

**ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN EN
OMGEVINGSVERGUNNINGEN
“GASSELTERVELD, HOTEL & RESORT DE
HONDSRUG, BOSWEG 2 TE GASSELTE”**

Inhoud

1. Inleiding
 - 1.1. Status zienswijzennota;
 - 1.2. Procedure bestemmingsplan
2. Zienswijzen
 - 2.1. Zienswijzen (algemeen);
 - 2.2. Zienswijzen (individueel)

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het besluit over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen “Gasselterveld, Hotel & resort De Hondsrug, Bosweg 2 te Gasselte”. Beide besluiten worden met toepassing van de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wro) voorbereid en hebben gezamenlijk en gelijktijdig ter inzage gelegen (afdeling 3.4 Awb.).

De zienswijzennota bestaat uit 3 hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het besluit. In hoofdstuk 2 is aangegeven of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2. Procedure bestemmingsplan:

De procedure voor vaststelling van het bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.8 Wro. Bovendien is de afdeling 3.4 Awb. van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzenronde:

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen hebben, na publicatie in De Schakel en Staatscourant van 25 maart 2021 tot en met 5 mei 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze naar voren brengen. In totaal zijn er binnen deze termijn 38 zienswijzen ontvangen.

Daarnaast wordt informatief opgemerkt dat er online petitie is gestart, met de opmerking ‘laat Gasselte niet het Zandvoort van Drenthe worden’. Deze online petitie is ruim 1.000 x ‘ondertekend’ en de handtekeningen zijn onlangs overhandigd aan de portefeuillehouder. Opgemerkt wordt dat deze online petitie niet gezien mag worden als zienswijze (en dus niet in behandeling worden genomen). Wel geeft het de tendens weer hoe diverse personen over planvorming in deze denken.

Vaststelling:

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen de omgevingsvergunningen door het college worden verleend. Na vaststelling hebben beide besluiten rechtskracht na afloop van de beroepstermijn van 6 weken, tenzij beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Beroep:

Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunningen "Gasselterveld, Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 te Gasselte". Daarnaast wordt aangegeven of, en zo ja hoe, wijzigingen in het besluit worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen.

Het betreft de onderstaande zaaknummers die bij de indieners bekend zijn; sommige indieners hebben meerdere brieven aan het college verzonden. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn binnengekomen. De zienswijzen zijn dan ook alle ontvankelijk.

In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven.

Nr.	Naam	Nummer brief
1.	Reclamant 1	287761
2.	Reclamant 2	287033
3.	Reclamant 3	288570
4.	Reclamant 4	288851
5.	Reclamant 5	288539
6.	Reclamant 6	288822
7.	Reclamant 7	288826
8.	Reclamant 8	288829
9	Reclamant 9	288824
10	Reclamant 10	289586
11	Reclamant 11	289587
12	Reclamant 12	289589
13	Reclamant 13	289593
14	Reclamant 14	289596
15	Reclamant 15	289598
16	Reclamant 16	289601
17	Reclamant 17	289603
18	Reclamant 18	289645
19	Reclamant 19	289876
20	Reclamant 20	289956
21	Reclamant 21	289984
22	Reclamant 22	289647
23	Reclamant 23	290311
24	Reclamant 24	290317
25	Reclamant 25	290321
26	Reclamant 26	290325
27	Reclamant 27	290327
28	Reclamant 28	290334
29	Reclamant 29	290545
30	Reclamant 30	290547
31	Reclamant 31	290810
32	Reclamant 32	290961
33	Reclamant 33	290920
34	Reclamant 34	290932
35	Reclamant 35	290943
36	Waterschap Hunze en Aa's	291159
37	Reclamant 37	291115
38	Reclamant 38	291112

2.1. Zienswijzen (algemeen)

De zienswijzen bevatten een aantal afzonderlijke opmerkingen, die vaak in meerdere zienswijzen vermeld staan. Deze opmerkingen worden samengevat weergegeven en van een reactie voorzien door ons

college. Gelet op de inhoud van alle zienswijzen worden samengevat een vijftal verschillende onderwerpen onderscheiden. Dit betreffen de onderwerpen:

1. Omvang en grootte van het hotelgebouw is te fors (daarop wordt ingegaan in zienswijzen: 4, 7, 20, 21, 28, 29, 30, 31, 32, 33);
2. Grootte park (en hotel) totaal is te grootschalig en indieners willen een kleinschaliger plan, conform bestemmingsplan "Visiegebied Gasselternveld" uit 2016; (daarop wordt ingegaan in zienswijzen: 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22 en 32);
3. Te druk in het Gasselternveld ('laat Gasselte niet het Zandvoort van Drenthe worden') / meer behoud / terugbrengen natuurlijke functie in plaats van inzetten op recreatieve functie; (daarop wordt ingegaan in zienswijzen: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 33, 35, 37 en 38);
4. Niet eens met het 'in stroomversnelling' zetten van deze procedure en daarmee ook niet hoeven te voldoen aan BENG normen; (daarop wordt ingegaan in zienswijzen: 2, 8, 22, 29, 30 en 31);
5. Er wordt door deze grote plannen voorbij gegaan aan de klimaatdiscussie in verband met toename CO2 en NOx (en biodiversiteit), mede als gevolg van komst onderhavig Hotel & Resort; (daarop wordt ingegaan in zienswijzen 1, 4, 5, 20, 28, 31 en 33).

Diverse reclamanten zijn van mening dat onderhavig hotel (en aantal recreatiewoningen) te groot is qua omvang en daarmee niet passend is in de 'Drentse' schaal. Vanwege het feit dit onderwerp eigenlijk niet los gezien kan worden van andere door reclamanten, genoemde onderwerpen als 'omvang park is te grootschalig' en 'houdt het bij het kleinschaliger plan (conform bestemmingsplanmogelijkheden uit "Visiegebied Gasselternveld")', zijn deze onderwerpen in onze beantwoording als één reactie gecombineerd.

De ingekomen zienswijzen 10 t/m 17 en 23 t/m 27 zijn overigens alle gelijkloidend van aard.

Algemene opmerkingen en reacties:

1. Samenvatting zienswijze m.b.t. 'grootte en omvang hotel, grootte park':

Omvang van het hotelgebouw is te groot, realisatie hotel & resort past niet bij de 'Drentse' schaal en er dient teruggevallen te worden op de mogelijkheden die het 'oude bestemmingsplan ("Visie Gasselternveld")' boden.

Reactie:

Vertrekpunt voor de ontwikkeling van het Gasselternveld is de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Gasselternveld. Deze visie is in 2010 opgesteld en in 2016 verwerkt in het bestemmingsplan "Visiegebied Gasselternveld". In deze ontwikkelingsvisie wordt uitgegaan van een ontwikkeling gericht op recreatie, bosbouw en natuur waarbij een zonering is aangehouden, waardoor binnen de landschappelijke hoofdstructuur drukke en rustige gebieden ontstaan. Daarbij wordt de volgende zonering aangehouden:

- *Ten oosten van de grote plas is het recreatief gebruik intensiever. Het gebied is via de N34 bereikbaar en hier is sprake van een recreatiepoort naar de rest van het gebied. Dit deel is een recreatielandschap waar van alles te beleven is. De natuur is in dit gebied een belangrijk decor voor de recreant met attracties en belevingspunten*
- *Ten westen van de plas is het recreatief gebruik extensief; het is een stil wandellandschap en er is volop ruimte voor de natuur. Dit is het gebied van de ontdekkingspunten. Binnen deze zonering zijn er nog accenten te leggen. De meeste gebouwde voorzieningen (zoals verblijfsrecreatie en restaurant) liggen en komen in de omgeving van de Bosweg.*

In het 'oude' bestemmingsplan ("Visiegebied Gasselternveld") zijn mogelijkheden opgenomen om het voormalige Motel Gasselternveld te herontwikkelen. In de toelichting van het plan staat dat in de opgenomen bestemming vooralsnog wordt uitgegaan van de bouwmogelijkheden uit het oorspronkelijke bestemmingsplan voor 'Motel Gasselternveld' (54 recreatiewoningen en een restaurant). De locatie was destijds in eigendom van twee verschillende eigenaren. Uitgangspunt was om hier één nieuwe ontwikkeling tot stand te brengen. Beide eigenaren hadden daar toen (nog) geen overeenstemming over bereikt. Daarom werd er voor gekozen om de (her)ontwikkelingsmogelijkheden op te knippen in twee delen. Beide konden ook worden samengevoegd:

- *De eerste wijzigingsbevoegdheid had betrekking op het oostelijke deel van het plangebied (het perceel Bosweg 2 te Gasselte). Voor dit deel werd uitgegaan van maximaal 55 recreatiewoningen en een hotel (met ongeveer 30 kamers). Onder het hotel vielen tevens de mogelijkheden voor 10 zorgenheden, informatiecentrum, restaurant, wellness, congress, kuuroord en sport;*

- De tweede wijzigingsbevoegdheid had betrekking op het westelijke, meer open deel (het perceel Bosweg 4 te Gasselte). Hier wordt de realisatie van 4 groepsaccommodaties mogelijk gemaakt, eventueel in combinatie met het oostelijk deel. Bij recht werd hier al een dagrecreatief bedrijf toegestaan.

Inmiddels is er één eigenaar en op basis van eerste schetsen van initiatiefnemer (begin 2019 al) was er sprake van een 'zorg'hotel met 54 recreatiewoningen. Naar aanleiding van diverse gesprekken waarin wij onder meer onze twijfels hadden geuit over het aspect 'zorg' heeft initiatiefnemer zijn plannen gewijzigd. Door ons werd positief gereageerd op de wending van zorg in combinatie recreatie naar recreatie sec. Dit past ons inziens prima bij het gebied en de aanwezige recreatieve activiteiten en recreatieve bedrijvigheid.

Onze positieve insteek kwam verder voort doordat onderhavige locatie sinds de sluiting van het aldaar gevestigde AZC niet meer in gebruik was (nog steeds is) en is daardoor in verval geraakt(e). Een nieuwe invulling werd zeer gewenst geacht, ook gelet op de ontwikkeling van het Gasselterveld.

Om de kansen in de recreatiesector te onderzoeken had initiatiefnemer ook marktonderzoek laten uitvoeren door een gerenommeerd en gespecialiseerd adviesbureau binnen de recreatief-toeristisch branche. Daaruit bleek dat de mogelijkheden die geboden werden in het 'oude' bestemmingsplan "Visiegebied Gasselterveld", om volgens de huidige normen een levensvatbaar bedrijf op te zetten, te krap. Het resultaat van dat onderzoek, vertaald naar de situatie Gasselterveld, Bosweg 2, is geweest dat om te gaan voor een rendabele exploitatie er een resort moet komen uitgaande van circa 70 recreatiewoningen en een hotelgebouw (met ongeveer 70 hotelkamers) dat samen met de recreatiewoningen uitgaat van in totaal 600 bedden.

Ons college heeft op 10 december 2019 'ingestemd' met deze vergrote kaders. Dat hield in dat met betrekking tot de recreatiewoningen er, ten aanzien van de eerste plannen van initiatiefnemer, ruimtelijk gezien geen sprake zou zijn van uitbreiding qua locatie, omdat de meerdere recreatiewoningen wel zouden worden ontwikkeld op dezelfde locatie. Wel was een andere consequentie hiervan dat de kavels kleiner werden en dat er minder openheid zou komen op de locatie zelf. Ten aanzien van het hotel was de consequentie dat de bebouwing dichter naar de N34 werd verplaatst en het bouwvolume van het hotel groter werd (en van 40 kamers naar 70 kamers).

Bij het instemmen met deze kaders en wetende wat de consequenties daarvan waren, hebben wij wel als voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Op basis daarvan heeft de initiatiefnemer zijn plannen verder uitgewerkt en heeft hiervoor een architect in de arm genomen die een passend ontwerp voor het hotelgebouw, met bijbehorende landschappelijke inpassing, is gaan ontwerpen. Deze landschappelijke inpassing is overigens in nauw overleg met de gemeente tot stand gekomen. In het landschappelijk inpassingsplan is ook rekening gehouden met de van belang zijnde provinciale kernkwaliteiten. De invloed van het totale plan op de provinciale kernkwaliteiten is ook afgestemd met de provincie, immers indien hier geen rekening mee zou worden gehouden zou de provincie hiertegen ook een zienswijze(n) hebben ingediend, omdat dit gebied ook voor de provincie Drenthe van belangrijke waarde is op het gebied van landschap, aardkundige waarden en wateraspecten.

Daarbij hebben wij ook in ogenschouw genomen dat aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Zo heeft ook de bestuursrechter meerdere malen uitgesproken. Een wijziging van het bestemmingsplan (in dit geval ten gunste van de realisatie van een hotel en resort met hotel en 70 recreatiewoningen - ten opzichte van het hiervoor geldende 'oude' bestemmingsplan die mogelijkheid bood voor een kleiner hotel en 54 recreatiewoningen is voortgekomen uit toeristische, recreatieve en economische overwegingen, die ruimtelijk ingepast kunnen worden.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 3 uitvoerig ingegaan op het provinciaal beleid en de daarbij behorende provinciale kernkwaliteiten. Er wordt niet ontkend dat het plangebied zich in een waardevol landschappelijk gebied bevindt. Dat wordt ook duidelijk vanuit de uitgevoerde analyse van de aanwezige provinciale kernkwaliteiten. Er is sprake van meerdere, van belang zijnde provinciale kernkwaliteiten. Maar er is tevens ingegaan op de wijze waarop in de uitwerking van het plan rekening is of gaat worden gehouden met deze provinciale kernkwaliteiten en de doorwerking van het provinciaal beleid. Vanuit de provincie is tegen dit ontwerp-bestemmingsplan dan ook geen zienswijze ingediend, hetgeen kan worden uitgelegd dat de provincie kan instemmen met deze ontwikkeling binnen haar provinciale uitgangspunten en beleid. Het project past daarmee binnen de 'Drentse' schaal.

Daarbij komt dat de provincie Drenthe graag in de 'top' van Nederland wil staan als het gaat om de vrijetijdseconomie. Een economisch gezond, divers, toekomstgericht en vraaggericht verblijfsrecreatief aanbod is daarbij van groot belang. Op onderhavige locatie zijn de ambities vandaar ook hoog; er komen kwalitatief hoogwaardige accommodaties en voorzieningen, passend in de omgeving. Deze ontwikkelingen vormen daarmee een belangrijke aanvulling op het toeristisch product in de regio. Onderhavig initiatief, uitstekend gelegen bij de entree van het recreatiegebied Gasselterveld geeft een gewenste en passende invulling aan de verdere recreatieve ontwikkelingen en de aantrekkingskracht van het gebied en past dan ook in onze visie uit 2010, ons huidige toeristisch en recreatief beleid en provinciaal beleid.

Ter bepaling van de grootte van het hotelgebouw is een vergelijking gemaakt met een vergelijkbaar bestemmingsplan voor een dergelijk recreatiebedrijf elders in de gemeente Aa en Hunze. Daarin is bepaald dat de maximum oppervlakte van de gebouwde centrale recreatieve (en beheers)-voorzieningen daar niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak mocht bedragen. Het bestemmingsvlak was in dat geval een soort 'voorterrein'. In vergelijking met dat plan bleek dat de oppervlakte van het daar gehanteerde bestemmingsvlak beduidend groter was dan het bestemmingsvlak waarin het centrale voorzieningengebouw op het perceel Bosweg 2 te Gasselte zou worden gelegen (en daardoor verhoudingsgewijs ook meer m² aan bebouwing mogelijk was). In dat bestemmingsplan was het gehanteerde bestemmingsvlak circa 3,5 ha. groot. Ten opzichte van de bouwmogelijkheden voor centrale voorzieningen bij het eerder genoemde plan, hebben wij gemeend dat het 'gerechtvaardigd' is bij onderhavige ontwikkeling (Bosweg 2) hier een percentage van 10% van het bestemmingsvlak te hanteren. Het in dit bestemmingsplan voorgestelde bouwvlak bevat een oppervlakte van ca. 5.550 m². Daarbinnen is voor beheer voorzieningen, inclusief het hotel dan ook een maximale oppervlakte voor bebouwing toegestaan van (afgerond) 10% van het voorterrein, is 3.500 m². Aangezien er in het bouwvlak een gebouw is ontworpen die uitgaat van een oppervlakte van ca. 3.175 m² blijft er dan ook nog enigszins ruimte voor toekomstige uitbreidingen over. Het hotelgebouw zal worden gebouwd in 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Informatief wordt opgemerkt dat er inmiddels afspraken zijn gemaakt tussen initiatiefnemer en een professionele verhuurorganisatie (Dormio) die de marketing en de verhuur van zowel de recreatiewoningen als het hotel zal verzorgen.

Ook de welstandscommissie is van mening dat het bouwplan voor het realiseren van een hotel met restaurant en voorzieningen voldoet. Ter toelichting geeft de commissie aan dat zij op 11 mei 2021 het ontwerp heeft getoetst aan de welstandscriteria, zoals omschreven in de notitie Beeldkwaliteit Bosweg 2 Gasselte (ontwerp beeldkwaliteitsplan) en komt daarbij tot de beoordeling dat de ligging, massa en vorm, gevels, detaillering en materiaal en kleurgebruik voldoet, helemaal nu er sprake is van een passende landschappelijke inpassing.

Deze landschappelijke inpassing is verder verwoord in zowel Bijlage 1 van de regels als ook in het bestemmingsplan bij de behandeling van de provinciale kernkwaliteiten. Tevens zijn wij van mening dat de bouwmogelijkheden op basis van het 'oude' bestemmingsplan niet meer voorzien in huidige mogelijkheden voor een recreatief rendabel plan, passend in de nog steeds gewenste algemene recreatieve doelstellingen vanuit de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Gasselterveld.

Wij zijn van mening dat het plan qua aard en omvang, in combinatie met de landschappelijke inpassing, als passend kan worden beschouwd binnen het aanwezige landschap (en 'Drentse schaal').

Geadviseerd wordt dan ook de indieners van de zienswijzen te berichten en hu bedanken voor hun reactie, maar dat wij op basis van deze zienswijze geen aanleiding zien om tot een wijziging te komen en deze zienswijze over dit onderwerp dan ook ongegrond te verklaren.

2. Samenvatting zienswijze 'drukke in het Gasselterveld en dit zal door komst hotel & resort alleen maar verder toenemen':

Diverse zienswijzen hebben betrekking op het feit dat het nu al te druk is in het Gasselterveld ('laat het dorp Gasselte geen Zandvoort worden') en vrezen dat door de komst van onderhavig Hotel & Resort er alleen maar sprake zijn van een toename van de drukte. Reclamanten wensen meer behoud / terugbrengen van de natuurlijke functie van het gebied in plaats van recreatieve functies.

Reactie:

Allereerst merken wij op dat onderhavige bestemmingsplanprocedure enkel betrekking heeft op de locatie Bosweg 2 (en 4) te Gasselte en niet op het gehele Gasselterveld.

Onderhavig bestemmingsplan is een uitwerking van hetgeen bedoeld was in het 'oude' bestemmingsplan "Visiegebied Gasselterveld", met de opmerking dat geen sprake is van een wijzigingsplan, maar van een partiele herziening. Reden hiervoor is dat de betreffende wijzigingsbevoegdheden (qua aantal recreatiewoningen en omvang bebouwing hotel) uit 2016 niet meer toereikend bleken voor het creëren van een plan die een rendabele exploitatie op zou leveren.

Algemene opmerkingen over drukte in het Gasselterveld zijn dan ook niet van toepassing op onderhavige planologische procedure en worden vandaar ongegrond verklaard. Informatief merken wij wel op dat 'drukte' een subjectieve term is ('drukte' hier wordt namelijk door vele personen anders ervaren), maar dat er in een ander project door gemeente, Staatsbosbeheer en provincie gezamenlijk wel gekeken wordt naar bepaalde oplossingen als gevolg van de houding en gedrag van bezoekers van en op het Gasselterveld (hierbij valt te denken aan het beter reguleren van verkeersstromen in Gasselterveld, maar ook van en naar omliggende wegen, (betaald) parkeren en afspraken over afval).

Voor wat betreft de link die door reclamanten wordt gelegd met de algemene drukte en dat dit door de komst van onderhavig hotel en resort alleen maar verder zal toenemen merken wij op dat wij van mening zijn dat dit zeer waarschijnlijk slechts beperkt het geval zal zijn. Immers: reclamanten geven aan nu al 'teveel drukte' te ervaren. Dit, terwijl op onderhavige locatie al jaren geen recreatieve bebouwing en/of gebruik aanwezig is. Maar tegelijkertijd geven reclamanten wel aan op zich geen probleem te hebben met de mogelijkheden die het 'oude bestemmingsplan' bood.

Dan dient de vergelijking gemaakt te worden tussen de planologische ruimte die het 'oude' bestemmingsplan (Visiegebied Gasselterveld) mogelijk maakt(e) ten opzichte van het "nu voorliggende (ontwerp) bestemmingsplan:

- *Ten aanzien van de recreatiewoningen wordt opgemerkt dat op basis van het 'oude' plan er in totaliteit maximaal 54 recreatiewoningen mochten komen. In de nieuwe situatie is sprake van 70 recreatiewoningen, een toename van 16. Aangezien hier sprake is van verblijfsrecreatie leidt deze vergroting van aantal recreatiewoningen naar ons idee niet tot een significante toename van het aantal dagrecreanten in het Gasselterveld, waardoor een 'onhoudbare' situatie ontstaat. Hierbij dient de verwachte (gemiddelde) bezettingsgraad ook in ogenschouw te worden genomen.*
- *Hetzelfde geldt voor het hotel. In het 'oude' bestemmingsplan was ook hier een hotel mogelijk. Naast een vergroting van een oppervlaktemaat tussen het 'oude' en 'nieuwe' plan is nergens een minimum of maximum aantal bedden voor een maximum aantal bezoekers tegelijk bepaald. Ook hiervoor geldt dat hier sprake is van verblijfsrecreatie en de verwachte toename van bezoekers van het hotel naar het Gasselterveld v.v. en het ook niet leidt tot een significante toename van het aantal dagrecreanten in en naar het Gasselterveld, waardoor ook een 'onhoudbare' situatie zou ontstaan.*

En waar hierboven het Gasselterveld wordt gesproken, geldt dit evenzeer voor het dorp Gasselte. Toch is het niet de verwachting dat door komst van onderhavig resort het dorp Gasselte of het Gasselterveld dusdanig overbelast wordt dat van een 'goede leefomgeving' aldaar geen sprake meer zal zijn.

Geadviseerd wordt dan ook de ingekomen zienswijzen over dit onderwerp ongegrond te verklaren en naar aanleiding hiervan het plan niet te wijzigen.

Algemeen:

Desondanks gaan wij wel informatief wel in op de inhoud van deze zienswijzen, omdat gelijktijdig met deze plannen, er in een ander project door gemeente, Staatsbosbeheer en provincie wel gekeken wordt naar verdere ontwikkelingsmogelijkheden van het Gasselterveld, die waarschijnlijk ook een belangrijke toeristische trekker worden voor de gasten van toekomstig Hotel en Resort De Hondsrug v.v.. Tevens hopen wij hierin qua informatievoorziening duidelijkheid te verschaffen t.a.v. oplossingen als gevolg van de vermeende drukte in het gebied:

Het Gasselterveld is al van oudsher een bos- en recreatiegebied (onder meer vanwege de ligging hierin van 't Nije Hemelriek), gelegen in de Staatsbossen. Vertrekpunt voor de ontwikkeling van het Gasselterveld is de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Gasselterveld. Deze visie is in 2010 opgesteld. In de ontwikkelingsvisie wordt uitgegaan van een ontwikkeling gericht op recreatie, bosbouw en natuur waarbij een zonering is aangehouden, waardoor binnen de landschappelijke hoofdstructuur drukke en rustige gebieden ontstaan. Daarbij werd de volgende zonering aangehouden: - Ten oosten van de grote plas is het recreatief gebruik intensiever. Het gebied is via de N34 bereikbaar en hier is sprake van een recreatiepoort naar de rest van het gebied. Dit deel is een recreatielandschap waar van alles te beleven is. De natuur is in dit gebied een belangrijk decor voor de recreant met attracties en belevingspunten. - Ten westen van de plas is het recreatief gebruik extensief; het is een stil wandellandschap en er is

volop ruimte voor de natuur. Dit is het gebied van de ontdekkingspunten. Binnen deze zonering zijn er nog accenten te leggen. De meeste gebouwde voorzieningen (zoals verblijfsrecreatie en restaurant) liggen in de omgeving van de Bosweg.

De visie werd naderhand planologisch neergelegd in het bestemmingsplan "Visiegebied Gasselternveld (2016). Enkele jaren geleden is in een gezamenlijk traject met gemeente en Staatsbosbeheer, na beëindigen zandwinning (in het gebied naast 't Nije Hemelriek), het gebied verder gevormd tot hoe het er nu uitziet, passend in uitgangspunten van de visie uit 2010 en bestemmingsplan uit 2016. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat het gebied de afgelopen tijd 'drukker' is geworden. Informatief merken wij op dat ook de Covid-19 gevolgen daar naar alle waarschijnlijkheid mee te maken gehad en onze (algemene) verwachting is dat extra drukte als gevolg daarvan in verband met verwachte afname Covid-19 maatregelen voor de nabije toekomst, ook minder zal worden.

Wij, maar ook Staatsbosbeheer (als eigenaar van de gronden), zijn ons er van 'drukte' in dit gebied bewust, waarbij wel opgemerkt wordt dat 'drukte' een subjectieve term is ('drukte' hier wordt namelijk door vele personen anders ervaren). Daarbij komt dat het 'Gasselternveld' een openbaar toegankelijk gebied is, waar dagrecreanten gebruik van maken. Als gemeente kunnen wij niet bepalen / eisen wie er wel of niet kan en/of mag komen en bovendien hebben we juist de afgelopen jaren het gebied omgevormd tot een gebied zoals het er nu uitziet en gebruikt mag worden. Vandaar dat wij trachten de vermeende 'drukte' op enkele aspecten zoveel mogelijk te kunnen reguleren. Er is een projectgroep (in samenwerking met Staatsbosbeheer) mee aan de gang om bijvoorbeeld ervoor te zorgen dat de verkeersstromen voor zover mogelijk gereguleerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan een herinrichting van de Bosweg (toegangspoort Gasselternveld) om een veilige route voor al het verkeer te realiseren en een veilige (en mogelijk een nieuwe) fietsroute inclusief oversteek van het komende Hotel & Resort De Hondsrug naar het tegenover liggende fietspad. Maar bijvoorbeeld ook onder andere het invoeren van betaald parkeren op de algemene parkeerplaats nabij de zwemplassen hoort hierbij. Naast verkeerskundige maatregelen die in het gebied Gasselternveld in gang worden gezet, worden in dit project ook afspraken en maatregelen gemaakt voor terugbrengen van praktische zaken die als gevolg van gedrag van bezoekers er (in sommige gevallen helaas) bij komen. Hierbij valt te denken aan uitvoeringsmaatregelen ten aanzien van afval. Zoals hierboven al enigszins is weergegeven houdt het hierboven ingezette gezamenlijke traject ook rekening met de realisatie van een hotel met recreatiewoningen op het perceel Bosweg 2 te Gasselte.

Informatief merken wij op dat voor vragen / klachten e.d. over het gebruik van het Gasselternveld door de bezoekers hiervan, contact kan worden opgenomen met Staatsbosbeheer (eigenaar van het terrein).

Bij het gebruik van het hotel & resort zal, in tegenstelling tot het 'Gasselternveld', sprake zijn van verblijfsrecreatie. Het toezien op het gebruik van recreanten/toeristen in het hotel & Resort (inclusief op het perceel) is voor de eigenaar daarvan. Op het terrein zelf worden voldoende parkeervoorzieningen (volgens CROW normen) voor hun gasten gerealiseerd. Daarnaast is ook initiatiefnemer zich bewust van het feit dat verkeersoverlast naar de dagrecreatieve voorzieningen verderop zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Er zijn dan ook plannen om gasten vanuit het hotel & resort, die naar de zwemplassen willen, via een elektronische shuttle-bus heen en weer te vervoeren, om juist geen extra verkeersbewegingen te genereren.

Informatief wordt in het algemeen hierbij opgemerkt dat van het wijzigen / heroverwegen van de doelstellingen uit de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie i.c. bestemmingsplan "Visiegebied Gasselternveld", bijvoorbeeld zoals door vele reclamanten wordt aangedragen; ten gunste van het meer terugbrengen van het gebied voor natuur, rust en ruimte (ook gelet op klimaatdoelstellingen uit het Parijs-akkoord en de Green Deal), en vanaf heden ook geen nieuwe recreatieve activiteiten / ontwikkelingen in dit gebied meer toe te staan nu ook niet aan de orde is. Overigens staan in het bestemmingsplan "Visiegebied Gasselternveld" ook recreatieve ontwikkelingen benoemd die al niet meer uitgevoerd gaan worden, waardoor de 'berekening' voor wat betreft gemelde CO2 toename als gevolg van komst hotel & resort ook weer verandert.

3. Samenvatting zienswijze m.b.t. 'toepassing BENG':

Enkele zienswijzen hebben betrekking op de aanname dat door het indienen van omgevingsvergunningen voor 1 januari 2021 bewust voorbij wordt gegaan aan duurzaamheidsaspecten (BENG eisen) en verzoeken gemeente hieraan wel te toetsten. Tevens vragen enkele reclamanten zich af waarom gemeente meewerkt aan het 'versnellen van ingezette procedure ten faveure van een projectontwikkelaar.

Reactie:

Het staat elke initiatiefnemer vrij om het moment van indienen van een aanvraag omgevingsvergunning te bepalen. Dus het indienen van een aanvraag voor 1 januari 2021 is legitiem, maar bepaalt tegelijk ook waaraan het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente) aan moet toetsten. Dat is namelijk het op dat moment geldende Bouwbesluit.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De BENG eisen zijn vanaf 1 januari 2021 (landelijk) opgenomen in het Bouwbesluit.

Dat initiatiefnemer onderhavige aanvragen omgevingsvergunning heeft ingediend voor 1 januari 2021 betekent simpelweg dat wij aanvragen moeten toetsen aan de eisen van het op moment van indienen geldende Bouwbesluit.

Dat laatste betekent overigens niet dat niet aan diverse 'duurzaamheidseisen' voldaan wordt en/of hoeft te worden voldaan. Daarbij is ook binnen de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen dat het resort duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan en er gekozen zal gaan worden voor een zo duurzaam mogelijk ingerichte bedrijfsvoering.

Daarbij wordt tevens opgemerkt dat de eisen voor BENG niet hetzelfde zijn als 'aardgas' vrij. Aardgasvrij is al een vereiste voor alle nieuwbouw, waar ook onderhavige bebouwing aan zal (moeten) voldoen.

Voor wat betreft 'het versnellen van de procedure' wordt opgemerkt dat dit geen vooropgezet "plan" is. Wel is het zo dat wij in het kader van onze ja, mits houding altijd proberen een zo spoedig mogelijke procedure te kunnen doorlopen. In dit geval wordt het ingezette traject van ontwikkeling bestemmingsplan, door het indienen van de betreffende omgevingsvergunningen door initiatiefnemer gecoördineerd, waardoor een omgevingsvergunning direct na het vaststellen van het bestemmingsplan vergund kunnen worden. Ter vergelijking: in vele andere soortgelijke procedures kan dat niet omdat initiatiefnemer op dat moment helemaal nog niet zover zijn om al omgevingsvergunningen aan te vragen. In dit geval was initiatiefnemer wel al zover, waardoor dit gecombineerd kon worden. Het is dus niet zo dat dit alleen en/of bewust voor onderhavige initiatiefnemer gebeurt.

Wij zijn van mening dat het dit onderwerp geen planologische gevolgen heeft voor onderhavig bestemmingsplan. Geadviseerd wordt dan ook de ingekomen zienswijzen over dit onderwerp ongegrond te verklaren en naar aanleiding hiervan het plan niet te wijzigen.

4. Klimaatdiscussie / terugbrengen gebied ten gunste van natuur:

Een aantal reclamanten wensen het wijzigen / heroverwegen van de doelstellingen uit de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie i.c. bestemmingsplan "Visiegebied Gasselterveld", ten gunste van het meer terugbrengen van het gebied voor natuur en bos (inclusief bijbehorende aspecten rust en ruimte) en wordt ook een link gelegd met de algemene klimaatdoelstellingen uit het Parijs-akkoord en/of de Green Deal).

Reactie:

De discussie over toename CO2 is hier niet relevant. Dat er in Nederland (wereldwijd) een algemene doelstelling is ten aanzien van het terugdringen van CO2 emissie (op grond van het klimaatakkoord) waaraan voldaan dient te worden staat daarbij overigens buiten kijf. Maar de door reclamanten verwachte verkeersbewegingen en de daarop volgende toename CO2 uitstoot is dusdanig marginaal dat het daarmee irrelevant wordt geacht.

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat in het bestemmingsplan "Visiegebied Gasselterveld" ook recreatieve ontwikkelingen bestemd zijn die niet meer uitgevoerd gaan worden, waardoor de 'berekeningen' voor wat betreft gemelde CO2 toename als gevolg van komst hotel & resort ook weer verandert. Aan de landelijk gemaakte afspraken uit het klimaatakkoord wordt dan ook voldaan in die zin dat het in deze specifieke procedure alleen de vraag is op welke wijze onderhavige ontwikkeling 'berekent' zou moeten worden, in combinatie met alle (landelijke, maar zeker ook wereldwijde) ontwikkelingen (die CO2 toename en/of afname op diverse fronten) met zich mee brengen. Uiteindelijk dient in zijn geheel er op bepaald moment een vaststaande afname van CO2 in de praktijk te zijn gebracht.

Dat laatste betekent overigens niet dat in dit plan niet aan diverse 'duurzaamheidseisen' voldaan wordt en/of hoeft te worden voldaan. ook binnen de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat het resort duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan en er gekozen zal gaan worden voor een zo duurzaam mogelijk ingerichte bedrijfsvoering.

Nieuwe bebouwing (zowel recreatiewoningen als het hotelgebouw) dienen aardgasvrij te worden (is namelijk al een vereiste als gevolg van de doelstellingen uit het klimaatakkoord)..

De stikstofdiscussie is daarentegen in vergelijking met vorenstaand onderwerp wel relevant. Uit de uitgevoerde Aeriuss-berekening (Onderzoek Stikstofdepositie, Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2

Gasselte, Kenmerk: Gasselterveld/20210530, 30-05-2021) blijkt echter dat onderhavige ontwikkeling geen toename van stikstofuitstoot tot gevolg heeft.

Voor wat betreft het terugbrengen van 'rust / ruimte' en terugbrengen gebied naar bos / natuur wordt opgemerkt dat dit een algemene beleidswijziging zou inhouden. Hiervan is in onderhavige procedure geen sprake.

Wij zijn van mening dat het dit onderwerp geen planologische gevolgen heeft voor onderhavig bestemmingsplan. Geadviseerd wordt dan ook de ingekomen zienswijzen over dit onderwerp ongegrond te verklaren en naar aanleiding hiervan het plan niet te wijzigen.

Zienswijzen (individueel):

Naast de in de vorige paragraaf benoemde onderwerpen en onze reacties daarop hebben enkele reclamanten nog een aantal andere opmerkingen / reacties gegeven. Vandaar dat alle ingekomen zienswijzen hieronder apart worden benoemd en voorzien van een reactie, waarbij opgemerkt wordt dat de algemene beantwoording (zie boven) voor de desbetreffende zienswijzen zijn ingevuld.

Individuele opmerkingen en reacties (per zienswijze):

Zienswijze 1.	Reclamant 1
---------------	-------------

Samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft aan economische en milieufactoren te hebben tegen de komst van een (te) grootschalig hotel en resort bij het Gasselternveld, waardoor de algehele druk op natuurgebieden teveel zal toenemen. Daarnaast wordt door reclamant een link gelegd met de hoeveelheid afval die recreanten de afgelopen tijd achter laten in het Gasselternveld (inclusief verderop gelegen zwemplassen). Tevens verzoekt reclamant de raad het (nu nog vigerende) bestemmingsplan "Visiegebied Gasselternveld" te herzien in die zin dat de toeristische mogelijkheden die destijds zijn geschapen niet meer van deze tijd zijn, gelet op de klimaatdiscussie.

Daarbij geeft reclamant ook aan dat de ontwikkelaar, doordat deze (zoals reclamant beweert) niet hoeft te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van klimaatneutraal bouwen (BENG) en dus niet klimaatneutraal gaat bouwen, ook algemene bouwbesluit eisen bij nieuwbouw van woningen (van aardgas af) ook (in het algemeen) aan eigenaren zal moeten vergoeden.

Reclamant geeft aan dat de komst van een groter hotel dan is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan niet wenselijk is en vindt zelfs dat het (nu nog) vigerende bestemmingsplan getoetst moet worden aan de huidige ervaringen met verkeersdruk in het Gasselternveld en dat de extra CO2 en stikstof uitstoot op enigerlei wijze gecompenseerd moet worden, het liefst met nieuwe natuur.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1 t/m 5 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

De opmerking dat CO2 uitstoot voor dit specifieke geval niet op enigerlei wijze gecompenseerd behoeft te worden.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2.	Reclamant 2
---------------	-------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan dat er een enorme druk is ontstaan op het bos en de flora en fauna als gevolg van de toestroom aan bezoekers in het Gasselternveld. Toename van nog meer bezoekers, mede vanwege de komst van een te groot hotel & resort vindt reclamant onwenselijk.

Daarnaast verbaasd reclamant zich over 'het in stroomversnelling gekomen van het plan, door de aanvraag omgevingsvergunning in 2020' en dat ontwikkelaar daardoor de BENG eisen omzeild. Reclamant verzoekt om een kleiner aantal recreatiewoningen (vanwege verzadiging van de markt) en het hotel helemaal uit de plannen te laten of deze alleen als wegrestaurant te laten fungeren.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1 t/m 5 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

Met betrekking tot de gemaakte opmerkingen in kader van informatievoorziening merken wij op dat het voorontwerp vanaf november 2020 voor een ieder ter inzage heeft gelegen ten behoeve van inspraak. Daarop zijn destijds geen reacties ingekomen.

Verder was het de bedoeling een fysieke inloopbijeenkomst te organiseren. De presentatie van het ontwerp van Hotel & Resort De Hondsrug zou plaatsvinden op woensdag 16 september jl. in restaurant 't Nije Hemelriek, gelegen aan Houtvester Jansenweg 1 te Gasselte. Vanwege de toen ingaande van toepassing zijnde Covid-19 maatregelen mocht een fysieke inloopbijeenkomst helaas niet meer plaatsvinden. Van een digitale bijeenkomst (bijvoorbeeld in de vorm van een webinar) is het helaas ook niet meer gekomen, al ware het 'netter' geweest dat dit wel plaatsgevonden had. Desondanks is aan de wettelijke 'publicatie'voorwaarden van deze procedure voldaan en is het niet zo dat u als burger nu voor een voldongen feit staat

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3.	Reclamant 3
----------------------	--------------------

Opmerking:

Reclamant geeft algemene reactie en verzoekt naar een rijke wildernis en herstel van een waardevol oud cultuurlandschap in plaats van een uitgebreid 'resort' en is bevreesd dat als het zo doorgaat de streek – heel Drenthe - binnen 100 jaar weinig meer zal zijn dan een veredeld pretpark.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1 t/m 5 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

De opmerking dat het zeker niet de bedoeling van dit gebied (of heel Drenthe) is om er een veredeld pretpark van te maken.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4.	Reclamant 4
----------------------	--------------------

Opmerking:

Reclamant verzoekt om kleinschaligheid (Drentse schaal) rust ruimte natuur en landschap terug te brengen in het Gasselterveld, conform provinciale Omgevingsvisie en verzoekt vanwege vele in de zienswijze genoemde onderwerpen om terugbrengen van het plan naar de mogelijkheden die het 'oude' bestemmingsplan Visiegebied Gasselterveld bood (d.w.z. max. 54 recreatiewoningen en 30 hotelkamers).

Daarnaast verzoekt reclamant het 'oude' plan van 2016 opnieuw te toetsen aan de huidige klimaat inzichten (Parijs-akkoord, Green Deal etc.) waarmee volgens reclamant het duidelijk niet synchroon loopt.

Samenvattend luidt de zienswijze van reclamant derhalve dat hooguit een hotel van Drentse schaal met 30 kamers en maximaal 54 recreatiewoningen kan worden toegestaan met parallel daaraan compensatie van de extra CO2 en N-uitstoot.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2, 3 en 5 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.	Reclamant 5
-----------	--------------------

Opmerking:

Reclamant is van mening dat een grens ten aanzien van het massatoerisme hier is bereikt en dat verdere ontwikkelingen niet moeten worden voorgestaan. Hoewel het over het hotel-resort aan het Gasselterveld gaat, gaat het in wezen over het symbool voor onze hele manier van handelen; we schuiven ingrijpende beslissingen over de klimaatcrisis, het stikstofprobleem, het achteruitgaan van de biodiversiteit, dat alles

en meer, voor ons uit, omdat het politiek gevoelig ligt. Een grotere toestroom van recreanten (inclusief hotel -resort) zouden we daarom in dit natuurbosgebied niet meer moeten willen.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2, 3 en 5 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 6.	Reclamant 6
---------------	-------------

Opmerking:

Reclamant is van mening dat een hotel & resort met in totaal 600 bedden totaal niet past in dit mooie natuurgebied. En verzoet het aantal terug te brengen naar de mogelijkheden die het 'oude' bestemmingsplan bood.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 7.	Reclamant 7
---------------	-------------

Opmerking:

Reclamant maakt bezwaar tegen de grootte van het hotel en resort. En het feit dat daardoor de druk op de recreatieve voorzieningen in de omgeving fors zal toenemen. Bovendien is reclamant van mening dat de voorgenomen grootte van het hotel & resort niet in verhouding staat tot het gebied. Reclamant verzoekt dan ook de omgevingsvergunning niet te verlenen en de grootte van het project in lijn te laten met de door de gemeente vastgestelde gebiedsvisie.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2, 3 en 5 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 8.	Reclamant 8
---------------	-------------

Opmerking:

Reclamant verzoekt onderhavige plannen af te keuren en initiatiefnemer te verzoeken plannen te ontwikkelen conform de mogelijkheden die het 'oude' bestemmingsplan boden, mits als dit in evenwicht is wordt gedaan met de natuur, dieren en milieu. Tevens verzoekt reclamant de plannen van initiatiefnemer te laten voldoen aan BENG.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1 t/m 4 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 9.	Reclamant 9
---------------	-------------

Opmerking:

Reclamant verzoekt als natuurliefhebber dit grootscheepse plan te kunnen tegenhouden. Reclamant vindt namelijk dat het nu al erg druk is in het Gasselterveld en is bevreesd dat het gebied te lijden krijgt van nog meer bezoekers. Ook is reclamant van mening dat het dorp Gasselte hier geen positieve input van krijgt en zeker de horeca een negatieve.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 10.	Reclamant 10
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan dat een kleinschaliger park meer passend is bij onze Drentse dorpen en leefomgeving en wenst dit grootschalig plan van tafel. Reclamant wil niet dat Gasselte het Zandvoort van Drenthe wordt.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 11.	Reclamant 11
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan dat een kleinschaliger park meer passend is bij onze Drentse dorpen en leefomgeving en wenst dit grootschalig plan van tafel. Reclamant wil niet dat Gasselte het Zandvoort van Drenthe wordt

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 12.	Reclamant 12
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan dat een kleinschaliger park meer passend is bij onze Drentse dorpen en leefomgeving en wenst dit grootschalig plan van tafel. Reclamant wil niet dat Gasselte het Zandvoort van Drenthe wordt

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 13.	Reclamant 13
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan dat een kleinschaliger park meer passend is bij onze Drentse dorpen en leefomgeving en wenst dit grootschalig plan van tafel. Reclamant wil niet dat Gasselte het Zandvoort van Drenthe wordt.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 14.	Reclamant 14
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan dat een kleinschaliger park meer passend is bij onze Drentse dorpen en leefomgeving en wenst dit grootschalig plan van tafel. Reclamant wil niet dat Gasselte het Zandvoort van Drenthe wordt.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 15.	Reclamant 15
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan dat een kleinschaliger park meer passend is bij onze Drentse dorpen en leefomgeving en wenst dit grootschalig plan van tafel. Reclamant wil niet dat Gasselte het Zandvoort van Drenthe wordt.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 16.	Reclamant 16
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan dat een kleinschaliger park meer passend is bij onze Drentse dorpen en leefomgeving en wenst dit grootschalig plan van tafel. Reclamant wil niet dat Gasselte het Zandvoort van Drenthe wordt.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 17.	Reclamant 17
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan dat een kleinschaliger park meer passend is bij onze Drentse dorpen en leefomgeving en wenst dit grootschalig plan van tafel. Reclamant wil niet dat Gasselte het Zandvoort van Drenthe wordt.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 18.	Reclamant 18
----------------	--------------

Opmerking:

Reclamant pleit voor een kleinschaliger resort en verbaasd zich over de grootte van het nu voorliggende park en hotel en is bevreesd dat het dan nog drukker wordt. Nu al vindt reclamant het te onveilig en te druk in het Gasselterveld en voelt zich 'verstoten' in haar eigen omgeving / bos.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

De opmerking dat wij het betreuren dat reclamant 'zich verstoten voelt in haar eigen bos', maar dat deze opmerking niet van toepassing is op onderhavige planologische procedure.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 19.	Reclamant 19
----------------	--------------

Opmerking:

Reclamant pleit voor een kleinschaliger resort (conform 'oude' bestemmingsplan) en is van mening dat de staatsbossen en zwemplassen nu al te zwaar belast worden. Reclamant is van mening dat zijn woonplezier aangetast wordt als de projectontwikkelaar zijn zin krijgt.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 20.	Reclamant 20
----------------	--------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan faliekant tegen een fors gebouw met drie verdiepingen te zijn, die naar oordeel van reclamant niet goed opgaat in het landschap. Niet omdat men niet erkent dat juist deze locatie geschikt is om een kwaliteitsimpuls te geven aan de toeristische voorzieningen, complementair op wat al bestaat, mist daardoor de druk op kwetsbare gebieden als Drentse Aa en het Drouwenerzand vermindert. Reclamant verzoekt de raad om vermijding van massatoerisme te creëren op plaatsen die echt moeten worden ontzien. Onder andere betekent dit dat voor het dorp Gasselte maatregelen nodig zijn, opdat men daar niet verstrikt raakt in stromen auto's. Reclamant vindt dat de focus moet komen te liggen op het totaalbeeld, de inpassing in het bredere gebied in plaats van allen de focus op dit 'postzegelplan'. Daarnaast verzoekt reclamant enige distantie van portefeuillehouder ten opzichte van de ondernemer en ook niet aandringen op spoed bij het afhandelingstraject.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2, 3 en 4 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

De opmerking die reclamant aanhaalt dat 'portefeuillehouder enige distantie dient te betrachten ten opzichte van ondernemer' wordt voor kennisgeving aangenomen.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 21.**Reclamant 21**Opmerking:

De zienswijze van reclamant richt zich (samengevat) op de volgende onderdelen:

1. De schaal van de voorziening in dit plan is te groot en past niet in de destijds besloten wijzigingsbevoegdheid;
2. Er wordt voorgesorteerd op een landschappelijke invulling die niet in een goedgekeurd bestemmingsplan is opgenomen;
3. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de effecten op de lokale omgeving op het gebied van verkeer. Hierbij wordt onvoldoende rekening gehouden met het vele sluipverkeer. De aangegeven periode om hiervoor oplossingen te vinden (5-10 jaar) is veel te lang.
4. Het is de vraag of alle na 2016 gewijzigde zienswijzen wel meegenomen zijn in de MER procedure 2016.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 10 (Recreatieve en toeristische voorzieningen) staat genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;*
- b. jachthavens;*
- c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,*
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of themaparken;*

indien: het aantal bezoekers 250.000 per jaar of meer is, de oppervlakte 25 ha of meer bedraagt of meer dan 100 ligplaatsen biedt, of een oppervlakte heeft van meer dan 10 ha in gevoelig gebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgestelde bestemmingsplan Gasselternveld in 2016 is ook reeds een volwaardige m.e.r.-procedure doorlopen.

Op 15 juli 2015 heeft de Commissie M.E.R. over het voor dat totale bestemmingsplan een definitief toetsingsadvies uitgebracht. Op één onderdeel bleef de Commissie destijds van mening dat in het MER onvoldoende informatie was opgenomen om de besluitvorming over het bestemmingsplan te kunnen afronden.

De Commissie adviseerde om ten behoeve van de besluitvorming aan te geven waar en wanneer de EHS-compensatieopgave (nu NNN) kon worden gerealiseerd. In overleg met het bevoegd gezag voor de EHS (nu NNN) (de provincie) is er toen voor gekozen om alle ontwikkelingen binnen de EHS te regelen met een wijzigingsbevoegdheid.

Daarmee kon per ontwikkeling een mitigatie- en compensatieplan op maat worden gemaakt, zodra deze ontwikkeling verder zou worden uitgewerkt. Dat was een regeling die beter paste bij de aard van het bestemmingsplan, omdat veel ontwikkelingen nog niet op detailniveau waren uitgewerkt. Daardoor was ook het exacte ruimtebeslag binnen de EHS toen nog niet bekend. De Provincie Drenthe kon instemmen met de gekozen systematiek. Voor de onderdelen bezoekersaantallen, grondwater en waterwingebied, aanpassingen van de wegenstructuur en effecten van stikstofdepositie op Natura 2000 is in het toetsingsadvies aangegeven dat deze voldoende zijn uitgewerkt.

Voor onderhavig bestemmingsplan is sprake van een verdere uitwerking van het bestemmingsplan Gasselternveld uit 2016 met dien verstande dat het hotel groter is en het aantal recreatiewoningen groter is dan destijds mogelijk was gemaakt. Ten aanzien van de van belang zijnde onderdelen is nu een Aerijs-berekening uitgevoerd die heeft aangetoond dat de planontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Tevens is een ontheffing aangevraagd vanuit de soortenbescherming Wet natuurbescherming. Voor het overige leidt het plan niet tot significant nadelige

effecten op de verschillende milieucomponenten ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2016, zodat een nader m.e.r.-verantwoording niet nodig is.

Met betrekking tot hetgeen reclamant aanhaalt over de 'welstandsprocedure' merken wij het volgende op: Het (ontwerp) beeldkwaliteitsplan geeft de na te streven (toekomstige) beeldkwaliteit van het gebied goed weer en is gebaseerd op de conceptnotitie Beeldkwaliteit die ons college in 2020 al heeft vastgesteld. Bij onderhavig ontwerp bestemmingsplan is nu een ontwerp Beeldkwaliteitsplan opgesteld. In ons 'Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020' is aangegeven dat de ontwikkelingsgebieden in onze gemeente nieuwe uitleggebieden zijn, maar ook gebieden die in aanmerking komen voor een andere invulling. Onderhavig initiatief past binnen deze laatste categorie. Voor alle ontwikkelingsgebieden geldt dat of een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgenomen in het te ontwikkelen bestemmingsplan of dat een apart bestemmingsplan wordt opgesteld. In dit geval wordt gekozen voor separaat beeldkwaliteitsplan. Toekomstige ontwerpen van de recreatiewoningen en het hotel worden dan daaraan getoetst door de welstandscommissie. Hierbij wordt overigens opgemerkt dat de door initiatiefnemers hiervoor ingediende aanvragen omgevingsvergunningen ook ontworpen zijn in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 22.	Reclamant 22
----------------	--------------

Opmerking:

Reclamant is van mening dat door de komst van een veel te groot resort juist nog meer mensen naar het Gasselterveld wordt getrokken, terwijl tegelijkertijd vanwege de al grote drukte bij het Gasselterveld maatregelen worden getroffen om de mensen daar te weren. Reclamant pleit dan ook voor een kleiner resort (conform 'oude' bestemmingsplan, of zelfs nog kleiner).

Daarnaast zal er door de toenemende drukte een vermindering van de biodiversiteit optreden in het gebied. Een massale bomenkap die heeft plaatsgevonden leidt tot minder variatie in natuur. Reclamant vraagt zich af hoe de ontheffing voor salamanders is geregeld en vindt het bijzonder dat het project ineens 'in een stroomversnelling is gekomen (dit om de strengere eisen van BENG te omzeilen'.

Daarnaast is reclamant verbaasd dat gesproken wordt over de aanleg van een grote parkeerplaats aan de overkant van de Bosweg.

Ook neemt reclamant het de gemeente kwalijk dat zij als inwoners van Gasselte nooit zijn betrokken bij deze plannen, wat riekt naar 'achterdeurpolitiek'.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, t/m 5 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

Met betrekking tot de gemaakte opmerkingen in kader van informatievoorziening merken wij op dat het voorontwerp vanaf november 2020 voor een ieder ter inzage heeft gelegen ten behoeve van inspraak. Daarop zijn destijds geen reacties ingekomen.

Verder was het de bedoeling een fysieke inloopbijeenkomst te organiseren. De presentatie van het ontwerp van Hotel & Resort De Hondsrug zou plaatsvinden op woensdag 16 september jl. in restaurant 't Nije Hemelriek, gelegen aan Houtvester Jansenweg 1 te Gasselte. Vanwege de toen ingaande van toepassing zijnde Covid-19 maatregelen mocht een fysieke inloopbijeenkomst helaas niet meer plaatsvinden. Van een digitale bijeenkomst (bijvoorbeeld in de vorm van een webinar) is het helaas ook niet meer gekomen, al ware het 'netter' geweest dat dit wel plaatsgevonden had. Desondanks is aan de wettelijke 'publicatie'voorwaarden van deze procedure voldaan en is het niet zo dat u als burger nu voor een voldongen feit staat en/of sprake is van 'achterdeurpolitiek'.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 23.	Reclamant 23
----------------	--------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan dat een kleinschaliger park meer passend is bij onze Drentse dorpen en leefomgeving en wenst dit grootschalig plan van tafel. Reclamant wil niet dat Gasselte het Zandvoort van Drenthe wordt.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 24.	Reclamant 24
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan dat een kleinschaliger park meer passend is bij onze Drentse dorpen en leefomgeving en wenst dit grootschalig plan van tafel. Reclamant wil niet dat Gasselte het Zandvoort van Drenthe wordt.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 25.	Reclamant 25
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan dat een kleinschaliger park meer passend is bij onze Drentse dorpen en leefomgeving en wenst dit grootschalig plan van tafel. Reclamant wil niet dat Gasselte het Zandvoort van Drenthe wordt.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 26.	Reclamant 26
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan dat een kleinschaliger park meer passend is bij onze Drentse dorpen en leefomgeving en wenst dit grootschalig plan van tafel. Reclamant wil niet dat Gasselte het Zandvoort van Drenthe wordt.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 27.	Reclamant 27
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan dat een kleinschaliger park meer passend is bij onze Drentse dorpen en leefomgeving en wenst dit grootschalig plan van tafel. Reclamant wil niet dat Gasselte het Zandvoort van Drenthe wordt.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2 en 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 28.	Reclamant 28
----------------	--------------

Opmerking:

Reclamant is van mening dat dit zeer omvangrijke plan niet passend is in de omgeving en niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bovendien is reclamant van mening dat getoetst moet worden aan de geldende welstandsnota en dat niet een getoetst moet worden aan een nota (beeldkwaliteitsplan die voor dit plan ontworpen is en nog vastgesteld dient te worden.

Daarnaast is reclamant van mening dat de ingediende plannen een zodanige majeure afwijking van het geldende plan zijn, dat hier een zelfstandige m.e.r. procedure gevolgd had moeten worden.

Ook is reclamant van mening dat nu al sprake is van drukte op het Gasselterveld en deze drukte alleen maar zal toenemen na realisatie van onderhavig resort.

Naast de al genoemde punten richt reclamant zich ook op het punt dat de locatie gelegen is in een grondwaterbeschermingsgebied. In plaats dat de gemeente deze toets uitvoert, wordt volstaan met een verwijzing naar de provincie en de waterleidingbedrijf.

Tevens geeft reclamant aan dat de activiteiten in strijd zijn met de Wet natuurbescherming omdat reclamant nergens een natuurvergunning van de provincie heeft aangetroffen.

Ook richt reclamant zich op de toename van stikstof.

Reclamant komt tot de slotsom dat onderhavige plannen niet passen in deze omgeving en verzoekt te stoppen met deze megalomane plannen.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1, 2, 3 en 5 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

Met betrekking tot welstandseisen merkt reclamant op dat het plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarover geven wij aan dat het (ontwerp) beeldkwaliteitsplan de na te streven (toekomstige) beeldkwaliteit van het gebied goed weer geeft en gebaseerd is en een vervolg is op de concept notitie Beeldkwaliteit die ons college in 2020 al heeft vastgesteld. Bij onderhavig ontwerp bestemmingsplan is nu een ontwerp Beeldkwaliteitsplan opgesteld. In ons 'Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020' is aangegeven dat de ontwikkelingsgebieden in onze gemeente nieuwe uitleggebieden zijn, maar ook gebieden die in aanmerking komen voor een andere (grotere) invulling. Onderhavig initiatief past binnen deze laatste categorie. Voor alle ontwikkelingsgebieden geldt dat of een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgenomen in het te ontwikkelen bestemmingsplan of dat een apart bestemmingsplan wordt opgesteld. In dit geval is gekozen voor separaat beeldkwaliteitsplan, waarbij tevens de landschappelijk inpassing belangrijk onderdeel vormde. Toekomstige ontwerpen van de recreatiewoningen en het hotel worden (in dit geval al zijn) daaraan getoetst door de welstandscommissie. Hierbij wordt overigens opgemerkt dat de al ingediende aanvragen omgevingsvergunningen ook ontworpen zijn in overeenstemming met het (ontwerp) beeldkwaliteitsplan op basis waarvan de welstandscommissie een positief advies heeft uitgebracht.

Voor wat betreft opmerking van reclamant aangaande m.e.r.-procedure het volgende:

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 10 (Recreatieve en toeristische voorzieningen) staat genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;*

- b. jachthavens;
- c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of themaparken;

indien: het aantal bezoekers 250.000 per jaar of meer is, de oppervlakte 25 ha of meer bedraagt of meer dan 100 ligplaatsen biedt, of een oppervlakte heeft van meer dan 10 ha in gevoelig gebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgestelde bestemmingsplan Gasselterveld in 2016 is ook reeds een volwaardige m.e.r.-procedure doorlopen.

Op 15 juli 2015 heeft de Commissie M.E.R. over het voor dat totale bestemmingsplan een definitief toetsingsadvies uitgebracht. Op één onderdeel bleef de Commissie destijds van mening dat in het MER onvoldoende informatie was opgenomen om de besluitvorming over het bestemmingsplan te kunnen afronden.

De Commissie adviseerde om ten behoeve van de besluitvorming aan te geven waar en wanneer de EHS-compensatieopgave (nu NNN) kon worden gerealiseerd. In overleg met het bevoegd gezag voor de EHS (nu NNN) (de provincie) is er toen voor gekozen om alle ontwikkelingen binnen de EHS te regelen met een wijzigingsbevoegdheid.

Daarmee kon per ontwikkeling een mitigatie- en compensatieplan op maat worden gemaakt, zodra deze ontwikkeling verder zou worden uitgewerkt. Dat was een regeling die beter paste bij de aard van het bestemmingsplan, omdat veel ontwikkelingen nog niet op detailniveau waren uitgewerkt. Daardoor was ook het exacte ruimtebeslag binnen de EHS toen nog niet bekend. De Provincie Drenthe kon instemmen met de gekozen systematiek. Voor de onderdelen bezoekersaantallen, grondwater en waterwingebied, aanpassingen van de wegenstructuur en effecten van stikstofdepositie op Natura 2000 is in het toetsingsadvies aangegeven dat deze voldoende zijn uitgewerkt.

Voor onderhavig bestemmingsplan is sprake van een verdergaande uitwerking van het bestemmingsplan Gasselterveld uit 2016 met dien verstande dat het hotel groter is en het aantal recreatiewoningen groter is dan destijds mogelijk was gemaakt. Ten aanzien van de van belang zijnde onderdelen is nu een Aerijs-berekening uitgevoerd die heeft aangetoond dat de planontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Tevens is een ontheffing aangevraagd vanuit de soortenbescherming Wet natuurbescherming. Voor het overige leidt het plan niet tot significant nadelige effecten op de verschillende milieucomponenten ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2016, zodat een nader m.e.r.-verantwoording niet nodig is.

Op de door reclamant gemaakte opmerkingen met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied wordt de volgende reactie gegeven:

Het plangebied is inderdaad gelegen in een 'grondwaterbeschermingsgebied'. Om te voldoen aan de eisen ter bescherming van dit gebied zijn hierover afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en bevoegd gezag. Het bevoegd gezag is in dit geval de provincie Drenthe. Door initiatiefnemer zijn vandaar hiervoor betreffende vergunningsaanvragen ingediend die door bevoegd gezag zijn afgegeven.

En voor wat betreft hetgeen veronderstelt wordt door reclamant dat de activiteiten in strijd zijn met de wet natuurbescherming merken wij het volgende op:

In de bebouwing van het terrein zijn verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Tevens zijn de poelen in het terrein onderdeel van het leefgebied van de Alpenwatersalamander. Van beide soorten worden verblijfplaatsen door de plannen aangetast. Daarmee is er een knelpunt met de Wet natuurbescherming. Om die reden vraagt de initiatiefnemer voor het aantasten van vaste rust- en voortplantingsplaatsen van Alpenwatersalamander en voor het aantasten van vaste rust- en voortplantingsplaatsen van enkele vleermuissoorten een ontheffing aan van de Wet natuurbescherming.

Op 22 juni 2020 is de gevraagde ontheffing verleend, waarbij op 3 december 2020 nog een aanvulling is gekomen in de zin dat er een vleermuisbunker wordt aangelegd die geschikt is als permanente winterverblijfplaats. De initiatiefnemer heeft voorzien in een ecologische rapportage en een op grond daarvan verleende ontheffing Wet natuurbescherming. Hierin zijn maatregelen/voorzieningen genoemd waarin de initiatiefnemer moet voorzien ter compensatie van verloren waarden. Dit betreft:

- a. de realisatie van een vleermuisbunker;
- b. de realisatie van vleermuisvoorzieningen in 70 recreatiewoningen;
- c. de realisatie van voorzieningen voor de alpenwatersalamander.

Het bestemmingsplan voorziet hier overigens in door de vleermuisbunker zowel in de regels als op de verbeelding mee te nemen. Ook is deze via een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Tevens voorzien ook de ingediende aanvragen omgevingsvergunningen van alle typen recreatiewoningen in een

veermuisvoorziening. Tenslotte wordt opgemerkt dat, ook conform de voornoemde ontheffing Wet natuurbescherming, ook in het terrein wordt voorzien in voorzieningen voor de alpenwatersalamander.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 29.	Reclamant 29
----------------	--------------

Opmerking:

De zienswijze omvat (samengevat) de volgende punten te omvatten:

1. Informatievoorziening over de procedure is ondoorzichtig en niet compleet en de publicatie voldoet niet aan elementaire eisen
2. Onduidelijk is waarom gemeente vergunning op een zo kort mogelijke termijn wil vergunnen;
3. BENG eisen dienen van toepassing te zijn.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1 t/m 4 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

Met betrekking tot de gemaakte opmerkingen in kader van informatievoorziening merken wij op dat het voorontwerp vanaf november 2020 voor een ieder ter inzage heeft gelegen ten behoeve van inspraak. Daarop zijn destijds geen reacties ingekomen.

Verder was het de bedoeling een fysieke inloopbijeenkomst te organiseren. De presentatie van het ontwerp van Hotel & Resort De Hondsrug zou plaatsvinden op woensdag 16 september jl. in restaurant 't Nije Hemelriek, gelegen aan Houtvester Jansenweg 1 te Gasselte. Vanwege de toen ingaande van toepassing zijnde Covid-19 maatregelen mocht een fysieke inloopbijeenkomst helaas niet meer plaatsvinden. Van een digitale bijeenkomst (bijvoorbeeld in de vorm van een webinar) is het helaas ook niet meer gekomen, al ware het 'netter' geweest dat dit wel plaatsgevonden had. Desondanks is aan de wettelijke 'publicatie'voorwaarden van deze procedure voldaan

Ten aanzien van de gehanteerde procedure merken wij het volgende op:

De bedoeling was eerst het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure, waarna omgevingsvergunningen verleend konden worden. Nadat wij het voorontwerp bestemmingsplan op basis van inspraak ter inzage hadden gelegd (vanaf 12 november 2020), waar overigens geen inspraakreacties op werden ontvangen, was het de bedoeling begin januari 2021 het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Initiatiefnemer heeft echter eind december 2020 concrete aanvragen omgevingsvergunningen ingediend. Aangezien deze in strijd waren met het (op dat moment geldende bestemmingsplan "Visiegebied Gasselterveld") diende onze gemeenteraad (conform Wabo. en Wro) eerst een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeven, alvorens deze stukken ter inzage gelegd konden worden. Bij het indienen van deze aanvragen omgevingsvergunningen is door initiatiefnemer tevens gevraagd om toepassing van de coördinatieregeling (op grond van art. 3.30 Wro). Met de coördinatieregeling worden aanvragen om omgevingsvergunningen gecoördineerd met de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de rechtsbescherming na afloop van de procedure. Gebruikmaking van de coördinatieregeling kan voor initiatiefnemer tijdwinst opleveren, vooral als er (zoals nu) zienswijzen worden ingebracht en (wellicht) beroep wordt ingesteld tegen het verlenen van de vergunningen en vaststelling bestemmingsplan.

Op grond van bovenstaande hebben dan ook alle ontwerp stukken vanaf 25 maart jl. gelijktijdig ter inzage gelegen.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 30.	Reclamant 30
----------------	--------------

Opmerking:

De zienswijze omvat (samengevat) de volgende punten te omvatten:

1. Informatievoorziening over de procedure is ondoorzichtig en niet compleet en de publicatie voldoet niet aan elementaire eisen

2. Onduidelijk is waarom gemeente vergunning op een zo kort mogelijke termijn wil vergunnen;
3. BENG eisen dienen van toepassing te zijn.

Reactie:

Idem. als reactie op zienswijze 29.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 31.	Reclamant 31
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal onderwerpen aan waarop het plan niet passend is. Het betreft:

1. De realisatie van het hotel & resort tegen de provinciale Omgevingsvisie in;
2. De realisatie van het hotel & resort past niet bij de 'Drentse schaal';
3. De realisatie van het hotel & resort leidt tot een druk op het gebied rond het Gasselterveld;
4. De toegestane bebouwingsruimte is niet goed onderbouwd;
5. De economische uitvoerbaarheid is niet aangetoond;
6. Verkeer en vervoer van en naar Gasselte is niet voldoende en parkeren wordt een probleem;
7. Er is sprake van onwenselijke toename van NOx en CO2 uitstoot en dat is niet passend binnen het Klimaatakkoord van Parijs;
8. De Flora- en fauna holt achteruit;
9. De plannen zijn niet in overeenstemming met de Omgevingswet v.w.b. draagvlak;
10. De plannen zijn niet in overeenstemming met BENG

De conclusie is dat als deze plannen worden gerealiseerd ze voorzien dat de toeristische – recreatieve druk op het dorp Gasselte en omgeving onacceptabel groot wordt. De balans is zoek. En Gasselte mag daardoor niet het Zandvoort van Drenthe worden. Reclamant verzoekt dan ook onderhavig plan af te wijzen en te koersen op een kleinschaliger plan.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1 t/m 5 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

Vooruitlopend op de inwerkingtreding wordt door reclamant al aangegeven dat onderhavige procedure ten aanzien van draagvlak niet passend zou zijn. Daarover wordt door ons opgemerkt dat – ook weer vooruitlopend op de nog niet eens inwerking getreden Omgevingswet – al opgemerkt dat zeer waarschijnlijk bij grote(re) plannen draagvlak onderzoek dient plaats te vinden. Echter, wetstechnisch gezien wordt dit onderzoek vormvrij, maar ook is en wordt nergens in die wet bepaald dat indien er wellicht geen draagvlak zou zijn, planontwikkeling dan niet mogelijk zou zijn.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 32.	Reclamant 32
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant uit zijn zorgen over de grootschaligheid van het plan en dat dit niet past in een bosrijk/groene omgeving. Ook verwacht reclamant een verder toenemende druk op de straat Lutkenend te Gasselte. Ook wordt aangegeven geen zonnepanelenveld erbij te willen zien komen. Reclamant is op zich niet tegen een ontwikkeling, maar dan wel kleinschaliger.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1 t/m 4 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

We zijn verder met de bewoners van het Lutkenend bezig met een herinrichting van deze straat.

Ten aanzien van het door reclamant genoemde zonnepanelenveld wordt opgemerkt dat het ons niet geheel duidelijk is wat hiermee bedoeld wordt (en/of waar), maar in ieder geval geen onderdeel uitmaakt van onderhavige planologische procedure.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 33.	Reclamant 33
----------------	--------------

Opmerking:

Onderhavige zienswijze is een meer gedetailleerde uitwerking van de al ingediende zienswijze met zaaknr. 289956 (reclamant 20). Reclamant geeft aan het plan te grootschalig te vinden en verzoekt een aangepast voorstel in procedure te brengen.

Onderhavige zienswijze gaat ook in over de procedure die thans gevolgd wordt. Daarbij draagt het uw bestuur op om dan meer aandacht te besteden aan de motivering en juridische houdbaarheid van die voorstellen.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1 t/m 5 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

Ten aanzien van de gehanteerde procedure merken wij het volgende op:

De bedoeling was eerst het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure, waarna omgevingsvergunningen verleend konden worden. Nadat wij het voorontwerp bestemmingsplan op basis van inspraak ter inzage hadden gelegd (vanaf 12 november 2020), waar overigens geen inspraakreacties op werden ontvangen, was het de bedoeling begin januari 2021 het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Initiatiefnemer heeft echter eind december 2020 concrete aanvragen omgevingsvergunningen ingediend. Aangezien deze in strijd waren met het (op dat moment geldende bestemmingsplan "Visiegebied Gasselternveld") diende onze gemeenteraad (conform Wabo. en Wro) eerst een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeven, alvorens deze stukken ter inzage gelegd konden worden. Bij het indienen van deze aanvragen omgevingsvergunningen is door initiatiefnemer tevens gevraagd om toepassing van de coördinatieregeling (op grond van art. 3.30 Wro). Met de coördinatieregeling worden aanvragen om omgevingsvergunningen gecoördineerd met de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de rechtsbescherming na afloop van de procedure. Gebruikmaking van de coördinatieregeling kan voor initiatiefnemer tijdwinst opleveren, vooral als er (zoals nu) zienswijzen worden ingebracht en (wellicht) beroep wordt ingesteld tegen het verlenen van de vergunningen en vaststelling bestemmingsplan.

Op grond van bovenstaande hebben dan ook alle ontwerp stukken vanaf 25 maart jl. gelijktijdig ter inzage gelegen.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 34.	Reclamant 34
----------------	--------------

Opmerking:

Reclamant verzoekt, vanwege de nu al te hoge bezoekersdruk op het Gasselternveld, terwijl op onderhavige locatie nog niet eens een ontwikkeling aanwezig is, niet verder te gaan met planvorming dan de huidige mogelijkheden op basis van het 'oude' bestemmingsplan. De toename van bezoekers zal een te grote belasting zijn op de aanwezige flora- en fauna. Daarnaast geeft reclamant aan dat door het indienen van aanvragen omgevingsvergunningen voor 1 januari jl., waardoor volgens reclamant niet aan de hoogst mogelijke energieneutrale normen voldaan hoeft te worden, niet in het voordeel van initiatiefnemer spreekt.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1 t/m 4 zijn bij deze reactie van toepassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 35.	Reclamant 35
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft aan de natuur de natuur te laten en niet verder gaan met onderhavige planvorming.

Reactie:

Door reclamant worden geen inhoudelijke opmerkingen geplaatst en het ontwerp bestemmingsplan heeft op basis hiervan geen aanpassing.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 36	Waterschap Hunze en Aa's
----------------------	---------------------------------

Opmerking:

Het waterschap geeft aan dat er (relatief eenvoudige) oplossingen nog moeten worden doorgevoerd, die niet in het bestemmingsplan c.q. de watertoets zijn opgenomen en verzoekt deze oplossingen alsnog door te voeren. Het waterschap verzoekt dan ook bijlage 5 uit het ontwerp plan te verwijderen en een nieuwe en correcte watertoets uit te voeren en bij het vastst te stellen plan in te voegen.

Daarbij merkt het waterschap op dat in het plan nog niet wordt onderbouwd hoe zal worden voldaan aan de eis van niet afwentelen van wateroverlast naar buiten het plangebied (ofwel aan de eis van een afvoer uit het plangebied van maximaal 1,2 liter per seconde per hectare).

Zonder onderbouwing dat alsnog aan deze voorwaarde wordt voldaan kan het waterschap niet instemmen met dit plan.

Reactie:

Het waterschap geeft een terechte opmerking. Op basis daarvan heeft initiatiefnemer aangegeven dat onderstaande maatregelen worden genomen:

- 1^e basis minimum niveau in de waterpartijen (te bepalen basis minimum niveau = 0), wordt tevens met bron in stand gehouden;
- 2^e standaard overloophniveau waterafvoer (te berekenen niveau = bijv. 200mm +), afvoerbuys naar sloot waterschap met berekende capaciteit, normale situatie met normale regen;
- 3^e verhoogd afvoerniveau bij stortbuys (te berekenen niveau = bijv. 800 mm +), afvoerbuys naar sloot waterschap met berekende capaciteit, extreme regen wordt eerst opgevangen in de waterpartijen en stroomt daarna over naar sloot van waterschap.

Initiatiefnemer heeft dit met hun bestekschrijver infra kortgesloten en heeft hiervoor een voorstel ter beoordeling voorgelegd waarmee wij in hebben gestemd. Aangezien er in onderhavige procedure ook reeds aanvragen omgevingsvergunningen zijn aangevraagd zal dit ook in de vergunningen worden meegenomen. Bij de fysieke uitvoering hiervan zal door initiatiefnemer hiernaar gewerkt worden.

Ten aanzien van het bestemmingsplan zal daarvoor (ook voor wellicht nog komende navragen omgevingsvergunningen) een voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen, die luidt:

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting afvoer water uit plangebied naar oppervlaktewater

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. *het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het toegestane gebruik als bedoeld in artikel 3.1, zonder uitvoering te geven aan de realisatie en instandhouding van voorzieningen ten behoeve van de afvoer van water uit het plangebied conform de afvoernorm van 1,2 l/s/hectare naar oppervlaktewater toe, binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en het terrein als recreatieterrein (verder) in gebruik is genomen en dat de benodigde ruimte voor water binnen het plangebied zal worden gevonden.*

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze gegrond te verklaren en op basis hiervan:

- In de toelichting, paragraaf 'waterkwaliteit' aan te vullen met:

Verder dient vanuit een ingediende zienswijze vanuit het waterschap nog te worden onderbouwd hoe zal worden voldaan aan de eis van niet afwentelen van wateroverlast naar buiten het plangebied (ofwel aan de eis van een afvoer uit het plangebied van maximaal 1,2 liter per seconde per hectare).

Op basis daarvan heeft initiatiefnemer aangegeven dat onderstaande maatregelen worden genomen:

- 1. 1e basis minimum niveau in de waterpartijen (te bepalen basis minimum niveau = 0), wordt tevens met bron in stand gehouden;*
- 2. 2e standaard overloophniveau waterafvoer (te berekenen niveau = bijv. 200mm +), afvoerbuis naar sloot waterschap met berekende capaciteit, normale situatie met normale regen;*
- 3. 3e verhoogd afvoerniveau bij stortbuien (te berekenen niveau = bijv. 800 mm +), afvoerbuis naar sloot waterschap met berekende capaciteit, extreme regen wordt eerst opgevangen in de waterpartijen en stroomt daarna over naar sloot van waterschap.*

De initiatiefnemer heeft dit met de bestekschrijver infra kortgesloten en heeft hiervoor een voorstel ter beoordeling voorgelegd waarmee de gemeente heeft gestemd. Aangezien er in onderhavige procedure ook reeds aanvragen omgevingsvergunningen zijn aangevraagd zal dit ook in de vergunningen worden meegenomen. Bij de fysieke uitvoering hiervan zal door initiatiefnemer hiernaar gewerkt worden.

Ten aanzien van het bestemmingsplan is daarvoor (ook voor wellicht nog komende navragen omgevingsvergunningen) ook nog een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, die luidt:

Voorwaardelijke verplichting afvoer water uit plangebied naar oppervlaktewater

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het toegestane gebruik als bedoeld in artikel 3.1, zonder uitvoering te geven aan de realisatie en instandhouding van voorzieningen ten behoeve van de afvoer van water uit het plangebied conform de afvoernorm van 1,2 l/s/hectare naar oppervlaktewater toe, binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en het terrein als recreatieterrein (verder) in gebruik is genomen en dat de benodigde ruimte voor water binnen het plangebied zal worden gevonden.*

Over dit voorstel heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap en deze hebben aangegeven zich hierin te kunnen vinden. Tevens kan de oorspronkelijke bijlage van het bestemmingsplan daardoor worden verwijderd als bijlage bij de toelichting.

- de bijlage (watertoets) te verwijderen als bijlage behorende bij de toelichting;
- in de regels behorende bij de bestemming 'Recreatie – Gemengd', onder nieuw artikel 3.4.3 als volgt invoegen:

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting afvoer water uit plangebied naar oppervlaktewater

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het toegestane gebruik als bedoeld in artikel 3.1, zonder uitvoering te geven aan de realisatie en instandhouding van voorzieningen ten behoeve van de afvoer van water uit het plangebied conform de afvoernorm van 1,2 l/s/hectare naar oppervlaktewater toe, binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en het terrein als recreatieterrein (verder) in gebruik is genomen en dat de benodigde ruimte voor water binnen het plangebied zal worden gevonden.*

Zienswijze 37.	Reclamant 37
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant geeft een link naar de Woonvisie2020+ en verzoekt meer prioriteit te geven aan de primaire levensbehoefte van inwoners dan aan vrijetijdsbesteding van mensen die zich de luxe van een recreatiewoning kunnen veroorloven.

Als tweede punt geeft reclamant aan dat de druk op de natuur in het Gasselterveld nu al (te) hoog is en dat door de komst van het hotel en resort deze druk alleen maar verder zal toenemen.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1 t/m 3 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

Door reclamant wordt verzocht meer prioriteit te geven aan uitvoering van de Woonvisie 2020+. Daarover wordt door ons allereerst op dat onderhavig plan recreatiewoningen betreffen en geen reguliere woningen. Wel wordt opgemerkt dat uit de Woonvisie 2020+, maar ook onderzoeken van 'recreatieve aard' (behoefte aan toeristische mogelijkheden) is gebleken dat aan beide type woningen in Aa en Hunze (naar verhouding) behoefte is. Ten aanzien van gebruik en locatiebepalingen daarvoor tussen beide onderwerpen is (en moet) in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderscheidt gemaakt worden. Dat betekent bijvoorbeeld dat onderhavige locatie (lees: recreatiewoningen) niet 'zomaar ingezet / gewijzigd' kunnen worden naar reguliere woningen. Ook is uitvoeringstechnisch gezien ook niet alles in een keer te realiseren.

Ten aanzien van de Woonvisie 2020+ wordt opgemerkt dat wij nu bezig gaan met het ontwikkelen van een (concreet) uitvoeringsprogramma.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 38.	Reclamant 38
-----------------------	---------------------

Opmerking:

Reclamant verzoekt het natuurbelang in dit gebied voorrang te verlenen boven het economisch belang van het ontwikkelen van groter plan omdat het anders niet rendabel zou zijn. Reclamant vindt het kwalijk dat zij als inwoner van Gasselte 'door deze drukte' en gedrag van bezoekers verdreven wordt uit het bos en bij het Hemelriek. Daarbij komt dat dit te grootschalig plan leidt tot een verdere toename van verkeersbewegingen. Reclamant wenst dan ook een kleinschaliger park, meer passend bij de omgeving en in evenwicht met de omgeving en natuur. Tenslotte verbaast ze zich over het feit dat we wel recreatiewoningen toestaan, maar niet kunnen voorzien in de behoefte voor woningen en dat we eens moeten nadenken waar we met z'n allen heen willen en 'niet steeds meer willen'.

Reactie:

Algemene reacties m.b.t. 1 t/m 4 zijn bij deze reactie van toepassing.

Aangevuld met:

Door reclamant wordt verzocht meer prioriteit te geven aan uitvoering van de Woonvisie 2020+. Daarover wordt door ons allereerst op dat onderhavig plan recreatiewoningen betreffen en geen reguliere woningen. Wel wordt opgemerkt dat uit de Woonvisie 2020+, maar ook onderzoeken van 'recreatieve aard' (behoefte aan toeristische mogelijkheden) is gebleken dat aan beide type woningen in Aa en Hunze (naar verhouding) behoefte is. Ten aanzien van gebruik en locatiebepalingen daarvoor tussen beide onderwerpen is (en moet) in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderscheidt gemaakt worden. Dat betekent bijvoorbeeld dat onderhavige locatie (lees: recreatiewoningen) niet 'zomaar ingezet / gewijzigd' kunnen worden naar reguliere woningen. Ook is uitvoeringstechnisch gezien ook niet alles in een keer te realiseren.

Ten aanzien van de Woonvisie 2020+ wordt opgemerkt dat wij nu bezig gaan met het ontwikkelen van een (concreet) uitvoeringsprogramma.

Voorgesteld besluit:

Wij adviseren deze zienswijze ongegrond te verklaren.