

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Afdeling/team: OW
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer:

Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied, Hippisch Centrum en golfpark Exloo'

Voorgestelde beslispunten:

1. De reactie op de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied, Hippisch Centrum en golfpark Exloo' vast te stellen;
 2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Hippisch Centrum en golfpark Exloo', bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1681.00BP0077-VG01 met bijbehorende stukken, gewijzigd vast te stellen;
 3. Het beeldkwaliteitsplan "'Buitengebied, Hippisch Centrum en golfpark Exloo'" vast te stellen;
 4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
-

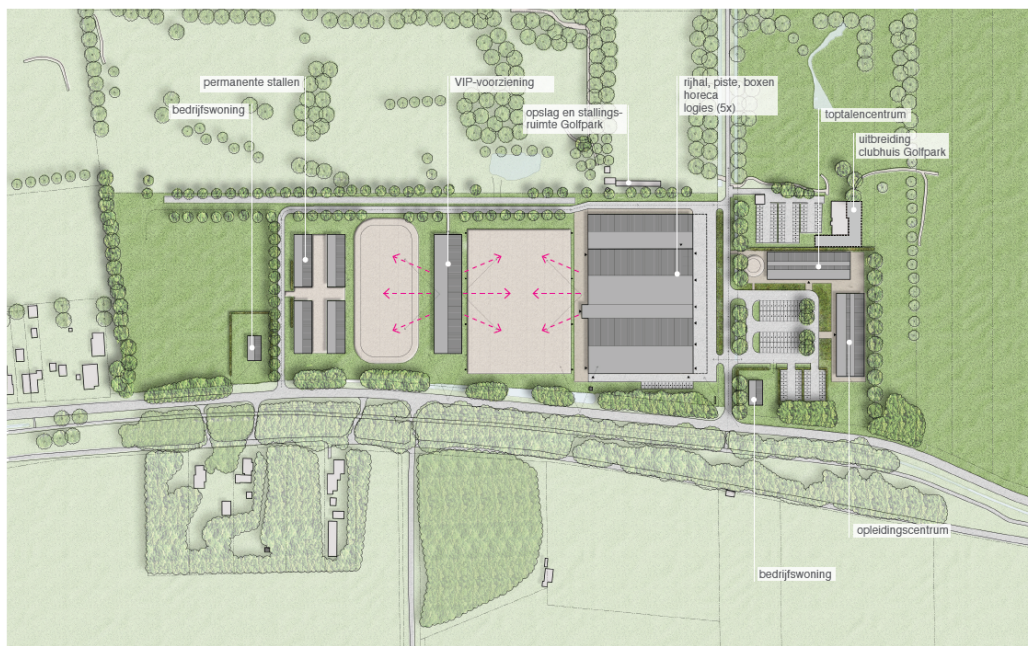
Bevoegdheid raad

De ontwikkeling valt nog onder het regime van de Wet Ruimtelijke ordening, omdat het plan als ontwerp voor 1 januari 2024 ter inzage heeft gelegen. Daarmee is het overgangsrecht van toepassing op het plan. De bevoegdheid tot het vaststellen van het bestemmingsplan volgt uit artikel 3.1 Wro.

Inleiding

Het Hippisch Centrum Exloo (HCE) heeft zichzelf tot doel gesteld om zich te ontwikkelen tot integraal topsport- en opleidingscentrum voor de hippische sport in Noord-Nederland. Om dit te bereiken is het plan om alle aanwezige accommodaties op te waarderen en van een kwaliteitsverbetering te voorzien met onder meer een extra rijhal en met extra stallen. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in opleidings- en trainingsfaciliteiten. De nieuwe faciliteiten bestaan uit een accommodatie voor (inter)nationale topsporters en talenten. Daarnaast wordt een educatiecentrum gerealiseerd met daarbij voldoende verblijfseenheden voor studenten om intern te overnachten. Vanwege de aard en omvang van de bedrijvigheid en activiteiten van het hippisch centrum is het wenselijk dat er 24 uur per dag toezicht op het terrein aanwezig is. Om deze taak te verdelen worden er twee bedrijfswoningen op het terrein gerealiseerd. De kernactiviteiten blijven gericht op de hippische sport, aangevuld met een educatief opleidingsprogramma. De accommodaties worden zo ingericht dat ze naast de educatieve doeleinden ook kunnen worden gebruikt ten behoeve van recreatief medegebruik voor hippische recreanten.

Het aangrenzende Golfpark heeft daarnaast de behoefte aan een uitbreiding van het clubhuis wegens het toenemende aantal bezoekers. Daarnaast wil men graag een aantal voorzieningen ten behoeve van de opslag van materialen en trainingsdoeleinden. Alle ontwikkelingen vinden plaats binnen de bestaande grenzen van Hippisch centrum en Golfpark. Op onderstaande afbeelding is de gewenste situatie weergegeven. Omdat beide voorzieningen nu onderdeel zijn van hetzelfde geldende bestemmingsplan worden de ontwikkelingen van zowel Hippisch centrum als Golfpark opnieuw binnen één bestemmingsplan opgenomen; het bestemmingsplan Hippisch centrum en Golfpark Exloo.



Afbeelding 5.1: Gewenste situatie (B+O Stedenbouw B.V.)

schaal 1:2500

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Hippisch centrum en Golfpark Exloo' heeft van donderdag 18 augustus 2022 tot en met woensdag 28 september 2022 ter inzage gelegen.

Ontvangen zienswijze

Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er is één zienswijze ontvangen namens meerdere omwonenden. Instanties hebben geen aanleiding gezien om te reageren. In de 'Zienswijzennota bestemmingsplan en BKP Buitengebied, Hippisch centrum en Golfpark Exloo' is de zienswijze kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De ingekomen zienswijze is geanonimiseerd en opgenomen in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan: in de regels van het bestemmingsplan is als gebruiksregel opgenomen dat het bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik van verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter. Hiermee wordt bedoeld op het structureel houden van een kampeerterrein van kleinschalige omvang waarop kampeermiddelen kunnen worden geplaatst. Dat tijdens hippische evenementen deelnemers op het terrein overnachten is wel toegestaan. Om dit te

verduidelijken wordt voor dit incidentele gebruik een aanvullende regeling in artikel 4 (Sport) van de regels opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

Volledigheidshalve is nog een aantal ambtshalve ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd. Ook deze wijzigingen zijn opgenomen in de zienswijzennota. Denk hierbij ook aan het verfijnen van definities en begripsbepalingen in de regels. Ook is er aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd door het adviesbureau om de leefbaarheid in de nieuwe situatie te waarborgen.

De voorbereiding om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het Hippisch Centrum en golfpark Exloo is daarmee afgerond.

Beoogd effect

Een actuele juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Zienswijzennota voorziet in een goede gemeentelijke reactie

In de zienswijzennota is de ingekomen zienswijze inhoudelijk samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op:

1. Recreatie en toerisme;
2. Werken en economie;
3. Uitbreidingen;
4. Participatie en omgeving;
5. Doelredenering;
6. Milieuvergunning;
7. Kleinschalige verblijfsrecreatie;
8. Aanvraag vergunning/ontheffing;
9. Indirecte overlast;
10. Toekomstige uitbreidingen;
11. Natuur/milieu/stikstofbelasting.

2.1 Beoordeling zienswijze heeft geleid tot een aanpassing

Een onderdeel van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Deze aanpassing heeft betrekking op het toevoegen van een afwijking van de gebruiksregels. Zie verder bovenaan deze pagina.

3.1 Bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld

De voorbereiding om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het Hippisch Centrum en golfpark Exloo is afgerond. Het bestemmingsplan kan in gewijzigde vorm ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

4.1 Beeldkwaliteitsplan kan worden vastgesteld

Vanuit de beoogde en gewenste ruimtelijke kwaliteit, zijn de door de gemeente Borger-Odoorn opgestelde welstandscriteria afkomstig uit de geldende welstandsnota als

uitgangspunt genomen en daar waar nodig aangescherpt. Om deze reden is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de criteria opgenomen waaraan de nieuwe bebouwing moet voldoen. Met het beeldkwaliteitsplan wordt de beoogde ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en de buitenruimte nagestreefd.

5.1 Exploitatieplan is niet nodig

Het opstellen van exploitatieplan in het kader van de Grondexploitatiewet is niet nodig. Het bestemmingsplan betreft een actualisatie van de bestaande situatie en onherroepelijke vergunningen.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

De kosten van het bestemmingsplan zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Wel verplicht de Wet ruimtelijke ordening om gelijktijdig met het bestemmingsplan een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien:

- het verhaal van de kosten op een andere wijze verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen niet noodzakelijk wordt geacht;
- het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk wordt geacht;
- als er in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen.

Met initiatiefnemer is een verhaalscontract afgesloten met betrekking tot planschade. Daarmee kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Participatie

De indiener van de zienswijze heeft het concept van de reactienota zienswijzen ontvangen. Verdere participatie is niet aan de orde in deze fase van de procedure.

Communicatie

Na (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan, worden de wijzigingen eerst ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie. Na akkoord, wordt het plan gepubliceerd in het Gemeenteblad, terug te vinden op de website officielebekendmakingen.nl. In de 'Week in Week uit' wordt alleen de titel van de publicatie bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt voor een periode van zes weken ter inzage.

Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak om een voorlopige voorziening worden verzocht.

Uitvoering

mr. J. Seton