Gemeente Borger-Odoorn

102216-2021:460853

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: N. Harmsen
Afdeling/cluster: OW
Portefeuillehouder: F.A.J. Buijtelaar

Registratienummer: 102216-2021:460853

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Landgoedcamping De Strengen

Voorgestelde wijze van afdoening:

Beslispunten:

1. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan Buitengebied, Landgoedcamping De Strengen ontvankelijk verklaren;
2. Instemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, Landgoedcamping De Strengen' (nr. 102216-2021:688550);
3. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond verklaren;
4. Het bestemmingsplan Buitengebied, Landgoedcamping De Strengen, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de GML-bestanden NL.IMRO.1681.00BP0055-VG01 gewijzigd vaststellen.
5. Geen exploitatieplan opstellen in het kader van de Grondexploitatiewet.

Inleiding
Aan de Strengenweg 8 te Borger bevindt zich Landgoedcamping De Strengen. De eigenaren hebben de wens om 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 moet het campingterrein aan de noord- en oostzijde worden uitgebreid. Ten behoeve van de uitbreiding moet ook een bestaande loods worden vergroot. Deze loods wordt voornamelijk gebruikt voor opslag en onderhoud van de camping

Omdat de voorgenomen ontwikkelingen niet passen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 23 mei 2019 tot en met 3 juli 2019. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend die beide ontvankelijk zijn.

Beoogd effect
Een juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid
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.

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.

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de gestelde eisen van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

1.2 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren
De verschillende ruimtelijke- en milieuaspecten zijn uitgebreid beschreven in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan. Het plan, met onderzoeken, is als bijlage bijgevoegd.

1.3 Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich meerdere agrarische bedrijven. Deze bedrijven kunnen belemmerd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden door het toevoegen van geurgevoelige functies (op grond van de Wet geurhinder en veehouderij). Met de uitbreiding van het landgoed worden echter geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Kampeerplaatsen worden namelijk niet gezien als geurgevoelig object. Ook gebouwen ten behoeve van sanitairvoorzieningen en opslag kunnen niet worden aangemerkt als geurgevoelig object. De voorgenomen ontwikkeling levert hiermee geen hinder op voor de bedrijfsvoering en -ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. Van een zogenaamde omgekeerde werking is geen sprake.

In het plangebied bevindt zich één bestaande woning. Woonfuncties worden wel gezien als geurgevoelig. Ten opzichte van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ wordt met het nieuwe plan de woonbestemming rondom deze woning verkleind. De afstand van omliggende agrarische bedrijven tot de woonbestemming wordt daarmee vergroot.

1.4 De omgeving is op de hoogte van het plan
Voorafgaand aan het planproces zijn alle omwonenden, inclusief de indieners van zienswijzen, geïnformeerd over de plannen tijdens een paasvuur van de initiatiefnemers, vlak voor Pasen 2018. Ook is naar aanleiding van de zienswijze contact geweest met de adviseur van appellant 1. Tot slot heeft tussen de initiatiefnemer en appellanten in oktober 2020 nogmaals een gesprek plaatsgevonden.

1.5 Het plan draagt bij aan de financiële instandhouding van landgoed Seubers
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.

1.6 Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld
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. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, in overleg met de provincie. Door deze inpassing is er sprake van behoud en waar mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Kanttekeningen
1.1 Er zijn twee zienswijzen ingediend
Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn er door omwonenden aan de Strengenweg zienswijzen ingediend. In de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, Landgoedcamping De Strengen' (nr. 102216-2021:688550) zijn de zienswijzen samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien.

De zienswijzen zijn deels gegrond en hebben geleid tot verschillende wijzigingen en aanscherpingen van het bestemmingsplan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen. Zo is er door middel van een onderzoek naar het woon- en leefklimaat nader onderbouwd dat het plan niet leidt tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven. Daarbij is in de regels opgenomen dat er op het kampeerterrein geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd. Voor een volledig overzicht van de aanpassingen aan het bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de Reactienota zienswijzen.

1.2 De camping kent een hooguit matig leefklimaat ten aanzien van geur
In argument 1.3 is aangegeven dat een kampeerterrein geen geurgevoelig object is. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is echter wel onderzocht of er ter plaatse van de camping sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur. Uit het onderzoek volgt dat er sprake is van een matig tot slecht woon- en leefklimaat.

Naar de aard van het gebruik is een camping echter een locatie waar men gedurende maximaal enkele weken per jaar verblijft. Ook hebben de bezoekers de vrijheid om niet op de camping te gaan staan, maar elders te verblijven. Verder moet het hedonische karakter van geurbelasting worden beschouwd; geurbelasting is een beleving.

Gelet op het slechts kortdurende verblijf van campinggasten en het ontbreken van negatieve gevolgen voor de omgekeerde werking, kan het woon- en leefklimaat op de camping in dit geval toch als aanvaardbaar worden beschouwd.

1.3 Het doorlopen van de ruimtelijke procedure heeft tijd gekost
In de inleiding van dit voorstel is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan medio 2019 ter inzage heeft gelegen. Naar aanleiding van de zienswijzen die zijn ingediend heeft er daarna op meerdere momenten overleg plaatsgevonden tussen de verschillende betrokken partijen. Gecombineerd met het uitvoeren van nader onderzoek, het aanpassen van het bestemmingsplan en de bijbehorende beoordeling en afstemming,

heeft dit geleid tot een doorlooptijd van de ruimtelijke procedure die langer is dan gebruikelijk.

1.4 Uitvoering van het plan kan leiden tot planschade
Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan degene die meent schade te leiden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan, in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Tussen gemeente en initiatiefnemer is daarom een verhaalcontract afgesloten. Hierin is de voorwaarde opgenomen dat de initiatiefnemer de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente compenseert.

Financiën
De kosten van het bestemmingsplan zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Wel verplicht de Wet ruimtelijke ordening om gelijktijdig met het bestemmingsplan een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien:
- het verhaal van de kosten op een andere wijze verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen niet noodzakelijk wordt geacht;
- het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk wordt geacht;
- als er in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen.

Met initiatiefnemer is een verhaalcontract afgesloten met betrekking tot planschade. Daarmee kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het plan gepubliceerd in het Gemeenteblad, terug te vinden op de website officielebekendmakingen.nl. In de 'Week in Week uit' wordt alleen de titel van de publicatie bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt voor een periode van zes weken ter inzage.
Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak om een voorlopige voorziening worden verzocht.

Uitvoering
De initiatiefnemer en indieners van de zienswijzen worden in kennis gesteld van het vaststellingsbesluit. Het vaststellingsbesluit wordt gedurende zes weken gepubliceerd.

Bijlagen
- Raadsbesluit
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, Landgoedcamping De Strengen
- Bestemmingsplan Buitengebied, Landgoedcamping De Strengen - toelichting
- Bestemmingsplan Buitengebied, Landgoedcamping De Strengen - bijlagen toelichting:
  Bijlage 1 Inrichtingsplan (p. 6)
  Bijlage 2 Toetsing Wet natuurbescherming (p. 8)
  Bijlage 3 Aerius-berekening (p. 47)
  Bijlage 4 Watertoets (p. 53)
  Bijlage 5 Beoordeling woon- en leefklimaat (p. 62)
  Bijlage 6 Reactienota zienswijzen (p. 98)
- Bestemmingsplan Buitengebied, Landgoedcamping De Strengen - regels
- Bestemmingsplan Buitengebied, Landgoedcamping De Strengen - bijlagen regels:

Bijlage 1 Inrichtingsplan

- Bestemmingsplan Buitengebied, Landgoedcamping De Strengen - verbeelding

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. D.C Rensen	mr. J. Seton