

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2022 198336-2022

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Schoonebeek, Camping Bultweg

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling

M.C. Meijerink, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de "Nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan "Camping Bultweg";
2. Het bestemmingsplan "Schoonebeek, Camping Bultweg" met identificatienummer NL.IMRO.0114.2013025-B701 gewijzigd vast te stellen.

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan "Schoonebeek, Camping Bultweg"

Bijlage 1 – Regels Bestemmingsplan Schoonebeek, Camping Bultweg

Bijlage 2 – Toelichting Bestemmingsplan Schoonebeek, Camping Bultweg

Bijlage 3 – Bijlagen bij Toelichting Bestemmingsplan Schoonebeek, Camping Bultweg

Bijlage 4 – Verbeelding Bestemmingsplan Schoonebeek, Camping Bultweg

Bijlage 5 - Nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan Schoonebeek, Camping Bultweg

Stuk(ken) ter inzage

Bijlage 6 - Appendix raadsbesluit: Overzicht indieners van zienswijzen.

Collegebesluit d.d. 12 juli 2022 en de daarbij behorende stukken.

jaar Zaaknummer

2022 198336-2022

1. Inleiding

Al jarenlang wordt getracht een uitbreiding van Camping Emmen aan de Bultweg 7 en 9 in Schoonebeek te legaliseren middels een bestemmingsplanprocedure. Het gaat daarbij om uitbreiding van het campingterrein naar de oostkant, en het toestaan van recreatieve nachtverblijven zoals stacaravans en glampingtenten op het bestaande campingterrein. Om uiteenlopende redenen was er tot op heden nog geen bestemmingsplan vastgesteld op basis waarvan de uitbreiding formeel is toegestaan.

In het voorjaar van 2021 is de camping overgenomen. De nieuwe eigenaren wilden deze bestemmingsplanprocedure graag zo spoedig mogelijk tot een goed einde brengen. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met omwonenden en door de nieuwe eigenaren zijn alle gegevens aangeleverd die nodig waren om het ontwerpplan, dat in 2019 ter inzage heeft gelegen, te actualiseren.

2. Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de uitbreiding van Camping Emmen.

3. Argumenten

1.1 Indiensen van zienswijzen zijn betrokken bij de totstandkoming van het (gewijzigde) plan

Toen de camping nog in handen was van de oude eigenaar, kregen de bewoners van Schoonebeek c.q. omwonenden van de camping regelmatig te maken met overtredingen op de camping. Het ging daarbij o.a. om hinder door (geluids)overlast, permanente bewoning en zonder vergunning gerealiseerde bouwwerken. Een aantal bewoners/omwonenden wilden meer grip op de (overlast)situatie, en hebben zich daarom verenigd in een werkgroep Camping Emmen. Deze werkgroep is zeker niet tegen (de uitbreiding van) de camping, maar wilde overlastsituaties in de toekomst voorkomen en heeft zich daarom actief ingezet om de voorwaarden voor uitbreiding van de camping helder en ondubbelzinnig vast te leggen. Deze werkgroep had een zienswijze ingediend tegen het ontwerpplan. In de afgelopen jaren hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met (de leden van) de werkgroep. Met dit (gewijzigde) plan hebben we zoveel mogelijk bezwaren weggenomen die de werkgroep had tegen het ontwerpplan. Ten opzichte van het ontwerpplan zijn onder andere de definities van permanente bewoning en verblijfsrecreatie aangescherpt. Verder zijn er begripsbepalingen toegevoegd die duidelijk maken wat er precies wordt verstaan onder recreatieve nachtverblijven en zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen die (tijdelijke) verhuur voor niet-recreatieve doeleinden tegengaan. In de bestemmingsomschrijving is verduidelijkt dat uitsluitend aan de camping ondergeschikte horeca is toegestaan. Tevens is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen die waarborgt dat voldaan wordt aan het landschappelijk inpassingsplan. Door de RUD zijn er maatwerkvoorschriften aan de camping opgelegd om hinder als gevolg van verkeersbewegingen en geluidshinder vanuit de kantine en installaties voor omwonenden in de toekomst te voorkomen.

1.2 Door verkleining van het plangebied kennen de overige zienswijzen geen relevantie meer

Grootste verschil met het ontwerpplan is dat de noordoostelijk gelegen gronden, kadastraal bekend SNBoo C4777 en SNBoo C4778, niet meer binnen het plangebied van het campingterrein komen te liggen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan komen daarmee 33 stacaravanplekken te vervallen. Een onevenredige toename van het verkeer op de Bultweg wordt daardoor niet (meer) verwacht, en de noodzaak van een tweede ontsluiting is derhalve komen te vervallen. Twee van de drie zienswijzen hadden betrekking op (bezwaren tegen) de tweede ontsluiting. Nu van een tweede ontsluiting geen sprake meer is, worden deze zienswijzen niet meer betrokken bij (de belangenafweging bij) de vaststelling van dit plan.

1.3 Wijzigingen n.a.v. de nota leiden niet tot vaststelling van een wezenlijk ander plan

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de uitbreiding van het kampeerterrein en het (aanvullend) toestaan van recreatieve nachtverblijven, zoals stacaravans. Dat is niet gewijzigd. Weliswaar is het plangebied verkleind en zijn de regels -onder andere naar aanleiding van een ingediende zienswijze- aangescherpt, maar dat heeft niet geleid tot een wezenlijk ander plan.

Bij vaststelling van een gewijzigd plan is de regel dat de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan “in aard en omvang niet zodanig groot mogen zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld”. Uit jurisprudentie van de Raad van State kan worden afgeleid dat van “een wezenlijk ander plan” niet snel sprake is. Als het vastgestelde plan in de kern nog steeds betrekking heeft op dezelfde ontwikkeling, dan mag dit gewijzigd worden vastgesteld. Ook een groot aantal kleine wijzigingen zoals aanpassingen aan (bouw)grenzen, gebruiksmogelijkheden en redactionele wijzigingen is toegestaan. De toelichting bij het bestemmingsplan mag zelfs zeer ingrijpend worden gewijzigd, omdat deze juridisch geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Van vaststelling van een wezenlijk ander plan is hier geen sprake.

2.1 Deze uitbreiding versterkt het verblijfsrecreatieve aanbod in de gemeente Emmen

Het overgrote deel van het verblijfsrecreatieve aanbod is kleinschalig. De kampeerterreinen bieden over het algemeen weinig voorzieningen; er is vaak geen horeca of een zwembad. Het onderscheidend vermogen is over het algemeen beperkt. Camping Emmen is groter dan de gemiddelde (mini)camping in de gemeente Emmen en heeft wel voorzieningen als een kantine en zwembad. Camping Emmen is derhalve een aanvulling op het reeds bestaande aanbod.

2.2 Gedurende het gehele proces heeft afstemming plaatsgevonden met bewoners Schoonebeek

Het bestemmingsplan kent een lang totstandkomingproces. Al in 2013 is een aanvang gemaakt met de procedure. Het concept-ontwerpbestemmingsplan is destijds voor vooroverleg verzonden aan diverse externe overlegpartners, waaronder de EOP Schoonebeek. De EOP heeft geen gebruik gemaakt van het indienen van een vooroverlegreactie.

Eind 2013 heeft op het campingterrein een inloopbijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden over de uitbreidingsplannen van de camping. Zowel de campingeigenaar als de gemeente waren aanwezig voor een toelichting op de plannen en het beantwoorden van vragen. De bijeenkomst op het campingterrein kende een grote opkomst met ongeveer 30 omwonenden. Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen zijn door de gemeente diverse planaanpassingen gedaan. Ook moest de vorige campingeigenaar een aantal stappen zetten, waaronder de aankoop van gronden en het beëindigen van de aanwezige permante bewoning. Dit heeft geruime tijd geduurd. In deze periode heeft zowel bestuurlijk als ambtelijk regelmatig overleg plaatsgevonden met enkele direct omwonenden.

Het ontwerp-bestemmingsplan is uiteindelijk op 4 januari 2019 ter inzage gelegd. Van deze terinzagelegging is een aantal direct omwonenden persoonlijk op de hoogte gebracht. Zij hebben zich verenigd in een werkgroep. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Eén daarvan namens de werkgroep van verontruste omwonenden. Met deze werkgroep heeft regelmatig overleg plaatsgevonden, wederom zowel bestuurlijk als ambtelijk. De werkgroep is tot op heden geïnformeerd over de vorderingen in het proces en de wijze waarop de gemeente met de inhoud van hun zienswijze is omgegaan.

De nieuwe eigenaren van de camping zijn kort na de overname in 2021, op advies van gemeente, in overleg gegaan met de werkgroep en andere direct omwonenden om hun plannen met de camping toe te lichten.

2.3 De uitbreiding is passend binnen de Structuurvisie Gemeente Emmen 2020 Veelzijdigheid Troef

In de Structuurvisie Gemeente Emmen 2020 Veelzijdigheid Troef is wat betreft recreatie de doelstelling vastgelegd om meer overnachtingen te realiseren. Bij uitbreiding van bestaande (verblijfs)recreatiemogelijkheden is aansluiting op de omgeving belangrijk. In aansluiting op aanwezige trekpleisters, voorzieningen, plannen en routes wordt tevens ingezet op verknoping van de recreatie.

Daarbij worden twee "parelsnoeren" als zeer kansrijk benoemd. Het gaat om het parelsnoer dierentuin, centrum, Parc Sandur, Griendtsveen en het parelsnoer vaarverbinding Erica-Ter Apel. Nieuwe initiatieven worden idealiter gerealiseerd nabij deze parelsnoeren. Hoewel het hier om een uitbreiding van (verblijfs)recreatiemogelijkheden gaat, en situering nabij de parelsnoeren geen must is, is het zeker een pré dat er sprake is van een logische aansluiting op (verlenging van) het parelsnoer dierentuin, centrum, Parc Sandur, Griendtsveen.

2.4 De uitbreiding is passend binnen de Nota Verblijfsrecreatie

Het aantal overnachtingen stijgt nog ieder jaar, en ook het buitenland weet Drenthe steeds beter te vinden. Wel is geconstateerd dat de eisen van de gasten veranderen. Gasten verwachten onder andere meer luxe. Dit bestemmingsplan geeft Camping Emmen mogelijkheden om niet alleen kampeerplaatsen aan te bieden voor tent of caravan, maar eveneens stacaravans en glampingtenten te verhuren. Op grond van de Nota verblijfsrecreatie zijn op terreinen vanaf twee hectare ook stacaravans (en andere, vergelijkbare verhuurobjecten) toegestaan.

2.5 De uitbreiding is passend binnen het provinciaal beleid

De vrijetijdseconomie is een belangrijke pijler voor de Drentse economie en draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Voor een duurzaam economisch perspectief voor bedrijven in de vrijetijdssector is het noodzakelijk dat zij zich kunnen aanpassen aan de vraag van de markt. Drenthe streeft daarom een uitnodigend en aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven in de vrijetijdsector na.

Het is eveneens van provinciaal belang om permanente bewoning van recreatiewoningen te voorkomen. Op meerdere plekken in de regels van dit plan hebben wij expliciet gemaakt dat recreatieve nachtverblijven uitsluitend mogen worden gebruikt voor recreatieve doeleinden, en hebben we in specifieke gebruiksregels opgenomen dat het bewonen van bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken, de permanente bewoning van recreatieve nachtverblijven, en de (tijdelijke) verhuur van recreatieve nachtverblijven voor niet-recreatieve doeleinden niet zijn toegestaan.

2.6 Er zijn geen significante negatieve milieueffecten te verwachten

Uit verschillende onderzoeken is gebleken dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn door deze uitbreiding. Geconcludeerd is dat voor deze bestemmingsplanprocedure geen m.e.r.-plicht geldt en geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.

4. Kanttekeningen

2.1 Er zit een relatief lange periode tussen ontwerp en vaststelling (2019-2022)

In het verleden hebben zich verschillende overlastsituaties voorgedaan op de camping, zoals (geluids)hinder, permanente bewoning en zonder vergunning uitgevoerde (bouw)werken. Constatering van dergelijke situaties heeft regelmatig tot vertraging van de bestemmingsplanprocedure geleid. Tegelijkertijd heeft de bewonerswerkgroep zich ingezet voor het belang om de "kaders van het speelveld" goed in het bestemmingsplan te laten vastleggen. We hebben in die contacten geïnvesteerd om tot een zorgvuldig afgebakend bestemmingsplan te kunnen komen. Dat was een tijdsinvestering, maar zeker één met resultaat. De komst van de nieuwe eigenaren lijkt overigens zeker voor een (positieve) kentering te hebben gezorgd. De nieuwe eigenaren hebben zich een vitale camping ten doel gesteld. In dat kader nemen zij bijvoorbeeld ook deel aan een vitaliteitstraject in samenwerking met de gemeente Emmen.

5. Financiën

n.v.t.

6. Uitvoering

Het vastgestelde plan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van de zienswijzen worden hiervan persoonlijk op de hoogte gesteld.

Als geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het plan in werking en is het onherroepelijk vanaf de dag na

verstrijken van de beroepstermijn. Als wel beroep wordt ingesteld, dan is er nog geen sprake van onherroepelijke vaststelling. Mocht er tevens een voorlopige voorziening worden aangevraagd, dan treedt het plan nog niet in werking. Het bestemmingsplan wordt dan geschorst totdat er op het verzoek is beslist. Mocht er geen voorlopige voorziening worden aangevraagd, dan treedt het plan wel in werking maar is het nog niet onherroepelijk.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 12 juli 2022.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,



M. Plantinga-Leenders

de burgemeester,



H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2022 198336-2022

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 juli 2022;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met de "Nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan "Camping Bultweg";
2. Het bestemmingsplan "Schoonebeek, Camping Bultweg" met identificatienummer NL.IMRO.0114.2013025-B701 gewijzigd vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 september 2022.

de wnd.griffier,

S. Engelen

de voorzitter,

H.F. van Oosterhout