Gemeente Borger-Odoorn

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN
'BUITENGEBIED, LANDGOEDCAMPING DE STRENGEN'

Gemeente Borger-Odoorn

1. Achtergrond

Aan de Strengenweg 8 te Borger bevindt zich Landgoedcamping De Strengen. De eigenaren wensen de landgoedcamping te vergroten van 25 plaatsen naar 60 plaatsen. Deze uitbreiding vindt geleidelijk plaats en kan enkele jaren duren. Om ruimte te maken voor de 35 nieuwe kampeerplaatsen wordt het campingterrein aan de noord- en oostzijde uitgebreid. Ten behoeve van de uitbreiding wordt ook de bestaande loods vergroot. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

2. Procedure

De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Landgoedcamping De Strengen' is op 21 mei 2019 gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 23 mei 2019 gedurende zes weken (tot en met 3 juli 2019) 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.

3. Ingediende zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend door omwonenden. Zienswijze 2 is mede ondertekend door zes andere omwonenden.

1. Zienswijze 1 (ingekomen 2 juli 2019);
2. Zienswijze 2 (ingekomen 2 juli 2019).

De zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn en kunnen op basis daarvan als ontvankelijk worden beschouwd.

4. Commentaar op de zienswijze

Voor de leesbaarheid van deze reactienota zijn de ingekomen zienswijzen inhoudelijk samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie.

Zienswijze 1

a. Bestaande loods

In de toelichting is opgenomen dat de bestaande loods van 690 m^2 wordt vergroot tot 970 m^2. Er is niet inzichtelijk gemaakt dat de vergroting van de loods daadwerkelijk nodig is voor de uitbreiding van de landgoedcamping. Daarnaast is niet geborgd dat binnen deze loods geen activiteiten kunnen worden uitgeoefend die de toekomstige bedrijfsvoering en ontwikkeling van het bedrijf van appellant in de weg staan.

<u>Reactie gemeente</u>

De loods wordt voor het grootste deel gebruikt voor caravanstalling, fietsenstalling, opslag campingspullen én machines voor het onderhouden van de camping. Verder wordt de loods gebruikt voor winteropslag van camping spullen, zoals picknickbanken, oude boeren karren, houten banken, grote ijzeren vazen, een boombank, enz. Door het uitbreiden van de camping is meer opslag nodig; daarom wordt de loods uitgebreid. De functie van de loods is inderdaad beknopt beschreven. Dit wordt in de toelichting aangepast.

Binnen de bestaande planologische situatie is de schuur gelegen in een woonbestemming die op circa 60 meter afstand ligt van het bedrijf van appellant. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze woonbestemming beperkt tot de bestaande woning én wordt de huidige woonbestemming ter plaatse van de loods gewijzigd in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3' . Hiermee wordt de afstand van de nieuwe woonbestemming tot het bedrijf van appellant met 45 meter vergroot. Door deze vergroting ontstaat er ons inziens een verbetering van de situatie voor appellant. De loods vormt, gelet op het gebruik als opslag, ons inziens geen milieukundige belemmering voor de veehouderij.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

b. Trekkershutten

In de toelichting wordt niet gesproken over het toestaan van trekkershutten. In artikel 3.1 onder a (bestemmingsomschrijving) is opgenomen dat de voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3' aangewezen gronden o.a. bestemd zijn voor standplaatsen voor bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf, uitsluitend in de vorm van trekkershutten. Planologisch gezien wordt op deze wijze geregeld dat ter plaatse trekkershutten gerealiseerd kunnen worden. In de toelichting zal nader onderbouwd moeten worden waarom ter plaatse wordt meegewerkt aan de realisatie van trekkershutten.

<u>Reactie gemeente</u>

De trekkershutten zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, omdat deze ook binnen de standaardregels van het bestemmingsplan Buitengebied, binnen de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3', zijn ondergebracht. Initiatiefnemer heeft aangegeven deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan te willen halen.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan.

c. Aantal camperplaatsen

In de toelichting wordt gesproken over de realisatie van 8 camperplaatsen. In de regels wordt in artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving) gesproken over maximaal 10 staanplaatsen die door campers mogen worden gebruikt. Zowel in de toelichting als in de regels dient over hetzelfde aantallen plaatsen gesproken te worden.

<u>Reactie gemeente</u>

In tegenstelling tot het inpassingsplan waar 8 camperplaatsen zijn genoemd, zijn in de planregels 10 camperplaatsen opgenomen. Reden hiertoe is dat het bestemmingsplan toekomstbestendig moet zijn. Vooralsnog wil initiatiefnemer maar 8 plaatsen realiseren. Dit aantal wordt ook in de regels opgenomen.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan.

d. Extra bouw- en gebruiksmogelijkheden

Ter plaatse van het plangebied is een vreemde planologische constructie toepast. Dit door binnen één en dezelfde inrichting te werken met twee verschillende enkelbestemmingen, namelijk 'Wonen - Voormalige boerderij' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3'. Appellant vraagt zich af waarom voor deze constructie is gekozen en geeft aan dat het hele perceel een recreatieve bestemming had moeten krijgen.
Door twee bestemmingen te gebruiken worden extra bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd die tot een verdere verstening van het buitengebied leiden. Deze bouw- en gebruiksmogelijkheden kunnen daarnaast leiden tot belemmeringen voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf van appellant. Ook is niet getoetst of ter plaatse van het recreatieterrein sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente

De achtergrond van het toepassen van twee enkelbestemmingen is meervoudig. In de huidige situatie is de camping voornamelijk gelegen op agrarisch bestemde gronden. De woning kent al een bestemming 'Wonen - Voormalige boerderij'. Deze bestemming is standaard voor alle vrijkomende agrarische functies. Omdat gekozen is voor een postzegelbestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de beoogde situatie. Dit is overigens ook op verzoek van de provincie Drenthe. De woonbestemming is gehandhaafd om de bestaande planologische rechten veilig te stellen. Het toekennen van een bedrijfswoning zou een planologische achteruitgang betekenen. Gelet op het feit dat de verkleining van de woonbestemming en de uitbreiding van een opslagloods niet van invloed zijn op de veehouderij (geur), is gedacht een gunstiger situatie te creëren voor alle partijen.

Het bestemmingsplan Buitengebied regelt alleen voor bedrijfswoningen een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 150 m^2. Voor overige gebouwen en overkappingen is dit losgelaten. Hiervoor geldt alleen een goot- en bouwhoogte. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt niet ingezien dat vergroting van de opslagloods aan de noordzijde leidt tot een onevenredige afbreuk van het gebied. De Strengen kenmerkt zich juist van oudsher als een agrarische straat met vele grote opstallen. Planologisch is nog veel ruimte beschikbaar voor het toevoegen van agrarische bebouwing in deze straat. Niet wordt ingezien dat de uitbreiding van bebouwing leidt tot een onaanvaardbaar straat- en bebouwingsbeeld of een onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat.

In het bestemmingsplan is inderdaad niet voldoende onderbouwd dat ter plaatse van het recreatieterrein sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor is daarom een aanvullend onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit rapport wordt opgenomen als bijlage en verwerkt in de toelichting.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

a. Omgeving is agrarisch gebied

De omgeving is bestemd als agrarisch gebied en een puur recreatieve bestemming past niet binnen dit gebied. De nieuwe recreatieve bestemming als landgoedcamping past ook niet in de agrarische omgeving, omdat deze bestemmingen zo dicht bij elkaar liggen en elkaar kunnen hinderen.

Reactie gemeente
In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische gronden, maar ook bos- en natuurgebieden. Naast agrarische bedrijven zijn er in de omgeving verder woon-, bedrijfs- en recreatieve functies aanwezig. Ook is de bouw van een groot landgoed mogelijk. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente kan zich dan ook niet vinden in de zienswijze dat de camping niet in het gebied past.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Landschappelijke inpassing
De verandering van de bestemming zal de open ruimte in het gebied aantasten door nieuwe beplanting en bebouwing.

Reactie gemeente
De uitbreiding van de camping wordt gerealiseerd ten noorden van de huidige camping op gronden die nu nog agrarisch in gebruik zijn. Ook de uitbreiding van de loods vindt plaats aan de noordzijde. De afstand van de camping tot het bos is in de huidige situatie circa 120 meter en in de toekomstige situatie circa 80 meter. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, in overleg met de provincie. Door deze inpassing blijven doorzichten vanaf de Strengenweg behouden. Van een onevenredige aantasting van het open gebied is geen sprake.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

c. Verkeersveiligheid
Er zullen negatieve effecten zijn in de omgeving op het gebied van verkeer en verkeersveiligheid vanwege meer menging van burgerverkeer met landbouwverkeer.

Reactie gemeente
Aan de Strengenweg bevinden zich in de huidige situatie al verschillende campings, waarvan de bezoekers gebruik maken van de wegen in de omgeving. Er is geen reden om aan te nemen dat de vergroting van landgoedcamping De Strengen van 25 naar 60 plaatsen onevenredige negatieve effecten op het verkeer en de verkeersveiligheid heeft.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

d. Economische uitvoerbaarheid
Onder punt 3.3.1 van de toelichting wordt aangegeven dat het plan bijdraagt aan de financiële instandhouding van het waardevolle landgoed Seubers. Dit is niet nader onderbouwd en appellanten vragen zich af wat hiermee is bedoeld. Ook is het geen goede ruimtelijke onderbouwing voor de bestemmingswijziging aan de Strengenweg 8.

Reactie gemeente
Landgoed Seubers is een opengesteld landgoed. Dit betekent dat de onderhoudslasten hoger zijn dan bij een niet-opengesteld landgoed, daar bezoekers - ongemerkt en ongewenst - extra 'schade' aanbrengen door gebruik van het landgoed. Daarnaast was het landgoed feitelijk niet afgerond, omdat een oorspronkelijk bedachte toegangslaan niet was gerealiseerd. Deze laan, van het

landgoed naar de Strengenweg, wordt alsnog geplaatst door de aanplant van rode beukenbomen op een hartafstand van 10 m. Door de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken ontstaat er meer financiële draagkracht om het landgoed in stand te houden. De realisatie van de bomenlaan draagt bij aan de belevingswaarde van het landgoed, maar moet eveneens onderhouden worden. Met het vergroten van de camping wordt de financiële draagkracht vergroot.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

e. Participatie

Onder 3.3.1 van de toelichting is aangegeven dat de initiatiefnemer de omgeving heeft betrokken in het planproces. Appellanten vragen zich af wat hiermee is bedoeld nu zij tot de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan niet op de hoogte waren van dit plan.

Reactie gemeente

Voorafgaand aan het planproces zijn alle omwonenden, inclusief appellanten, geïnformeerd over de plannen tijdens een paasvuur van de initiatiefnemers, vlak voor Pasen in het jaar 2018. Ook is naar aanleiding van de zienswijze contact geweest met de adviseur van appellant 1. Hieruit volgde dat appellant zelf mogelijk plannen had, maar deze zijn nimmer geconcretiseerd. Tot slot heeft tussen de initiatiefnemer en appellanten op 14 oktober 2020 nogmaals een gesprek plaats gevonden.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

f. Provinciaal beleid

Het plan is in strijd met provinciaal beleid waarin men robuuste systemen wil ontwikkelen, waaronder het landbouwsysteem. Binnen deze systemen staat de ontwikkeling van de hoofdfunctie voorop en mag er geen verstoring zijn voor het functioneren van het systeem.

Reactie gemeente

Het plangebied is in de provinciale Omgevingsvisie inderdaad aangewezen als landbouwgebied. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een locatie in dit gebied, voorziet niet in ontwikkelingen die een structureel negatief effect op het functioneren van de agrarische sector in het gebied. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en geen structurele negatieve effecten heeft. De provincie heeft dan ook in het vooroverleg en als reactie op het ontwerpbestemmingsplan aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Van strijdigheid met het provinciaal beleid is geen sprake.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

g. Gemeentelijk beleid

Het plan is in strijd met gemeentelijk beleid omdat het gewoon een nieuwe camping betreft en niet een ontwikkeling van een landgoed. Daarnaast doet het afbreuk aan de agrarische omgeving in plaats van het versterken hiervan, zoals in het gemeentelijk beleid is opgenomen.

Reactie gemeente

In de gemeentelijke structuurvisie ligt het plangebied op het zand. Het ruimtelijk beleid staat hier in het teken van het benadrukken van de authentieke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige, binnen de huidige structuren

passende, recreatieve activiteiten en accommodaties passen in dit beeld en worden gestimuleerd op het zand. Met het plan wordt aangesloten bij dit beleid en wordt bijgedragen aan de instandhouding van landgoed Seubers. Met het plan wordt de landbouw als ruimtelijke drager van het gebied niet onevenredig belemmerd, zoals is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. In tegenstelling tot wat in de zienswijze is aangegeven, past het plan dan ook binnen het gemeentelijke beleid.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

h. Omgevingsaspecten
In het plan zijn verschillende omgevingsaspecten niet, minimaal of onjuist beoordeeld. Het gaat hier om de aspecten geluid, luchtkwaliteit, (cumulatieve) geurbelasting, volksgezondheid en milieuzonering.

Reactie gemeente
Ten aanzien van geluid is getoetst aan de Wet geluidhinder. In het bestemmingsplan is terecht geconstateerd dat in de nabije omgeving van het plangebied de geluidsbronnen industrielawaai en railverkeerslawaai niet aanwezig zijn. Industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder heeft betrekking op zones rond industrieterreinen en niet op afzonderlijke (agrarische) bedrijven.

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet beoordeeld worden of de extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan in betekende mate leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het plan is uitgegaan van een toename met 120 verkeersbewegingen per dag (april tot en met oktober) als gevolg van de uitbreiding. Met behulp van de nibm-tool kan bepaald worden of het plan daarmee 'in betekende mate' is. Omdat in deze tool het aantal maanden niet beperkt kan worden is uitgegaan van een 'worst case scenario' met 120 extra verkeersbewegingen per dag gedurende het hele jaar. De uitkomst is dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Aan paragraaf 5.4 wordt de berekening met de nibm-tool toegevoegd.

In het bestemmingsplan zijn inderdaad niet alle aspecten die relevant zijn in het kader van milieuzonering (geur, stof, geluid en gevaar) voldoende beoordeeld. Paragraaf 5.6 wordt op dit onderdeel aangepast.

In het bestemmingsplan is inderdaad niet voldoende onderbouwd dat ter plaatse van het recreatieterrein sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

5. Aanpassingen bestemmingsplan

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen
Toelichting
De planbeschrijving in paragraaf 2.3 is aangevuld met een beschrijving van de functie van de loods.
Er is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het woon- en leefklimaat. Dit is verwerkt in paragraaf 5.6. Het onderzoek zelf is opgenomen als bijlage 5.
In paragraaf 3.3.1 is nader onderbouwd hoe het plan bijdraagt aan de financiële

instandhouding van het landgoed Seubers.
In paragraaf 5.4 is nader onderbouwd dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
In paragraaf 5.6 is aangevuld met de beoordeling van de aspecten die relevant zijn in het kader van milieuzonering.

Regels
De mogelijkheid om trekkershutten te realiseren is verwijderd uit artikel 3.1.
In artikel 3.1 onder b is het aantal camperplaatsen gewijzigd van 10 naar 8.
In artikel 3.3 onder b is als specifieke gebruiksregel opgenomen dat onder strijdig gebruik in elk geval wordt verstaan het bouwen van een bouwwerk dat kan worden aangemerkt als een geurgevoelig object.

Ambtshalve aanpassingen
Toelichting
Op verschillende afbeeldingen was een verkeerde planbegrenzing opgenomen. Dit is gewijzigd naar de juiste begrenzing.
De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2.2 is aangevuld.
De toets aan het provinciaal beleid in paragraaf 3.3 is aangepast aan de laatste versie van de Omgevingsvisie en -verordening en aangevuld.
De toets aan het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.4 is aangevuld.
Paragraaf 3.4.3 (Bestemmingsplan) is verwijderd, omdat deze niet relevant was.
In paragraaf 5.3 (Geluid) is opgenomen dat enkel de Strengenweg akoestisch relevant is voor het plangebied.

Regels
In artikel 4.1 onder b is verwijderd dat de gronden mede bestemd zijn voor kleinschalige kampeerterreinen.

Verbeelding
In het ontwerpbestemmingsplan was per abuis een klein deel van het bouwvlak van de bestemming Natuur - Landgoed uit het bestemmingsplan Buitengebied herbestemd als Recreatie - Verblijfsrecreatie 3. De plangrens van het vast te stellen bestemmingsplan is hier op aangepast (verkleind), zodat er geen overlap meer is met het bouwvlak.