land van Bartje uitbreidingsplannen heeft en daarvoor een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan heeft ingediend. Ondanks het feit dat er tijdens een voorlichtingsbijeenkomst enige tijd geleden nadrukkelijk is gezegd: Mevrouw 100% zeker, er komt geen huisje bij, er nu toch plannen zijn tot uitbreiding van het park.

Ik heb geprobeerd de plannen te lezen en me af te vragen welke gevolgen dit voor mij kan hebben. Dit is me niet echt duidelijk geworden omdat het ingediende plan veel vaagheden bevat.

-Ik woon aan de Boerweg in Ees aan de aanvoerroute naar het park.

Nu al, is vooral elke vrijdag een crime wat betreft de verkeers/geluidshinder. Mensen willen allemaal zo snel mogelijk op het park komen. Daarnaast is het een komen en gaan van toeleveringsbedrijven. Deze firma's komen met steeds grotere vrachtwagens.

Als er zo'n 1500 mensen op het park verblijven moeten deze natuurlijk wel allemaal eten en drinken. Nog meer huisjes betekent nog meer verkeer.

In het plan staat wel dat er metingen zijn verricht aan de Boerweg, maar dan wordt gesproken over een gemiddelde weekdag, waarop de verkeersdrukke enigszins zal toenemen. Dat is een heel ander verhaal dan wanneer ze op de wisseldagen zouden meten. Dit is nog nooit gebeurd.

De gedachte dat de auto's in de toekomst kleiner zullen worden geloof ik zeer zeker niet. Het aantal SUV's dat richting het park gaat neemt alleen maar toe. In een klein autootje kun je tegenwoordig toch geen kinderen meenemen. Tenslotte is het een familiepark.

-Bovendien is al aangegeven dat het Land van Bartje in de toekomst paardenbezitters de mogelijkheid wil geven met hun eigen paard te komen om hier in de bossen te kunnen rijden.

Ik moet er niet aan denken dat ook nog auto's met paardentrailers gebruik gaan maken van de Boerweg.

-Ook het plan nog meer horeca te plannen aan de zuidzijde, voor het houden van workshops ed, zal de verkeersintensiteit verhogen.

-Landschappelijk gezien is het er de afgelopen jaren zeker niet mooier op geworden en dat zal ook nu het geval zijn met een woonwijk(in mijn optiek) gepland aan de noordkant. Zie de gebouwen langs het zandpad richting de golfbaan.

- Ik vind het aantal toeristen van zo'n 1500-2000 in verhouding tot het aantal inwoners van nog geen 400 van het dorp Ees echt zoek.

In afwachting van uw antwoord ,


Boerweg 2
9536 PH Ees

Zienswijze uitbreiding Land van Bartje

Al sinds 1986 Ben ik woonachtig aan de Buinerweg te Ees.
Dit met veel plezier.

Mijn uitzicht is over de landerijen tegen een bosrand!
Waaruit veel wild komt buurten op de landerijen.

Door taartpunt A volledig te ontbossen zal mijn uitzicht volledig veranderen!!
Ook zal het wild niet meer een directe toegang hebben tot de landerijen.

Ook de toegangswegen die nu al in zeer slechte staat zijn zullen nog eens extra belast worden.

Ook zou de directe toegang tot het bos misschien belemmerd worden.

Het Land van Bartje kan iets toevoegen voor het Dorp Ees, maar moet wel met de inwoners van Ees worden afgestemd!!!

Met vriendelijke groet,



Buinerweg 23
9536PG. Ees

Colofon

Rapport

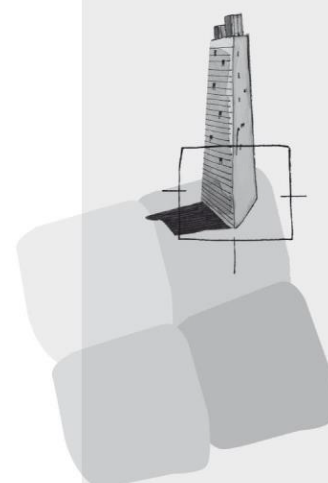
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

██████████████████
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

030.78.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort