Ruimtelijke onderbouwing

Camping De Peelpoort - Gezandebaan 29a Heusden

1. Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van camping De Peelpoort aan de Gezandebaan 29a te Heusden. Initiatiefnemer is voornemens 15 stacaravans bij te plaatsen. Deze stacaravans komen in de plaats van twee (nog niet gerealiseerde) groepsaccommodaties. Het bijplaatsen van 15 stacaravans past niet binnen het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1: *Overzichtsfoto Camping De Peelpoort, Gezandebaan 29a te Heusden.*

2. Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Asten, aan de westzijde van de Gezandebaan op circa twee kilometer van de kern Heusden. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Asten, sectie P, nummers 2371, 2372 en 1695. Hieronder is het plangebied schetsmatig weergegeven.



Figuur 2: *Schetsmatige weergave plangebied (rood omlijnd)*

3. Planvoornemen

De recreatiemarkt is continu in beweging. Initiatiefnemer merkt dat de vraag naar luxe huuraccommodaties (in de vorm van stacaravans) sterk toeneemt. Daarom is initiatiefnemer voornemens 15 stacaravans bij te plaatsen. Deze stacaravans komen in de plaats van twee (nog niet gerealiseerde) groepsaccommodaties.

4. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingplan 'Asten Veegplan 2017-1 (herstelbesluit Achtermijterbaan 1)'. Het hele plangebied heeft de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein'. In het vigerende bestemmingsplan is het aantal seizoensplaatsen (tenten, caravans en campers) en huuraccommodaties heel precies vastgelegd (zie hieronder).

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein' (Gezandebaan 29) uitsluitend voor een camping, met ten hoogste één bedrijfswoning en maximaal:

- 56 plaatsen voor tenten en caravans
- 12 plaatsen voor campers
- 55 huuraccommodaties (chalets/stacaravans/blokhutten)
- 4 hotelkamers
- 2 groepsaccommodaties;

Figuur 3: *Uitsnede planregels vigerend bestemmingsplan*

Het vigerende bestemmingsplan staat in totaal 55 huuraccommodaties (chalets, stacaravans, blokhutten) toe. Op dit moment zijn er 51 stacaravans binnen het plangebied aanwezig. Planologisch gezien is derhalve slechts ruimte voor het bijplaatsen van 4 stacaravans. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkingsbevoegdheid waarmee het planvoornemen van initiatiefnemer alsnog mogelijk kan worden gemaakt. Ook de kruimelgevallenregeling biedt in voorliggend geval geen soelaas. Om het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

5. Ruimtelijke impact planvoornemen

De ruimtelijke impact van het oprichten van 15 extra stacaravans is beperkt:

- De stacaravans komen in plaats van twee nog niet gerealiseerde groepsaccommodaties.
- Het aantal verblijfsgasten neemt niet toe:
  - Huidige situatie: 2 groepsaccommodaties * 30 gasten per accommodatie = 60 gasten.
  - Nieuwe situatie: 15 stacaravans * 4 gasten per stacaravan = 60 gasten.
- Doordat het maximaal aantal gasten niet toeneemt, blijft ook het aantal vervoersbewegingen gelijk.
- Iedere stacaravan beschikt over een eigen parkeerplaats.
- De totale oppervlakte aan bebouwing neemt licht toe:
  - Huidige situatie: 2 groepsaccommodaties * 180 m^2 = 360 m^2.
  - Nieuwe situatie: 15 stacaravans * 50 m^2 per stacaravan = 750 m^2.
- Afgezet tegen de totale omvang van het plangebied (circa 7 hectare) gaat het om een zeer beperkte toename. De ruime, groene opzet van de camping blijft gehandhaafd.
- Het erfbeplantingsplan – zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan – blijft gehandhaafd en uitvoerbaar.

Naar aanleiding van bovenstaande concluderen wij dat het bijplaatsen van 15 stacaravans ruimtelijk aanvaardbaar is. De benodigde wijziging van de planregels wordt als ambtshalve wijziging meegenomen in het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2023-1'.

6. Nieuwe bestemmingsplanregeling

Om het planvoornemen van initiatiefnemer juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk de planregels aan te passen. Het gaat om twee kleine wijzigingen:

1. We verhogen het aantal toegestane huuraccomodaties van 55 naar 70.
2. We schrappen de mogelijkheid om twee groepsaccommodaties (voor zestig personen in totaal) op te richten.

De planregels blijven voor het overige ongewijzigd. Dit geldt eveneens voor de verbeelding.


CAMPING DE PEELPOORT
POORT NAAR DE VISVIJVER
& WANDELROUTES
W
N
N
O
TURFVELD
PEELWEG
PLANKER
STIKKER
OPLEGGER
KOOLMEES
BUIZERD
VINK
SPECHT
VOGELZANG
LINIEUZER
KORTIJZER
PEELKLAMP
BONKSEL
HEEZEECHT
FIETSEN STALLING
DE PEELRAND SPEELTUIN
MIDGETGOLF
JEU DE BOULES
PRIVÉ
OPLAADPUNT EN FIETSENSTALLING
U BEVINDT ZICH HIER
PARKEREN GASTEN CAMPING
PARKEREN BRASSERIE
LAADPUNT AUTO
OPSLAG ONDERHOUD
GAS
AFVAL
RECEPTIE
TERRAS
SERVICE POORT
UITGANG
INGANG