

# GEMEENTE LANDERD

Nummer:  
Zaaknummer: VZ-2021-0153

Ingekomen van	:	██
Datum	:	25 oktober 2021
Afdeling	:	Ruimte, Floor van Beek
Portefeuillehouder	:	Wethouder Brands
Openbaar	:	ja
Publieksrechtelijke beperking		nee
Behandeling OR		nee
Behandeling Voorbereidende Vergadering		nee
Behandeling raadsvergadering		nee

- Beschikking
- Verordening
- Beleid(sregel)
- Overige besluit van algemene strekking
- Gemeenschappelijke Regeling
- Nieuwe werkwijze
- Visie
- Overeenkomst
- Overig

### Onderwerp

Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van wonen naar recreatie (starten minicamping) op de locatie Eikenlaan 4 in Schaijk.

### Advies

Geadviseerd wordt:

1. In principe medewerking te verlenen aan het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van wonen naar recreatie (starten minicamping) op de locatie Eikenlaan 4 in Schaijk.
2. De wijziging tot stand brengen middels een uitgebreide omgevingsvergunning.

### Inleiding

Op 25 oktober 2021 is er door de heer ████████ een vooroverleg ingediend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van wonen naar recreatie (starten minicamping) op de locatie Eikenlaan 4 in Schaijk. Het starten van een minicamping binnen de bestemmingen wonen en agrarisch is niet toegestaan. De initiatiefnemer is voornemens het perceel te kopen (voorlopige koopcontract is getekend) en in de huidige woning te gaan wonen. Hierbij willen ze op een zo duurzaam mogelijke manier een minicamping starten. Ze maken hierbij gebruik van de bestaande gebouwen en de bijbehorende percelen. Nieuwbouw is niet aan de orde.

Het plan is met de initiatiefnemers besproken. Tijdens het gesprek zijn diverse randvoorwaarden vanuit stedenbouw, ruimte en recreatie doorgenomen. De conclusie van het gesprek was dat de wensen van de initiatiefnemer en de randvoorwaarden heel goed op elkaar aansluiten en dat het een totaalconcept is waarmee ze zich kunnen profileren.

### **Beoogd effect**

Een principebesluit nemen m.b.t. het starten van een ecologische minicamping bij het woonhuis aan de Eikenlaan 4 in Schaijk.

### **Argumenten**

#### *1.1 Structuurvisie*

De locatie is conform de structuurvisie gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Het initiatief is gericht op verblijfsrecreatie. De gemeente Landerd ziet mogelijkheden voor verblijfsrecreatie mits aan de in de structuurvisie opgestelde voorwaarden kan worden voldaan. Het initiatief kan hier aan voldoen.

#### *1.2 Kleinschalig initiatief waarvan ruimtelijke impact laag is*

Het betreft een kleinschalig initiatief waarvan de ruimtelijke impact naar verwachting laag is en prima passend op deze locatie in dit gebied. Een belangrijk voorwaarde is dat het initiatief een meerwaarde heeft voor het lokale en regionale toeristisch-recreatief product.

#### *1.3 Onderscheiden concept*

De initiatiefnemers willen zich meer richten op ecologisch kamperen en gaan zich enkel richten op kamperen met tenten, dus nadrukkelijk niet op caravans en campers. Hiermee onderscheiden ze zich van andere campings in de regio Maashorst, blijft de natuur behouden én het verkleint de impact op het klimaat. Er is ruimte voor maximaal 14 kampeerplekken met elektriciteit.

#### *1.4 Gebruik bestaande bijgebouwen*

De faciliteiten voor de campinggasten worden gerealiseerd in de bestaande loods. Hierdoor krijgt het voormalig agrarisch bijgebouw binnen de woonbestemming een nieuwe functie en is geen nieuwbouw van bijgebouwen nodig. De overige oppervlakte aan bijgebouwen blijft daarmee nog steeds erg ruim, maar gezien de beperkte ontwikkeling en omdat het om legale gebouwen gaat, is er niet direct een reden om sloop te eisen.

#### *1.5 Positief advies*

Vanuit beleid, recreatie en toerisme, verkeer en stedenbouw is er positief geadviseerd op het initiatief.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Belangrijke doorzichten behouden*

Belangrijk is dat enkele doorzichten naar het achterliggende landschap behouden blijven. Op dit moment is de landschappelijke inpassing nog niet concreet genoeg om te laten beoordelen door de kwaliteitscommissie. Dit zal bij de definitieve aanvraag verder uitgewerkt moeten worden.

#### *1.2 Inpassen groen bij de parkeerplaatsen*

Van belang is nog wel dat er tussen parkeerplekken en de voorste perceelgrens een strook vrij blijft om het geheel in groen in te kunnen passen. Dit zal in de uitwerking van de landschappelijke inpassing moeten worden meegenomen.

#### *1.3 Omgevingsdialoog voortzetten*

Een belangrijke voorwaarde blijft dat de aanvrager overleg blijft voeren met de buurt. Met name met de bewoners van huisnummer 2. Zij hebben nu vrij uitzicht op agrarische gronden en gaan met deze ontwikkeling uitkijken op een camping (dat betekent dat er dus ook een goede belangenafweging moet worden gemaakt in de ROB).



## Financiën

Aanvrager is voor het in behandeling nemen van het verzoek vooroverleg een bedrag van € 415,40 aan leges verschuldigd. Gelijktijdig met uw besluit op het verzoek vooroverleg zal aanvrager hiervoor een factuur ontvangen.

De kosten m.b.t. de te voeren uitgebreide procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Via een planschadeovereenkomst wordt eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemer, voordat een planologische procedure wordt opgestart.

## Inhoudelijke afstemming gemeente Uden

Niet inhoudelijk afgestemd met gemeente Uden omdat dit verzoek heeft geen betrekking op gezamenlijk beleid.

## Afstemming gemeente Uden volgens protocol

### Geen afstemming

Op basis van het protocol hoeft er geen afstemming plaats te vinden.

## Communicatie

Uw principebesluit zal schriftelijk aan de verzoeker worden medegedeeld.

## Uitvoering


Zie communicatie

## Bijlage(n)






1. Vooroverleg (ontv 25okt21);
2. Tekeningen terrein en faciliteiten in de loods;
3. Concept principebesluit.

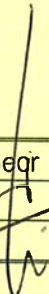
Datum : 14 december 2021

Paraaf afd. hoofd :

Paraaf betrokken afdeling	BMO	R&B	RUI	SAM	SECR
					
Paraaf Team Financiën					
Paraaf portefeuillehouder					

Vergadering van burgemeester  
en wethouders d.d. 21 december 2021

	Burg	Weth	Weth	Weth	Secr
Conform advies					
Bespreken					

  
21/12 2021