

## Nota van beantwoording bestemmingsplan Hippisch recreatiepark

### 1. Overleg Ex. artikel 3.1.1. Bro.

In het kader van het artikel 3.1.1. Bro overleg is het bestemmingsplan “Hippisch recreatiepark” naar de wettelijk verplichte en andere door de gemeente erkende overlegpartners verzonden. Van zes overlegpartners hebben wij een reactie terug ontvangen:

1. VROM inspectie, Regio noord
  - A1 In een gecoördineerde reactie van de betrokken rijksdiensten wordt aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.
  - B1 Wij nemen de reactie van de rijksdiensten voor kennisgeving aan
  
2. Provincie Groningen
  - A1 In de reactie van de provincie Groningen wordt aangegeven dat het Hippisch recreatiepark qua functie goed past in de Ontwikkelingszone Pagediep. In ruimtelijk opzicht is de hoge dichtheid van de recreatiewoning wel een bezwaar. Echter is dit in het verleden toegezegd. Gewenst is om in de toekomst bij vergelijkbare initiatieven conform het POP (opgave Veenkoloniën-Zuid) nader overleg te voeren. Een beschrijving van het POP (opgave Veenkoloniën-Zuid) ontbreekt in de toelichting.
  - B1 De toelichting is aangepast door het aanvullen van de beleidsparagraaf in hoofdstuk 3
  
  - A2 De provincie Groningen geeft aan dat permanente bewoning van recreatiewoningen uingesloten dient te worden. Om dit te benadrukken wordt voorgesteld om de bestemmingsomschrijving van artikel 4 te wijzigen op de volgende wijze:  
De voor "Recreatie-Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
    - a. bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoningen;
  - B2 Het tekstvoorstel voldoet niet geheel aan de landelijk voorgeschreven standaard. De bestemmingsomschrijving behorende bij artikel 4 is op de volgende wijze gewijzigd:  
De voor "Recreatie-Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    - a. uitsluitend bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoningen;
  
  - A3 Aangegeven wordt in het voorontwerpbestemmingsplan dat bedrijfswoningen (dienstwoningen) onbepaald zijn toegestaan. Normaal gesproken is een bedrijfswoning toereikend. Extra dienstwoningen kunnen op termijn gebruikt gaan worden als normale burgerwoningen. De provincie acht dit niet wenselijk. Verzocht wordt om een bedrijfswoning bij recht te staan en de bouw van een tweede bedrijfswoningen uitsluitend via een ontheffing of een wijziging mogelijk te maken.
  - B3 Na overleg met de provincie Groningen is besloten om uitsluitend twee bedrijfswoningen bij recht toe te staan;
  
3. Waterschap Hunze en Aa's
  - A1 Het waterschap geeft aan dat de opmerkingen die het waterschap in het voorliggende watertoets traject gemaakt heeft in de watertoets paragraaf verwerkt zijn. Hierdoor geeft het bestemmingsplan verder geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
  - A2 Wij nemen de reactie van het waterschap voor kennisgeving aan
  
4. Tennet
  - A1 Tennet geeft aan dat in artikel 8.2.4 een verkeerde hoogte staat vermeld. Tennet verzoekt om deze hoogte aan te passen naar de bestaande masthoogte van 59,00 meter.
  - B1 Artikel 8.2.4. is naar aanleiding van het verzoek van Tennet aangepast
  
5. Gasunie
  - A1 De gasunie geeft in haar reactie aan dat op het moment dat er in de Wro-wijzigingszones bebouwing gaat plaatsvinden, waardoor het groepsrisico aanzienlijk toeneemt, een QRA-berekening moet worden aangevraagd. Daarnaast geeft de gasunie

- aan dat de plaatgebonden risicoafstand 0 meter van de leiding ligt. Wel geldt een minimale afstand van 4 meter tussen bouwwerken en de leiding.
- B1 In de Wro-wijzigingszones (Wro-zone – wijzigingsgebied) wordt geen bebouwing voor grote groepen mensen toegestaan. Het groepsrisico neemt niet toe. De aangegeven strook van 4 meter waarbinnen geen bebouwing opgericht is in de verbeelding opgenomen.
6. Regionale brandweer
- A1 De regionale brandweer geeft aan dat zij adviseren om het groepsrisico veroorzaakt door de transportleiding te laten berekenen
- B1 Inmiddels is een risicoberekening uitgevoerd. Deze berekening is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.
- A2 De regionale brandweer adviseert om in overleg met de gasunie maatregelen te nemen om de buisleiding extra te beschermen tegen schade door derden.
- B2 In de regels is een aanlegvergunningstelsel toegevoegd. Hierdoor is het niet toegestaan om zonder vergunning de gronden op de leiding en in de belemmerende strook te verstoren.
- A3 De regionale brandweer adviseert om in overleg met de lokale brandweer maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid in het plangebied te verbeteren.
  - Bereikbaarheid hulpdiensten
  - Tweede ontsluiting ten behoeve van hulpdiensten
  - Voldoende primaire bluswatervoorzieningen
  - Voldoende bereikbaarheid waterplas voor een tankautospuut
- B3 In artikel 4 ‘Recreatie – verblijfsrecreatie’ is opgenomen dat wegen aangelegd mogen worden. Doordat gekozen is voor een globaal bestemmingsplan is niet aangegeven in de verbeelding waar deze wegen gelegen zijn. In het stedenbouwkundige plan is dit wel gebeurd. De opmerkingen worden verwerkt in het stedenbouwkundige plan. Wat betreft de bluswatervoorziening vindt overleg met de lokale brandweer plaats.

## 2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Hippisch recreatiepark’ heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft de gemeente Stadskanaal één inspraakreactie ontvangen.

### **Insprekers wijzen de realisatie van het project niet af en merken onder meer het volgende op:**

1. *Insprekers hebben uitsluitend bezwaar tegen de wijze waarop het project gefinancierd wordt en wel in het bijzonder dat gedeelte van de financiering dat betrekking heeft op de exploitatie van de zandwinning. Naar mening van insprekers blijkt hier ten eerste een te optimistische kijk op de markt voor zandproducten uit. Ten tweede menen zij dat de zandwinning marktverstrend zal gaan werken. Ter onderbouwing is kort weergegeven onder meer het volgende gesteld:*
  - a) *De geschatte omzet is fors te hoog begroot. Deze conclusie is gebaseerd op de door insprekers in een onbekend aantal jaren gerealiseerde hoogste en laagste bruto zandprijs voor een niet-genoemde zandsoort;*
  - b) *De geschatte afzet is buitenproportioneel hoog begroot. Hierbij wordt aangevoerd dat de zandmarkt in de provincie Groningen op dit moment in evenwicht is, iedere nieuwe zandwinning een opstartfase kent en afzetmogelijkheden onvoldoende in beeld zijn gebracht;*
  - c) *De kansen van een zandwinning in Stadskanaal worden door insprekers vanuit hun praktijk en jarenlange ervaring laag ingeschat. Aan de orde komen onder meer de ontwikkelingen van de zandwinlocaties in de provincie Groningen en Drenthe, de effecten die daarvan worden ondervonden door insprekers, alsmede een niet-gespecificeerde toename van “het aantal*

*(tijdelijke) depots in afwachting van betere tijden". Insprekers menen verder dat de markt voor (sec) ophoogzand op dit moment in een 'dip' zit. Op basis van eigen cijfers is door insprekers een inschatting gemaakt van de in Stadskanaal te verwachten jaarafzet. De door insprekers geprognosticeerde effecten van de extra toevoer van ophoogzand op de markt zijn in kaart gebracht. "Samengevat, de raming omtrent de geschatte afzet/opbrengst van de zandwinning is naar cliënten dat inschatten niet realistisch, bijgevolg staat de rentabiliteit van het gehele project op drijfzand."*

reactie

1. Dit bestemmingsplan ziet op de realisering van één project: een Hippisch Recreatiepark. Het project bestaat uit drie samenhangende onderdelen: een villapark, een recreatieplas en een recreatiestrand. De recreatieplas is een zogenaamde secundaire winning die het gevolg is van een maatschappelijk gewenste ontwikkeling (zie o.a. par. 3.4.3 'Toetsing aan het zandwinningsbeleid'). Zandwinning is derhalve primair vanuit ruimtelijk oogpunt noodzakelijk.
2. De economische uitvoerbaarheid van het project komt aan de orde in paragraaf 7 'Economische uitvoerbaarheid'. Daarnaast is het van belang om kort in te gaan op de recentste ontwikkelingen:
  - Uit de 'Notitie Opbrengstberekening ten behoeve van de aanleg Broukerplas te Stadskanaal' d.d. 8 februari 2010 van Wiertsema & Partners te Tolbert (rapportno. R11184) blijkt, dat het te winnen zand naar verwachting voor 28% uit metselzand en voor het overige uit ophoogzand zal bestaan (zie bijlage);
  - Van Wijnen Recreatiebouw B.V. zal haar ontwikkelingsexpertise inbrengen en neemt de bouw voor haar rekening. Dit bedrijf heeft 25 jaar ervaring in de recreatiebouw;
  - De projectontwikkeling is in handen van Projecten Ter Maarsch B.V.;
  - De provincie heeft als beleid opgenomen vervroegd een investeringsprogramma ter hand te willen nemen ten behoeve van de aanpassing en uitbreiding van de provinciale wegeninfrastructuur. De provincie heeft daarbij geen acht geslagen op de piekbelasting die er zal kunnen komen bij de uitvoering van deze werken en deze pieken zullen zich ook kunnen voordoen bij de vraag naar ophoogzand. Ten gevolge daarvan ligt het in de rede dat de markt voor (ophoog)zand de komende jaren zeker geen negatieve impuls zal krijgen.
2. *"Er is geen onderbouwing of ondernemersplan van HPF Projecten BV als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, waaruit met enige zekerheid kan worden afgeleid dat er vraag is naar (koop)vakantieverblijven van paardenliefhebbers. "*

reactie

De vraag naar vakantieverblijven (van paardenliefhebbers) is behandeld in paragraaf 4.3.3 'Marktonderzoek ten behoeve van het recreatiepark' en paragraaf 7 'Economische uitvoerbaarheid'.

3. *"Stel dat de zandwinning wegvalt, dan is er geen sprake van een netto winst, maar van een netto verlies van € 1,4 miljoen. Als de opbrengst van de zandwinning halveert, is het netto resultaat van de zandwinning al negatief. Als er helemaal geen ophoogzand vermarkt kan worden, gaat het totale netto resultaat van de realisatie van het project fors in de min."*

reactie

Zie reactie onder 1.1 en 1.2.

4. *"De initiatiefnemer HPF Projecten BV is geen ervaren ondernemer als het gaat om projectontwikkeling, noch zandwinning. Voor zover na te gaan is er ook geen sprake van een*

*forse kapitaalskracht in (één van de BV's achter) HPF Projecten BV. Het op zich niet eens theoretische scenario waarin met de zandwinning wordt aangevangen, doch de projectontwikkeling stopt, moet er niet toe leiden dat er de facto een zandwinning overblijft, noch dat overheidssteun noodzakelijk is om het project te 'redden'. Wie is er dan immers verantwoordelijk voor de afwerking van de waterplas en de ontmanteling van de depots? Gaat de gemeentelijke overheid dat dan oplossen? Cliënten verzetten zich daartegen, omdat zulks zou leiden tot een oneerlijke concurrentiepositie van de zandwinning in Stadskanaal."*

reactie

De provincie verplicht de vergunninghouder een goedgekeurde uitvoeringsfase compleet af te ronden. Indien de vergunninghouder aan deze voorwaarde niet voldoet, zal door GS de betreffende uitvoering op kosten van de vergunninghouder worden uitgevoerd en het plan in een nader te bepalen toestand worden afgewerkt, zonder dat de vergunninghouder uit dien hoofde aanspraak op vergoeding kan maken. Daarna zal de ontgrondingenvergunning worden ingetrokken. In het kader hiervan dient vergunningaanvrager voor aanvang van de werkzaamheden een bankgarantie te stellen.

Zie verder reactie onder 1.1 en 1.2.

Voorts is hier nog het volgende van belang. Gedurende tientallen jaren heeft de overheid bepaald hoe in Nederland in de behoefte aan zand moet worden voorzien. Op rijksniveau was dit vastgelegd in het 'Structuurschema Oppervlaktedelfstoffen' (SOD I, 1996). Hierin is een taakstelling opgenomen voor de periode 1998-2008, die in overleg met het IPO is verfijnd. Het wettelijk kader, de Ontgrondingenwet, is beperkt herzien, waarbij de delen die gericht zijn op sturing en coördinatie door de overheid van de bouwgrondstoffenvoorziening zijn geschrapt. Per 1 januari 2009 is de taakstellingsperiode afgelopen en is de sturing en coördinatie van de bouwgrondstoffenvoorziening overgelaten aan de markt. De wet is gericht op het toelaten van een ontgroning via een vergunningenstelsel, met de mogelijkheid bepaalde inrichtingseisen te stellen. De balans tussen vraag en aanbod is daarmee primair een zaak van de sector. De vergunningverlener toetst op halen van de kwaliteitsdoelstellingen van de inrichting. Ook voor de gemeente is dit een primair belang.

5. *"Cliënten merken ten overvloede op dat zij ook op andere gronden vraagtekens plaatst bij de summiere financiële onderbouwing. Immers, een zandwinning genereert geluid en oogt – zeker midden in een open landschap – toch eerder industrieel, dan recreatief. De winning zal volgens de toelichting bij het bestemmingsplan zo'n 10 jaar in beslag nemen. Of gelet daarop de verkoop en bouw van het recreatiepark zelf binnen 3 jaren een feit zal zijn, moet worden betwijfeld. De mix van zandwinauto's en personen-/paardenvervoer zal ook een belangrijk aandachtspunt moeten zijn, gelet op de verkeersveiligheid."*

reactie

- a. Zie reactie onder 1.1. Het plangebied ligt in het Pagedal (verbindingszone Hondsrug-Westerwolde), waarvoor de provincie de Visie Pagedal heeft laten opstellen. Het recreatiestrand, de recreatieplas en het villapark zijn ingepast in de kamersstructuur van deze visie. Het Hippisch Recreatiepark sluit zowel voor wat betreft het exterieur als voor wat betreft het interieur aan bij de uitgangspunten van de visie. Zie paragraaf 3.2 'Provinciaal beleid'.

Om aan deze aanpassing optimaal invulling te geven is door de gemeente de eis gesteld, dat het recreatiestrand gerealiseerd moet worden. Dit om de recreatieve sector in zijn algemeenheid te versterken en om de zandwinplas niet alleen benut te laten worden als

winning, maar ook als recreatieve poot en dan specifiek in combinatie met het hippisch gedeelte van het park.

Eventuele effecten van de secundaire zandwinning op de maatschappelijk gewenste ontwikkeling zijn door afstand en planning afgezwakt. Zandwinactiviteiten en de depots enerzijds en het villapark anderzijds zijn van elkaar gescheiden door de in aanleg zijnde recreatieplas. De bezettingsgraad van de villa's is in het hoogseizoen het hoogst en de zandwinactiviteiten zullen zoveel mogelijk in het laagseizoen worden uitgevoerd. Daarbij zal voor wat betreft activiteiten, hinder en medegebruik optimaal afstemming plaatsvinden tussen beschikbare depotruimte, bouw / gebruik villapark en aanleg / gebruik recreatiestrand, één en ander met inachtneming van de op dat moment heersende spanning of krapte op de zandmarkt.

- b. Omtrent de ontsluiting, verkeer en verkeersveiligheid is onderzoek gedaan. Op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor herinrichting en ontsluiting. Zie paragraaf 4.3.2. 'De gewenste ontsluiting' en 5.6 'Ontsluiting en verkeer', alsmede reactie onder 5.a in verband met bezettingsgraad villa's en planning zandwinning. Daarbij zal verregaande aanpassing, ten opzichte van de huidige situatie, plaatsvinden om de afwikkeling van de verschillende verkeerssoorten mogelijk te maken.