Aan de Raad

Made, 21 november 2023

Raadsvergadering 14 december 2023	**Registratienummer:** 2023278671 **Casenr:** 23.00609
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Camping Beverburcht	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** J. Peters	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit; 2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Biesboschweg 8, Drimmelen' met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.4bp22Biesboschweg8-on01 inclusief bijlagen; 3. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'; 4. Het verslag hoorcommissie 31 oktober 2023;	**Ter inzage:** 1.

SAMENVATTING

* De plannen bestaan uit een volledige sanering en herinrichting van de camping. In de oude situatie was er sprake van 55 standplaatsen en veel illegale bijgebouwen. Dit aantal wordt teruggebracht naar maximaal 40 nieuwe luxe chalets.

Het ontwerpbestemmingsplan "Biesboschweg 8, Drimmelen" heeft van 28 juli 2023 tot en met 6 september 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er 1 zienswijze ingediend en er heeft een hoorcommissie plaatsgevonden. Deze zienswijze is ontvankelijk verklaard en heeft geleid tot een aanpassing in de regels en op de verbeelding. De wijzigingen zijn verwerkt in de bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, ook het verslag van de hoorcommissie is bijgevoegd.

Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in verband met de wijzigingen.

VOORGESCHIEDENIS

*

Planvorming

Geruime tijd is er met de huurder van de ondergrond van camping de Beverburcht gesproken over verkoop van de ondergrond. In het najaar van 2022 is er overeenstemming bereikt over de grondprijs en voorwaarden. Op 6 december 2022 heeft het college besloten tot verkoop van de gronden van camping de Beverburcht. Parallel aan dit proces is er ook een bestemmingsplan opgesteld en zijn er onderzoeken uitgevoerd.

De plannen bestaan uit een volledige sanering en herinrichting van de camping. In de oude situatie was er sprake van 55 standplaatsen en veel illegale bijgebouwen. Dit aantal wordt teruggebracht naar maximaal 40 nieuwe luxe chalets. Verder zijn er meer regels omtrent oppervlaktes van de chalets en bijgebouwen opgenomen in het bestemmingsplan om

toekomstige wildgroei van bebouwing te voorkomen. Ook het hoofdgebouw (receptie + bedrijfswoning) wordt gesloopt en herbouwd. De camping als geheel wordt uiteraard ook helemaal opgeknapt en vergroend. Hiertoe is een inrichtingsplan opgemaakt dat tevens deel uitmaakt van de koopovereenkomst. Ook is er een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Met deze plannen wordt camping de Beverburcht op een duurzame manier toekomstbestendig gemaakt.



Nieuw bestemmingsplan

De plannen voor Camping de Beverburcht kunnen niet gerealiseerd worden op basis van het geldende bestemmingsplan “Kern Drimmelen”. Niet zozeer de herstructurering van het terrein is niet mogelijk, maar uit een uitspraak van de Raad van State uit 2015 blijkt dat een stacaravan vanaf dan als bouwwerk moet worden gezien. Daarmee werd ook de bestaande situatie niet passend binnen het bestemmingsplan. Bouwwerken pasten namelijk niet in het geldende bestemmingsplan. Om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader is een nieuw bestemmingplan opgesteld en in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijk verplichte overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken van 28 juli 2023 tot en met 6 september 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er 1 zienswijze ingediend en er heeft een hoorcommissie plaatsgevonden. Deze zienswijze is ontvankelijk verklaard en heeft geleid tot een aanpassing in de regels en op de verbeelding. Het gaat hierbij om een verplaatsing van de milieustraat van de camping van de noordoost hoek (dichtbij een woning) naar de receptie. Op deze manier is de kans dat deze woning overlast ervaart van de milieustraat niet meer aan de orde. De wijzigingen zijn verwerkt in de bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, ook het verslag van de hoorcommissie is bijgevoegd.

De nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen (bijlage 3), het verslag van de hoorcommissie Ruimtelijke Plannen (bijlage 4) en het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen zijn bijgevoegd (bijlage 2) bij het concept raadsvoorstel en -besluit (bijlage 1).

Er wordt voorgesteld om de raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen in verband met de wijzigingen. De leden van de hoorcommissie kunnen instemmen met de reacties op de zienswijzen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
*Volledige herstructurering van Camping de Beverburcht waarbij het terrein volledig opnieuw wordt ingericht en er maximaal 40 nieuwe chalets kunnen worden geplaatst.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
* Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Wet ruimtelijke ordening en de geldende beleidsdocumenten van de gemeente, regio, provincie en Rijk. Belangrijkste beleidsdocument hierbij is de Omgevingsvisie. Vanuit de omgevingsvisie willen we namelijk inzetten op het stimuleren van bijzondere overnachtingsplaatsen om dagrecreatie te verbreden naar verblijfsrecreatie. Dit plan draagt hier aan bij. Alle chalets worden energiezuinig gebouwd om bij te dragen aan duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Bij de verdere inrichting van de camping wordt ook rekening gehouden met natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit, dit is uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan.

Duurzaamheidsparagraaf?
*De huidige Camping De Beverburcht voldoet niet meer aan de hedendaagse wensen op het gebied van o.a. recreatie, ruimtelijke beleving en duurzaamheid. De nieuwe moderne chalets zijn verplaatsbaar en worden gasloos en energieneutraal (0 op de meter). Er wordt dus voldaan aan meer dan de BENG eisen. Voor het gehele park is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, er is veel ruimte voor nieuw groen en waterinfiltratie in de vorm van wadi's.

WAT GAAN WE DOEN?
*De camping raakt momenteel steeds leger, er zijn al veel oude caravans opgeruimd en dit proces gaat vanzelfsprekend door. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden (naar schatting medio Q1 2024) zal begonnen worden met de herstructurering van het terrein en het plaatsen van de nieuwe chalets.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
*De gemeente en initiatiefnemer.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
*De gronden onder camping De Beverburcht zijn gedurende de afgelopen jaren verhuurd geweest aan deze camping. Per 7 juni 2023 is deze ondergrond verkocht aan de camping De Beverburcht onder de voorwaarden dat zij de camping geheel gaat herinrichten en renoveren op straffe van boetes. Dit bestemmingsplan is een uitvoeringsdocument dat in de koop - / ontwikkelovereenkomst is opgenomen als een inspanningsverplichting van de gemeente. De aanverwante kosten komen ten laste van de gemeente op de post RO (overige grondzaken) omdat de gemeente de gronden verkocht heeft als ware het een vernieuwde heringerichte camping (Collegevoorstel koopovereenkomst: 2022041707).

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
*Het bestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving. De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
*De vaststelling van het bestemmingsplan en de beroepsmogelijkheid worden bekend gemaakt via een officiële bekendmaking in het gemeenteblad en 't Carillon. De reclamant zal

persoonlijk worden geïnformeerd. Verder zal de gemeentelijke website worden geactualiseerd en een persbericht worden verspreid.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
*Er staat tegen de vaststelling van het bestemmingsplan formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan onherroepelijk. Op basis hiervan kunnen dan omgevingsvergunningen voor de beoogde ontwikkeling worden verleend.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

,

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;21 november 2023

gelet op *3.38 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

*

1) De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren zoals beschreven in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ en het verslag van de Hoorcommissie;
2) het ontwerpbestemmingsplan 'Biesboschweg 8, Drimmelen' met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.4bp22Biesboschweg8-on01 inclusief bijlagen (bijlage 2) gewijzigd vast te stellen;

Made, 14 december 2023

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening