



MEMO

Datum	14 februari 2023
Aan	de gemeenteraad van Raalte
Van	wethouder Nijboer
Onderwerp	memo toezeggingen rond de tafel 9 februari 2023 bestemmingsplan Nieuwe Twentseweg 3 Luttenberg (de Huttert)

Inleiding

Tijdens het Rond de Tafel gesprek van 9 februari jongstleden over het bestemmingsplan Nieuwe Twentseweg 3 in Luttenberg heeft wethouder Nijboer toegezegd een aantal vragen schriftelijke te beantwoorden, te weten:

1. *Wat houden de plattelandskamers in en welke functie zit daarop?*

De definitie van een plattelandskamer is opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan:

1.58 plattelandskamer

een appartement dat aangeboden wordt ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

2. *De camping is seizoensgebonden, maar hoe zit het met de andere activiteiten? Theeschenkerij is daar ondergeschikt aan dus ook alleen in het seizoen? Maar de groepsaccommodatie dan?*

In de regels zijn de volgende begrippen opgenomen die betrekking hebben op deze vraag:

1.39 kampeerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.40 kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en volgens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en andere recreatieve onderkomens, ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.43 kleinschalig kampeerterrein

een kampeerterrein voor kampeermiddelen, niet zijnde permanente kampeermiddelen waaronder tenthuisjes en stacaravans, gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.59 recreatieverblijf

een gebouw of kampeermiddel, dat uitsluitend bedoeld is voor een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft.

1.67 theeschenkerij

Een voorziening ten behoeve van ondergeschikte horeca-activiteiten, behorende bij de minicamping, groepsaccommodatie en plattelandskamers, niet zijnde reguliere horeca bestaande uit:

1. het bedrijfsmatig verstrekken van (alcoholhoudende) drank voor gebruikers van de minicamping, groepsaccommodatie en plattelandskamers,
2. verstrekken van kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse aan gebruikers van de minicamping, groepsaccommodatie en plattelandskamer, ter plaatse mogen geen maaltijden worden geserveerd
3. verstrekken van (alcoholhoudende) drank aan passerende dagrecreanten gedurende het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober.

Conclusie

Het kleinschalig kampeerterrein mag in gebruik zijn gedurende het kampeerseizoen in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Voor de theeschenkerij geldt dat deze functie alleen voor de groepsaccommodatie en plattelandskamers jaarrond mag worden gebruikt. Ter plaatse mogen geen maaltijden worden geserveerd. Ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein en passerende dagrecreanten mag de theeschenkerij geopend zijn gedurende het kampeerseizoen.

3. *De horeca wordt toegestaan tot 22.00 uur, hoe werkt handhaving, daar is met name door de burens veel onrust over. Hoe wordt geacteerd bij overtreding?*

In de regels van het bestemmingsplan staat dat de theeschenkerij van 7.00 tot 22.00 uur geopend mag zijn, de horeca vergunning staat afwijkende tijden toe. Gebruik van de theeschenkerij voor 7.00 uur en na 22.00 uur is in strijd met het bestemmingsplan, regels uit het bestemmingsplan gaan boven de voorschriften uit een vergunning. De vraag met betrekking tot handhaving wordt behandeld onder punt 14.

4. *Horeca is onderschikt aan de andere activiteiten, dus er mag wel een feest gegeven worden voor campinggasten maar niet voor derden. Hoe werkt dat, mag er wel een bruiloft worden georganiseerd als het bruidspaar daar blijft overnachten? En hoe is dat te handhaven?*

1.67 theeschenkerij

Een voorziening ten behoeve van ondergeschikte horeca-activiteiten, behorende bij de minicamping, groepsaccommodatie en plattelandskamers, niet zijnde reguliere horeca bestaande uit:

1. het bedrijfsmatig verstrekken van (alcoholhoudende) drank voor gebruikers van de minicamping, groepsaccommodatie en plattelandskamers,
2. verstrekken van kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse aan gebruikers van de minicamping, groepsaccommodatie en plattelandskamer, ter plaatse mogen geen maaltijden worden geserveerd
3. verstrekken van (alcoholhoudende) drank aan passerende dagrecreanten gedurende het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober.

Reguliere horeca is niet toegestaan ter plaatse. Bruiloften en partijen zijn niet toegestaan, enkel ondergeschikte horeca gericht op het kleinschalige kampeerterrein. Het serveren van maaltijden is ook niet toegestaan. De vraag met betrekking tot handhaving wordt behandeld onder punt 14.

5. *In de theeschenkerij is het wel toegestaan alcohol te schenken, door niet een horecavergunning maar een horeca op maat vergunning. wat is het verschil? En kunnen er in de toekomst nog meer van deze "op maat" toevoegingen bijkomen?*

De Drank en Horeca vergunning voor de Huttert is op 31 oktober 2019 verstrekt. Dit betreft geen horeca op maat vergunning, er zijn geen bijzondere voorschriften aan verbonden anders dan de standaard regels. De beperkingen aan het gebruik van de Drank en Horeca vergunning komen voort uit het bestemmingsplan.

6. *Dan staat er dat aan de afstand van 50 meter tot aan de omliggende functies wordt voldaan. Is 50 meter tot aan de stal van de burens of 50m tot aan het ingetekende bouwblok van de burens?*

Tussen het agrarisch bedrijf aan de Nieuwe Twentseweg 5 en De Huttert (Nieuwe Twentseweg 3) is de aanduiding milieuzone – geurzone opgenomen. Deze gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn, naast de andere voor die gronden geldende bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van het woon- en leefklimaat in verband met de geuremissie van buiten de plangrenzen aanwezige agrarische bedrijvigheid (Nieuwe Twentseweg 5). In het principebesluit van 29 september 2020 wordt vermeld dat niet wordt ingestemd met recreatief gebruik van de meest zuidoostelijk gelegen schuur omdat deze deels binnen de genoemde geurzone ligt. Deze voorwaarde is overgenomen in het bestemmingsplan.

7. *Er wordt een streep getrokken door een extra sanitair gebouw, maar er wordt wel goedkeuring gegeven aan het uitbreiden van de huidige. Hoe zit dit in relatie tot het maximaal bebouwd oppervlak van 850 m² waar ook wat over staan genoemd?*

Het bestemmingsplan Buitengebied voorziet in de mogelijkheid bij kleinschalige kampeerterreinen een sanitair gebouw van maximaal 50m² toe te staan. In lijn met het bestemmingsplan Buitengebied wordt hier de mogelijkheid ook geboden het bestaande sanitair gebouw te vergroten tot maximaal 50 m². Nieuwe solitaire sanitaire gebouwen zijn niet toegestaan. Door de mogelijkheid te bieden in het bestemmingsplan het bestaande sanitair gebouw te vergroten naar 50 m² zijn de maximale mogelijkheden voor bebouwing conform het principebesluit van 29 september 2020 binnen dit plangebied ingevuld.

8. *In hoeverre worden de agrarische activiteiten belemmerd in de toekomst? Er wordt getoetst aan het bestaande beleid, maar bij gevallen van maatwerk, zoals hier op meerdere gebieden het geval is, lijkt het mij niet meer dan terecht dat we er ook een stukje toekomstperspectief langs leggen. In hoeverre is daar vanuit het college en ambtelijk ook naar gekeken?*

Regelgeving kan strenger worden en normen kunnen wijzigen. Het is voor de gemeente niet mogelijk te toetsen op mogelijk toekomstig beleid of wet- en regelgeving die op dit moment nog niet in werking is. Het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende beleid en wetgeving. Mogelijke ontwikkelingen of speculaties voor de toekomst zijn niet meegenomen in de afweging van het plan. In het ontwerpbestemmingsplan is niet getoetst aan eventuele toekomstige wijzigingen van de wet of beleid in de toekomst, enkel aan vastgesteld beleid en geldende wet- en regelgeving.

9. *Kleinschalig wordt middels maatwerk opgerekt van 25 naar 40 kampeerplaatsen, echter daarbij ook nog de groepsaccommodatie en de andere activiteiten, tot hoever wil de gemeente gaan onder de noemer kleinschalig?*

In het principebesluit van 29 september 2020 is door het College aangegeven medewerking te willen verlenen onder bepaalde voorwaarden. In het principebesluit worden duidelijke voorwaarden gesteld en dat deze omvang kleinschalig kan worden genoemd. Het College heeft er in dit geval bewust voor gekozen om het plangebied geen bestemming Recreatie toe te kennen, maar de activiteiten te verankeren binnen de bestemming Wonen en Agrarisch.

10. *De omwonenden geven aan in september 2022 een brief aan het College te hebben gezonden en tot op heden geen antwoord ontvangen, hoe zit dit?*

Deze brief is ontvangen op 9 september 2022. Deze brief is beantwoord op 24 oktober 2022 door de gemeente, team Handhaving en Toezicht (zaaknummer 76911-2022).

11. *Wat doet de gemeente om de relatie tussen de verschillende partijen te verbeteren?*

De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is de verschillende partijen gezamenlijk te willen ondersteunen om te kijken wat nodig is om ervoor te zorgen dat de partijen onderling weer dichterbij elkaar kunnen komen.

12. *Hoe zit het met uitbreidingsmogelijkheden in toekomst voor de kleinschalige camping?*

Eenieder wordt ten alle tijde de mogelijkheid geboden een nieuw verzoek in te dienen tot uitbreiding of wijziging van zijn/haar woning, erf of bedrijf. De gemeente kan vervolgens een afweging maken of zij medewerking willen verlenen.

13. Wordt het proces na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geëvalueerd?

Deze situatie betreft een heel specifieke casus waardoor het niet zinvol is het proces tot op detail te evalueren. Vanuit breed perspectief wordt wel gekeken hoe in het vervolg vanuit de verschillende disciplines en ten aanzien van coördinatie op een andere wijze met dergelijke zaken omgegaan kan worden.

14. Hoe verloopt handhaving?

Handhaving kan op 2 manieren worden ingezet:

1. Controle naar aanleiding van verleende vergunning of in werking getreden bestemmingsplan óf

2. Controle naar aanleiding van handhavingsverzoeken

Per geval wordt beoordeeld welke van de 2 aan de orde is en op welke wijze een eventueel verzoek in behandeling wordt genomen.

15. Waarom in dit geval binnen 12 maanden het inrichtingsplan realiseren i.p.v. 24 maanden?

In dit geval is sprake van de uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein. Het is van belang dat voordat de kampeerplaatsen gebruikt gaan worden, de landschappelijke inpassing inclusief aanleg van parkeerplaatsen is afgerond. Dit om vast te kunnen stellen dat er inderdaad maximaal 40 plaatsen zijn gerealiseerd. Aangezien deze aanleg noodzakelijk is voor het in gebruik nemen van het kampeerterrein en een aantal zaken zelfs al in gebruik zijn, is de gestelde termijn in dit geval in overleg met de initiatiefnemers aangepast naar 12 maanden. Bij recente bestemmingsplannen elders in het buitengebied is in plaats van de gestelde 24 maanden een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen 12 maanden na het tijdstip van verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing. In dit geval is voor de uitbreiding van het kleinschalig kampeerterrein en onder andere de aanleg van het parkeerterrein inclusief landschappelijke inpassing geen sprake van een bouwactiviteit, enkel aanleg activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning noodzakelijk is. Vandaar dat in overleg met de initiatiefnemers ervoor gekozen is de termijn te stellen op 12 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.