



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	18 december 2018	Zaaknummer:	58469
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: R.A. Kraaijenbrink	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: F.A. Rozema	Toestelnummer [Nr.]	812

Collegevoorstel besproken in PHO van:	R.A. Kraaijenbrink	D.d.	10 december 2018
---------------------------------------	--------------------	------	------------------

Paraaf	Burge-meester	Wethouder Kraaijenbrink	Wethouder Gopal	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder de Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								W.B. Aardema
Bespreken								Paraaf:

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Recreatieterrein Buiten Midlaren

Samenvatting

Reeds eerder hebben zowel uw college als ook de gemeenteraad zich positief uitgesproken over de herontwikkeling van de bestaande camping aan de Vijftig Bunder in Midlaren. Bij besluit van 7 maart 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein Buiten Midlaren.

In het kader van de formele voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) is het ontwerpbestemmingsplan vervolgens gepubliceerd en heeft vanaf 24 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om tijdens deze periode een zienswijze in te dienen. Uiteindelijk heeft dit tot één gezamenlijke negatieve zienswijze geleid van belanghebbenden en omwonenden. Er heeft medio juni 2018 een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, gemeente en indieners van de zienswijze. Hierbij is overeengekomen dat het plan wordt aangepast aan de ingediende zienswijze, waarmee de inhoudelijke bezwaren tegen dit plan komen te vervallen. Van dit overleg is een verslag opgemaakt die als bijlage bij de stukken is gevoegd.

Aanvrager is recentelijk illegaal begonnen met de bouw van de in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakte recreatiewoningen. Deze illegale bouwactiviteiten hebben geleid tot klachten uit de omgeving, waarna door Handhaving in eerste instantie een bouwstop is opgelegd. Nadat initiatiefnemer vervolgens zonder vergunning was begonnen aan de bouw van een schuur, is een bouwstop met last onder dwangsom opgelegd aan initiatiefnemer.

De ruimtelijke afweging om al dan niet het voorliggende bestemmingsplan definitief vast te stellen staat in beginsel los van de illegale bouwactiviteiten. Na vaststelling van dit bestemmingsplan kan alsnog door initiatiefnemer de benodigde vergunning worden aangevraagd. Als deze aanvraag inhoudelijk akkoord wordt bevonden kan de benodigde omgevingsvergunning door uw college worden verleend.

Voorstel

1. De gemeenteraad voorstellen in te stemmen met de inhoud van de Reactienota zienswijze, bestemmingsplan Recreatieterrein Buiten Midlaren, 12-12-2018;
2. De gemeenteraad tevens voorstellen het bestemmingsplan Recreatieterrein Buiten Midlaren, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.1730BPcampingBuiten-0401 vast te stellen.

Besluit:

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Recreatieterrein Buiten Midlaren

2. Voorstel

1. De gemeenteraad voorstellen in te stemmen met de inhoud van de Reactienota zienswijze, bestemmingsplan Recreatieterrein Buiten Midlaren, 12-12-2018;
2. De gemeenteraad tevens voorstellen het bestemmingsplan Recreatieterrein Buiten Midlaren, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.1730BPcampingBuiten-0401 vast te stellen.

3. Inleiding en perspectief

Reeds eerder hebben zowel uw college als ook de gemeenteraad zich positief uitgesproken over de herontwikkeling van de bestaande camping aan de Vijftig Bunder in Midlaren. Het plan sluit goed aan bij het Landschapsonwikkelingsplan en het recreatiebeleid van de gemeente Tynaarlo. Enerzijds geeft het plan de mogelijkheid om de natuur- en landschappelijke waarden in het gebied te vergroten en anderzijds ontstaat een nieuw recreatief segment.

Algemene voorbereidingsprocedure

In het kader van de formele voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) is het ontwerpbestemmingsplan vervolgens gepubliceerd en heeft vanaf 24 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om tijdens deze periode een zienswijze in te dienen. Uiteindelijk heeft dit tot één gezamenlijke negatieve zienswijze geleid van belanghebbenden en omwonenden. Er heeft medio juni 2018 een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, gemeente en indieners van de zienswijze. Hierbij is overeengekomen dat het plan wordt aangepast aan de ingediende zienswijze, waarmee de inhoudelijke bezwaren tegen dit plan komen te vervallen. Van dit overleg is een verslag opgemaakt die als bijlage bij de stukken is gevoegd. De ontvangen zienswijze wordt in de bijgevoegde reactienota kort behandeld.

De provincie heeft eerder reeds aangegeven dat op een goede manier met de provinciale belangen is omgegaan en er dus geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan zijn. Ook het waterschap kan instemmen met dit bestemmingsplan.

Voorliggende plan voorziet in seizoensluiting

Eerder in deze bestemmingsplanprocedure was er sprake van een verschil van inzicht tussen initiatiefnemer en het college met betrekking tot beperking van verhuur van de beoogde recreatiewoningen tot het recreatieseizoen (16 maart – 31 oktober).

Vervolgens hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente en initiatiefnemers. Hierin zijn de voor en tegens van jaarrond verblijfsrecreatie (juridische risico's) en eventuele varianten met minder recreatiedruk besproken. Uiteindelijk hebben initiatiefnemers aangegeven ondanks eventuele juridische risico's (i.k.v. bestemmingsplanprocedure) toch vast te houden aan hun oorspronkelijke plan, waarbij werd uitgegaan van jaarrond verblijfsrecreatie voor de recreatiewoningen. De gemeenteraad heeft bij haar besluit van 7 maart 2017 besloten vast te houden aan de seizoensluiting en dus géén medewerking te verlenen aan de jaarrond verhuur van de beoogde recreatiewoningen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Illegale bouwactiviteiten initiatiefnemer

Aanvrager is recentelijk illegaal begonnen met de bouw van de in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakte recreatiewoningen. Deze illegale bouwactiviteiten hebben geleid tot klachten uit de omgeving, waarna door Handhaving een bouwstop is opgelegd aan initiatiefnemer. Nadat initiatiefnemer vervolgens zonder vergunning was begonnen aan de bouw van een schuur, is een bouwstop met last onder dwangsom opgelegd aan initiatiefnemer.

4. Argumenten

1. *Het plan betekent een versterking van de landschappelijke inpassing van deze camping in het gebied van de Drentsche Aa.*

Dit initiatief biedt de mogelijkheid de natuurwaarden en landschappelijke waarden in het gebied te vergroten en past daarmee binnen de doelstelling en kaders van het landschapsontwikkelingsplan Tynaarlo. De landschappelijke inpassing van het Recreatieterrein Buiten Midlaren wordt verbeterd. Het plan komt de kwaliteit en herkenbaarheid van de verschillende hoogteovergangen ten goede. Er is in de nieuwe situatie sprake van een heldere indeling van het terrein en de ligging binnen het omringende landschap.

Wij zijn van mening dat compenserende maatregelen (verbetering landschappelijke inpassing en vergroting van de natuurwaarden) opwegen tegen de toename van het aantal recreatiewoningen en daarmee het aantal overnachtingen in het gebied.

2. *Het plan draagt bij aan de gemeentelijke (en provinciale) doelstelling om te komen tot een kwalitatieve verbetering en verbreding van het verblijfsrecreatieve aanbod*

In ons recreatiebeleid streven we naar een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod aan verblijfsmogelijkheden. In onze gemeente kennen wij veel huisjes- en stacaravanterreinen. Een hoogwaardige natuurcamping is een nieuw segment en verbreedt het toeristisch aanbod binnen onze gemeente. Dit plan levert hiermee een bijdrage aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van recreatie & toerisme.

De bestaande camping had een verlopen en rommelige uitstraling. Het plan behelst ondermeer de verbetering van de landschappelijke inpassing van de bestaande camping, het verwijderen van vele (deels illegaal geplaatste) bebouwing, gebiedsvreemde beplanting op de camping en het behoud van de natuurwaarden ter plaatse. Dit alles geeft deze camping een duidelijke kwaliteitsimpuls.

3. *Het bestemmingsplan voldoet aan de regels van een goede ruimtelijke ordening.*

Door diverse omstandigheden is de doorlooptijd van dit bestemmingsplan ernstig vertraagd. De eerdere ruimtelijke onderzoeken zijn echter nog voldoende actueel en geldig. Er is in tussentijd tevens geen sprake geweest van belangwekkende ruimtelijke of beleidsmatige veranderingen die een volledig nieuwe ruimtelijke procedure noodzakelijk maken.

4. *Er is tijdens de ter inzagelegging één gezamenlijke zienswijze ingediend door een groep van belanghebbenden en omwonenden. Na onderling overleg is vrijwel volledig aan deze zienswijze tegemoetgekomen. De indieners van de zienswijze hebben aangegeven geen inhoudelijke bezwaren meer te hebben tegen dit plan.*

Er heeft medio juni 2018 een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, gemeente en indieners van de zienswijze. Hierbij is overeengekomen dat het plan wordt aangepast aan de ingediende zienswijze, waarmee de inhoudelijke bezwaren tegen dit plan komen te vervallen. Van dit overleg is een verslag

5. Kanttekeningen

1. *Illegale bouw door initiatiefnemer*

Initiatiefnemer is recentelijk illegaal begonnen met bouwen van de door hem beoogde recreatiewoningen. Deze illegale bouwactiviteiten hebben geleid tot klachten uit de omgeving, waarna door Handhaving een bouwstop is opgelegd aan initiatiefnemer. Nadat initiatiefnemer vervolgens zonder vergunning was begonnen aan de bouw van een schuur, is een bouwstop met last onder dwangsom opgelegd aan initiatiefnemer.

De ruimtelijke afweging om al dan niet het voorliggende bestemmingsplan definitief vast te stellen staat in beginsel los van de illegale bouwactiviteiten. Na vaststelling van dit bestemmingsplan kan alsnog door initiatiefnemer de benodigde vergunning worden aangevraagd. Als deze aanvraag inhoudelijk akkoord wordt bevonden kan de benodigde omgevingsvergunning door uw college worden verleend. Indien nodig kan dan door het college ook een handhavingsprocedure worden opgestart om te komen tot sloop van de illegale bouwwerken.

6. Advies

Financiën	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Juridische Zaken	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Communicatie	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Derden	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Binnen het team Ruimte & Ontwikkeling heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden. (Natuur & landschap, stedenbouw, recreatie en planologie). Ook is het initiatief besproken met het team Vergunningen.		

7. Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal dit binnen twee weken op de voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt. Na bekendmaking kan door de indiener van de zienswijze gedurende zes weken nog beroep bij de Raad van State worden ingediend. Indien geen beroep wordt ingesteld dan zal het bestemmingsplan de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt in werking treden.

De verwachting is dat de ontwikkelaar vervolgens begin 2019 daadwerkelijk aan aanvang zal maken met de realisatie van het plan.

8. Besloten behandelen

Nvt.

9. Bijlage(n)

- Bestemmingsplan Recreatieterrein Buiten Midlaren;
 - Reactienota zienswijze, bestemmingsplan Recreatieterrein Buiten Midlaren, 12-12-2018, incl. gespreksverslag 25 juni 2018;
 - Raadsbesluit 7 maart 2017 – instemmen met het ontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein Buiten Midlaren;
 - Concept raadsvoorstel en -besluit vaststelling bestemmingsplan Recreatieterrein Buiten Midlaren.
-

Handtekening adviseur

.....

F.A. Rozema