

Onderwerp : vaststellen bestemmingsplan ' Kampeerterrein Overdaips te Roodehaan
Saaksum van de gemeente Westerkwartier'
Zaaknummer : 196933128
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: mevrouw G. Dijkstra-Jacobi
Bijlagen : bestemmingsplan

✿ Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Kampeerterein Overdaips te Roodehaan Saaksum van de gemeente Westerkwartier' ongewijzigd vast te stellen, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPBG2oHERG1-VA01;
2. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
o_NL.IMRO.1969.BPBG2oHERG1-VA01.dxf;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd

✿ Inhoudelijke toelichting

Aan de Roodehaansterweg tussen Saaksum en Warfhuizen is aan de oevers van het Reitdiep camping Roodehaan gelegen. Het noordelijk gelegen gedeelte, binnen de grenzen van onze buurgemeente Het Hogeland, was altijd in gebruik als camping met als aanvulling een terrein dat plaats biedt aan een achttal recreatief in gebruik zijnde grasdakwoningen. Het zuidelijk van het Reitdiep gelegen gedeelte, binnen onze gemeentegrenzen, was in gebruik voor dagrecreatie. Onlangs is het campinggedeelte en de gronden gelegen binnen onze gemeente in andere handen overgegaan. De nieuwe eigenaar heeft andere plannen met de exploitatie van de camping (natuur kamperen/tenten), waarbij het plan bestaat om geen gebruik meer te maken van de bestaande horecavoorziening. Toen de initiatiefnemers bij hem aanklopten en het plan voorlegden om het zuidelijk gelegen gedeelte van de camping van hem te kopen, om deze te gaan gebruiken als een kleinschalig kampeerterrein met hierbij een ondergeschikte horecavoorziening, was er snel overeenstemming bereikt over de verkoop van de grond. Partijen – de uitbaters van de camping, de uitbaters van het gedeelte waarop de grasdakwoningen zijn gerealiseerd en de initiatiefnemers - denken dat de nieuwe invulling van het zuidelijke gedeelte een goede aanvulling is op de bestaande recreatieve (overnachting) mogelijkheden in het gebied.

Wat is de bedoeling. Het voornemen bestaat om binnen het plangebied (historische plaats, omdat je hier vroeger met het pontje het Reitdiep kon oversteken) een kleinschalige camping, een horecavoorziening, een passantensteiger en boten- fietsenverhuur mogelijk te maken. De horecavoorziening zal in het midden van het perceel worden gerealiseerd waarbij het terrein zodanig wordt ingericht dat deze aan de oostzijde plaats biedt aan 10 caravans en aan de westzijde aan 5 camperplaatsen. Het overige gedeelte van het terrein zal worden ingericht als parkeerterrein. Het aantal parkeerplaatsen is afgestemd op de CROW normen.

In de toelichting is een plattegrond en een aanzicht van de horecavoorziening, dat qua uitstraling aansluiting zoekt en op gaat in de omgeving, opgenomen.

Het kampeerterrein zal open zijn van 15 maart tot en met 31 oktober. Buiten deze periode is alleen het horecagedeelte open op vrijdag en zaterdag. Om de kleinschaligheid te borgen en met name

overlast te voorkomen is in de gebruiksregels opgenomen dat de horecavoorziening open mag tussen 10.00 uur en 23.00 uur en dat deze niet gericht mag zijn op groepen.

Binnen het vigerend planologisch kader (Bestemmingsplan Buitengebied Zuidhorn) is de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein met overnachtingsplaatsen en een ondergeschikte horeca functie niet mogelijk. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de vigerende dagrecreatieve bestemming gewijzigd waardoor de horecavoorziening en het kampeerterrein met overnachtingsplaatsen kan worden gerealiseerd. In de planvorming is de provincie nadrukkelijk betrokken. Zo is de maatwerkmethode toegepast, waarbij ook de provincie aanwezig was. Tijdens dit gesprek is er ook af- en overeenstemming bereikt over een goede landschappelijke inpassing, welke als voorwaardelijke verplichting onderdeel uitmaakt van het plan. De provincie, ook in de hoedanigheid als eigenaar van het Reitdiep, en het Waterschap kunnen zich vinden in het voorliggende plan. Deze ontwikkeling is een goede aanvulling op de (dag)recreatieve mogelijkheden binnen het Middag Humsterlandgebied.

✿ Historische context

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 januari 2021 tot en met 11 maart 2021 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld om mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpplan een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden over de inhoud hiervan actief geïnformeerd.

✿ Exploitatie/planschade

De kosten die voortvloeien uit deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieovereenkomst te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anders is verzekerd. Een wijziging van de bestemming van het perceel kan planschade met zich meebrengen. Met de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

✿ Bekendmaking

Bekendmaking van de ter inzage legging van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats in het Gemeenteblad en de Staatscourant. De stukken liggen ter inzage gedurende een termijn van zes weken. Het bestemmingsplan is digitaal beschikbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook ligt er een fysiek exemplaar op het gemeentehuis ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State door belanghebbenden die kunnen aantonen niet in de gelegenheid zijn geweest om een zienswijze in te dienen.

✿ Programma

Voor de gemeente zijn aan dit dossier geen financiële consequenties verbonden. De kosten van het plan worden gedragen door de initiatiefnemers. Met initiatiefnemers is, zoals eerder gemeld, een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat een terecht beroep op planschade wordt verhaald op initiatiefnemers.

het college van burgemeester en wethouders,

A. van der Tuuk, burgemeester

A. Schulting, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel d.d. 20 april 2021 met betrekking tot het vaststellen van het bestemmingsplan ' Kampeerterrein Overdaips te Roodehaan Saaksum van de gemeente Westerkwartier'

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Kampeerterrein Overdaips te Roodehaan Saaksum van de gemeente Westerkwartier' ongewijzigd vast te stellen, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPBG2oHERG1-VA01;
2. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
o_NL.IMRO.1969.BPBG2oHERG1-VA01.dxf;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 26 mei 2021.

A. van der Tuuk
Voorzitter

J.L. de Jong
Griffier