

Onderwerp Bestemmingsplan Engelberterweg 96
Steller L. de Haan

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 5876
Datum 13-04-2022

Bijlage(n) 2

Kenmerk 465459-2021



Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u dat wij het voorontwerpbestemmingsplan Engelberterweg 96 hebben vrijgegeven voor inspraak en het overleg opstarten met de overlegpartners. Het projectgebied ligt aan en direct achter de Engelberterweg 96 te Engelbert.

Aanleiding

Aan de Engelberterweg 96 te Engelbert is een woning gesitueerd met aanliggende gronden waarop de bestemming 'agrarisch' is gevestigd. De gronden worden echter niet voor agrarische doeleinden gebruikt aangezien de gronden zijn bebost. De eigenaren zijn voornemens een recreatieve functie op hun gronden te realiseren. Het gaat om een Bed & Breakfast (B&B) in de woning, een recreatieterrein met kampeermiddelen, chalets, kassen, sanitaire voorzieningen en bij een camping behorende voorzieningen.

De bedrijfsvoering van de camping 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.

Strijdigheid

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 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 2 slaapkamers voor toeristisch-recreatief nachtgebruik wat is toegestaan onder het huidige bestemmingsplan.

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.

Historie

In 2017 is door de initiatiefnemers een omgevingsvergunning aangevraagd om van het huidige bestemmingsplan af te kunnen wijken. Op 15 januari 2018 is hier medewerking aan verleend. Op deze verleende vergunning zijn 5 bezwaren binnengekomen. De bezwarencommissie is in deze procedure tot de conclusie gekomen dat de verkeerde procedure is gevoerd en dat er niet met een permanente vergunning van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden om de camping te kunnen realiseren. Omdat een bestemmingsplanwijziging tijd kost was het advies van de commissie om een tijdelijke vergunning aan te vragen om zo een gedeelte van het plan eerder te kunnen realiseren.

Één van de bezwaren op de vergunning zag op de afstand van de camping tot de burens en het feit dat niet duidelijk werd aangegeven wat de maximale invulling op het perceel zou worden. Naar aanleiding van deze bezwaren is ervoor gekozen om de geluidsgevoelige bebouwing naar het achterste deel van de camping te verplaatsen. Op deze manier wordt er voldaan aan de VNG richtafstanden en wordt er rekening gehouden met de burens. Alle recreatieobjecten en voorzieningen (waaronder kampeermiddelen en chalets) bevinden zich nu op minstens 50 meter vanaf de sloot aan de achterzijde van het perceel van de burens. Daarnaast is er aan de omwonenden een presentatie van de aangepaste plannen gegeven zodat duidelijk wordt op welke manier het perceel wordt ingevuld. Tijdens de contacten met de buurt werd duidelijk dat niet alle bezwaren waren weggenomen.

Overeenkomstig het advies van de commissie is er in 2021 door de initiatiefnemers opnieuw een vergunning aangevraagd, dit keer een tijdelijke vergunning voor 3 jaar. Deze vergunning is op 14 juni 2021 verleend. Hierop zijn 4 bezwaarschriften binnengekomen. De bezwaren zien onder andere op angst op overlast, verstoring en hinder. Ook ondervinden burens een gevoel van onrust omdat ze niet precies weten wat de uiteindelijke plannen van de initiatiefnemer zijn. Verder zien de bezwaren op de genomen belangenafweging, de duur van het seizoen, het gedrag van campinggasten en het kappen van bomen.

Op 19 januari 2022 heeft de bezwarencommissie in het besluit op bezwaar de bezwaren ongegrond verklaard. Tegen dit besluit op bezwaar beroep ingediend. Dat wil zeggen dat de zaak nog niet is afgedaan en de rechter nog over de beslissing van de gemeente gaat oordelen. Het is hierbij goed te vermelden dat de beroepsprocedure los staat van de bestemmingsplanprocedure die hier voorligt.

Afstemming met de omgeving

De omwonenden zijn tijdens de vergunning- en bezwarenprocedures op de hoogte gehouden van de planvorming en weten dat naast de tijdelijke vergunning een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Het bestemmingsplan wat nu voorligt geeft gehoor aan de laatste bezwaren en geeft de maximale invulling van het recreatieterrein aan. Daarnaast hebben de initiatiefnemers besloten om onder het bestemmingsplan de duur van het openingsseizoen te verkorten ten opzichte van duur die is toegestaan onder de tijdelijke vergunning. Verder worden bomen alleen gekapt aan de hand van het kapvergunningstelsel. Daarnaast wordt er nog nader ecologische onderzoek uitgevoerd waar (indien nodig) een herplantingsplicht uit kan voortvloeien.

Verder hebben de initiatiefnemers contact opgenomen met de dorpsvereniging (belangenvereniging MEER-dorpen) om de plannen kenbaar te maken. Ook houden de initiatiefnemers in het najaar een open dag zodat geïnteresseerden langs kunnen komen en zich kunnen laten informeren over de plannen. De belangenvereniging wordt hiervoor ook uitgenodigd.

Beleid

Daarnaast valt dit initiatief binnen onze gedachten over de vrijetijdseconomie en onze gedachten over het stimuleren van ondernemerschap in deze sector. Op basis van het Kaderdocument Overnachtingenmarkt en Short Stay 2020 willen we daar waar het kan meer ruimte bieden aan het aanbieden van diverse vormen van overnachting. Overigens altijd afgewogen tegen de overige belangen die spelen en passend binnen het landschap en de ruimte. Het concept zoals door aanvragers neergelegd sluit naar ons idee goed aan bij het ‘moderne’ recreëren.

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 ‘Levende Ruimte’ die op 26 januari 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Overige consequentie

Het is goed om te weten dat naast de bestemmingsprocedure er nog nader ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Als blijkt dat het bestemmingsplan moet worden gewijzigd naar aanleiding van het ecologisch onderzoek, dan zal dat in de ontwerpfase worden toegelicht en een aangepast plan worden aangeleverd. Afhankelijk van de gevonden beschermde waarden zal de Provincie er bij betrokken worden.

Vervolg

Na afloop van de inspraak- en overlegperiode verwerken wij de ingekomen reacties en passen het voorontwerpbestemmingsplan aan tot ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt vervolgens ter inzage gelegd voor zienswijzen. Vervolgens kan het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Daarna bestaat er voor belanghebbenden nog een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.