



HIPPISCH CENTRUM EXLOO ...

Een ware beleving!

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, HIPPISCH CENTRUM EN GOLFPARK EXLOO

B+O STEDENBOUW B.V.

7 MEI 2025

Plan: Buitengebied, Hippisch centrum en Golfpark Exloo
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-idn: NL.IMRO.1681.00BP0077-VG01

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4	5. Planbeschrijving	37
1.1 Aanleiding	4	6. Juridische vormgeving	43
1.2 Plangebied	4	6.1 Algemeen	43
1.3 Vigerende planologische situatie	4	6.2 Opbouw regels	43
1.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan	7	6.3 Bouwregels	44
2. Beschrijving plangebied	8	6.4 Gebruiksregels	44
3. Beleidskader	10	7. Uitvoerbaarheid	45
3.1 Rijksbeleid	10	7.1 Economische uitvoerbaarheid	45
3.2 Provinciaal beleid	11	7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
3.3 Gemeentelijk beleid	19	7.3 Burgerparticipatie	45
3.4 Conclusie overheidsbeleid m.b.t. initiatief	21	7.4 Vooroverleg	45
4. Uitvoerbaarheidsaspecten	22	Bijlagen	47
4.1 Bodem	22		
4.2 Geluid	22		
4.3 Luchtkwaliteit	24		
4.4 Geur	25		
4.5 Bedrijven en milieuzonering	25		
4.6 Externe veiligheid	26		
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	27		
4.8 Ecologie	28		
4.9 Verkeer en parkeren	30		
4.10 Water	33		

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Hippisch Centrum Exloo (HCE) heeft zichzelf ten doelen gesteld om zich te ontwikkelen tot integraal topsport- en opleidingscentrum voor de hippische sport in Noord-Nederland. Om dit te bereiken is men voornemens om alle aanwezige accommodaties op te waarderen en van een kwaliteitsverbetering te voorzien. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in diverse opleidings- en trainingsfaciliteiten. De nieuwe faciliteiten bestaan onder meer uit een accommodatie voor internationale topsporters en talenten. Daarnaast wordt een educatiecentrum gerealiseerd met daarbij voldoende verblijfseenheden voor studenten om intern te overnachten. De kernactiviteiten blijven gericht op de hippische sport, aangevuld met een educatief opleidingsprogramma. De accommodaties worden zo ingericht dat ze naast de educatieve doeleinden ook kunnen worden gebruikt ten behoeve van recreatief medegebruik voor hippische recreanten. Zo kunnen jongeren en kinderen met interesse voor de hippische sport er bijvoorbeeld terecht voor zomerkampen of weekend activiteiten.

Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2012 en voorziet niet in de gewenste mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkeling van het hippisch centrum mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien. Het aangrenzende Golfpark heeft daarnaast de behoefte aan een uitbreiding van het clubhuis wegens het toenemende aantal bezoekers. Daarnaast wil men graag een aantal voorzieningen ten behoeve van de opslag van materialen en

trainingsdoeleinden. Omdat het Hippisch centrum en Golfpark onderdeel zijn van hetzelfde vigerende bestemmingsplan worden beide ontwikkelingen opnieuw binnen hetzelfde bestemmingsplan gevat. Ten behoeve daarvan is dit bestemmingsplan Hippisch centrum en Golfpark Exloo opgesteld, waarvan dit de toelichting betreft.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een drietal percelen ten zuidoosten van Exloo, in de gemeente Borger-Odoorn, met adres Valtherweg 27A. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Odoorn, sectie N, nummers 1310, 2679, 2680, 2821, 2822 en sectie R, nummer 676. De ligging van het plangebied ten opzichte van Exloo en de Valtherweg is weergegeven in afbeelding 1.1.

1.3 Vigerende planologische situatie

Het “bestemmingsplan manege en Golfpark Exloo” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding en renvooi
- regels (met bijbehorende bijlagen)
- toelichting (met bijbehorende bijlagen)

1.3.1 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de huidige begrenzing van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan manege en Golfpark Exloo”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 juni 2012 door de gemeenteraad van Borger-Odoorn. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot groen, sport en verkeer. Ter plaatse

van het bestaande hippische centrum is er de functieaanduiding ‘manege’ toegekend. Het golfterrein is voorzien van de functieaanduiding ‘golfbaan’ en het parkeerterrein van de functieaanduiding ‘parkeerterrein’. Tot slot zijn de manege en golfbaan voorzien van een bouwvlak, daar waar de bestaande bebouwing is gesitueerd.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief weergegeven met de magenta kaders. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

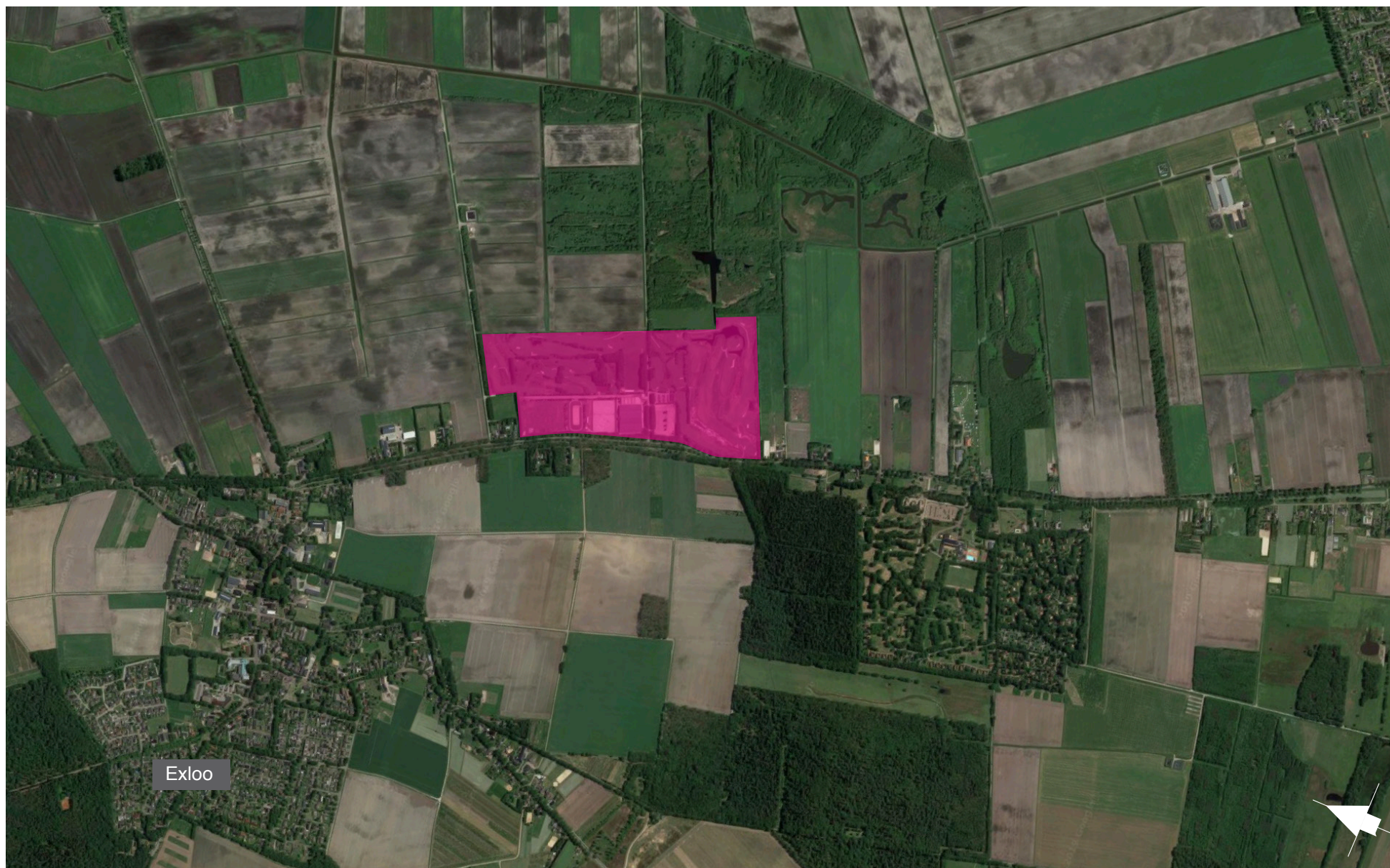
1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen ‘Groen’

De voor ‘groen’ aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor:

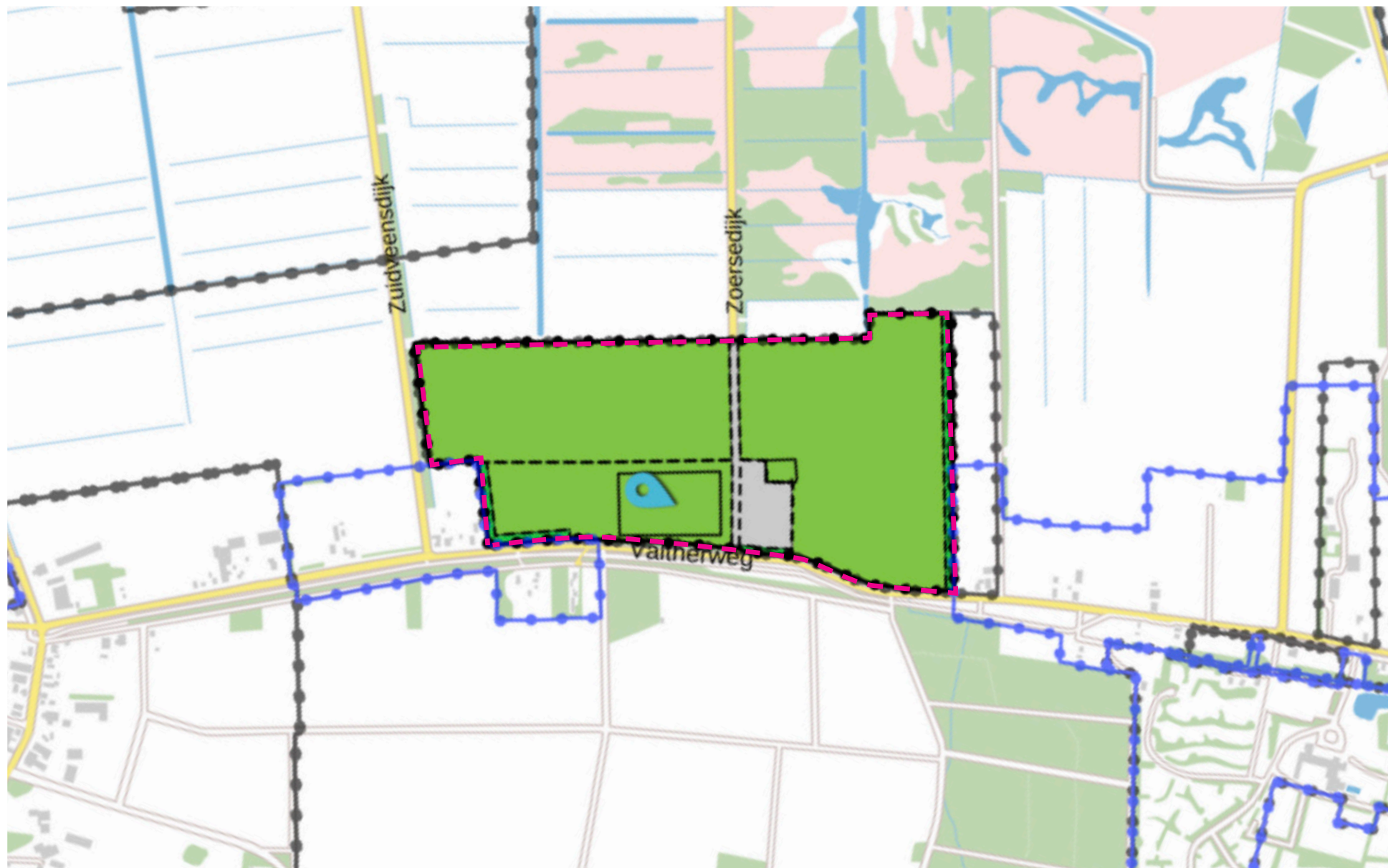
- groenvoorzieningen en opgaande beplantingen;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

In de bestemming is gedeeltelijk medegebruik ten behoeve van de golfbaan begrepen.

Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 2 m bedraagt.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Exloo en de Valtherweg (Bron: PDOK)



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

‘Sport’

De voor ‘sport’ aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor manege, golfbaan en horeca categorie II en categorie III als ondergeschikte bedrijfsactiviteit en uitsluitend in relatie tot de manege en in relatie tot de golfbaan. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van de manege bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 9 m;
- de goot- en bouwhoogte van het gebouw ten behoeve van de golfbaan bedragen ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 6 m en de maximale oppervlakte bedraagt 300 m²;
- de dakhelling van de gebouwen bedraagt ten minste 30°.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 8 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van de perceel- en erfafscheiding ten hoogste 2 m bedraagt.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde voor het houden van kleinschalige dagevenementen uitsluitend binnen de gebouwen voor ten hoogste vier keer per jaar, waarbij gezamenlijk per evenement ten hoogste 1.000 bezoekers per evenement zijn toegestaan.

‘Verkeer’

De voor ‘verkeer – verblijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, met daarbij inbegrepen paden, bermen, bushaltes, parkeervoorzieningen en dergelijke;
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’.

Het aantal rijstroken bedraagt ten hoogste twee.

Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 8 m bedraagt, met dien verstande dat:

- de hoogte van antennemasten ten behoeve van communicatiedoeleinden ten hoogste 20 m bedraagt;
- de hoogte van de perceel- en erfafscheiding ten hoogste 2 m bedraagt.

1.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan

Het voornemen is om binnen de aangegeven percelen diverse nieuwe gebouwen en uitbreidingen te realiseren, anders dan de huidige bebouwingsmogelijkheden.

Ook zal er sprake zijn van onderwijs en studentenhuisvesting op de locatie, een functie welke nu niet is toegestaan.

Daarnaast zullen in de toekomstige situatie op jaarbasis maximaal 12 meerdaagse evenementen worden georganiseerd, met maximaal 2.500 bezoekers per evenement. In het huidige bestemmingsplan zijn dit maximaal 4 evenementen met maximaal 1.000 bezoekers per evenement.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in benodigde juridische planologische kaders om voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.4.1 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Borger-Odoorn beschreven. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Hoofdstuk 5 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het project, inspraakmogelijkheden en het vooroverleg.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied ligt tegen de Hondsrug in het gebied van het voormalige beekdal van de Hunze, aansluitend aan de rand van een es. In dit gebied is veel natuurontwikkeling tot stand gekomen. Zo zijn er veel kleine stukken bos aangelegd en grenzend aan de oostzijde van het plangebied is het natuurgebied de Kwabse Koelen ontwikkeld. Door de beplanting is het geheel vanaf de Hondsrug niet opvallend aanwezig. Anders is dat vanuit het veengebied. Aan de zuid- en oostzijde grenst het plangebied aan het natuurgebied De Zoersche Landen. De noordelijke grens wordt deels gevormd door de Zuidveensdijk en deels door een perceel waarop een agrarisch bedrijf is gevestigd. In de bestaande situatie zijn in het plangebied een hippisch centrum en een golfclub gevestigd.

Het plangebied is gelegen aan de Valtherweg. Deze weg loopt in noordelijke richting naar Exloo en in zuidelijke richting naar Valthe. Het plangebied wordt ongeveer halverwege doorsneden door de Zoersedijk. In westelijke richting sluit deze weg aan op de Valtherweg. In oostelijke richting sluit de Zoersedijk aan op de Boermastreek. Ten zuiden van de Zoersedijk ligt een parkeerterrein. Het parkeerterrein is opgedeeld in twee delen, een westelijk deel voor de manege en het oostelijke deel voor het golfpark. Het westelijke deel is onverhard en de ondergrond bestaat uit zand. Het oostelijke deel ten behoeve van het golfpark is wel verhard.

Ten noorden van de Zoersedijk staat het huidige Hippisch Centrum Exloo (HCE). Het hippisch centrum wordt gebruikt door diverse, voornamelijk aan de paardensport gelieerde, verenigingen. Het terrein van het hippisch centrum wordt globaal begrensd door de Valtherweg, de Lindenlaan en de Zoersedijk. Ten noorden van de Zoersedijk ligt de driving range van de naastgelegen golfclub en ten noorden van deze driving range liggen de holes 2 tot en met 11. De overige holes (1 en 12 tot en met 18) liggen ten zuiden van de Zoersedijk.

Het HCE bestaat uit twee grote met elkaar verbonden gebouwen. Beide gebouwen bestaan uit één bouwlaag met een kap. In deze gebouwen vinden de binnenactiviteiten van het hippisch centrum plaats. Het gebouw biedt ondermeer plaats aan twee binnenrijbakken en diverse paardenboxen. In het hart van het gebouw, tussen beide bouwdelen gelegen, is tevens een ruimte ingericht die voor horecadoeleinden wordt gebruikt. Dit is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan en de ruimte voldoet voor de paardensport. Ten noorden van de gebouwen van het hippisch centrum liggen de buitenrijbakken en de dressuurvelden. Ten oosten van het hippisch centrum staan nog een aantal kleine bouwwerken ten behoeve van de golfclub, zoals een tuinhuis, twee containers die worden gebruikt voor de opslag van materiaal en een deels overdekte oefenafslagruimte.

Aan de westzijde van de Valtherweg bevinden zich een perceel die deels in gebruik is ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Het totale plangebied bestaat voor een groot gedeelte uit een golfbaan. Aangezien een dergelijke baan bestaat uit gras, bunkers en waterpartijen zijn in het plangebied diverse groen- en waterstructuren aangelegd. Daarnaast is tussen een aantal van de holes nog beplanting aangelegd. Langs de Valtherweg ligt eveneens beplanting, een bomenhaag met onderbegroeiing. Ook langs de noordelijke rand van het plangebied staat een bomenhaag. Langs de zuidelijke rand van het plangebied is een brede groenstrook aangelegd. Ten slotte staat rond de gebouwen en het buitenterrein van het hippisch centrum, langs de Zoersedijk, rond de driving range en rond het parkeerterrein beplanting.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving (Bron: PDOK)

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere

verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen en waar aan dient te worden getoetst.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijke ontwikkeling', 'bestaand stedelijk gebied' en 'andere stedelijke voorzieningen'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor deze begrippen:

- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.
- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- andere stedelijke voorzieningen: gaat het hier om accommodaties voor onderwijs, zorg, bestuur en indoor sport en leisure.

Stedelijke ontwikkeling

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. In het voorliggende geval is sprake van een door ontwikkeling van een zogenaamde stedelijke voorziening. Dit wordt gezien als stedelijke ontwikkeling en is daarom ladderplichtig.

Bestaand stedelijk gebied

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Beoordeeld moet daarom worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte.

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande cluster van bebouwing. De nieuwe bouw mogelijkheden zijn opgenomen op gronden die reeds in gebruik zijn ten behoeve van het hippische centrum en Golfpark. De gehele locatie is reeds voorzien van de enkelbestemmingen sport, verkeer en groen. Binnen de bestemmingen sport zullen enkele bouw mogelijkheden worden toegevoegd. Daarbij sluit de aard en schaal van de bebouwing aan op die van de bestaande bebouwing en is geen nieuw ruimte beslag van landelijk gebied. De ontwikkeling wordt daarom niet aangemerkt als nieuwe ontwikkeling in het landelijke gebied. Voorgenomen ontwikkeling is daarom niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent de provincie een scala van instrumenten toe om haar beleid daarnaast meer direct extern te laten doorwerken. Vaststelling van een verordening volgend artikel 4.1 Wro is een van die instrumenten. Drenthe wil zijn visie realiseren op een manier die recht doet aan de provinciale sturingsfilosofie. Hierin gaat de provincie uit van gelijkwaardigheid en samenwerking met haar partners 'in het veld'. Dit betekent tevens dat de provincie terughoudend omgaat met het neerleggen van provinciale ruimtelijke belangen in een verordening. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de

Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Op 3 oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De bijbehorende Omgevingsverordening is tevens op 3 oktober 2018 in werking getreden.

De provincie Drenthe formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. Voor de sociaal-economische ambities heeft voorgenomen ontwikkeling de meeste raakvlakken met het thema (vrijtijds-) economie. In de volgende paragraaf wordt toegelicht hoe voorgenomen ontwikkeling zich tot deze ambities verhoudt.

3.2.1 (Vrijtijds-) economie

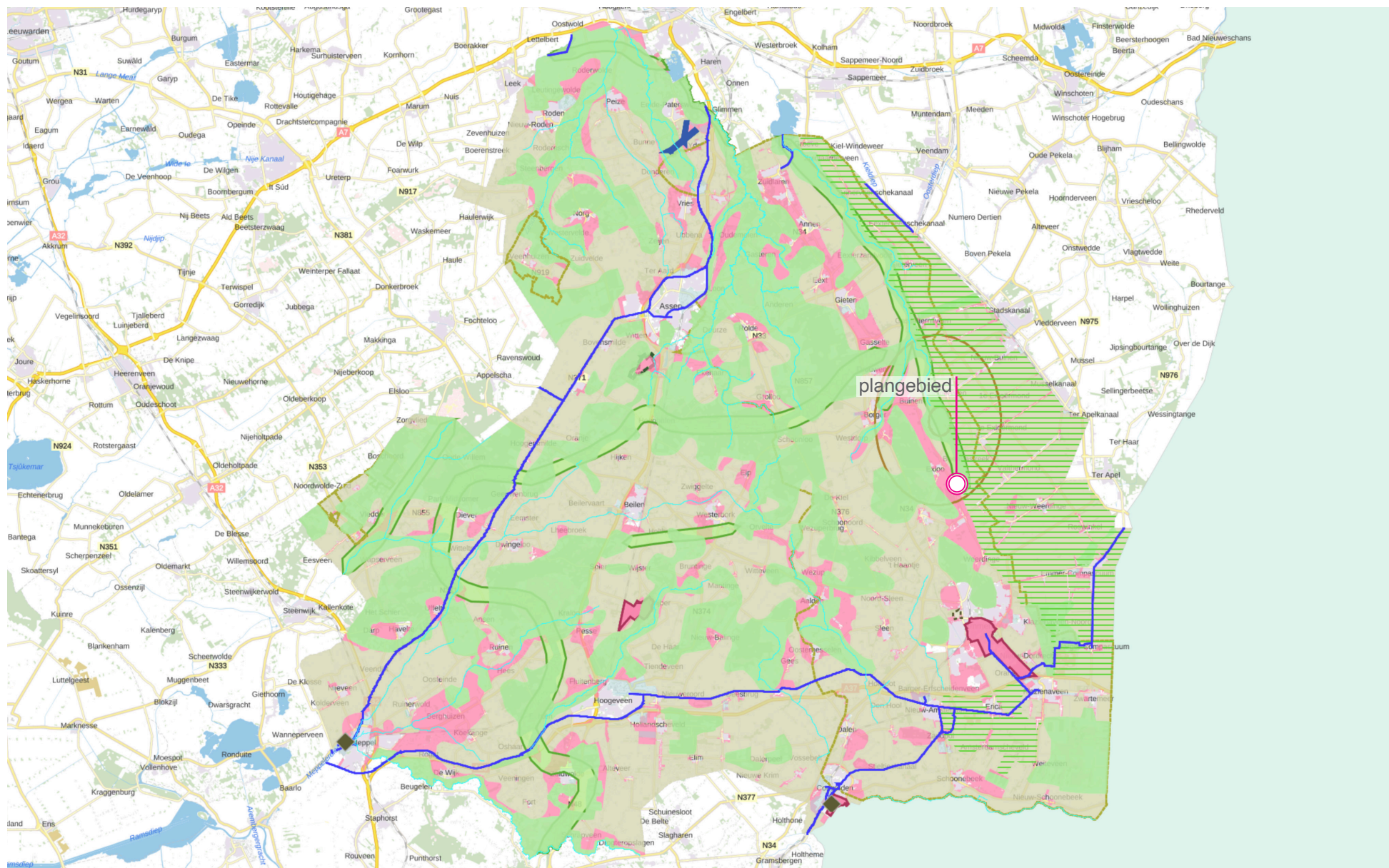
Het vestigingsklimaat van Drenthe bepaalt voor een belangrijk deel de aantrekkingskracht op ondernemers en hun mogelijkheden om zich te ontwikkelen. Het vestigingsklimaat wordt beïnvloed door factoren op zowel nationaal, provinciaal als lokaal niveau. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving levert hieraan een aanzienlijke bijdrage. Dat is voor een deel een gegeven en bijvoorbeeld verbonden aan de ligging, de ondergrond en de culturele rijkdom.

De provincie streeft naar het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, de regionale bereikbaarheid en het scheppen van voorwaarden voor kennisontwikkeling en innovatie. Daarbij richt men zich op voldoende en gevarieerde

vestigingsmogelijkheden voor onder meer het midden- en kleinbedrijf.

Daarnaast is de vrijetijdssector is een belangrijke pijler voor de Drentse economie. Drenthe heeft de bezoeker veel te bieden. Het wordt gezien als dé fiets- en vrijetijdsprovincie van Nederland. De kwaliteiten van Drenthe voor de vrijetijdseconomie liggen voornamelijk in een combinatie van natuur, landschap, erfgoed en cultuur. Dit dient te worden behouden en waar mogelijk verder te worden uitgebreid.

De provincie zet zich in voor het versterken van de vrijetijdseconomie door het verbinden van de verblijfsrecreatie aan de lokale economie, aan de beleving van ruimtelijke kwaliteit en aan (dag-) attracties. De focus ligt op het vergroten van de aantrekkelijkheid van Drenthe als bestemming voor bezoek en verblijf, zowel recreatief als zakelijk. Voor de binnenlandse markt liggen er kansen voor het verstevigen van de eigen marktpositie door te focussen op hogere bestedingen. Van de buitenlandse markt wordt de meeste groei verwacht en dan met name van de Duitse en Belgische markt in het voor- en naseizoen. Dat levert meer bezoekers, bestedingen en banen op. En daar profiteert de Drentse bevolking van, zowel wat betreft werk en leefbaarheid als ook aantrekkelijkheid van de eigen woonomgeving.



Afbeelding 3.1 Visie kaart Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe (Bron: Provincie Drenthe)

Om de attractiewaarde van Drenthe te vergroten, streeft de provincie naar meer bezoekers en een langere verblijfsduur van de toeristen in Drenthe. Hiervoor wordt er een uitnodigend en aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de bedrijven in vrijetijdssector nagestreefd.

Voor een duurzaam economisch perspectief voor bedrijven in de vrijetijdssector is het noodzakelijk dat zij zich kunnen aanpassen aan de vraag van de markt. De vrijetijdssector floreert bij een breed en onderscheidend aanbod van verblijfs- en dagrecreatie, horeca en evenementen. De provincie streeft naar een passend en up-to-date aanbod aan dagattracties en evenementen. Dit betreft zowel de aanpassing van bestaande, als de vestiging van nieuwe attracties. Qua evenementen gaat de vraag uit naar een groter en onderscheidend aanbod aan (meerdaagse) culturele evenementen, die bijdragen aan een positief imago van Drenthe en een groot publiek bereiken.

De provincie biedt hiervoor onder meer ontwikkelruimte aan de huidige locaties voor dagrecreatie. Men heeft een actief uitnodigend 'rode loperbeleid' voor nieuwe 'elk weer'-dagattracties op daarvoor, qua ruimtebeslag, ontsluiting en omgevingswaarden, geschikte locaties.

Toetsing aan (vrijetijds-) economie

Met voorgenomen ontwikkeling zal er een directe link worden gelegd tussen recreatie, educatie

en het bedrijfsleven. Dit sluit rechtstreeks aan op de uitgangspunten en ambities zoals door de provincie Drenthe omschreven voor de (vrijetijds-) economie. Met de ontwikkeling biedt het plan een unieke combinatie aan voorzieningen, waarvoor mensen van over ver naar de regio zullen afreizen om vervolgens in de omgeving te verblijven en recreëren. Hier wordt reeds veelvuldig gehoor aan gegeven door professionals en recreanten van over de gehele wereld en zal met de opwaardering van de voorzieningen verder toenemen.

Naast de uitbreiding van de faciliteiten met nieuwe functies, zullen ook de bestaande faciliteiten worden opgewaardeerd. Het hippisch centrum wordt daarmee nog beter in de markt gepositioneerd, waardoor het de kernactiviteiten nog beter kan uitvoeren. De marktpositie van het hippisch centrum wordt daarmee verder verstevigd. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan het vestigingsklimaat van hippisch gerelateerde bedrijvigheid in de regio en de vrijetijdseconomie van de provincie Drenthe als geheel.

Zeker de combinatie van de rustige ligging in het Drentse landschap en de hoogwaardige kwaliteit van de voorzieningen en accommodaties zoals het hippisch centrum, zorgt voor een gestage groei van internationale bezoekers. De ontwikkeling sluit daarmee aan op de ambities van de provincie Drenthe om een aantrekkelijke regio te creëren.

3.2.2 Kernkwaliteiten

Naast de aansluiting op de sociaal-economische ambities van de provincie, dient de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te voldoen aan de ambities voor de fysieke leefomgeving. Ruimtelijk streeft de provincie naar een robuuste ontwikkeling van de ruimtelijke dragers: de sociaal economische structuur, het landbouwsysteem, het watersysteem en het natuursysteem. Een systeem is robuust als het weinig gevoelig is voor verstoringen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Waar geen dominant systeem aanwijsbaar is, wordt gesproken over 'multifunctionele gebieden'. Het plangebied is onderdeel van een dergelijk multifunctioneel gebied. Voor de provincie zijn in deze gebieden meerdere functies van belang. Naast water, landbouw en natuur gaat het in de meeste gevallen om recreatie.

In de multifunctionele gebieden is geen duidelijke samenhang tussen de genoemde functies en de aanwezige kernkwaliteiten. Het behouden en ontwikkelen van functies en kernkwaliteiten gebeurt hier gebiedsgericht en waar nodig met maatwerk. Uitgangspunt hierbij is dat de van oudsher bestaande en/of dominante functie zo min mogelijk negatieve gevolgen mag ondervinden van de ontwikkeling van nieuwe of andere functies.

Landschap

Binnen de kernkwaliteit landschap is de planlocatie aangeduid als onderdeel van het “Esdorpenlandschap”. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap.

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de ‘goorns’: kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lager gelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen.

Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting. Daarnaast is behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting een belangrijk element.

Het plangebied is daarnaast gelegen op de overgang van twee landschapstypen. De provincie duidt dergelijke gebieden in de omgevingsvisie aan als een macrogradiënt. Macro-gradiënten liggen langs de randen van het Drentse Plateau en vormen de overgang van geologische formaties. In het landschap zijn het zichtbare reliëfrijke overgangen. Drenthe kent slechts drie van deze overgangen. De overgang van de veenkoloniale laagte naar de hooggelegen Hondsrug en omgekeerd is buitengewoon. Minder groots maar even zo goed waarneembaar in het landschap zijn de overgangen van het zandlandschap naar de laagveengebieden in de kop van Drenthe en in het zuidwesten van Drenthe. Reliëfrijke overgangen versterken het contrast tussen landschapstypen en vertegenwoordigen landschappelijke diversiteit. Het beleid is er op gericht deze macrogradiënten te behouden en te versterken.

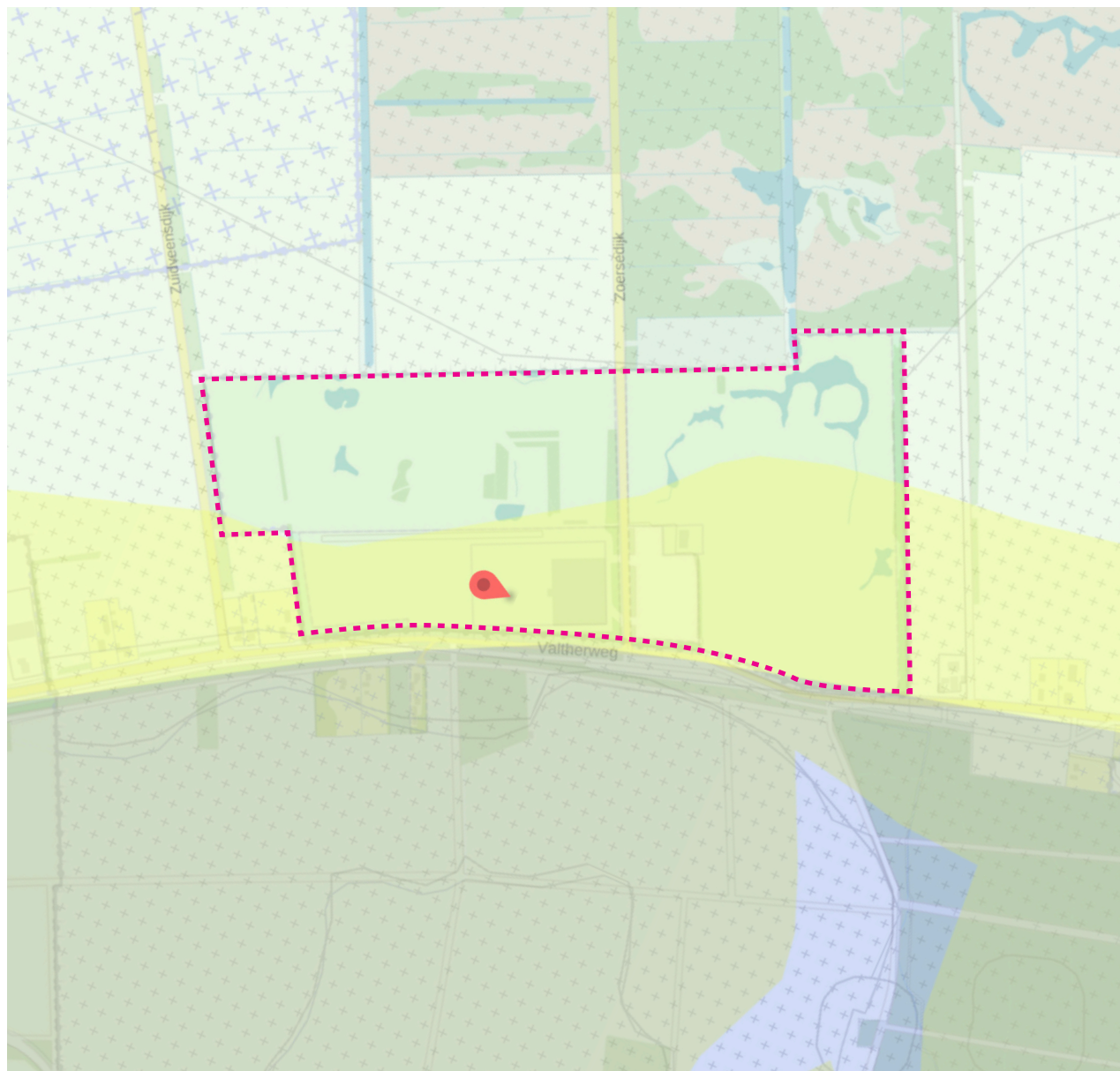
In het voorliggende geval betreft het de overgangsgebied van het Drents Plateau naar de lager gelegen Veenkoloniën. De Valtherweg is gelegen op het Drents Plateau en aan de andere zijde wordt het plangebied begrenst door het beekdal. Het hoogteverschil tussen de es en het beekdal ter hoogte van het plangebied is ca. 7 meter. Dit verloop is aan de rand van het plangebied duidelijk zichtbaar en draagt bij aan de beleving van de macrogradiënt.

Daarnaast is er duidelijk verschil in de openheid van het landschap met bosjes en strubben op de rand van de es en de openheid in het veengebied. De provincie stuurt aan op het behouden en versterken van deze karakteristieke overgang.

Toetsing aan de kernkwaliteit ‘Landschap’

Het plangebied is gelegen in het macrogradiënt als overgang van het Drents Plateau naar de lager gelegen veengebieden. Doordat het gehele plangebied omzoomd is door groene bossingels is deze als zelfstandig ensemble in het landschap herkenbaar. Binnen deze singels vindt voorgenomen ontwikkeling plaats. Wel zal, buiten het plangebied, het profiel van de Valtherweg worden veranderd, waarbij mogelijk boom- en beplantingspartijen die nu een zekere afschermende werking hebben worden aangepast. Dit vraagt om de ontwikkelingen in samenhang te bekijken omdat dit mogelijk impact heeft op de bestaande landschappelijke kwaliteit.

Daarnaast ligt het plangebied op een bijzondere plek, op de flank met boscomplexen op de Hondsrug in de ‘voortuin’ en Zoersche landen in de ‘achtertuin’. In het vooroverleg heeft de provincie Drenthe aangegeven hier kansen voor de uitstraling van het gebied ten aanzien van onder meer recreatie en biodiversiteit te zien.



Afbeelding 3.2 Kaart 'Cultuurhistorie' uit Omgevingsvisie Drenthe 2018 (Bron: Provincie Drenthe)

Om deze kwaliteiten te benoemen en vormen is er een erfinrichtingsplan opgesteld. Er is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen om te borgen dat het erfinrichtingsplan tot uitvoering wordt gebracht. Daarnaast is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de beoogde beeldkwaliteit is vastgelegd. Dit zodat de bebouwing en erfinrichting nauw op elkaar zijn afgestemd. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als toevoeging op de welstandsnota en is als bijlage van de toelichting in dit bestemmingsplan opgenomen.

Tot slot wordt niet voorzien in het grootschalig afgraven van gronden of het aantasten van het macrogradiënt, zodat er geen aantasting plaatsvindt. Het sterke hoogteverschil van de macrogradiënt blijft zodoende duidelijk herkenbaar.

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de kernwaarden zoals de provincie Drenthe voor het "Esdorpenlandschap" en "macrogradiënt" benoemd.

Cultuurhistorie

Drenthe kent een voor Nederland uniek cultuurhistorisch landschap en telt veel archeologische en aardkundige waarden. De (pre) historische waarden van de provincie zijn zeer bepalend voor de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Ze worden daarom ook van grote betekenis als 'drager' voor nieuwe ruimtelijke

ontwikkelingen. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Het herkenbaar houden van cultuurhistorie en de ruimtelijke identiteit versterken.

Het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen, vraagt om een heldere wijze van sturing. Er wordt hiertoe onderscheid gemaakt in drie sturingsniveau:

- Respecteren (waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst);
- Voorwaarden stellen (cultuurhistorische samenhang is als randvoorwaarde gesteld);
- Eisen stellen (ontwikkelingen worden vanuit de cultuurhistorie gezien in de gewenste richting gestuurd).

Toetsing aan de kernkwaliteit 'Cultuurhistorie'

Het plangebied behoort tot de Cultuurhistorische hoofdstructuur, als onderdeel van het gebied aangeduid als 'Hondsrug'. Voor de planlocatie is het niveau 'respecteren' van toepassing. Binnen dit sturingsniveau is er de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. Richtinggevend voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van de overgangen en de grenzen tussen de drie parallelle structuren van de Hondsrug, het Hunzedal en het lint van de randveenontginningen.

Het plangebied ligt op de overgang van deze gebieden. Het is hier reeds als zelfstandig ensemble aanwezig en herkenbaar, zie ook kernkwaliteit landschap. Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande afgekaderde gebied en brengt geen wijzigingen aan in de hoofdstructuur van het gebied. Het ensemble als geheel heeft daarmee geen impact op de cultuurhistorische hoofdstructuur.

Binnen het ensemble worden diverse nieuwe gebouwen gerealiseerd. Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, doet zich ook de mogelijkheid om opnieuw sturing te geven aan de beoogde beeldkwaliteit binnen het plangebied. Om deze ruimtelijke aspecten te borgen in het bestemmingsplan, is een erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn de beoogde beeldkwaliteit van de nieuw te realiseren erfinrichting en bebouwing omschreven en vastgelegd. Vanuit de beoogde en gewenste ruimtelijke kwaliteit, zijn de door de gemeente Borger-Odoorn opgestelde welstandscriteria afkomstig uit de geldende welstandsnota als uitgangspunt genomen en daar waar nodig aangescherpt. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als toevoeging op de welstandsnota en is als bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen.

Het agrarische landgebruik vormt de inspiratiebron. De beoogde beeldkwaliteit hangt nauw samen met de cultuurhistorische kwaliteiten van de plek door het toepassen van landelijke en streekeigen kenmerken en details. De bebouwing heeft bij voorkeur

een enkelvoudige hoofdmassa, waar eventuele bijgebouwen in zijn opgenomen.

Gelet op het voorgaande wordt geconstateerd dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals omschreven voor het aspect cultuurhistorie.

Archeologie

Archeologie houdt zich bezig met de reconstructie van oude culturen. Het archeologisch erfgoed is de enige bron van informatie over de bewoningsgeschiedenis van de provincie. Het merendeel van het archeologisch erfgoed is onzichtbaar en is daardoor zeer kwetsbaar bij ruimtelijke ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen. Archeologische waarden zijn onvervangbaar en niet te compenseren. Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten. Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe (kernkwaliteit archeologie).

Toetsing aan de kernkwaliteit 'Archeologie'

Vanwege de ligging van het plangebied aan de rand van een beekdal dient hier de archeologische verwachting getoetst te worden door onderzoek. Als hier archeologische waarden worden aangetroffen, verwacht de provincie dat deze door hun ruimtelijke spreiding, samenhang, zeldzaamheid, tijdsdiepte en/of goede fysieke kwaliteit van provinciaal belang zullen zijn.

Een direct gevolg van deze sturingsrichting is dat vroegtijdig in het planvormingsproces een afstemming dient plaats te vinden tussen de initiatiefnemers en de gemeente betreffende het al dan niet benodigd zijn van een archeologisch onderzoek. Omdat dit het gemeentelijke beleid raakt wordt voor een nadere beschouwing van het aspect archeologie verwezen naar paragraaf 4.7.1.

Aardkundige waarden

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar en onvervangbaar. Ze zijn kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan.

Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter dienen te worden behouden en, waar mogelijk, herstelt. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken. Het doel van de provincie is de

archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid. Deze ambitie zijn verwoord en uitgewerkt in de beleidsnota WAARDEvol Drenthe (2013) en de toelichting daarop (2018).

Toetsing aan de kernkwaliteit 'Aardkundige waarden'

De planlocatie bevindt zich in een gebied met een hoog beschermingsniveau. In deze gebieden staat de provincie ontwikkelingen alleen toe als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden.

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande plangebied van het hippisch centrum en golfpark. De gronden binnen het bestaande plangebied hebben in het verleden reeds een functiewijziging ondergaan, waarbij de bodem niet meer intact is. Met de ontwikkeling zal er niet meer bodem worden verstoord dan strikt noodzakelijk.

Wel zijn er met de herontwikkeling kansen om de verstoorde beleving van de omgeving te verbeteren. Hiervoor zijn in het erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan verschillende elementen opgenomen. Gezien de ligging van het plangebied nabij Exloo en op de rand van de Hondsrug is het Drentse karakter hiervoor leidend geweest. Zo wordt het Hippisch centrum als een erf gezien, waarbij de verschillende bebouwing in verschijningsvorm

en materialisatie een samenhangend geheel vormen. Er wordt een eigentijdse uitwerking van streekeigen kenmerken en details gevraagd, gebruikmakend van landelijke materialen met een natuurlijke uitstraling. De massa's van het merendeel van de bouwvolumes zijn gebaseerd op het principe van het 'Hallenhuis'. Dit is een van oorsprong, op gebintenstructuur gebaseerde, landelijke bebouwingstypologie en is voorzien van een hoofdbeuk met aan weerszijde een zijbeuk. Deze opzet vormt de basis, waarbij gevarieerd kan worden in de mate waarin het volume wordt ingevuld. Daarmee biedt het mogelijkheden om groter of kleiner te bouwen en blijft de typologie van het Hallenhuis altijd herkenbaar.

Ook in de erfinrichting worden landschappelijke kwaliteiten en kansen benut. Daar waar structuren worden aangebracht zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting. Ook voor de erfverharding worden zoveel mogelijk streekeigen producten en materialen toegepast. Natuurlijke materialen versterken de agrarische en specifieke hippische beleving van het plangebied.

Gelet op voorgaande en met in acht neming van de voorwaarden uit het erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan kan worden geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten beschreven voor aardkundige waarden.

Beschermingszone Radioastronomie

Het Nederlands Instituut voor de Radio Astronomie, ASTRON, heeft vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw een plaats binnen de sociaaleconomische en ruimtelijke context van Drenthe. ASTRON heeft drie grote vestigingen in Drenthe en manifesteert zich ruimtelijk bij Lhee, Dwingeloo, Hooghalen en in Exloo en Buinen. Hier is het centrumgebied van LOFAR gelegen, ook bekend als radiotelescoop Low Frequency Array. Verder zijn er, verspreid over de provincie, kleine LOFAR-buitenstations voor wetenschappelijk onderzoek naar zowel astronomie, geofysica als infrageluid.

Vanwege het economische perspectief wil de provincie ruimte bieden aan de verdere ontwikkeling van de radioastronomie in Drenthe. Het streven is om verstoring van activiteiten te voorkomen. Men ondersteunt de ontwikkelingen rondom ASTRON en LOFAR ook met het oog op de ontwikkeling van slimme sensorsystemen, in combinatie met het verzamelen en verwerken van grote hoeveelheden data. Deze slimme sensorsystemen blijken van groot belang te zijn bij innovaties in tal van bedrijven in Drenthe en daarbuiten. Om verstoringen te voorkomen dient voor ontwikkelingen binnen een straal van 2 km van LOFAR vooroverleg gepleegd te worden met ASTRON.

Het plangebied ligt op ca. 3,3 km van LOFAR en is daarmee gelegen in zone II van de LOFAR Core. Derhalve is vooroverleg van toepassing en is het voorontwerp bestemmingsplan met ASTRON gedeeld. ASTRON heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een reactie te geven en hebben een aantal aandachtspunten benoemd die hier in het bestemmingsplan zijn opgenomen en ook voor eventuele vergunningsaanvragen relevant zijn;

- 1) Indien men op termijn, over wil gaan tot het plaatsen van zonnepanelen of kleine windmolens, dan wordt verzocht advies in te winnen bij ASTRON, aangezien voor beide vormen van duurzame energie het plangebied in de rode zone ligt.
- 2) Het aantal evenementen respectievelijk bezoekers gaat van 4 en 1.000 (dus 4.000 per jaar) naar max 12 en 2.500 (dus 30.000 per jaar). Dit geeft een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen. Zeker nu er steeds meer elektrische auto's gaan komen, kan deze toename voor ASTRON een zorg worden, bijvoorbeeld als bezoekers in toenemende mate gebruik maken van elektrische auto's. Op dit moment is niet bekend wat laadpalen aan EMC-straling geven. Zodra er laadpalen in het plangebied worden geplaatst, wordt verzocht om hierover contact op te nemen met ASTRON.

3) Omdat het LOFAR erg gevoelig is voor elektrische lading verzoekt men contact op te nemen indien men LED-lampen wil plaatsen. Indien er sprake is van LED-verlichting van het onjuiste type of onjuiste bevestiging kan er storing optreden. Dit is ongewenst en dient daarom goed te worden afgestemd.

4) Kijkend naar de wettelijke eisen waaraan drones moeten voldoen, de hoogte waarop wordt gevlogen en het gemiddeld vermogen van drones voor particulier gebruik, verwachten wij een stoorstraling die 100 tot 1000 maal helderder is dan de straling van de hemelbronnen die wij nodig hebben om nabije stations te ijken. Daarmee is de negatieve invloed op de LOFAR radiotelescoop voor ASTRON onacceptabel groot, zeker indien dit langer dan 15 minuten per dag zal duren. Om die reden verzoekt LOFAR om een eventueel gebruik van drones niet toe te staan. Indien het incidenteel toch wenselijk is kortdurend gebruik te maken van drones, dan graag alleen na toestemming van ASTRON.

5) ASTRON geeft aan dat er wordt gesproken over het plaatsen van zendmasten voor communicatie. Dit betreft echter een bestaande installatie, die reeds in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Middels het voorliggende bestemmingsplan worden deze mogelijkheden niet uitgebreid.

Toetsing aan 'Radioastronomie'

Het bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in een herverdeling van de bouwmogelijkheden op het perceel en een uitbreiding van het aantal evenementen en bezoekers. In dat kader is het van belang de genoemde punten mee te nemen in de bedrijfsvoering van het Hippisch centrum en Golfpark. De initiatiefnemer is van op de gemaakte opmerkingen op de hoogte en heeft aangegeven hier in de bedrijfsvoering rekening mee te houden.

Gelet op voorgaande en met in acht neming van de aandachtspunten kan worden geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten beschreven voor Radioastronomie.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat het in deze ruimtelijke onderbouwing besloten plan in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Drenthe 2018 verwoordde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'Borger-Odoorn'

De gemeenteraad van Borger-Odoorn heeft op 9 december 2010 de structuurvisie voor de gemeente Borger-Odoorn vastgesteld. De structuurvisie verbeeldt en beschrijft de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Borger-Odoorn voor de komende 10-20 jaar

De basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van Borger-Odoorn wordt gevormd door de kenmerken van het landschap. Het landschap van de gemeente Borger-Odoorn kent een driedeling op basis van ontstaansgeschiedenis, en zijn uit te splitsen tot het Zand, Veen en de Hunze. De ontstaansgeschiedenis en de ontwikkeling van het Zand, het Veen en de Hunze is op sommige plaatsen in de gemeente nog goed aan het landschap af te lezen.

De kenmerken van het landschap hebben in het verleden de basis gevormd voor de ruimtelijke ontwikkeling van Borger-Odoorn, ruimtelijke ontwikkelingen hebben op hun beurt het landschap gevormd. Het reliëf en de afwisseling op het zand, de ontginningstructuur en de openheid van het veen en de laagtes van het Hunzedal bevatten de kernkwaliteiten waaraan Borger-Odoorn haar prachtige woon- en werkomgeving te danken heeft. Samen vormen de kernkwaliteiten de robuuste laag, een stevig fundament, ontstaan door de eeuwen heen door samenspel van mens en natuur.

Bedrijven en werkgelegenheid zijn belangrijk voor de gemeente. Er dient ruimte te zijn om te ondernemen, waarbij er een evenwichtige balans moet zijn tussen enerzijds Borger-Odoorn als woongemeente en anderzijds Borger-Odoorn als gemeente waar ruimte is voor bedrijvigheid en nieuwe initiatieven. Om deze balans niet te verstoren moet er ruimte geboden worden aan kleinschalige bedrijvigheid op de reeds aanwezige bedrijventerreinen, middels herstructurering en afronding, maar ook binnen de bestaande structuren, zowel binnen– als buiten de bebouwde kom. Aanleg van nieuwe bedrijventerreinen is niet gewenst en binnen de nieuwe Omgevingsvisie van de provincie Drenthe ook niet mogelijk. De SER-ladder zal als denkmiddel worden gebruikt bij het inpassen van ruimtebehoefte voor bedrijvigheid.

Toerisme en recreatie

Het plangebied is gelegen in een gebied waar de recreatieve en/of groene relatie versterkt kan worden. Recreatie en toerisme vormen één van de belangrijkste pijlers van de gemeente Borger-Odoorn. Het gaat hierbij om banen die direct met de toeristische sector verbonden zijn, maar ook om banen in winkels, voorzieningen en de dienstverlening. Borger-Odoorn heeft de toerist veel te bieden, er zijn tal van attracties, evenementen en verblijfsaccommodaties. Er zijn veel routes (met name op het Zand) in het afwisselende landschap waar nog rust, ruimte, stilte en natuur te vinden is.

Vrijwel alle verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn gelegen op of aan de rand van de Hondsrug. Er zijn kansen om de recreatieve betekenis van de Hondsrug verder te versterken door:

- Verbinden van cultuurhistorisch plekken en toeristische voorzieningen;
- Profileren van cultuurhistorisch en geologische waarden langs de Hondsrug;
- Het Geopark (op de Hondsrug) als recreatiegebied biedt kansen voor de op de Hondsrug gelegen dorpen om zich sterker te profileren als toeristische kernen. Kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige, binnen de huidige structuren passende, recreatieve activiteiten en accommodaties passen in dit beeld en worden gestimuleerd op het zand.

Ellertshaar en Hunzedal worden aangewezen als recreatieve ontwikkelingsgebieden. De bestaande zandwinningsplas bij Ellertshaar biedt uitstekende mogelijkheden voor natuurontwikkeling in combinatie met recreatie. In principe is dit pas mogelijk vanaf het moment dat de plas niet meer als zandwinningslocatie in gebruik is. Het Hunzedal is gecombineerd met de natuurontwikkelingsopgave geschikt voor recreatie. Kleinschalige voorzieningen om recreatie te faciliteren kunnen binnen de structuur van het randveenontginningslint worden ingepast.

Binnen de gemeente is een groot aantal recreatieve voorzieningen aanwezig. De natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden binnen de gemeente hebben een hoge recreatieve

waarde. De structuurvisie zet in op het fysiek en visueel verbinden van deze waarden, zodat er samenhang ontstaat tussen het toeristische aanbod binnen de gemeente.

Het streefbeeld van de provincie bestaat onder meer uit:

- Vestiging of uitbreiding van bestaande bedrijven langs de rand van de Hunze;
- Inzet op kwalitatief hoogwaardige, kleinschalige voorzieningen;
- Investeren in het maken van verbindingen, zowel visueel (landschappelijke verbinding) als fysiek (wandel- en fietspaden);
- Ontwikkeling Geopark.

Toetsing aan structuurvisie 'Borger-Odoorn'

De gemeente streeft, ten aanzien van recreatie en toerisme, naar de vestiging of uitbreiding van bestaande bedrijven langs de rand van de Hunze. Het hippisch centrum en golfpark zijn bestaande voorzieningen die aan de rand van de Hunze zijn gelegen. Het betreft de uitbreiding van de bestaande voorzieningen, binnen de contouren van het huidige bestemmingsplan. De gewenste realisatie van educatieve en recreatieve voorzieningen sluit daarom rechtstreeks aan op de uitgangspunten zoals geformuleerd in de structuurvisie. De ontwikkeling brengt geen beperking voor het Hunzedal met zich mee. In dat kader is voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de structuurvisie van de gemeente Borger-Odoorn.

3.3.2 Omgevingsvisie BuitenGewoon Borger-Odoorn

De Omgevingsvisie geeft een toekomstbeeld voor Borger-Odoorn en geeft aan waar de gemeente kansen ziet en met welke opgaven men aan de slag wil. Het toekomstbeeld kijkt ver vooruit én beschrijft de kansen en opgaven als de eerste stappen om ons toekomstbeeld te realiseren. Daarbij maakt men verschil tussen gebieden.

Het projectgebied is gelegen aan de rand van het gebied aangeduid als 'Hart van het Hunzedal'. Van belang in dit gebied is het herstel van het beeksysteem en het terugbrengen van natuur- en landschapswaarden. Ontwikkelingen zijn hierop gericht en dragen hier aan bij. Samenloop met andere functies past zolang het geen afbreuk doet aan het hoofddoel.

Daarnaast zet men in op verduurzaming en energie op basis van lokale initiatieven. De ruimte in dit gebied om te ondernemen is beperkt, maar de ruimte voor bestaande ondernemers blijft.

Het hippisch centrum en golfpark zijn bestaande voorzieningen die aan de rand van de Hunze zijn gelegen. Het betreft de uitbreiding van de bestaande voorzieningen, binnen de contouren van het huidige bestemmingsplan. De ontwikkeling brengt geen beperking voor het Hunzedal met zich mee. In dat kader is voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Omgevingsvisie van de gemeente Borger-Odoorn.

3.3.3 Cittaslow

Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. De gecertificeerde gemeenten werken samen om het leefklimaat verder te verbeteren, ervaring en kennis te delen en om ideeën op te doen.

Cittaslow ondersteund bij het versterken van de bewustwording bij beleidsmakers, instellingen, ondernemers en inwoners. Het keurmerk stimuleert hen om verantwoordelijkheid te nemen voor de ontwikkeling van de gemeente. In deze tijden van verstedelijking en globalisering is het voor authentieke gebieden belangrijk de lokale identiteit te bewaken, te versterken en verder uit te dragen. De Gemeente Borger-Odoorn was de tweede gemeente in Nederland die het keurmerk mag uitdragen.

Het Hippisch Centrum Exloo en Golfpark Exloo dragen hier op eigen wijze aan bij. Beide ondernemingen zijn aangemerkt als supporter van Cittaslow. De kwaliteitsimpuls die met voorgenomen ontwikkeling beoogd is, biedt mogelijkheden om het Cittaslow concept aan nog meer doelgroepen uit te dragen, waaronder jongeren. De activiteiten binnen het plangebied trekken bezoekers uit de regio en ook internationaal aan.

Voor beide ondernemingen geldt dat de ruimtelijke inpassing in harmonie met de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de locatie gebeurt. De ligging blijft identiek en de landschappelijke inpassing met groen blijft behouden. Om de juiste ruimtelijke kwaliteit te waarborgen zijn er een erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beiden zijn opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan.

De activiteiten van het hippisch centrum en golfpark, en de wijze waarop deze worden aangeboden, sluiten één op één aan op de ambitie om de plaatselijke cultuur op authentieke wijze te ervaren. Doordat het bezoekers van over de hele wereld aantrekt biedt het een podium voor de regio om zich te profileren.

3.3.4 Conclusie toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid.

In zowel de structuurvisie als de omgevingsvisie is opgenomen dat de gemeente streeft naar een aanbod van kwalitatief hoogwaardige voorzieningen. De opwaardering van het hippisch centrum en het golfpak sluit rechtstreeks op deze ambitie aan.

In zowel de structuurvisie als de omgevingsvisie is het plangebied aangeduid als gelegen aan de rand van het Hunzedal. De gemeente streeft hier, ten aanzien van recreatie en toerisme, naar de vestiging of uitbreiding van bestaande bedrijven langs de rand van de Hunze. Gezien de ligging van het

hippisch centrum en het golfpark past voorgenomen ontwikkeling ook binnen dit uitgangspunt.

Daarnaast wordt met voorgenomen ontwikkeling diverse vormen van werkgelegenheid gecreëerd. De gewenste combinatie van educatie, recreatie en bedrijvigheid is uniek en voorziet in een duidelijke behoefte uit het bedrijfsleven. Tijdens de huidige activiteiten en evenementen wordt reeds veelvuldig navraag gedaan naar de mogelijkheden en vorderingen van de plannen van het hippisch centrum. Met name de regionale rol die het centrum kan vervullen heeft toegevoegde waarde voor zowel Exloo als ook voor de regio daaromheen.

3.4 Conclusie overheidsbeleid m.b.t. initiatief

Voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding en een opwaardering van bestaande voorzieningen en de realisatie van enkele nieuwe voorzieningen. De transformatie heeft ruimtelijk een beperkte invloedssfeer en raakt daarom geen rijksbeleid. De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals is verwoord in de Omgevingsvisie Drenthe en de daarbij behorende Omgevingsverordening. Ook is voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijke beleid zoals beschreven voor de gemeente Borger-Odoorn.

4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, milieuzonering, externe veiligheid, archeologie & cultuurhistorie, ecologie, verkeer en water.

4.1 Bodem

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) treedt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk niet eerder in werking dan nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging, ofwel wanneer er saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in enkele bouwmogelijkheden die gefaseerd zullen worden uitgevoerd. Op het moment dat het definitieve ontwerp en de situering van de gebouwen bekend zijn, zal in het kader van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek worden

uitgevoerd om inzicht in de bodem te krijgen, daar waar de gebouwen gerealiseerd gaan worden.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

De activiteiten van het hippisch centrum zullen grotendeels worden voortgezet conform het huidige gebruik. De VNG geeft voor maneges een richtafstand van 30 m voor geluid. De afstand tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde woning, deze ligt ten noordwesten van het plangebied, bedraagt circa 60 m. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG.

Hoewel de VNG voor evenementenhallen een richtafstand van 30 m geeft voor geluid, en daar in onderhavig geval ruimschoots aan wordt voldaan, is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast om meer zekerheid te bieden voor de omgeving. De niet-hippische evenementen worden in de

regels van het bestemmingsplan gelimiteerd tot evenementen die passend zijn bij de landelijke/hippische cultuur, maar die niet te scharen zijn onder hippische activiteit. Voorbeelden hiervan zijn een fair, schapen drijven, tuinbeurs, historische tractorbeurs, oude ambachten. Ook is sportief medegebruik toegestaan, zoals een startplaats voor ATB-activiteiten, beginnerslessen voor fietscrossers, ruimte voor fitnessactiviteiten, beachvolleybal en touwtrekwedstrijden. Muziekconcerten en dance-evenementen of vergelijkbare evenementen waarbij versterkte muziek de overhand heeft zijn in de regels expliciet uitgesloten.

Daarnaast is er de aanvulling opgenomen dat niet-hippische evenementen uitsluitend binnen de gebouwen zijn toegestaan en dus niet buiten de gebouwen, zodat de activiteit te toetsen is aan de activiteit voor evenementenhallen van de VNG. Paardensport gerelateerde evenementen zijn, zoals dit in de huidige situatie ook het geval is, wel buiten de gebouwen toegestaan.

Voor het houden van kleinschalige meerdaagse evenementen, tot maximaal 12x per jaar, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, om aan te tonen dat deze evenementen voldoen aan de richtafstanden en milieusituatie zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.

4.2.1 Industrielawaai

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan aan de GGD Drenthe en Omgevingsdienst Drenthe (ODD) voorgelegd en beoordeeld. Zij concludeert dat vanwege de schaalvergroting, de toename aan evenementen en het bijbehorende verkeer er geluidshinder voor de omgeving kan ontstaan. Om te beoordelen wat de geluidsniveaus op de woningen in de omgeving zijn is daarom een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen een 'Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau' en 'Indirecte hinder' die wordt veroorzaakt door activiteiten en evenementen van het HCE.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

De activiteiten van het Hippisch Centrum te Exloo veroorzaken in de verschillende scenario's bij de omliggende woningen van derden geluidsniveaus tot 40 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 en 45 dB(A) voor respectievelijk de dag- en avondperiode. Daarbij wordt wel aangetekend dat specifiek in de avondperiode met muziekgeluid op de buitenpiste, dit niet 'duidelijk hoorbaar' mag zijn op de woningen.

In het scenario 4 met meerdaagse wedstrijden worden bij de omliggende woningen geluidsniveaus berekend tot 46 dB. Hiermee wordt voor één woning in de avondperiode niet voldaan aan de grenswaarde. Hoewel uit handhavingsmetingen bij

vergelijkbare activiteiten niet is gebleken dat sprake is van 'duidelijk hoorbaar' muziekgeluid moet dit wel geborgd worden. Ook dit zal speciale maatregelen en/of afstemming vragen voor de situatie in de avondperiode tussen 19:00 en 21:00 uur. Ook hier geldt weer dat gebruik van de rijhal niet relevant is voor wat betreft het muziekgeluidsniveau op de woningen. In afstemming met de ODD wordt daarom voor muziekgeluid een maatwerkvoorschrift gehanteerd.

In scenario 4 met niet-hippische evenementen wordt voldaan aan de grenswaarden.

Behoudens de avondperiode tijdens enkele meerdaagse wedstrijden per jaar waar het muziekgeluid niet 'duidelijk hoorbaar' mag zijn voldoen de activiteiten aan de geldende richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en is planinpassing met een goede ruimtelijke ordening mogelijk. In afstemming met de ODD wordt voor muziekgeluid een maatwerkvoorschrift gehanteerd.

Indirecte hinder

Voor de scenario's 1 en 2 wordt voldaan aan de grenswaarde voor de indirecte hinder.

In de scenario's 3 en 4 met wedstrijden in het weekeinde en meerdaagse wedstrijden worden de richtwaarden van 50 en 45 dB(A) voor respectievelijk de dag- en avondperiode voor indirecte hinder

overschreden in specifiek de avondperiode. Met de meerdaagse wedstrijden wordt met het vertrekken van alle bezoekers en een deel van de deelnemers in de avondperiode met meer dan 300 voertuigen in de avondperiode een geluidsniveau berekend tot 51 dB(A). Hiermee wordt met name voor de woningen op kortere afstand tot de wegas niet voldaan aan de grenswaarden, de grenswaarden worden tot 6 dB overschreden. Dit geldt overigens alleen voor de avondperiode.

Met de berekende waarden voor scenario 5 met de niet-hippische evenementen worden bij de omliggende woningen geluidsniveaus berekend tot 52 dB(A) in de dag- en avondperiode. Als gevolg van het komen en gaan van 1.180 voertuigen wordt de grenswaarde tot 7 dB overschreden. Dit komt een beperkt aantal dagen per jaar voor.

Voor inrichtingen binnen het bestemmingsplan gelden echter geen specifieke grenswaarden ten aanzien van de indirecte hinder, anders dan een algemene zorgplicht. Derhalve behoeven deze niet, niet anders dan in het kader van een goede ruimtelijke ordening, apart getoetst en beoordeeld te worden.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet gerealiseerd worden dat het houden van dergelijke activiteiten leidt tot een bepaalde verkeersaantrekkende werking op de openbare weg, waarmee een aantal dagen per jaar de richtwaarde

van 50 dB wordt overschreden. Daarbij wordt voldaan aan de toegestane grenswaarde van 65 dB. Het treffen van maatregelen aan woningen voor deze situaties is gezien het incidentele karakter niet aan de orde.

4.2.2 Wegverkeerlawaaai

De verkeersstromen van de niet-hippische evenementen zijn gelijk te stellen aan die voor hippische evenementen zijn vanwege het vergelijkbare aantal bezoekers en leidt niet tot een grotere geluidsbelasting voor de omgeving. Daar komt bij dat de gemeente Borger-Odoorn inmiddels op de gehele Valtherweg een maximumsnelheid van 60 km/u heeft ingevoerd. Het effect van dit voornemen is middels een berekening vastgesteld. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege verkeer over de gehele breedte afneemt.

Educatieve voorzieningen

De toe te voegen voorzieningen voor educatief en recreatief gebruik zijn in de Wet geluidhinder niet aangemerkt als geluidsgevoelige objecten en sluiten aan op het huidige gebruik. Deze functies kunnen daarnaast niet worden aangemerkt als geluidsbron. Derhalve kan een akoestisch onderzoek voor deze functies achterwege blijven.

Studentenhuisvesting en bedrijfswoningen

De studentenhuisvesting en de bedrijfswoningen worden wel aangemerkt als geluidsgevoelig objecten. Ten aanzien van wegverkeer is de Wet geluidhinder van toepassing binnen geluidzones

langs zoneringsplichtige wegen, zoals de Valtherweg.

Tussen de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeente Borger-Odoorn op de Valtherweg een nieuwe asfaltlaag aangebracht (dicht asfalt beton) en is de maximumsnelheid van 80 in 60 km/uur gewijzigd. Er is daarom door de Geluidmeesters een herijking van het akoestisch onderzoek gedaan, die uitgaat van de nieuwe maximum snelheid en waarin de studentenhuisvesting ook is meegenomen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de Studentenhuisvesting, als gevolg van beide wegen, voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB Lden. Voor het realiseren van de Studentenhuisvesting zijn er dan ook met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaai geen knelpunten geconstateerd.

Op de beide (bedrijfs)woningen wordt, uitsluitend als gevolg van het verkeer op de Valtherweg, de voorkeurswaarde overschreden. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde. Het bevoegd gezag heeft daarom besloten hogere waarde voor (bedrijfs)woning A van 52 dB Lden en voor (bedrijfs)woning B van 53 dB Lden vast te stellen.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Gelet op de aard en omvang van het toekomstige gebruik van het plangebied in vergelijking met Wet Milieubeheer beschreven categorieën, kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging ten opzichte van het huidige gebruik. Daarnaast bevat voorgenomen ontwikkeling geen objecten zoals beschreven in Besluit gevoelige bestemmingen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen obstakel voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

Wel heeft de GGD Drenthe in het kader van het vooroverleg advies uitgebracht. Zij geeft aan dat er veel gezondheidswinst is te behalen door in te zetten op het verbeteren van de luchtkwaliteit. De advieswaarden voor luchtkwaliteit zijn recent door de WHO fors aangescherpt⁵. De WHO jaargemiddelde

advieswaarde voor PM10 is 15 µg/m³ en voor PM2,5 is dit 5 µg/m³. De WHO concludeert verder dat iedere afname van luchtverontreiniging leidt tot gezondheidswinst, zelfs op plekken met relatief schone lucht.

De GGD adviseert daarom om na te denken over mogelijkheden om te werken aan het verbeteren van de luchtkwaliteit, bijvoorbeeld door, zoals ook eerder al genoemd, maximaal in te zetten op emissiereductie en door actief vervoer te stimuleren.

4.4 Geur

De gemeente Borger-Odoorn heeft geen gemeentelijk geurbeleid vastgesteld. Er moet daarom worden voldaan aan de wet geurhinder en veehouderij. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand vanuit het dierenverblijf tot aan een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter zijn. Deze afstand wordt gemeten vanuit het emissiepunt van het dierenverblijf. Als een paardenstal open ramen en deuren heeft, wordt vanaf dat punt gemeten. Een buitenbak of uitloop voor paarden is niet het dierenverblijf.

In de huidige en in de beoogde situatie zal worden voldaan aan de minimum afstand tot gevoelige bestemmingen in de omgeving van het Hippisch centrum.

Gezondheidskundig gezien is het streven

dat er geen geurhinder optreedt. Voor een gezondheidskundig aanvaardbare situatie is de richtwaarde maximaal 12% hinder en minder dan 3% ernstige hinder bij woonfuncties. Dit komt overeen met 2 OUE/m³ (voorgroonbelasting). Voor buitengebied zijn hogere percentages denkbaar met als bovenwaarde 5 OUE/m³ (20% gehinderden) 3,4. Geur heeft als direct effect hinder. Daarnaast hangt blootstelling aan geur samen met lichamelijke klachten en verstoring van gedrag en activiteiten. De mate waarin dit gebeurt is afhankelijk van de aard van de geur (kwaliteit, intensiteit) en persoonlijke factoren (associaties, gevoeligheid). Regelmatige geuroverlast kan gedrag en activiteiten verstoren en kan leiden tot stress-gerelateerde klachten zoals hoofdpijn, benauwdheid en misselijkheid.

In het kader van het vooroverleg adviseert de GGD Drenthe maximale inspanning om emissies, waaronder geur emissie, zo laag mogelijk te houden.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om inzichtelijk te maken welke ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar op het plangebied hebben worden de milieubelastende activiteiten in de directe omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009

gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven. Het hippisch centrum zelf heeft een richtafstand van 50 meter. De woning ten noorden van het plangebied is gelegen op 35 meter van de enkelbestemming Sport, met de aanduiding manege. Dit betreft een bestaande situatie en zal niet wijzigen met voorgenomen ontwikkeling. Overige woningen zijn op een afstand groter dan 50 meter gelegen. De te realiseren nieuwbouw is

verder van milieugevoelige objecten gelegen dan bijbehorende richtafstand van 50 meter. Daarnaast zijn er geen bedrijven die belemmering kunnen ondervinden door voorgenomen ontwikkeling. Gesteld kan worden dat voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft op het acceptabele woon- en leefkwaliteit van omliggende bebouwing. Daarmee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoering van voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden

en het groepsrisico.

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Op circa 2,1 km van het plangebied bevindt zich een buisleiding. De GasUnie komt in het kader van het vooroverleg tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van zijn dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. Op circa 1,5 km bevindt zich een Chloorbleekopslag. Beiden liggen ruim buiten de risicogrenzen van het plangebied. Derhalve bevinden zich in de directe omgeving geen risicobronnen van het plangebied. Daarnaast brengt voorgenomen ontwikkeling geen externe veiligheidsrisico's met zich mee.

In het kader van vooroverleg heeft ook de Veiligheidsregio Drenthe een advies uitgebracht. Het plangebied is getoetst op de volgende onderdelen;

- Bevi-inrichtingen binnen het plangebied
- Bevi-inrichtingen buiten het plangebied
- Bevt en route gevaarlijke stoffen
- Buisleidingen
- Plaatsgebonden risico
- Groepsrisico

- Hoogspanningslijnen
- Bluswatervoorziening
- Waarschuwings- en alarmeringssysteem
- Bereikbaarheid
- Opkomsttijd
- Groepsrisico

In de bijlage is een toelichting op de onderdelen die van toepassing zijn opgenomen. Op basis van de verrichte analyse adviseert de Veiligheidsregio Drenthe om bluswatervoorziening aan te brengen in overleg met de Veiligheidsregio Drenthe. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

- verkennende fase uitgevoerd op een terrein aan de Valtherweg 27a te Exloo. Het onderzoek is uitgevoerd conform de protocollen SIKB KNA 4002 en 4003. Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

Het plangebied ligt in een zone met smeltwater-afzettingen, afkomstig van de wat westelijker gelegen Hondsrug. Bodemkundig zijn in het westelijke deel veldpodzolbodems aanwezig, in oostelijke richting verschijnen vervolgens gooreerdgronden en moerige eerdgronden. Op basis van het AHN kan aangenomen worden dat grote delen van het plangebied geëgaliseerd zijn. Uit archeologisch onderzoek in het zuiden van het plangebied blijkt dat ondanks de egalisatie die in het plangebied heeft plaatsgevonden de podzolgronden niet aangetast hoeven zijn. Verder zijn er in en om het plangebied meerdere vondsten gedaan die dateren uit deze periode

Op basis van het bureauonderzoek geldt een hoge verwachting voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met Vroeg-Neolithicum. Resten uit deze periode zijn meestal op kleine dekzandkopjes nabij bronnen van vers, zoet

water te vinden. Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

De implementatie van dit advies is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Borger-Odoorn. Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

4.7.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets

over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

Het plangebied bevindt zich in gebied aangemerkt als 'generiek beleid: respecteren'. Respecteren geldt voor alle onderdelen van de cultuurhistorische hoofdstructuur. De cultuurhistorische samenhang, zoals die in de hoofdstructuur is verwoord en verbeeld, is van provinciaal belang. De provincie wil die cultuurhistorische samenhang veiligstellen voor de toekomst. De categorie is vooral van toepassing in gebieden waar de ontwikkelingen meer kleinschalig zijn en in een laag tempo zich voltrekken. Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Voor een nadere toetsing van voorgenomen ontwikkeling op het aspect cultuurhistorie wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

4.8 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. In het kader van

voorgenomen ontwikkeling zal een Quicksan Natuurwaardenonderzoek worden uitgevoerd. De conclusies uit deze rapportage zullen hier worden beschreven. De gehele rapportage wordt als onderdeel van de bijlagen in dit bestemmingsplan opgenomen.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering

van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Om te beoordelen of het plan in relatie tot gebiedsbescherming uitvoerbaar is dienen onder andere de wettelijke consequenties op het gebied van gebiedsbescherming, specifiek Natura2000, in beeld gebracht te worden. Vanwege de regionale invloedsfeer van de emissie van NOx, is een beoordeling naar het effect van de emissie van NOx, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, noodzakelijk. De Natuurbank Overijssel heeft daarom een Aerius-calculatie uitgevoerd. De uitkomsten zijn hier samengevat. Voor de volledige rapportage betreffende het stikstofdepositie-onderzoek wordt verwezen naar de bijlage. Per 1 juli 2021 is de wet stikstofreductie en natuurherstel van kracht. Dat houdt in dat er een partiële vrijstelling geldt van de natuurvergunningplicht voor de bouwsector. Deze vrijstelling geldt voor de ontwikkelfase.

De uitbreiding van het aantal evenementen, de nieuwe activiteiten op het HCE en het bewonen van de nieuwe bedrijfswoningen leidt in de gebruiksfase tot een NOx-emissie van 85,0 kg/jaar en een NH3-emissie van 2,5 kg/jaar. De activiteiten leiden echter niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

4.8.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Drenthe een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade

ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Om de feitelijke situatie in kaart te brengen is door de Natuurbank Overijssel een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit deze rapportage zullen hier worden beschreven. De gehele rapportage wordt als onderdeel van de bijlagen in dit bestemmingsplan opgenomen. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels. Amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige foeragerende diersoorten aangetast. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

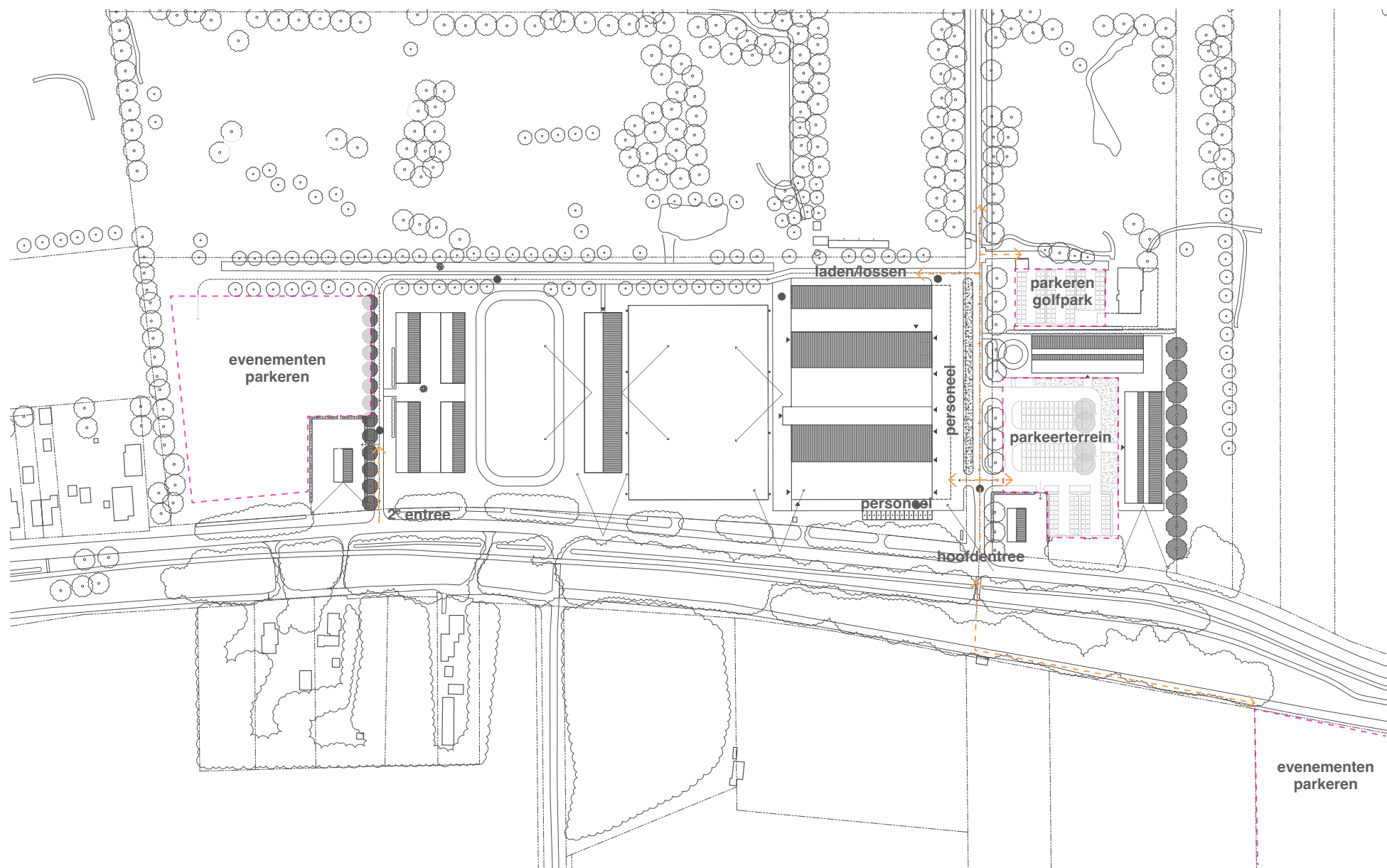
Het plangebied is gelegen aan de Valtherweg tussen Exloo en Valthe. Deze doorgaande weg maakt de voorzieningen goed bereikbaar. De gemeente Borger-Odoorn is voornemens het profiel van de Valtherweg te wijzigen en de maximum snelheid naar 60-km/uur te verlagen. In de planvorming van de herinrichting van de weg wordt reeds rekening gehouden met de herontwikkeling van het hippisch centrum en golfpark Exloo.

Zowel het hippisch centrum als het golfpark worden in de huidige situatie ontsloten vanaf de Zoersedijk. Deze weg vormt de hoofdontsluiting van het gehele plangebied. Bij de herinrichting van de Valtherweg wordt bij de aansluiting met de Zoersedijk een verbreding in de weg aangebracht en een middenberm. De verbreding accentueert de inrit naar het plangebied en benadrukt dat er op- en afdraaiend verkeer is. De middenberm maakt het veiliger en eenvoudiger voor voetgangers, fietsers en meners om over te steken.

De Zoersedijk zelf splitst het plangebied in tweeën, waarbij de parkeerterreinen van het hippisch centrum en het golfpark beiden ten zuiden ervan gelegen zijn. Het clubhuis van het golfpark is aan dezelfde kant

gelegen, terwijl de voorzieningen van het hippisch centrum ten noorden van de Zoersedijk gelegen zijn. Dit maakt dat er diverse verkeersstromen op en over de Zoersedijk zijn. Gezien het smalle profiel van de weg levert dit, ondanks de lage gemiddelde snelheid, soms gevaarlijke situaties op. Met het oog op de toekomst is het daarom wenselijk om de Zoersedijk te verbreden. Dit zodat het verkeer ook met de toenemende bezoekersaantallen veilig kan kan passeren. Op kosten van de initiatiefnemers zal hier een strook met graskeien aan weerszijden van de Zoersedijk worden aangelegd.

Met de realisatie van de nieuwe voorzieningen van het hippisch centrum zal ook het aantal verkeersbewegingen toenemen. Om deze verkeersbewegingen te spreiden bestaat de wens voor een nieuwe tweede ontsluiting. Deze inrit zal met name worden ingezet ten behoeve van evenementen. Voor de ruimtelijke inpassing zijn twee scenario's onderzocht. Scenario I gaat uit van een nieuwe inrit aan de Valtherweg, aangrenzend aan de bedrijwoning. Ten tijde van evenementen zullen verkeersregelaars de in- en uitgaande verkeersbewegingen begeleiden. Scenario II gaat uit van een nieuwe inrit via de Zuidveensdijk en het terrein van het Golfpark, achter de woonhuizen aan de Valtherweg 19 - 27 langs. Vanwege eigendomsposities en reeds gedane investeringen in het Golfterrein behoort een verplaatsing van de inrit naar de Zuidveensdijk echter niet tot de mogelijkheden. De keuze is daarom gevallen op scenario I, welke is meegenomen in de verdere planvorming.



Afbeelding 4.2: Parkeervoorzieningen (B+O Stedenbouw B.V.)

schaal 1:2500

In het kader van het vooroverleg adviseert de GGD Drenthe vanwege gezondheidsoverwegingen om in de beoogde situatie in te zetten op goede aansluiting op openbaar vervoer. Daarnaast adviseert men om actief vervoer, zoals wandelen en fietsen, te stimuleren. Denk hierbij aan goede wandel en fietspaden van en naar het voorgenomen initiatief. Op het terrein is voldoende ruimte voor de stalling van fietsen. Ten tijde van evenementen wordt vindt het stallen van fietsen aan de overzijde van de Valtherweg plaats.

Daarnaast adviseert de GGD prettige en veilige routes vanuit de nabijgelegen woonkernen. Actief vervoer kan verder gestimuleerd worden door bijvoorbeeld voldoende fietsparkeergelegenheden te bieden en bankjes te plaatsen op routes vanuit woongebieden naar het plangebied. Inzetten op actief vervoer stimuleert bewegen, draagt bij aan een betere luchtkwaliteit en helpt daarmee om gezondheid van inwoners te versterken. Een en ander zal in de verdere uitwerking van het plan en de benodigde vergunningsaanvragen worden meegenomen.

4.9.2 Parkeren

In het hippisch centrum vinden zeer uiteenlopende activiteiten plaats. Doordeweeks zullen er opleidingen en trainingen worden gegeven voor studenten en topsporters. Daarnaast vinden er doordeweeks kleine (trainings-) evenementen plaats. In de weekeinden worden regelmatig wedstrijden of ander soortige evenementen georganiseerd. Tot

slot biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om tot 12x per jaar een meerdaags evenement van andere aard te organiseren, tot 2.500 bezoekers per evenement.

Deze verschillende activiteiten komen elk met een geheel eigen parkeerbehoefte. Daarom is ervoor gekozen om afhankelijk van de activiteit het parkeren vorm te geven, hiervoor zijn volgende scenario's leidend. Ter verduidelijking is een en ander in afbeelding 4.2 aangeduid.

regulier gebruik

Doordeweeks zullen met name studenten, topsporters en werknemers in het hippisch centrum aanwezig zijn. Studenten zullen overwegend met het openbaar vervoer of eigen auto naar het hippisch centrum komen. Zij zullen gebruik maken van het parkeerterrein aan het zuidelijke deel van het terrein. Hier wordt voorzien in parkeergelegenheid voor ca. 90 auto's.

De topsporters zullen voornamelijk met eigen auto, al dan niet met trailer, komen. Ook zij kunnen gebruik maken van het parkeerterrein aan de zuidelijke deel van het terrein. Werknemers van het hippisch centrum zullen ook overwegend met eigen auto komen. Voor hen is er aan de zuid- en westzijde van de manege parkeergelegenheid.

hippische evenementen

Ten tijde van hippische evenementen zullen ook veel paardentrailers of vrachtwagens op het terrein worden geparkeerd. Daarnaast komen op

deze evenementen bezoekers en VIP's af. Het parkeerterrein op het zuidelijke deel voorziet in een groot deel van de parkeerbehoefte. Daarnaast zal het noordelijke deel van het manege terrein worden gebruikt ten behoeve van trailers en vrachtwagens tijdens trainingen en (indoor) evenementen. Omdat veel van deze evenementen meerdere dagen zijn, zijn deze trailers en vrachtwagens vaak voorzien van een overnachtingsmogelijkheid. Ten tijde van hippische evenementen kan op dit terrein dan ook worden overnacht. Middels een specifieke afwijking van de gebruiksregels kan ontheffing worden aangevraagd voor het incidenteel toestaan van overnachtingen op het terrein, uitsluitend buiten de gebouwen.

meerdaagse evenementen

Voor de meerdaagse evenementen wordt uitgeweken naar evenementenparkeren op het terrein aan de overzijde van de Valtherweg. Indien van toepassing zal voor het betreffende evenement een vergunning worden aangevraagd. Ten tijde van evenementen zal de verkeerssituatie rondom de Valtherweg worden begeleidt door verkeersregelaars.

Afhankelijk van het evenement kan het parkeerterrein aan het zuidelijke deel van het terrein worden gebruikt ten behoeve van VIP's en werknemers. Mogelijke aanvullende parkeergelegenheid is er op het noordelijke terrein.

Conclusie

De activiteiten die op het terrein plaatsvinden komen elk met een eigen parkeerbehoefte. Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Water

1 Algemeen

Waterschappen zijn verantwoordelijk voor het waarborgen van waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast en watertekort (waterkwantiteit). Daarnaast zorgen waterschappen voor het verbeteren van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater, zowel chemisch als ecologisch. Het is van belang dat deze taken zowel nu als in de toekomst gewaarborgd blijven. Om dit te kunnen doen worden ruimtelijke plannen en ontwikkelingen getoetst op hun impact op het goed blijven functioneren van het watersysteem. Waterschap Hunze en Aa's streeft ernaar om de impact van dergelijke plannen en ontwikkelingen zoveel mogelijk waterneutraal te houden en waar mogelijk positieve ontwikkelingen te stimuleren.

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Art.12), moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Om deze waterparagraaf te kunnen opstellen is de waterbeheerder geraadpleegd door middel van de Watertoets. Door vroegtijdige betrokkenheid, meedenken, informeren, adviseren en het afwegen van belangen

(vooroverleg) kan het aspect water integraal in de planvorming worden verwerkt.

In deze waterparagraaf is het belang van het waterbeheer afgegeven advies verwoord. De verdere opbouw van dit document bestaat uit 5 thema's; waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, aanvullende belangen waterschap en

gerelateerde belangen van derden. Per thema is voor dit plan relevante informatie opgenomen en zijn uitgangspunten opgesteld. Ten slotte is de verdere gewenste betrokkenheid van het waterschap bij het vervolg van het planproces beschreven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede waterschapskaart (Bron: Waterschap Hunze en Aa's)

2 Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn binnen het plangebied geen belangen van toepassing.

3 Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Verhardingstoename / Compenserende waterberging

Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m² of in het buitengebied met meer dan 1500 m² (Keur Waterschap Hunze en Aa's). Omdat deze verhardingstoename ervoor zorgt dat hemelwater versneld tot afstroming komt, kan dit tot overlast

en schade leiden verderop in het watersysteem (peilgebied). Dit vergroot de kans op inundatie, zeker bij piekbuien, waardoor de landelijke werknormen (landbouwkundige afvoer) voor de inundatiekans overschreden kunnen worden.

De totale oppervlakte aan verharding neemt met ca. 3.852 m² toe. Dit is ca. 1,1% van het gehele plangebied. Vanwege het groene karakter van de niet bebouwde delen van het terrein en de zeer beperkte toename van verhard oppervlakte worden compenserende waterberging niet noodzakelijk geacht. Desondanks wordt in de erfinrichting de hoeveelheid erfverharding zoveel mogelijk beperkt en wordt daar waar mogelijk halfverharding toegepast. Dit om water zoveel mogelijk binnen het plangebied vast te houden en te infiltreren. Dit is ook als zodanig in het beeldkwaliteitsplan omschreven.

Slecht doorlatende lagen (sdl)

Zijn er in het plangebied slecht doorlatende bodemlagen aanwezig. De diepte en dikte waarop deze lagen onder het maaiveld aanwezig zijn en beginnen kunnen verschillend zijn. Dit beperkt de mogelijkheden voor het toepassen van infiltratiemaatregelen.

Hoofdwatergang

Binnen het plangebied zijn hoofdwatergangen van het waterschap aanwezig. Aan weerszijden van alle hoofdwatergangen ligt een beschermingszone van 5 meter breed, gerekend vanaf de insteek talud. Een zone van 4 meter vanaf de insteek langs hoofdwatergangen moet vrij blijven (onderhoudspad/ maaipad) van ieder obstakel, zoals: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, opstallen en/of verharde paden. Zoals is vastgesteld in de Keur van het waterschap, geldt voor maatregelen binnen deze beschermingszone (en voor maatregelen in de hoofdwatergang zelf) een meldingsplicht (Algemene Regels) en is veelal een watervergunning vereist. Voorgenomen ontwikkeling is niet van invloed op de hoofdwatergangen binnen het plangebied.

Schouwsloten

Binnen het plangebied liggen schouwsloten. Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap, maar een belangrijke lokale functie vervullen voor de afwatering van een groter gebied, meerdere eigenaren en/of belangen van derden. Vanwege deze afwateringsfunctie is het van belang dat een schouwslot goed onderhoud heeft. De eigenaren van schouwsloten zijn verplicht het benodigde doorstroomprofiel jaarlijks schoon te houden en het waterschap ziet hierop toe via de schouw. Het profiel van een schouwslot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Keur Waterschap Hunze en Aa's). Voorgenomen ontwikkeling is niet van invloed op de schouwsloten binnen het plangebied.

Scheiden schoon hemelwater en vuilwater

In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioolstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater; niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam. Wijzigingen in de behandeling van het hemelwater en vuilwater kunnen echter voor overlast zorgen als mogelijke ongewenste gevolgen onvoldoende bekend zijn en waar nodig zijn verholpen.

Rechtstreekse afkoppeling van hemelwater (via een hemelwaterriool) naar het oppervlaktewater (vijvers en sloten) kan wateroverlast veroorzaken, als het ontvangende oppervlaktewater niet hiervoor de capaciteit heeft en/of aanwezige kunstwerken (o.a. duikers, stuwen en inlaatwerken) het aangeboden water niet kan verwerken.

Het hemelwater wordt daar waar mogelijk geïnfiltreerd binnen het plangebied, om te voorkomen dat wateroverlast veroorzaakt wordt. De

bestaande oppervlaktewater voorzieningen dienen als overstort, in het geval van hevige regenbuien. Hiervoor is binnen het bestaande systeem van het Golfpark voldoende capaciteit beschikbaar.

4 Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke belangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlopende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuilt is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Kaderrichtlijn water (KRW)

Via de Europese Kaderrichtlijn Water is het

waterschap verantwoordelijk voor de chemische en ecologische waterkwaliteit. Voor een aantal waterlichamen, de zogenaamde KRW-Waterlichamen, zijn doelen vastgesteld voor de waterkwaliteit en zijn maatregelen opgesteld om deze te bereiken. Ruimtelijke ingrepen en activiteiten die de waterkwaliteit in de KRW-waterlichamen (kunnen) verslechteren of ingezette verbetering kunnen laten stagneren, zijn niet toegestaan. Binnen en/of langs het plangebied ligt een aangewezen KRW-waterlichaam.

De gebouwen zullen conform het bouwstoffenbesluit niet worden voorzien van uitlopende materialen. De lozing en infiltratie van hemelwater vormt daarmee geen gevaar voor waterkwaliteitsdoelstellingen of bescherming van de bodem.

Mest-, en/of biomassaopslag

In het hart van het plangebied is een mestopslag aanwezig. Lekkage van mest naar het oppervlaktewatersysteem heeft zeer grote gevolgen voor de waterkwaliteit. In het geval van lekkage zal het waterschap zo snel mogelijk maatregelen treffen die ervoor zorgen dat verder contact naar het oppervlaktewater wordt voorkomen. De kosten worden op de eigenaar van de opslag verhaald. Bij het ontwerpen van de opslag adviseert het waterschap de kans op lekkage naar oppervlaktewater te minimaliseren. Bijvoorbeeld, een silo is kwetsbaarder voor (ernstige) lekkage, dan een verdiepte opslag in een mest-zak met een grondlichaam als bescherming.

Als verdere preventiemaatregel adviseert het waterschap om de silo zo te plaatsen dat vrijkomende mest niet direct af kan stromen op het oppervlaktewatersysteem, mocht onverhoopt toch lekkage optreden.

De omvang en positie van de mestopslag blijft gelijk aan de huidige situatie. De huidige capaciteit is in de toekomst ook meer dan afdoende omdat deze na afloop van elk evenement wordt geleeegd. Omdat de mestopslag maar beperkt in gebruik is, is het risico op vervuiling van het oppervlaktewater daarmee beperkt.

5 Verdere betrokkenheid waterschap
Voor alle voor dit plan relevante water gerelateerde onderwerpen zijn in deze standaard waterparagraaf opgenomen. Voor de verdere procedurele afhandeling van het ruimtelijk plan (ontwerp), is het van belang om het waterschap te blijven informeren bij aanpassingen in het plan. Het ontwerp bestemmingsplan zal in dat kader met het waterschap worden gedeeld.

5. PLANBESCHRIJVING

Het Hippisch Centrum Exloo is voornemens zich te ontwikkelen tot het opleidingscentrum voor de hippische topsport in Noord-Nederland. Doel is om een nieuwe, innovatieve vorm van onderwijs aan te bieden dat rechtstreek aansluit op de behoefte van de hippische topsport en het bijbehorende bedrijfsleven. Deze behoefte richt zich met name op de opleiding van kundige ruiters, verzorgende, organisatorische en faciliterende professionals.

Het bestaande hippisch centrum heeft reeds diverse faciliteiten die de hippische topsport bedienen. Zo is de buitenpiste voorzien van een zeer hoogwaardige bodem en drainagesysteem. Wedstrijden vinden er veelvuldig plaats, waarbij vanuit het deelnemersveld met regelmaat uitvragen worden gedaan over opleidingsmogelijkheden in Exloo. Een allround opleidingscentrum dat voorziet een combinatie van sport en educatie biedt een antwoord op een duidelijke vraag vanuit de markt. Het hippisch centrum zou met de ontwikkeling een regionale, zo niet (inter-) nationale rol vervullen in het opleiden van ruiters, verzorgende, organisatorische en faciliterende professionals.

Om de gewenste doorontwikkeling mogelijk te maken vindt er een wijziging van het bestemmingsplan plaats. Dit zodat er een brug geslagen wordt tussen theorie en praktijk. Door studenten in aanraking te laten komen met internationale toptalenten en professionals uit het veld worden ze gestimuleerd en geënthousiasmeerd. De ontwikkeling van talent wordt daarmee

bespoedigd en er vindt een wisselwerking plaats in kennisoverdracht.

Om de gewenste transformatie naar opleidingscentrum te faciliteren zal een aantal voorzieningen gerealiseerd worden. Dit betreffen een opleidingscentrum, topsportcentrum, VIP-voorziening en twee bedrijfswoningen. Ook wordt er een derde rijhal gerealiseerd. Deze kan flexibel worden ingezet ter ondersteuning van trainingen en evenementen.

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als Bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan wordt afzonderlijk vastgesteld en gaat daarmee gelden als aanvulling op de welstandsnota. Het vormt dan het toetsingskader voor ontwikkelingen in het plangebied.

Opleidingscentrum

De wijziging van het bestemmingsplan van het hippisch centrum is er mede erop gericht de mogelijkheden als opleidingscentrum uit te breiden. Het opleidingscentrum voorziet in een opleidingsprogramma van drie jaar, waarin studenten gespecialiseerd worden opgeleid in hippisch aanverwante beroepen. De studenten zullen in deze drie jaar onder meer worden opgeleid tot ruiters, verzorgende, organisatorische en faciliterende professionals.

In het opleidingsprogramma wordt nadrukkelijk de samenwerking gezocht met de hippische topsport en het bedrijfsleven in Noord-Nederland. Studenten kunnen hierbij internationale topruiters ondersteunen vanuit het hippisch centrum, onder meer door begeleiding bij trainingen, verzorging van paarden en logistieke ondersteuning tijdens wedstrijden en evenementen. Ook kunnen zij praktijkervaring opdoen door stage te lopen bij bedrijven in hippisch aanverwante sectoren, zoals dierenartsenpraktijken, zadelmakers, leveranciers van paardenvoeding, transporteurs en evenementorganisaties.

Daarnaast biedt het opleidingscentrum ruimte aan kennisuitwisseling en innovatie. Zo kunnen er clinics, workshops en lezingen worden georganiseerd in samenwerking met vooraanstaande professionals uit de hippische wereld. Ook is er aandacht voor onderzoek en ontwikkeling, bijvoorbeeld op het gebied van paardenwelzijn, sportpsychologie, trainingsmethoden en veterinaire zorg. Studenten kunnen betrokken worden bij praktijkgericht onderzoek of projecten die bijdragen aan duurzame en innovatieve oplossingen binnen de sector.

Het hippisch centrum fungeert bovendien als expertisecentrum voor de regio. Zowel sporters, ondernemers als instellingen kunnen een beroep doen op specialistische ondersteuning, bijvoorbeeld op het gebied van trainingsadvies, voeding, revalidatie of bedrijfsvoering. Er is tevens ruimte voor nascholing en bijscholing van professionals binnen de hippische sector.

Tot slot kunnen externe partijen gebruik maken van de hoogwaardige faciliteiten van het centrum, waaronder overdekte en buitenrijbanen, trainingsapparatuur, vergaderruimtes en stalling. Daarmee draagt het opleidingscentrum bij aan de versterking van de regionale economie en de verdere professionalisering van de hippische sport en sector.

Vanwege de 24-uurs aard van de hippische activiteiten zal een groot deel van de studenten ook op het terrein gehuisvest zijn. Op het zuidelijke deel van het perceel zal een nieuwe voorziening worden gerealiseerd dat in deze huisvesting voorziet. In hetzelfde gebouw worden ook enkele leslokalen en een kantine gerealiseerd.

Per jaar zullen er 30 studenten instromen. Deze studenten worden opgeleid in de diverse specialismen. Omdat het opleidingsprogramma drie jaar omvat zullen er in totaal maximaal 90 studenten in het hippisch centrum aanwezig zijn. De omvang van het opleidingscentrum wordt daarom afgestemd op het maximale aantal van 90 studenten.

Wanneer er geen studenten in het opleidingscentrum aanwezig zijn kan het opleidingscentrum voorzien in overnachtingsmogelijkheden voor bezoekers van diverse hippische zomerkampen en trainingskampen. Tijdens deze kampen kunnen jongeren of jongvolwassenen die geïnteresseerd zijn in de hippische sport proeven van de opleiding. Ook kunnen zij, met ondersteuning van werknemers van

het hippisch centrum, de zorg voor de paarden in deze periode op zich nemen. Door geïnteresseerden op jonge leeftijd hiermee kennis te laten maken kan een natuurlijke synergie ontstaan, waaruit jongeren vervolgens kunnen doorstromen in het opleidingsprogramma.

Topsportcentrum

Naast het opleidingsprogramma bestaat er vanuit de internationale markt grote vraag naar hoogwaardige trainings- en opleidingsfaciliteiten. De bestaande rijbakken en stallen voorzien reeds voor een deel in deze behoefte. Om het hippisch centrum als volwaardige voorziening te kunnen profileren dienen verblijfsmogelijkheden te worden toegevoegd voor maximaal 30 toptalenten.

Daarnaast vereist de hippische topsport veel vakmatige kennis en ondersteuning. Hieraan is een groot tekort. Studenten uit het opleidingsprogramma kunnen daarom hieraan een bijdrage leveren. Naast dat de topsporters hiermee gefaciliteerd worden heeft dit een positieve doorwerking op de studenten. Door in aanraking te komen met topsporters uit de hippische sport worden zij gestimuleerd zich te verdiepen in specifieke aspecten, waarvoor binnen de opleiding ruimte wordt geboden. Omdat hierin wordt opgetrokken met topsporters en marktpartijen zit met dicht op de praktijk. Als gevolg gaat het gehele opleidingsniveau omhoog, met een hoogwaardig opleidingsprogramma tot gevolg.

VIP voorziening

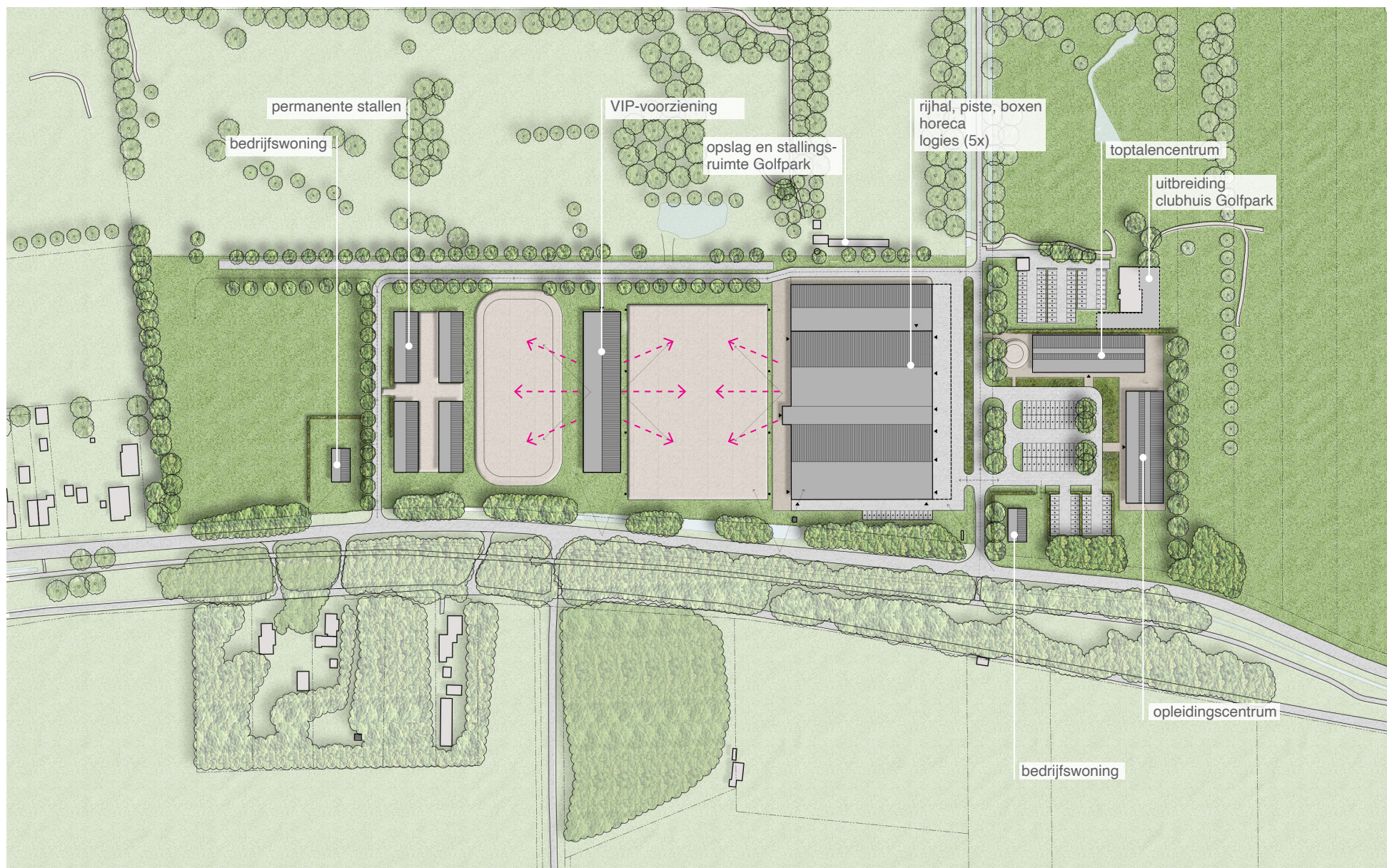
Het hippisch centrum voorziet in een zeer divers aanbod van sport, opleiding en ontwikkeling. Liefhebbers van de hippische sport en bijvoorbeeld eigenaren van de paarden komen vaak tijdens trainingen en evenementen het hippisch centrum bezoeken om de voortgang te ervaren. Centraal in het plangebied zal daarom een voorziening voor VIP's worden gerealiseerd. De voorziening wordt tussen de buitenpiste en ijslanderbaan ingepast.

Bestaande binnenpiste

Om de bestaande binnenpiste ook in de toekomst te kunnen laten voldoen aan de eisen en standaarden van de hippische sport, heeft het de voorkeur om deze op termijn met ca. 10 meter te kunnen verlengen, tot een totale lengte van 75 meter. Om dit mogelijk te kunnen maken wordt het bouwvlak van het bestaande hoofdgebouw met 10 meter verbreedt in zuidoostelijke richting.

Nieuwe rijhal

De bestaande rijhallen voorzien het huidige hippisch centrum van twee binnenpistes. De grote piste is voorzien van een tribune en wordt gebruikt ten behoeve van concoursen en wedstrijden. De tweede piste wordt voornamelijk gebruikt voor trainingen en het inrijden tijdens evenementen. De totale ruimte momenteel daarvoor beschikbaar is beperkt, waardoor er behoefte is aan extra ruimte. Doordat met de herontwikkeling ook de activiteiten van het hippisch centrum worden uitgebreid, ontstaat daarmee nog meer behoefte aan ruimte.



Afbeelding 5.1: Gewenste situatie (B+O Stedenbouw B.V.)

schaal 1:2500

Het bestemmingsplan maakt het daarom mogelijk om een nieuwe rijhal te realiseren ten oosten van het bestaande gebouw. De bestaande pistes zullen worden behouden en worden gebruikt ten behoeve van evenementen. De nieuwe rijhal voorziet in extra ruimte voor trainingen en het inrijden bij evenementen.

Permanente stallen

Het hippisch centrum heeft als kernactiviteit het organiseren van hippische evenementen. Het betreft bijvoorbeeld trainings- en wedstrijdconcoursen maar ook andersoortige wedstrijden. Tijdens deze evenementen is er grote behoefte aan gedegen stalling van paarden. Omdat hiervoor geen voorzieningen aanwezig zijn worden hiervoor per evenement een tijdelijke voorzieningen opgebouwd op het noordelijke deel van het plangebied. Aangezien deze tijdelijke voorzieningen met enige regelmaat worden opgebouwd en afgebroken is het voor de omgeving, maar ook vanuit het gebruiksperspectief, wenselijk om daarvoor in de plaats een permanente voorziening te realiseren.

Daarom wordt op het noordelijke deel van het plangebied ruimte gereserveerd ten behoeve van de realisatie van permanente stallen. Dit geeft minder overlast aan omwonenden van het plangebied omdat er niet steeds op- en afgebouwd hoeft te worden. Daarnaast neemt het gebruiksgemak tijdens de evenementen toe, zodat de deelnemers beter kunnen worden gefaciliteerd.

De stallen zijn ingepast nabij de nieuwe entree van het plangebied en worden vanuit gebruiksoogpunt opgedeeld in 4 kleinere volumes. Ze zijn hier goed bereikbaar en eenvoudig te vinden, wat bijdraagt aan het gebruiksgemak. De beeldkwaliteit van de stallen (B3) is geënt op de agrarische bebouwingstype met gedekte kleurstelling en overwegend gebruik van hout. Praktisch zijn de buitenpiste en rijhallen vanuit de stallen eenvoudig te bereiken. Deelnemers of trainers hoeven niet met hun paarden de Zoersedijk over te steken om de trainings- of wedstrijd piste te betreden, wat bijdraagt aan de algehele veiligheid en gebruiksgemak. Om het toezicht op de stallen te kunnen garanderen zijn ze naast een van de twee bedrijfswoningen gesitueerd.

Bedrijfswoningen

Vanwege de aard van de bedrijvigheid van het hippisch centrum is het van belang dat ten alle tijden twee beheerders op het terrein aanwezig zijn. Omdat er sprake is van een 24-uurs belasting, is het noodzaak om de taak te verdelen over twee beheerders. Om hen te huisvesten worden twee bedrijfswoningen op het terrein gerealiseerd. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag;

- vanwege het dierenwelzijn is het van belang om ten alle tijden een beheerder op het terrein en dicht bij de paardenstallen aanwezig te hebben. Vanuit veterinaire oogpunt is toezicht op de paarden noodzakelijk. Dagelijks vinden er vier controle rondes plaats om het welzijn van de paarden te controleren. De laatste ronde is elke dag om 23.00 uur. Een dergelijke belasting, in

- combinatie met alle overige activiteiten, kan niet door een enkele beheerder worden gedragen;
- daarnaast vertegenwoordigt een deel van de paarden een grote economische waarde. Het is daarom van belang om deze niet onbeheerd op het terrein achter te laten. Ook is het (directe) toezicht noodzakelijk in verband met eventuele calamiteiten als stroomuitval of brand;
- met de realisatie van het topsport- en opleidingscentrum zullen er in de praktijk 24 uur per dag mensen op het terrein aanwezig zijn. Dit varieert van studenten en werknemers tot deelnemers en bezoekers. Om direct toezicht te kunnen houden is hiervoor een tweede beheerder noodzakelijk;
- ook het runnen van de manege, de (meerdaagse) evenementen, het coördineren van lessen, het begeleiden en sturen van de leden, het onderhoud, de inkoop en het toezicht op de naleving van de veiligheidsregels vragen om beheerders die de gehele dag op het hippisch centrum aanwezig is;
- de bedrijfsvoering van het hippisch centrum wordt mede door een groot deel van vrijwilligers ondersteund. Voor hen is het belangrijk dat er ten alle tijden een coördinator aanwezig is, waarop kan worden terug gevallen.

De ene bedrijfswoning wordt op het zuidelijke deel van het terrein gerealiseerd. Hier zal deze een ensemble vormen met de topsportvoorziening en het opleidingscentrum. In deze beide voorzieningen zullen veelvuldig mensen aanwezig zijn. Door hier

een beheerderswoning naast te realiseren kan men (direct) toezicht houden op de activiteiten die er plaatsvinden. Ook is het daarmee mogelijk toezicht te houden op het parkeerterrein.

De tweede bedrijfswoning wordt op het terrein van de manege gerealiseerd. De woning wordt ingepast als ware het de portierswoning van het landgoed waarop het hippisch centrum gevestigd is. De woning wordt naast de permanente stallen gepositioneerd. Hier heeft men (direct) toezicht op de stallen en kan het dierenwelzijn geborgd worden. Doordat de bedrijfswoning naast de entree van het plangebied aan de Valtherweg wordt gerealiseerd, heeft men ook vanuit de woning controle op het inkomende en uitgaande verkeer van het hippisch centrum.

Clubhuis golfvereniging

Van oorsprong was het clubhuis van de golfvereniging gevestigd in de accommodatie van het hippisch centrum. In 2012 is middels de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan een zelfstandig clubhuis van de golfvereniging mogelijk gemaakt. Gezien het groeiende bezoekersaantal en de verwachting dat deze groei in de toekomst doorzet, wordt in het nieuwe bestemmingsplan ook een uitbreidingsmogelijkheid voor het clubhuis van de golfvereniging mogelijk gemaakt.

Aan de noordzijde van de Zoersedijk wordt daarnaast een nieuw bouwvlak opgenomen ten

behoefte van de realisatie van een permanente opslag voor materialen en stallingsruimte (o.a. buggy's voor golfers met een beperking).

Het nieuwe bestemmingsplan faciliteert daarmee deze groei en maakt het mogelijk dat men met de horecafunctie, greenkeeperfunctie, magazijn/opslag, stallingsruimte, golfschool en sponsor-, trainings- en examenruimten mee kunnen groeien.

Omgeving

De ontwikkeling van het hippisch centrum betekent ook veel voor zijn directe omgeving en het dorp Exloo. Zo zijn voorzieningen in zijn algemeenheid bepalend voor de leefkwaliteit. Het Hippisch Centrum Exloo (HCE) is één van deze voorzieningen. De toekomstbestendigheid van het HCE is in grote mate afhankelijk van de mogelijkheden zich door te ontwikkelen en professionaliseren. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk de faciliteiten van het HCE te upgraden waardoor deze in de toekomst ook geschikt en attractief blijven om evenementen te organiseren. Onderdeel daarvan is een integrale aanpak voor de hippische sector waarin alle deelsectoren een plek krijgen en aan elkaar verbonden worden.

Naast dat het Hippisch Centrum Exloo zelf als voorziening in de gemeente Borger-Odoorn gevestigd is, draagt het als bijeffect ook positief bij aan de bevolkingssamenstelling en daarmee de leefbaarheid. De leefbaarheid van de gemeente

Borger-Odoorn komt onder andere aan bod in de woonvisie 2022+ Borger-Odoorn. Dit document voorziet in een beschouwing van de actuele stand van zaken en opgaven voor de woon- en levenskwaliteit in de gemeente Borger-Odoorn en benoemt de ambities die daaruit voortvloeien. In het algemeen wordt in de woonvisie geconcludeerd dat het aandeel vijftigplussers in de gemeente Borger-Odoorn groter is dan gemiddeld. Ook zijn er relatief weinig jongvolwassenen. Er is sprake van een sterke vergrijzing en het is de verwachting dat deze trend voorlopig aanhoudt. Een evenwichtige verhouding in de leeftijdscategorieën is echter van belang om allerlei voorzieningen te kunnen behouden. De gemeente Borger-Odoorn heeft daarom de ambitie uitgesproken om nadrukkelijk de aandacht te geven aan het behouden van jongeren in de regio.

Het Hippisch Centrum Exloo richt zich op educatie en zoekt daarbij de verbinding met de hippisch gerelateerde bedrijvigheid in de regio. Studenten zullen daarom, naast hun activiteiten op het complex, een netwerk opbouwen in het lokale bedrijfsleven. De synergie tussen het HCE en het bedrijfsleven stimuleert de binding voor studenten met de regio. De hoogwaardige kwaliteit en topsportklimaat maakt het HCE als knooppunt voor de hippische sport en heeft een aantrekkende werking voor jonge professionals. Het is daarom de verwachting dat een significant deel van de studenten na afronding van de opleiding in het gebied woonachtig zal blijven.

Daar komt bij dat vanuit de provincie Drenthe al geruime tijd de behoefte bestaat om een opleidingscentrum voor de hippische sport te realiseren. De provincie Drenthe heeft de ambitie om in 2030 dé provincie te zijn om te wonen, werken en recreëren. De vrijetijdseconomie is daarbij een belangrijk thema, zeker in verbinding met natuur, landschap, cultuur en sport. Paardensport is voor de provincie een van de kernsporten en kan een belangrijke bijdrage aan deze ambitie leveren. De provincie Drenthe daarom de ambitie uitgesproken om in Drenthe meer ruimte te bieden aan de hippische sector in brede zin. Initieel is daarbij gezocht naar mogelijkheden om het CH De Wolden te transformeren tot topsportcentrum. Het CH De Wolden heeft hier echter vanaf gezien, waarna deze ambitie door het Hippisch Centrum Exloo (HCE) is omarmd en uitgediept.

Om inzichtelijk te maken hoe groot de economische betekenis en economische potentie van de hippische sector in en voor Drenthe is, hebben de provincie Drenthe, de gemeente De Wolden en het Hippisch Platform Drenthe en anderen door BMC-advies een onderzoek (*Economische betekenis en potentie van de hippische sector in Drenthe*) laten verrichten. Uit dit onderzoek is gebleken dat de hippische sector in Drenthe zowel economisch als maatschappelijk als relevant en waardevol kan worden beoordeeld. Ook wordt geconstateerd dat Drenthe heeft de potentie om zich als hippische provincie te profileren, waarbij kwaliteit als cruciale succesfactor wordt benoemd.

Om de benodigde kwaliteit te bewerkstelligen is behoefte aan een integrale aanpak voor de hippische sector waarin alle deelsectoren een plek krijgen en aan elkaar verbonden worden. Het is voor Drenthe en de hippische sector goed als alle facetten daarbij vertegenwoordigd zijn:

- Sport (jeugd, wedstrijden, evenementen, topsport, sterke ruiters en paarden die succes boeken);
- Handel (handelsstallen, fokkerijen, hengstenhouders) en toeleveranciers;
- Toerisme en recreatie;
- Medisch en verzorging (dierenartsen, hoefsmeden);
- Detailhandel en ruitersportzaken;
- Historie en ambachten (markten, folklore, zadelmakers, musea);
- Onderwijs en onderzoek met betrekking tot de hippische sector (met scholen en kennisinstellingen);
- Accommodaties (sport: meerdere disciplines, hippische centra, recreatie, toerisme, handel).

Het Hippisch Centrum Exloo ambieert de schakel te zijn tussen het merendeel van deze aspecten. Dankzij de transformatie kunnen de sport- en wedstrijdfaciliteiten verder worden uitgebreid en geprofessionaliseerd. In samenwerking met scholen en kennisinstellingen wordt er een opleidingscentrum gerealiseerd voor ruiters, verzorgende, organisatorische en faciliterende professionals.

Op het HCE komen de scholen en kennisinstellingen samen met de hippische topsportwereld. Daarnaast wordt er aandacht gegeven aan hippische toeristische/recreatieve activiteiten en evenementen. Er is daarbij ook ruimte voor de historie en ambachten behorende bij de hippische wereld. De bestemmingsplanwijziging van het HCE maakt het mogelijk de accommodaties te realiseren die voor al deze functies en professionalisering benodigd zijn.

In ruimtelijke zin kan de ontwikkeling aansluiting vinden bij diverse andere ontwikkelingen die zich in het gebied voordoen. Zo heeft de ontwikkeling van Puur Exloo de gemeente aanleiding gegeven om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor een aangepaste inrichting van de Valtherweg, waarvan ook de Valtherweg ter hoogte van het plangebied onderdeel kan zijn. Hierin kan ook het gedeelte van de Valtherweg ter hoogte van het Hippisch centrum worden meegenomen.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. De planopzet is in overeenstemming met de RO-standaarden.

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Het aantal regels is beperkt mogelijk gehouden.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingregels en specifieke gebruiksregels. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. De

bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

In de algemene regels staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.

De afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden in de verschillende bestemmingen en de algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan. De algemene afwijkings- en wijzigingsregels zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen worden gebruikt ten aanzien van alle bestemmingen.

6.2 Opbouw regels

Bij dit bestemmingsplan wordt aangesloten op de plansystematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan manege en Golfpark Exloo'. Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van Bestemmingsplan Hippisch centrum en Golfpark Exloo hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd. Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen:

Groen

Voor een deel van de randen van het plangebied is de bestemming 'groen' opgenomen. Ter plaatse van gronden bestemd als groen mogen geen gebouwen of overige bouwwerken worden gebouwd. Deze zone geldt als buffer tussen de enkelbestemming sport en de nabij gelegen woonhuizen en wordt grotendeels van het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

Sport

De bestemming 'sport' voorziet in de hoofdactiviteiten die in het plangebied plaats kunnen vinden. Het plangebied is hoofdzakelijk van deze bestemming voorzien. Onder de bestemming 'sport' zijn de aanduidingen manege, golfbaan en gemengd opgenomen ter specificatie van de functies. Gebouwen ten behoeve van deze aanduidingen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de daarvoor bedoelde bouwvlakken.

Ter plaatse van de aanduiding 'manege' is de mogelijkheid opgenomen om diverse faciliteiten ten behoeve van hippische sport te realiseren. Het betreft onder meer voorzieningen als paardenstallen, wedstrijd-, trainings-, stalling- en opslagfaciliteiten. Het betreft deels de bestaande voorzieningen, maar voorziet ook in diverse nieuwbouw mogelijkheden voor stalling, trainings- en opslagfaciliteiten.

Ook is het ter plaatse van de aanduiding manege toegestaan vijf logiesruimten te realiseren voor stagiaires en grooms. Deze logiesruimten zijn bedoeld als verblijfsruimte dicht bij de gestalde paarden. Vanwege het dierenwelzijn en de grote economische waarde die sommige paarden vertegenwoordigen is het van belang om ten alle tijden iemand dichtbij de paarden aanwezig te hebben.

Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' is de mogelijkheid opgenomen om voorzieningen ten behoeve van onderwijs en studentenhuisvesting te realiseren. Hiervoor zijn twee bouwvlakken opgenomen.

De aanduiding 'golfbaan' is hoofdzakelijk bedoelt om het gebruik van de golfbaan te verankeren. Daarnaast zijn twee mogelijkheden opgenomen om faciliteiten te realiseren. Het clubhuis van de golfvereniging is een bestaande faciliteit, voorzien van een ruim bouwvlak. Om de uitbreiding van het clubhuis mogelijk te maken komt de maximale oppervlakte beperking die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen te vervallen. Daarnaast is ten behoeve van de opslag van materialen en producten en een kleine voorziening voor trainingsdoeleinden is een extra bouwmogelijkheid opgenomen.

Om te kunnen voorzien in een goede bedrijfsvoering zijn twee bedrijfswoningen noodzakelijk, zoals toegelicht in hoofdstuk 5. Ten behoeve daarvan zijn

twee bouwvlakken opgenomen, voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Hiervoor zijn aparte bouw- en gebruiksregels in het bestemmingsplan opgenomen.

Ondergeschikt aan de bestemming sport voorziet het bestemmingsplan daarnaast in diverse aanvullende mogelijkheden. Het betreft de volgende functies:

- vergader- en congresfaciliteiten, kantoren en ontvangstruimten;
- horeca categorie II en categorie III;
- kleinschalige duurzame energiewinning.

Daarnaast zijn onder de bestemming sport diverse bijbehorende gebruiksmogelijkheden opgenomen;

- groenvoorzieningen als tuinen, erven en terreinen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, paden en parkeervoorzieningen;
- parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Tot slot biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor het afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning voor het organiseren van meerdaagse evenementen van ander aard, tot 12x per jaar en maximaal 2.500 bezoekers per evenement.

Verkeer

Voor een deel van het plangebied is de bestemming 'verkeer' opgenomen. Ter plaatse van gronden bestemd als verkeer mogen geen gebouwen of overige bouwwerken worden gebouwd. Deze bestemming is voorzien ten behoeve van de Zoersedijk en het parkeerterrein bij het Golfpark.

6.3 Bouwregels

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. De bebouwingsmogelijkheden zijn middels bouwvlakken, aanduidingen en maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Voor de bedrijfswoningen zijn hiervoor zelfstandige regels opgenomen. Ook voor de bijbehorende bijgebouwen zijn regels opgenomen.

6.4 Gebruiksregels

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiksmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Borger-Odoorn en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Borger-Odoorn zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van diverse voorzieningen op het perceel.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Hippisch centrum en Golfpark Exloo' wordt conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voorbereid met de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied, Hippisch sportcomplex en golfpark Exloo' is op 16 augustus 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan hebben van donderdag 18 augustus tot en met woensdag 28 september 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend (ingekomen 28 september 2022). Het betreft een gezamenlijke zienswijze van drie omwonenden. De zienswijze is ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn en kan op basis daarvan als ontvankelijk worden beschouwd.

Een samenvatting van de binnengekomen zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop zijn opgenomen in het 'Reactienota Zienswijzen'. Dit rapport is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen. In hoofdstuk 5 van het 'Rapport zienswijzen' is beschreven welke wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan. De genoemde wijzigingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

7.3 Burgerparticipatie

In het kader van de burgerparticipatie zijn de beoogde plannen en het voorontwerp bestemmingsplan tijdens een informatieavond gepresenteerd en besproken met omwonenden van het plangebied. Van deze informatieavond is een verslaglegging opgesteld die met de omwonenden is gedeeld. Deze verslaglegging is als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan.

De omwonenden hebben het plan overwegend positief ontvangen en diverse vragen gesteld. De vragen waren met name gericht op de aard van de extra evenementen die middels dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Initiatiefnemer heeft daarop aangegeven dat gedacht moet worden aan

evenementen die passen bij de landelijke/hippische cultuur maar niet te scharen zijn onder hippische activiteit. Bijvoorbeeld; fair, schapen drijven, tuinbeurs, historische tractorbeurs, oude ambachten.

Om tegemoet te komen aan deze opmerkingen is in het bestemmingsplan een wijziging doorgevoerd voor de beperkingen in evenementen door in lid 4.1 onder a sub 1 te regelen dat het bij dagevenementen niet gaat om: muziekconcerten en dance-evenementen of vergelijkbare evenementen waarbij versterkte muziek de overhand heeft.

7.4 Vooroverleg

7.4.1 Het Rijk

In het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.4.2 Provincie Drenthe

Vanuit het beleid van de provincie Drenthe voor sport en bewegen en daaraan gerelateerde vrijetijdseconomie heeft men een positieve grondhouding ten opzichte van de beoogde dóórontwikkeling van Hippisch Centrum Exloo. De locatie is gelegen in een gebied waar sprake is van een stapeling van andere provinciale belangen, de kernkwaliteiten die de provincie in zijn beleid

benoemd heeft. De ontwikkeling vraagt om het meer zorgvuldig betrekken van de kwaliteiten van deze plek.

Ten behoeve de kwaliteiten van cultuurhistorie, landschap en aardkundige waarden op de locatie te borgen is een erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze zijn integraal onderdeel van het bestemmingsplan en als zodanig in de bijlagen van het bestemmingsplan opgenomen.

7.4.3 Waterschap Hunze en Aa's

Zoals beschreven in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan valt het plangebied onder het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Via de digitale watertoets is het Waterschap op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat er eigendommen van het waterschap en/of belangen in het watersysteem zijn geraakt. Het waterschap heeft op basis daarvan een advies voor de ontwikkeling uitgebracht, in de vorm van de uitgangspuntennotitie. De uitgangspunten zijn in dit ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

7.4.4 ASTRON

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan met ASTRON gedeeld. ASTRON heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een reactie te geven en hebben een aantal aandachtspunten benoemd. Deze zijn in dit ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

7.4.5 Gasunie

Het voornoemde plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt men tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

7.4.6 Veiligheidsregio Drenthe

In het kader van vooroverleg heeft ook de Veiligheidsregio Drenthe een advies uitgebracht. Het plangebied is getoetst op de volgende onderdelen;

- Bevi-inrichtingen binnen het plangebied
- Bevi-inrichtingen buiten het plangebied
- Bevt en route gevaarlijke stoffen
- Buisleidingen
- Plaatsgebonden risico
- Groepsrisico
- Hoogspanningslijnen
- Bluswatervoorziening
- Waarschuwings- en alarmeringssysteem
- Bereikbaarheid
- Opkomsttijd
- Groepsrisico

In de bijlage is een toelichting op de onderdelen die van toepassing zijn opgenomen. Op basis van de verrichte analyse adviseert de Veiligheidsregio Drenthe om bluswatervoorziening aan te brengen in overleg met de Veiligheidsregio Drenthe.

7.4.7 GGD Drenthe

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan aan de GGD Drenthe voorgelegd en beoordeeld. De opmerkingen van de GGD Drenthe zijn in de toelichtingen en beoordelingen van de omgevingsaspecten Geluid, Geur, Luchtkwaliteit en Verkeer verwerkt. De algehele reactie is in de notitie vooroverleg opgenomen.

BIJLAGEN

- Beeldkwaliteitsplan

- Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaa

- Actualisatie Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai

- Akoestisch onderzoek industrielawaai

- Verkennend archeologisch onderzoek

- Quickscan natuurwaardenonderzoek

■ Stikstofberekening

- Watertoets

- Reacties vooroverlegpartners

- Verslaglegging burgerparticipatie

■ Reactienota Zienswijzen