Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat
Zaaknummer	90825-2022
B&W vergadering	15 november 2022
Agendacommissie	21 november 2022
Raadsvergadering	22 december 2022
Portefeuillehouder	dhr. B. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Paulien Bloemenkamp telefoon: 06-25282054, e-mail: paulien.bloemenkamp@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat
2. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat
3. Principebesluit 22 december 2011 + Toekomstvisie Summercamp

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	22 december 2022
Zaaknummer	90825-2022
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat
Portefeuillehouder	dhr. B. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail: robert.voeten@raalte.nl

Samenvatting

Summercamp werkt aan kwaliteitsverbetering om op termijn haar activiteiten duurzaam te kunnen laten voortbestaan. In de raadsvergadering van 22 december 2011 heeft de gemeenteraad besloten bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde kwaliteitsverbetering, mits de verblijfscapaciteit gelijk blijft en aan een aantal andere voorwaarden wordt voldaan. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het besluit van de gemeenteraad. Het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het Principebesluit genomen op 22 december 2011. De realisatie van de groepsaccommodatie en de gewenste kwaliteitsverbetering op het terrein Jacobsgat zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt deze door middel van de onderhavige partiële bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt. Opgemerkt wordt dat, naast het mogelijk maken van de kwaliteitsverbetering, de planologische situatie afgestemd wordt op de feitelijke situatie en dat een wijziging wordt meegenomen naar aanleiding van een eerdere uitspraak van de Raad van State.

Het ontwerpbestemmingsplan dat de beoogde kwaliteitsverbetering planologisch mogelijk maakt heeft van 13 januari tot en met 23 februari 2022 ter inzage gelegen. Namens de omwonenden is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ondertekend door 41 personen, woonachtig op 24 verschillende adressen. Verwezen wordt naar de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BPW20210010-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. Na vaststelling van het bestemmingsplan de indieners van een zienswijze op de hoogte te brengen van het raadsbesluit.

Gemeente Raalte

Inleiding

Summercamp is een stichting zonder winstoogmerk met als doel vooral kinderen en jongeren een vakantie te bieden waarin op speelse wijze nieuwe sociale contacten worden gelegd en kennis wordt gemaakt met het buitenleven. De stichting beheert hiervoor een terrein aan de Schaarshoekweg 1 in de gemeente Olst-Wijhe en is medehuurder van het nabijgelegen terrein Jacobsgat aan de Woolthuisweg in Heino. Het terrein Jacobsgat bestaat uit een waterplas, grasvelden, bosbeplanting en enkele gebouwen en wordt gebruikt voor dag- en verblijfrecreatie.

Summercamp werkt aan kwaliteitsverbetering om op termijn haar activiteiten duurzaam te kunnen laten voortbestaan. Hiervoor moet een aantal maatregelen genomen worden op het terrein Jacobsgat, waaronder het verbouwen van een bestaande groepsaccommodatie en het bouwen van een nieuwe groepsaccommodatie. Met deze aanpassingen vindt geen uitbreiding van het aantal slaapplaatsen plaats. Een en ander staat beschreven in de Toekomstvisie Jacobsgat van mei 2011 (bijlage 3 bij het Raadsvoorstel).

In de raadsvergadering van 22 december 2011 heeft de gemeenteraad het besluit genomen, bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde kwaliteitsverbetering, mits de verblijfscapaciteit gelijk blijft en aan een aantal andere voorwaarden wordt voldaan. Uitgangspunt voor het vast te stellen bestemmingsplan is dit besluit van de gemeenteraad. Het bestemmingsplan voldoet daar dan ook aan. Het principeverzoek is in de afgelopen 10 jaar niet ingetrokken en er is toen geen vervaldatum opgenomen. De ruimtelijke ontwikkeling is nog steeds passend op basis van onderstaande argumenten en getoetst aan het huidige beleid.

De realisatie van de gewenste groepsaccommodatie (in het kader van de kwaliteitsverbetering) is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Onderdeel van dit plan is een investering in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Hierbij wordt gericht op een landschappelijke kwaliteitsverbetering op het terrein van Jacobsgat en het agrarisch perceel ten zuidwesten hiervan (natuurontwikkeling). De bestemmingsgrenzen komen op basis van het bestemmingsplan overeen met de bestaande situatie. Daarnaast zijn ter verduidelijking alle recreatiegronden op basis van het bestemmingsplan voorzien van eenzelfde bestemming 'Recreatie'. Tevens zijn de stroken waar de opgenomen natuurbestemming is vernietigd (RvS) eveneens voorzien van deze recreatiebestemming.

De nieuwe groepsaccommodatie bestaat uit een viertal geschakelde gebouwen van twee bouwlagen, waarbij de tweede bouwlaag gelegen is onder een schuine kap. De gebouwen zijn via een gangenstructuur onderling met elkaar verbonden. De vier gebouwen hebben een omvang van 12x13 meter en zullen vertand gesitueerd worden. De goothoogte is 5,5 meter en de bouwhoogte is 7,5 meter. In de nieuwbouw komen samen 110 slaapplaatsen. Dus tezamen met het bestaande logiesgebouw zal het totaal aantal slaapplaatsen 150 bedragen conform het besluit van de gemeenteraad. De nieuwe groepsaccommodatie wordt gesitueerd aan de noordzijde van het terrein van het Jacobsgat, ten oosten van de bestaande bebouwing (op enige afstand daarvan). Op afbeelding 1 is ter impressie de ligging van de bebouwing weergegeven.



Figuur 1 Impressie ligging van de nieuwe bebouwing

De afgelopen jaren heeft voor het plangebied besluitvorming plaatsgevonden voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat. Om dit te verduidelijken is kort een tijdlijn opgenomen.

Tijdlijn besluitvorming Summercamp "Jacobsgat'

1. Verleende bouwvergunning 7 juni 2007: vergunning voor het geheel bouwen van een slaapgebouw ter vervanging van woonboten dat ruimte biedt voor 72 slaapplaatsen.;
2. Toekomstvisie Jacobsgat aangepaste versie 13 mei 2011;
3. Raadsvergadering principebesluit 22 december 2011 https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Raalte/f9be2b3b-4fb5-4323-9502-e2dbc825ca9e
4. Uitspraak Raad van State Bestemmingsplan Buitengebied tegen het besluit van 8 juni 2012, in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 waren voor stroken grond in het plan de natuurbestemming opgenomen, dit is vernietigd door (RvS) Het bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat voorziet eveneens in deze recreatiebestemming voor deze specifieke stroken grond.

Namens meerdere omwonenden is één zienswijze ingediend, ondertekend door 41 personen, woonachtig op 24 verschillende adressen. De zienswijze wordt behandeld in de bijgevoegde Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat.

De zienswijze van de omwonenden gaat onder andere over de volgende onderwerpen (*cursief weergegeven de reactie van de gemeente*):

- Indieners vragen zich af of getoetst is aan het geldende beleid en relevante wetgeving: *het plan is getoetst aan het geldende beleid en relevante wetgeving*
- Omwonenden vinden de ontwikkeling grootschalig, de gemeente beoordeelt de ontwikkeling als zijnde kleinschalig, *wijzigingen voorzien in het anders benutten van de bestaande planologische mogelijkheden;*
- Indieners stellen dat analyse en beoordeling van gecombineerde impact ontbreekt ten aanzien van de bestaande en geplande recreatieve druk voor zowel deze locatie als op gebiedniveau. *De mogelijkheden worden ten aanzien van het geldende bestemmingsplan niet uitgebreid.*

- De bestaande accommodatie voorziet in 72 slaapplaatsen, het bestemmingsplan staat 150 slaapplaatsen toe. *In het geldende bestemmingsplan is geen maximum opgenomen, voor het vast te stellen bestemmingsplan geldt een maximum van 150 slaapplaatsen.*
- Het bestemmingsplan staat meer bebouwing toe, dit is nodig voor kwaliteitsverbetering van Jacobsgat.
- Omwonenden vragen zich af waarom de vergunning van 7 juni 2007 niet verlopen is. *De gemeente heeft de vergunning niet ingetrokken en er is geen realisatietermijn opgenomen.*
- Indieners stellen dat de parkeerbehoefte niet is onderbouwd en onvoldoende aandacht voor verkeersafwikkeling; *het bestemmingsplan biedt niet meer mogelijkheden dan de bestaande situatie en de gemeenteraad heeft ingestemd met de Toekomstvisie 2011. Op 12 september 2011 is de Toekomstvisie Jacobsgat in een raadpleinsessie behandeld. Daar is onder andere aandacht gevraagd of een verbetering van de ontsluiting mogelijk was.*
- Indieners verzoeken om een akoestisch onderzoek naar de externe werking van het plan op omgeving en natuur; *het plan voldoet aan de richtafstanden conform VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering.*
- Volgens indieners is sprake van intensivering van het gebruik van het gebied en de omgeving en daarmee verhoging stikstofuitstoot; *het bestemmingsplan maakt niet meer mogelijk dan op dit moment mogelijk is, maar juist minder gelet op de maximalisering van het aantal slaapplaatsen. Hierdoor is er vanuit planologisch oogpunt dan ook geen sprake van een hogere milieubelasting door bijvoorbeeld meer verkeer en daarmee stikstofdepositie.*
- Indieners stellen dat het bestemmingsplan uitsluitend de vervanging van het huidige gebouw (72 slaapplaatsen) en de dagrecreatie met de jongerenverblijven op de Schaarshoek moet omvatten; *Initiatiefnemer heeft een Toekomstvisie opgesteld welke door het college en de raad is vastgesteld. Met voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de Toekomstvisie. Niet ingezien wordt waarom hiervan afgeweken zou moeten worden en evenmin waarom een verleende vergunning ingetrokken zou moeten worden.*

De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De reactie op de ingediende zienswijze is terug te vinden in de bijgevoegde zienswijzennota.

Beoogd effect

Wanneer het plan onherroepelijk is, is het mogelijk voor de eigenaar van Summercamp om een viertal geschakelde gebouwen met 110 slaapplaatsen te realiseren. Ter compensatie (KGO) is een agrarisch perceel omgezet naar een natuur. Daar wordt hoogwaardige beplanting aangeplant.

Argumenten

1. Het plan voldoet aan het principeverzoek van 22 december 2011

In de raadsvergadering van 22 december 2011 heeft de gemeenteraad besloten bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde kwaliteitsverbetering, mits de verblijfscapaciteit gelijk blijft en aan een aantal andere voorwaarden wordt voldaan. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dit besluit van de gemeenteraad. Het bestemmingsplan voldoet daar dan ook aan. Het principeverzoek is in de afgelopen 10 jaar niet ingetrokken en er is toen geen vervaldatum opgenomen. De ruimtelijke ontwikkeling is nog steeds passend op basis van onderstaande argumenten en getoetst aan het huidige beleid.

2. Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan voldoet aan de Omgevingsvisie en het beleidsplan recreatie en toerisme. De beoogde ontwikkeling betreft met name een (noodzakelijke) kwaliteitsverbetering van de verblijfsvoorzieningen. Hiervan is sprake doordat er als gevolg van de ontwikkeling een ruimere opzet per slaapplaats mogelijk wordt. Hierbij is geen sprake van een kwantitatieve uitbreiding (aantal toegestane slaapplaatsen op het terrein blijft gelijk). Onderdeel van dit plan is eveneens een investering in het kader van de KGO. Hierbij wordt gericht op een landschappelijke kwaliteitsverbetering op het terrein van Jacobsgat en het agrarisch perceel ten zuidwesten hiervan (natuurontwikkeling).

3. Uit benodigde onderzoeken zijn in principe geen belemmeringen voortgekomen

Uit benodigde onderzoeken en analyses is gebleken dat realisatie van het plan haalbaar is. Alleen bij het aspect bodem zijn aandachtspunten. Om de bouw van de groepsaccommodatie mogelijk te maken moet de bodem

gesaneerd worden. Daar is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan voor opgenomen (zie kanttekening). Op deze manier is bodemsanering geborgd. Verder zijn er geen belemmeringen naar voren gekomen.

4. Het plan is besproken met de buurt
Initiatiefnemer heeft alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, contact gezocht met de direct omwonenden. Het voorgenomen plan levert geen hinder op voor de omliggende functies en vormt geen beperking voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving. Namens de omwonenden is een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

Duurzaamheid
Summercamp werkt aan kwaliteitsverbetering om op termijn haar activiteiten duurzaam te kunnen laten voortbestaan. Hiervoor moet een aantal maatregelen genomen worden op het terrein Jacobsgat, waaronder het verbouwen van een bestaande groepsaccommodatie en het bouwen van een nieuwe groepsaccommodatie. In de toekomstvisie is aangegeven dat drie aspecten voorop staan bij de ontwikkeling van het Jacobsgat tot een duurzaam recreatieterrein:

1. Het vergroten van de aantrekkelijkheid als dagrecreatieterrein door toevoegen van nieuwe buitenspeel- en buitensportvoorzieningen.
2. Een kwaliteitsverbetering in de slaapverblijven. Dit leidt tot minder kinderen per slaapruimte, waardoor het aantal slaapverblijven moet worden vergroot.
3. De bouw van een kleedruimte nabij het zwemwater achter dan wel naast het bestaande dienstgebouw met sanitaire voorzieningen.
4. Het vergroten van de kwaliteit van de op het terrein aanwezige natuurwaarden.

Kanttekeningen
Bodem
Uit benodigde onderzoeken en analyses is gebleken dat realisatie van het plan haalbaar is. Alleen bij het aspect bodem zijn aandachtspunten. Om de bouw van de groepsaccommodatie mogelijk te maken moet de bodem gesaneerd worden. Daar is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan voor opgenomen (zie kanttekening). Op deze manier is bodemsanering geborgd. Verder zijn er geen belemmeringen naar voren gekomen.

Financiën
Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Ook de afwenteling van mogelijke planschade is geregeld middels een overeenkomst.

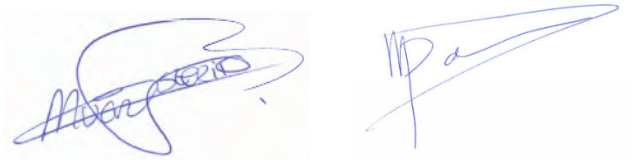
Vervolg
Mits u het bestemmingsplan vaststelt, zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op www.raalte.nl. Vervolgens ligt het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroepsperiode). Mits geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na de beroepsperiode in werking.

Communicatie
De indieners van een zienswijze worden op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen
1. Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat
2. Ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat

3. Principebesluit 22 december 2011 + Toekomstvisie Summercamp

Burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 90825-2022

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 november 2022

Besluit:

1. De ingediende zienswijze conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BPW20210010-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. De indieners van een zienswijze op de hoogte te brengen van het raadsbesluit.

Aldus besloten in de vergadering van .. december 2022.

de plv. griffier de voorzitter
Truus Klein Wolterink Martijn Dadema