

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Engelberterweg 96		
Telnr.	14 050	Bijlagen 3	
Registratienummer	111709-2024		
Classificatie	☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)		
Portefeuillehouder	van Nijenhuis		
Langetermijn agenda (LTA)	LTA ja: ☒ Maand 7 Jaar 2024		
Raad	LTA nee: ☐ Niet op LTA		

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de op het plan ingediende zienswijzen niet over te nemen, overeenkomstig het zienswijzenverslag bestemmingsplan “Engelberterweg 96”;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan “Engelberterweg 96” digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.014.BP651Engelbweg96-vg01 vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Aan de Engelberterweg 96 te Engelbert is een woning met aanliggende agrarische gronden gelegen. De huidige eigenaren zijn voornemens een recreatieve functie op de agrarische gronden te realiseren. Het gaat hierbij om een Bed & Breakfast (B&B) en een recreatieterrein met kampeermiddelen, chalets, kassen, sanitaire voorzieningen en bij een camping behorende voorzieningen. De bedrijfsvoering is gebaseerd op de principes uit de permacultuur, waarbij de aandacht onder andere ligt op een duurzame bedrijfsvoering, het sluiten van de voedselkringloop en op het eigen terrein zelfvoorzienend (willen) zijn. De recreatieve functie is gedeeltelijk in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Lintdorpen en Ruischerbrug'. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De initiatiefnemers zijn voornemens een camping te realiseren. Deze camping is gebaseerd op de principes uit de permacultuur, waarbij onder andere de aandacht ligt op een duurzame bedrijfsvoering, het sluiten van de voedselkringloop en op het eigen terrein zelfvoorzienend (willen) zijn.

De recreatieve functie is gedeeltelijk in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Lintdorpen en Ruischerbrug'. Het realiseren van de camping als hoofdactiviteit op de agrarische gronden is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Lintdorpen en Ruischerbrug'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn alleen bestemd voor recreatief medegebruik als onderschikkende activiteit van agrarische functies. Dat is hier niet het geval.

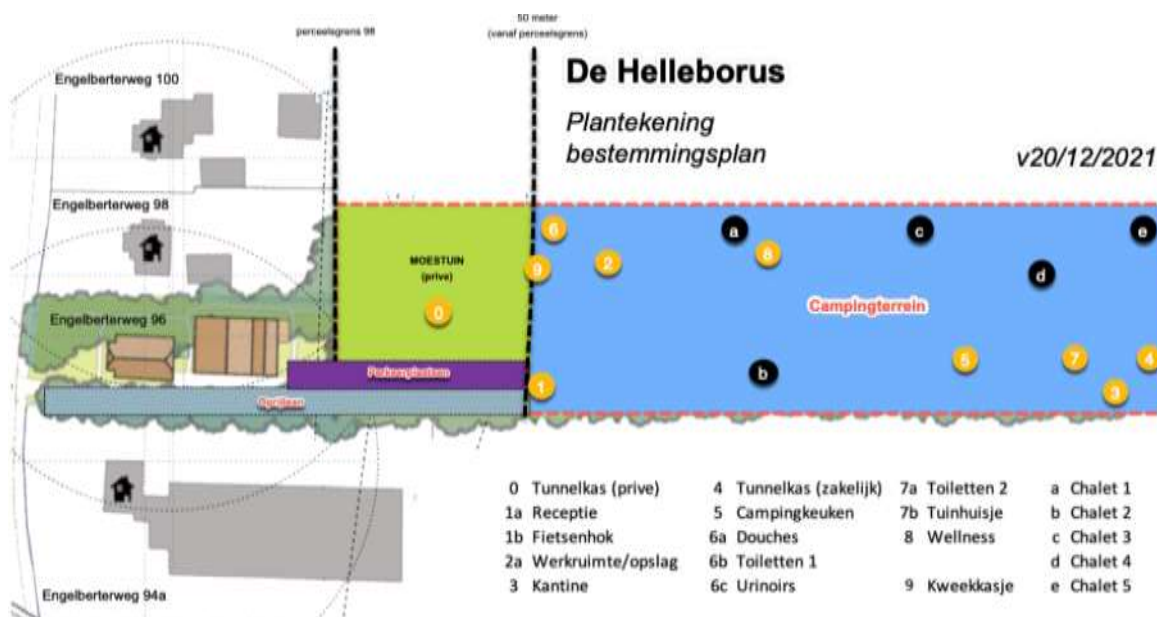
Het realiseren van een Bed & Breakfast (B&B) in de woning op gronden met de bestemming 'Wonen - 3' is niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Lintdorpen en Ruischerbrug'. De B&B bestaat uit maximaal twee slaapkamers voor toeristisch-recreatief nachtgebruik wat is toegestaan onder het huidige bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch goed te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij hoort een onderbouwing voor een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende plan voorziet hierin. Het plan is getoetst aan het provinciale beleid en gemeentelijk beleid. Het plan voegt zich goed binnen de beleidskaders en is tot stand gekomen door overleg met de gemeente Groningen. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een deel van het bestemmingsplan 'Lintdorpen en Ruischerbrug' gewijzigd.

Verzochte camping

Het recreatieterrein wordt gerealiseerd op agrarische gronden die op dit moment niet als zodanig worden gebruikt. Op de gronden staat reeds voor een periode van 30 jaar een groot bosgebied. Met de realisatie van het recreatieterrein wordt het bosgebied voor het overgrote deel gerespecteerd. De te kappen hoge bomen worden gecompenseerd met meer eetbare en biodiverse soorten. De bebouwing wordt zoveel als mogelijk geplaatst op bestaande open plekken in het bosgebied. Hiermee behoudt het gebied voor het grootste gedeelte zijn huidige uitstraling. In het midden van het perceel is een vijver. De camping en de horeca worden hierom heen gesitueerd. De bebouwing op het terrein neemt wel toe in vergelijking met de huidige situatie. Het is ook niet uit te sluiten dat bebouwing op het terrein zichtbaar wordt voor de omgeving. Gezien het kleinschalige karakter van het recreatieterrein gaat het echter om een beperkte toename aan bebouwing. Naast de recreatieverblijven wordt ook extra bebouwing aangelegd ten behoeve van de aanvullende voorzieningen (permacultuur). De totale bebouwing is echter beperkt en er wordt geen afbreuk gedaan aan het ruimtelijk beeld. Het recreatieterrein bevindt zich achter het bestaande woonhuis aan de Engelberterweg 96. De bebouwing op het recreatieterrein wordt zoveel mogelijk naar de achterzijde van het perceel geconcentreerd in verband met richtafstanden tot de omwonenden. Daarom worden ook de meeste activiteiten waar geluid wordt geproduceerd zoveel mogelijk aan de achterzijde van het perceel geplaatst. Hierbij valt te denken aan de campingkeuken en de kantine.

In onderstaande afbeelding is de inrichting van het terrein weergegeven.



Kader

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8
Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

Argumenten en afwegingen

Het initiatief past binnen de vrijetijdseconomie en het stimuleren van ondernemerschap in deze sector. Ook willen we daar waar het kan meer ruimte bieden aan het aanbieden van diverse vormen van overnachting. Ten slotte heeft de samenvoeging van de landelijke gemeenten Haren en Ten Boer en de stedelijke gemeente Groningen het perspectief op de gemeente verruimd en meer divers gemaakt. Dit blijkt ook uit de Omgevingsvisie.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie, Waterschap, Tennet, Gasunie en NAM. Uit het vooroverleg zijn geen opmerkingen gekomen. De twee ingediende zienswijzen hebben niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Op basis hiervan adviseren wij uw dan ook om het bestemmingsplan vast te stellen.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat het project financieel haalbaar is en dat er vraag is naar een camping tegen marktconforme prijzen.

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten om het kostenverhaal te verzekeren. Hierin is onder andere het aspect planschade afgedekt. Een exploitatieplan is daarom niet meer nodig. De gemeentelijke kosten behorend bij het initiatief worden ook door de anterieure overeenkomst gedekt.

Overige consequenties

Voor het perceel is een Boom Effect Analyse (BEA) opgesteld en deze is door B&W vastgesteld. Op basis van deze BEA kan een kapvergunning worden afgegeven. Voor het perceel is in het verleden een tijdelijke omgevingsvergunning verleend.

Vervolg

Na vaststelling zal het vastgestelde plan voor een periode van zes weken voor belanghebbenden open worden gesteld voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Lange Termijn Agenda

Juli 2024

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.