

Gemeente Aa en Hunze - Vastgesteld bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunningen "Gasselterveld, Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 te Gasselte"

Burgemeester en wethouders maken op grond van artikel 3.8 en 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bekend dat de gemeenteraad van Aa en Hunze op 30 juni 2021 het bestemmingsplan "Gasselterveld, Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 te Gasselte" gewijzigd heeft vastgesteld. Tevens zijn op 9 juli 2021 omgevingsvergunningen verleend (zaaknummers 275938, 275814 en 278774) voor de bouw van het hotel, de 70 recreatiewoningen en een vleermuisenkruier.

Coördinatieregeling

Artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat diverse procedures gezamenlijk worden doorlopen. Dat wil zeggen dat de voorbereiding en bekendmaking van verschillende besluiten tegelijk worden behandeld. De initiatiefnemer heeft, naast het eerder ingediende verzoek om herziening van het bestemmingsplan in een later stadium ook verzocht om de (ingediende) omgevingsvergunningen voor de realisatie van het hotel, recreatiewoningen en vleermuisenkruier (eerst via de uitgebreide procedure) gecoördineerd te behandelen.

Het plan

Het bestemmingsplan gaat voorzien in de realisatie van een Resort & Hotelaccommodatie 'De Hondsrug' bestaande uit 70 recreatiewoningen en een hotelvoorziening met diverse voorzieningen, op de percelen kadastraal bekend, Gasselte, sectie I, nrs. 392, 394 en 1020 en plaatselijk bekend Bosweg 2 (en 4) te Gasselte.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

Bij de vaststelling is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van een zienswijze voor wat betreft:

- *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 overloophoogte 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 aanvragen 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*

behoefte 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 hier in 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.*

En bij de vaststelling is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van ambtshalve aanpassingen. De ambtshalve aanpassingen betreffen:

- *in de toelichting:*
Paragraaf 4.4.3 uitkomst Aeries+ (versie 'Onderzoek Stikstofdepositie Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 Gasselte, Kenmerk: Gasselerveld/20210530, 30-05-2021) berekening tekstueel benoemen en uitkomst invoegen .
- *in de bijlagen bij de toelichting:*
Aeries+ berekening versie 'Onderzoek Stikstofdepositie Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 Gasselte, Kenmerk: Gasselerveld/20210530, 30-05-2021) toevoegen ter vervanging van Aeries berekening die in ontwerp bestemmingsplan was opgenomen;
- *in de bijlage bij de regels:*
Bijlage 'Landschappelijke inpassing' wordt aangepast in die zin dat:
 - *De randbeplanting aan de noordzijde verkrijgt de gevraagde breedte: De randbeplanting is aangevuld met Salix alba (en 1x per 3 jaar dunnen/afzetten). Deze plaatsen in de taludzijde van het recreatiepark. Aan de zijde van de woningen de rand aanvullen met gebiedseigen bosplantsoen zoals reeds op tekening staat.*
 - *Een pad aan de zuidzijde langs de vijver wordt toegevoegd (want die ontbrak nog: Pad als een "olifantenpaadje" aanleggen achter de bomen als verbinding tussen de ingang van het park en de Herenkampsweg. Dit uitvoeren met vrijkomend fijn zand (woud-achtig) / leem. Dit heeft een echte toegevoegde waarde (dit ook veel in natuurterreinen toegepast in Fryslan). Het belopen van deze paden geeft stevigheid, en het mag rustig iets begroeien.*
 - *De boombeplanting aan de noordoostzijde was nog niet ver genoeg doorgezet: Middels "veren" enkele boomvormers op deze wijze er tussen zetten. Deze zijn dan sneller wat groter.*

Ter inzage

Het vastgestelde bestemmingsplan (met de daarbij behorende stukken) en de verleende omgevingsvergunningen liggen met ingang van 15 juli 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage.

Het vastgestelde bestemmingsplan (met de daarbij behorende stukken) ligt gedurende deze termijn bij de centrale publieksbalie in het gemeentehuis, Spiekersteeg 1 in Gieten. Daarnaast is het vastgestelde bestemmingsplan gedurende deze periode digitaal te raadplegen via www.aaenhunze.nl (onder 'Inwoners en verenigingen' / 'Wonen & bouwen' / 'Bestemmingsplannen' / 'In procedure' / 'Vastgesteld') en het bestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl met planidentificatienummer NL.IMRO.1680.BUIBOS-WEG2GASSELTE-VB01.

De verleende omgevingsvergunningen kunt u op afspraak inzien op het gemeentehuis van de gemeente Aa en Hunze, Spiekersteeg 1, 9461 BH Gieten. Voor het maken van een afspraak kunt u bellen met 14 0592.

Beroep

Ingevolge artikel 8.3 van de Wet ruimtelijke ordening worden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen voor de mogelijkheid van beroep als één besluit gezien. Tegen het gecoördineerde besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de omgevingsvergunningen kan met ingang van de dag na die waarop genoemde stukken ter inzage zijn gelegd door een belanghebbende gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA Den Haag).

Degene die beroep heeft ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zowel voor het indienen van beroep als voor een verzoek om voorlopige voorziening worden griffierechten geheven.

Inwerkingtreding

De besluiten treden in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak is ingediend, treden de besluiten niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Vaststelling beeldkwaliteitsplan 'Gasselternveld, Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 te Gasselte'

In de raadsvergadering van 30 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze ook het beeldkwaliteitsplan 'Gasselternveld, Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 te Gasselte' vastgesteld als behorende bij de Nota Welstandsbeleid 2020 Aa en Hunze.

Vanwege de ligging van het plangebied is het gewenst geacht om, in de lijn van ons welstandsbeleid, nadere eisen te stellen ten aanzien van beeldkwaliteit van het hotel en de recreatiewoningen in combinatie met de landschappelijke inpassing ervan. Deze nadere eisen zijn verwoord in het beeldkwaliteitsplan 'Gasselternveld, Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 te Gasselte' en zijn, om rechtskracht te verkrijgen, vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan geldt nu als toetsingskader voor bouwplannen gelegen binnen het plangebied, waarbij wordt opgemerkt dat de reeds ingediende aanvragen omgevingsvergunningen passend zijn binnen de gestelde beeldkwaliteitscriteria.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan geen bezwaar dan wel beroep worden ingesteld tegen bovengenoemd besluit.