SCHRIFTELIJKE VRAAG ex artikel 40 van het RvO

Vraag van de Leefbaar Borger-Odoorn-fractie

Datum: 28 september 2021	Nr.:
Aan de voorzitter van de raad.	
Steller vragen: Annemiek de Groot namens de Leefbaar Borger-Odoorn fractie	
Onderwerp : Ontwikkelingen binnen het villapark Puur Exloo en de gevolgen daarvan voor omwonenden	

Vragen, schriftelijk gesteld voor schriftelijke beantwoording.

Inleiding
In 2017 is het bestemmingsplan buitengebied, landgoed Hunzebergen, door de gemeenteraad van Borger-Odoorn vastgesteld. De gemaakte plannen voorzien in een uitbreiding van het hotel De Hunzebergen met een nieuwe vleugel en 50 kamers en in de realisatie van uiteindelijk 180 vakantiehuizen, bedoeld voor toeristen uit het hogere segment die op zoek zijn naar rust, ruimte en luxe.
Sinds enige jaren wordt gewerkt aan de uitvoering van deze plannen; er worden (tijdelijke) wegen aangelegd, bomen gekapt en nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd.

Leefbaar Borger-Odoorn heeft van een aantal omwonenden klachten en vragen gekregen over de overlast die de werkzaamheden veroorzaken en over de legitimiteit van activiteiten die op het park plaatsvinden. Omwonenden hebben hierover al contacten gehad met gemeente, provincie en de bouwers/ontwikkelaars. Toch zijn er voor hen nog onduidelijkheden en klachten. Ook voor de fractie van Leefbaar Borger-Odoorn zijn niet alle ontwikkelingen op het park even overzichtelijk en duidelijk.
Naar aanleiding daarvan hebben wij de volgende vragen aan het College:

Vragen:
1. Is het correct dat bij het park Puur Exloo niet om een afgesloten terrein gaat, alleen bestemd voor bewoners, maar om openbaar gebied? Zo ja, wie verzorgt het onderhoud

en de verlichting en de wegen? Hoe is het gesteld met de bereikbaarheid en duidelijkheid voor hulpdiensten zoals ambulance en brandweer?
2. Er blijkt voor omwonenden onduidelijkheid te bestaan over de status van het terrein; valt het park binnen of buiten de bebouwde kom van Exloo en wat zijn de verschillen in behandeling van het park tussen beide situaties?
3. Zijn er vergunningen aangevraagd en verstrekt voor het aanleggen van al dan niet tijdelijke (bouw)wegen? Is bij de aanleg hiervan rekening gehouden met cultuurhistorische waarden, zoals het tracé van de vroegere spoorlijn en is ook rekening gehouden met de archeologische waarde van dit stuk Hondsrug?
4. Is er bij de aanleg gezorgd voor zo beperkt mogelijke overlast voor aanwonenden?
5. Heeft de gemeente beleid met betrekking tot het toestaan van permanente bewoning in recreatiewoningen op het park? En zo ja, wat zijn hieraan de voorwaarden en condities?
6. Is het de gemeente bekend dat er permanent wordt gewoond op het park? En zo ja, hoeveel woningen worden op dit moment, met instemming van de gemeente, permanent bewoond?
7. Is het College er van op de hoogte dat inschrijvingen van nieuwe bewoners van het park door de gemeente worden geaccepteerd ook als er geen dispensatie voor permanente bewoning is afgegeven? Kunt u ook aangeven waarom deze inschrijvingen hebben plaatsgevonden?
8. Is het College bekend met klachten dat vooral permanente bewoners voor ongewenste activiteiten (zoals het plaatsen van reclameborden) zorgen en verrommeling veroorzaken voor de omgeving?
9. Is het College bekend met klachten over verommeling en loslopende honden in het aan het park grenzende bos, veroorzaakt door vaste bewoners en bezoekers van Puur. Zo ja, in welke mate wordt op dit gebied gehandhaafd?
10. Is het College bekend met de afspraak dat in de grotere recreatiewoningen, nabij de Valtherweg, geen grotere aantallen jeugdigen zouden worden gehuisvest en met het feit dit in de praktijk toch blijkt te gebeuren?
11. Heeft het College kennis genomen van klachten van directe omwonenden over geluidsoverlast van bouwactiviteiten en over geluidsoverlast van vooral jeugdige recreanten en zo ja, welke maatregelen heeft het College in dat kader getroffen?
12. Is het bij het College bekend dat er discussie bestaat over de toegestane bouwhoogte / aantal verdiepingen van de grote villa's die nabij de Valtherweg gesitueerd zijn? Voor zover ons bekend is bouwen in twee lagen toegestaan maar wordt deze bepaling ontweken door een souterrain te realiseren. Vind het College deze handelwijze acceptabel? Toelichting op deze vraag: vooral de grote balkons op het hoogste bouwniveau zorgen voor (geluids) overlast door feestende vakantiegangers bij omwonenden.
13. In welke mate is bij de bouwactiviteiten gebruik gemaakt van 'kruimelvergunningen' waardoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken en de Raad niet hoeft te worden ingeschakeld?
14. Heeft er regelmatig namens de gemeente toezicht en handhaving op de bouwactiviteiten plaatsgevonden en zo ja, zijn er daarbij bijzonderheden vastgesteld?
15. Er blijkt een fors aantal (grote) bomen gekapt. Zijn hiervoor tijdig de juiste vergunningen aangevraagd en verleend?
16. Zijn er voldoende maatregelen genomen om aanwezige flora en fauna niet te verstoren?

Antwoord van het College:
Algemeen

Beantwoording van de vragen.

Vraag 1: Is het correct dat bij het park Puur Exloo niet om een afgesloten terrein gaat, alleen bestemd voor bewoners, maar om openbaar gebied? Zo ja, wie verzorgt het onderhoud en de verlichting en de wegen? Hoe is het gesteld met de bereikbaarheid en duidelijkheid voor hulpdiensten zoals ambulance en brandweer?

Antwoord: Het park is privéterrein met een openbaar karakter in de zin van de wegenverkeerswet. Men mag dus per fiets over het park (bijvoorbeeld tussen de Valtherweg en het fietspad aan de achterzijde van het park), maar onderhoud aan wegen en verlichting is aan de eigenaar. Het park is vanaf de Valtherweg bereikbaar voor hulpdiensten.

Vraag 2: Er blijkt voor omwonenden onduidelijkheid te bestaan over de status van het terrein; valt het park binnen of buiten de bebouwde kom van Exloo en wat zijn de verschillen in behandeling van het park tussen beide situaties?

Antwoord: In de vergunningverlening is in beginsel uitgegaan van de situatie dat het park van Exloo binnen de bebouwde kom ligt. Uit een recent advies van de bezwarencommissie van de gemeente Borger-Odoorn blijkt dat toch sprake is van een buiten de bebouwde kom gelegen situatie. Dit heeft tot gevolg dat een bijbehorend bouwwerk dat niet binnen het bestemmingsplan vergund kan worden, maar wel via de kruimelbepaling aan aanvullende eisen moet voldoen. Deze aanvullende eisen worden niet gesteld aan een bijbehorend bouwwerk dat binnen de bebouwde kom ligt. Aan de aanvullende eisen kan worden voldaan.

Vraag 3: Zijn er vergunningen aangevraagd en verstrekt voor het aanleggen van al dan niet tijdelijke (bouw)wegen? Is bij de aanleg hiervan rekening gehouden met cultuurhistorische waarden, zoals het tracé van de vroegere spoorlijn en is ook rekening gehouden met de archeologische waarde van dit stuk Hondsrug?

Antwoord: Er is een tijdelijke vergunning verstrekt voor de aanleg van de bouwweg. Deze vergunning is verstrekt op 20 mei 2019 voor de duur van 5 jaar. Omdat de bouwweg niet past binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan is er ook een vergunning voor het strijdig gebruik verleend. Later is nog een gewijzigde vergunning vastgesteld qua intekening en locatie (verder van de dichtstbijzijnde woning). Deze vergunning is onherroepelijk geworden.

Bij de beoordeling van de aanvraag is rekening gehouden met het spoortracé en is nader gemotiveerd waarom de omgevingsvergunning is verleend in afwijking van het bestemmingsplan. Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn voltooid, zal het tracé weer worden hersteld.

Vraag 4: Is er bij de aanleg gezorgd voor zo beperkt mogelijke overlast voor aanwonenden?

Antwoord: Bij het verlenen van de vergunning is gekeken of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Geoordeeld is dat de omgevingsvergunning geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening en deze ook niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zo zijn er gedurende het proces ook afspraken gemaakt over het gebruik van de bouwweg met de eigenaresse van de woning gelegen naast de bouwweg. Zo zijn er nadere afspraken gemaakt over dat er geen verkeer rijdt over de bouwweg vanaf vrijdagmiddag 17:00 uur tot maandagochtend en de bouwweg bij droog weer wordt nat gehouden in verband met stuivend zand. Ook is afgesproken dat bij overlast contact kan worden opgenomen met vergunninghouder en dat vergunninghouder bereid is tot het treffen van geluidsbeperkende maatregelen.

Vraag 5: Heeft de gemeente beleid met betrekking tot het toestaan van permanente bewoning in recreatiewoningen op het park? En zo ja, wat zijn hieraan de voorwaarden en condities?

Antwoord: Op dit moment heeft de gemeente geen beleid voor het toestaan van permanente bewoning in recreatiewoningen op het park. Wel is permanente bewoning in het bestemmingsplan expliciet uitgesloten. Indien er sprake is van permanente bewoning en dit geconstateerd is door een toezichthouder van de gemeente, dan kan hierop gehandhaafd worden. Diverse uitspraken van de Raad van State laten zien dat het niet eenvoudig is om vast te stellen dat er sprake is van permanente bewoning.

In het bestemmingsplan is wel een uitzondering opgenomen voor de recreatiebungalows, genummerd 303, 305, 313, 318, 323, 330, 333 en 336. Deze mogen permanent bewoond worden door de huidige bewoners tot het tijdstip van verhuizing naar een hoofdverblijf elders. Onder de huidige bewoners worden verstaan: de bewoners die op 23-06-2003 reeds in de recreatiebungalows woonachtig waren. Het gaat hier dus om een zogeheten “overgangsbepaling / uitsterfconstructie”.

De permanente bewoning op vakantieparken is een problematiek die niet alleen onze gemeente treft. Zowel landelijk als provinciaal is hier momenteel aandacht voor.
In provinciaal verband is hiervoor het programma Vitale Vakantieparken Drenthe opgestart waar ook de gemeente Borger-Odoorn aan deelneemt. In samenwerking met VVP zijn dit jaar gesprekken gevoerd met de diverse VVE’s van het landgoed. Daarbij is andermaal benadrukt dat het landgoed een toeristische bestemming heeft en zal blijven houden. Begin 2022 zal in dat kader worden gestart met het inventarisatieproject Noaber dat door VVP wordt aangeboden. Over de ins en outs van dit project is de gemeenteraad onlangs ingelicht.

Vraag 6: Is het de gemeente bekend dat er permanent wordt gewoond op het park? En zo ja, hoeveel woningen worden op dit moment, met instemming van de gemeente, permanent bewoond?

Antwoord: In dit kader wordt ook verwezen naar vraag 5. Het is nog niet exact duidelijk om hoeveel woningen het nog gaat. Dit moet mede uit de nog uit te voeren inventarisatie blijken.

Vraag 7: Is het College er van op de hoogte dat inschrijvingen van nieuwe bewoners van het park door de gemeente worden geaccepteerd ook als er geen dispensatie voor permanente bewoning is afgegeven? Kunt u ook aangeven waarom deze inschrijvingen hebben plaatsgevonden?

Antwoord: De reden waarom de mensen op de Hunzebergen worden ingeschreven is op grond van de wet. Volgens de wet BRP art. 2.39 moet de burger zijn adreswijzing doorgegeven, naar een woonadres dan wel briefadres. Uit deze wet vloeit de verplichting voor burgerzaken dat mensen ingeschreven moeten worden, daar waar zij aangegeven (bekrachtigd met een huur/ koopcontract) te wonen.
De medewerkers burgerzaken attenderen de burger er altijd op dat het niet wenselijk is dat men verblijft/woont op een vakantiepark en dat toezicht kan optreden. Het feit van inschrijving geeft namelijk geen rechten voor permanente bewoning (permanent bewonen blijft in strijd met het bestemmingsplan).
Doel van de Wet basisregistratie is om de overheid te voorzien van adequate, juiste en volledige informatie omtrent de woon- en verblijfplaats van haar inwoners. De Wet basisregistratie personen heeft niet tot doel om met het bestemmingsplan strijdig gebruik tegen te gaan. Daarvoor beschikt de overheid over andere handhavingsinstrumenten.

Vraag 8: Is het College bekend met klachten dat vooral permanente bewoners voor ongewenste activiteiten (zoals het plaatsen van reclameborden) zorgen en verrommeling veroorzaken voor de omgeving?

Antwoord: De gemeente is niet bekend met klachten over geuite zorgen en/of verrommeling veroorzaakt door permanente bewoners.

Vraag 9: Is het College bekend met klachten over verommeling en loslopende honden in het aan het park grenzende bos, veroorzaakt door vaste bewoners en bezoekers van Puur. Zo ja, in welke mate wordt op dit gebied gehandhaafd?

Antwoord: Deels wordt verwezen naar vraag 8. Voor loslopende honden geldt dat dit geregeld is in de Algemene Plaatselijke Verordening. In artikel 2:57 is hierover het volgende opgenomen:
De eigenaar of houder van een hond is verplicht ervoor te zorgen dat zijn hond:
a. zich niet bevindt op een voor het publiek toegankelijke en kennelijk als zodanig ingerichte kinderspeelplaats, zandbak of speelweide of op een andere door burgemeester en wethouders aangewezen plaats;
b. op een weg aan de lijn wordt gehouden waar dit door het college van burgemeester en wethouders, al dan niet voor bepaalde tijdvakken, is bepaald;
c. zich niet zonder toezicht elders dan op zijn erf bevindt.

Het onderhavige gebied is niet aangewezen als bedoeld in lid b. Voor gevaarlijke honden geldt een aparte regeling.
Wel wordt opgemerkt dat in de gebieden van Staatsbosbeheer een andere regeling kan gelden. De algemene regel is hier: honden zijn welkom, maar wel aangelijnd. Uitzonderingsgebieden worden met borden aangegeven. Staatsbosbeheer is een zelfstandig bestuursorgaan, die hierop moet toezien.
Uiteraard wordt door de gemeente bij klachten of bij toeval / constatering ter plaatse, mensen hierop aangesproken. Er vindt geen gebiedsgerichte actieve toezicht plaats.

Vraag 10: Is het College bekend met de afspraak dat in de grotere recreatiewoningen, nabij de Valtherweg, geen grotere aantallen jeugdigen zouden worden gehuisvest en met het feit dit in de praktijk toch blijkt te gebeuren?

Antwoord: De gemeente is hiermee bekend. Vergunninghouder heeft nogmaals benadrukt dat het niet de bedoeling is dat er groepen jongeren op het vakantiepark verblijven. De vergunninghouder beoogt namelijk een andere doelgroep dan jongeren. Daardoor zijn er door vergunninghouder verschillende maatregelen getroffen om dit te voorkomen. Indien toch sprake blijft van overlast kan vergunninghouder hierop aangesproken worden. Overigens zijn groepen jongeren niet expliciet uitgesloten in het bestemmingsplan, waardoor het gebruik door groepen is toegestaan. Hierop kan de gemeente dus formeel niet handhaven.

Vraag 11: Heeft het College kennis genomen van klachten van directe omwonenden over geluidsoverlast van bouwactiviteiten en over geluidsoverlast van vooral jeugdige recreanten en zo ja, welke maatregelen heeft het College in dat kader getroffen?

Antwoord: Er zijn een paar klachten ontvangen. Zoals ook in voorstaande beschreven zijn er afspraken gemaakt met vergunninghouder. De gemeente heeft in deze kwesties voornamelijk een verbindende rol tussen beide partijen ingenomen. De ontvangen klachten zijn waargenomen in het weekend.
Deze meldingen komen na het weekend bij de gemeente binnen of worden na het weekend verzonden. Op deze klachten heeft de gemeente dus niet direct kunnen handelen. Ook blijkt uit navraag dat er geen melding is gedaan bij vergunninghouder zelf, maar bijvoorbeeld bij het beveiligingsbedrijf of helemaal niet. Als gemeente blijven wij betrokken partijen stimuleren om met elkaar in gesprek te blijven. Uiteindelijk is vergunninghouder bij machte om de ervaren klachten weg te nemen. Mocht dit niet leiden tot een gewenste oplossing, pas dan kan de gemeente/politie worden ingeschakeld.

Vraag 12: Is het bij het College bekend dat er discussie bestaat over de toegestane bouwhoogte / aantal verdiepingen van de grote villa's die nabij de Valtherweg gesitueerd zijn? Voor zover ons bekend is bouwen in twee lagen toegestaan maar wordt deze bepaling ontweken door een souterrain te realiseren. Vind het College deze handelwijze acceptabel? Toelichting op deze vraag: vooral de grote balkons op het hoogste bouwniveau zorgen voor (geluids) overlast door feestende vakantiegangers bij omwonenden.

Antwoord: In dit kader wordt ook verwezen naar vraag 2. Het college heeft een vergunning strijdig gebruik verleend voor het realiseren van recreatiewoningen bestaande uit 2 bouwlagen met kap. Deze bouwlagen bestaan uit een souterrain en een bouwlaag. Hierbij is heel bewust een afweging gemaakt om dit toe te staan. Daarbij is voornamelijk gekeken naar een goede ruimtelijke ordening.
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat tegen de verleende vergunning bezwaar is aangetekend. De bezwarencommissie is tot het oordeel gekomen dat het college een goede ruimtelijke afweging heeft gemaakt en op de juiste wijze de vergunning heeft verleend.

Voor wat betreft de balkons geldt dat deze ook gerealiseerd hadden kunnen worden zonder het souterrain. Dit is dan uiteindelijk geen balkon te noemen, maar een terras (zie onderstaande afbeeldingen). Het souterrain heeft ook geen geluidsversterkende werking op het geluid van het balkon. Ook zou de recreatiewoning niet lager zijn gelegen bij het ontbreken van het souterrain. Immers, wordt bij de bouw rekening gehouden met het glooiende landschap.


met souterrain


zonder souterrain

Vraag 13: In welke mate is bij de bouwactiviteiten gebruik gemaakt van 'kruimelvergunningen' waardoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken en de Raad niet hoeft te worden ingeschakeld?

Antwoord: In 2016 en 2021 zijn twee vergunningen verleend middels de ‘kruimellijst’. Dit vanwege een groot souterrain en het bouwen binnen een afstand van 25 meter van de plangrens.
Het Rijk heeft deze (kruimel)regels opgesteld om dergelijke afwijkingen makkelijker toe te kunnen staan, door middel van een reguliere procedure. Indien deze mogelijkheid er is, moet hier ook gebruik van worden gemaakt. Het is dus juridisch niet toegestaan om een uitgebreide procedure te starten als formeel sprake is van een reguliere procedure.
Voor de in 2019 verleende vergunningen (2 stuks) is de ‘kruimellijst’ niet toegepast.

Daarbij opgemerkt dat alle bouwplannen die passen binnen de door het Rijk opgestelde wettelijke ‘kruimellijst’ een bevoegdheid is van het college van burgemeester en wethouders. De raad is pas bevoegd als de ‘kruimellijst’ onvoldoende mogelijkheden biedt en daarom sprake is van een uitgebreide procedure.

Vraag 14: Heeft er regelmatig namens de gemeente toezicht en handhaving op de bouwactiviteiten plaatsgevonden en zo ja, zijn er daarbij bijzonderheden vastgesteld?

Antwoord: Er wordt regelmatig een bezoek gebracht aan de hand van verleende omgevingsvergunningen dan wel wordt meegenomen in een toezichtronde. De vorderingen van de bouwwerkzaamheden worden in de gaten gehouden en er vinden daar waar nodig gesprekken plaats met vergunninghouder. Ook wordt in de gaten gehouden of de bouwwerkzaamheden gereed gemeld kunnen worden. Bij bijzonderheden (in de praktijk soms anders dan theorie) is met vergunninghouder goed contact en wordt gezocht naar een geschikte oplossing.

Vraag 15: Er blijkt een fors aantal (grote) bomen gekapt. Zijn hiervoor tijdig de juiste vergunningen aangevraagd en verleend?

Antwoord: Voor het kappen van de bomen is op tijd een omgevingsvergunning aangevraagd. Bij de vergunningsaanvraag is het nieuwe inrichtingsplan met een groenplan gevoegd voor de benodigde herplant.

Vraag 16: Zijn er voldoende maatregelen genomen om aanwezige flora en fauna niet te verstoren?

Antwoord: Iedereen hoort te voldoen aan de Wet natuurbescherming. Provincie Drenthe houdt hier toezicht op.
Vergunningverlener heeft een rapport op laten stellen door een adviesbureau waarbij onderzoek is gedaan naar de voorkomende (beschermde) plant- en diersoorten. In dit rapport is een aantal aanbevelingen gedaan. Dit rapport is met het bevoegd gezag (Provincie) besproken en akkoord bevonden. Voor een deel van het gebied is geen ontheffing nodig. Reden hiertoe is dat op de locatie geen overtreding plaatsvindt als het gaat om soortenbescherming. Vergunninghouder heeft in overleg met de Provincie afspraken gemaakt en maatregelen getroffen. Deze maatregelen zijn:
- Amfibieschermen geplaatst om te voorkomen dat beschermde dieren op het bouwterrein kunnen komen;
- Het bijhouden van een logboek;
- Omlooproutes voor dieren gecreëerd;
- Er is een ecoloog ingeschakeld om zaken wat betreft de ecologie in de gaten te houden.