

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: R. Krikke
Afdeling/cluster: /
Telefoonnr.: 0591-535234
Portefeuillehouder: F.A.J. Buijtelaar

Registratienummer: 18.02066

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Het Land van Bartje”.

Voorgestelde wijze van afdoening:

Voorgesteld besluit:

1. Kennis te nemen van de ingediende aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling met betrekking tot het nieuwe planologische regime voor het vakantiepark ‘Het Land van Bartje’.
2. Voor het in punt 1 genoemde regime geen MER-plicht (milieueffectrapport) op te leggen.
3. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan ‘Het Land van Bartje’ ontvankelijk te verklaren.
4. Instemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijzen, zoals opgenomen in de ‘Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Het Land van Bartje (18.02181).
5. De ingediende zienswijze (deels) gerond te verklaren.
6. Het bestemmingsplan ‘Het Land van Bartje’, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de GML-bestand NL.IMRO.1681.11BP0006-VG01 met bijbehorende stukken, gewijzigd vast te stellen.
7. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Aanleiding

Coöperatieve Vakantiepark Het Land van Bartje is al vanaf 2011 bezig plannen uit te werken voor het vakantiepark. Duidelijk is dat het huidige planologische regime te weinig houvast biedt om alle beoogde plannen uit te kunnen voeren.

Dit heeft geresulteerd in een nota van uitgangspunten waarin de gewenste toekomstige ontwikkelingen van het recreatiepark zijn beschreven. De nota voorziet in een aanvulling op het visiedocument ‘Het land van boer Bartje’. Op 3 juli 2012 is al met de inhoud van dit visiedocument ingestemd. Deze visie geeft richting aan de toekomst van het Land van Bartje.

Omdat niet alle beoogde ontwikkelingen planologisch kunnen worden uitgevoerd en het planologisch regime enigszins is gedateerd is voor het gehele plangebied een nieuw (postzegel) bestemmingsplan opgesteld.

Geschiedenis

Ten aanzien van de voorgeschiedenis wordt verwezen naar het collegebesluit van 13 december 2016 (16.23856). In dit besluit heeft het college op hoofdlijnen ingestemd met de inhoud van de op 29 september 2016 overlegde nota van uitgangspunten. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitwerking van de nota en de genomen collegebesluiten.

2. Wettelijk of beleidskader

Het planologisch regime voor de percelen A en B is vastgesteld in het bestemmingsplan “Buitengebied Borger”. De voorgestelde veranderingen op percelen A en B ondersteunen de Verblijfsrecreatieve functie van het recreatiepark, maar passen niet binnen de geldende bestemmingen “Bos- en natuurgebieden” (perceel A) en “Agrarisch gebied west” (perceel B). Het huidige plangebied is vastgesteld in het bestemmingsplan “Land van Bartje”. Ook in dit bestemmingsplan leveren de voorgestelde ontwikkelingen knelpunten op.

Om de realisatie juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Op 26 september 2017 (17.02281) heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan met ingang van donderdag 9 november 2017 voor de duur van zes werkweken voor een ieder ter inzage te leggen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij uw gemeenteraad.

Zienswijze

Gedurende deze periode is tegen het bestemmingsplan een drietal zienswijze ontvangen van: Provincie Drenthe, Waterschap Hunze en de Brandweer en door zeventien omwonenden / belanghebbenden. De zienswijzen zijn met name gericht op:

1. Inrichting perceel A en B
 - Perceel A: behoud bosrand aan de westzijde als camouflage
 - Perceel B: behoud weideruimte en bosrand aan de zuidzijde, de positionering van het multifunctioneel centrum, de mogelijke bouwhoogte en oppervlakte, parkeervoorziening en mogelijkheid op horeca.
2. Parkeren / zandpad
 - Overlast parkeren op zandpad, waarborgen veiligheid, wegbewijzing Land van Bartje, veiligheid i.v.m. snelheid en mogelijke verharding zandpad.
3. Multifunctioneel centrum
 - Horizonvervuiling, bouwhoogte van 14 meter, mogelijk te bebouwing oppervlakte, geluidsoverlast, horeca, spelende kinderen, ontsluiting, flora en fauna en natuurwaarden.
4. Verkeersstromen
 - Andere vormen van verkeersstromen, via De Drift?
5. Uitkijktoren / boomhut
 - De noodzaak van een uitkijktoren, de hoogte van 20 meter, de te verwachten geluidsoverlast, zoveel mogelijk naar achteren nabij het fietspad.

Met betrekking tot alle zienswijzen en de volledige inhoudelijke gemeentelijke reactie hierop, wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Het Land van Bartje (18.02181) en ingekomen zienswijzen (18.02179). Alle doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in het rood in bijgaand bestemmingsplan (toelichting en regels) opgenomen.

3. Beoogd resultaat

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt het planologisch regime geactualiseerd en worden alle gewenste toekomstige ontwikkelingen binnen het huidige plangebied, maar ook de beoogde invulling van de twee aangekochte percelen A en B, mogelijk gemaakt.

4. Motivering

Het bestemmingsplan is als bijlage opgenomen. Met betrekking tot de beleidskaders wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Alle omgevingsfactoren zijn in hoofdstuk 4 opgenomen.

Ook voorziet het bestemmingsplan in een visiedocument. Het visiedocument beoogt een toetsingskader te zijn voor de toekomstige (ruimtelijke)planontwikkeling en –uitwerking van Het Land van Bartje, een toetsingskader voor de nadere planvorming en –uitwerking. Om de uitvoering van het visiedocument te waarborgen is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In dit kader maakt het document expliciet onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5. Risico's

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan degene die meent als gevolg van de vaststelling van een bestemmingsplan schade te lijden, 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 verhaalscontract afgesloten. Daarin is vastgelegd dat de gemeente bereid is het bestemmingsplan in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de initiatiefnemer de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente compenseert.

6. Kosten, baten en dekking

De Wet ruimtelijke ordening verplicht om gelijktijdig met het bestemmingsplan een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan op grond van 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 en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast kan van een exploitatieplan worden afgezien als er in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen.

Onder punt 5 is aangegeven dat er een verhaalscontract wordt afgesloten met betrekking tot planschade. De kosten voor het bestemmingsplan zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee kan worden afgezien van een exploitatieplan.

7. Communicatieve aspecten

Na vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan, wordt het raadsbesluit, samen met het besluit om geen MER-plicht (milieueffectrapport) op te leggen, bekend gemaakt in de 'Week In Week Uit', in de Staatscourant en op de website officielebekendmakingen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt aansluitend voor een periode van zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State om een voorlopige voorziening worden verzocht.

8. Uitvoering en evaluatie

N.v.t.

