

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1991ESUITE705792022

Onderwerp: Afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een minicamping aan de Eikenlaan 4 te Schaijk

Auteur	: Dolf Derks
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Dolf.Derks@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een minicamping aan de Eikenlaan 4 te Schaijk

Voorstel

1. In te stemmen met het verlenen van een ontwerp - verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van het realiseren van een minicamping op het adres Eikenlaan 4 te Schaijk
2. te verklaren dat voor de verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan geen definitieve verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist, mits er geen zienswijzen tegen de ontwerpvergunning zijn ingekomen.

Inleiding

Naar aanleiding van een principebesluit (december 2021) hebben initiatiefnemers een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een minicamping (maximaal 15 standplaatsen) aan de Eikenlaan 4 te Schaijk. Deze ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan Buitengebied.

Gelijktijdig is voor deze locatie een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een Bed en Breakfast voor drie gastenkamers (zie kanttekening 1.1).

Beoogd effect

Ontwikkelen van een aanvulling op het verblijfsrecreatie potentieel van de gemeente Maashorst.

Argumenten

1.1 De Raad is bevoegd een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Binnen de Wabo is het college bevoegd om te beslissen op aanvragen voor een omgevingsvergunning die afwijken van het bestemmingsplan. Deze afwijkingen kunnen op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo worden weggelaten. Om daadwerkelijk positief te mogen beslissen op een concrete aanvraag dient de Raad hiervoor echter eerst een zogenoemde VVGB af te geven. Met deze verklaring verklaart uw Raad akkoord te gaan met het verlenen van een omgevingsvergunning voor een concreet initiatief of project dat afwijkt van het vigerend bestemmingsplan.

2.1 Hiermee kan proceduretijd verkort worden

Indien er geen zienswijze worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning niet gewijzigd en kan het direct door naar het college om het definitieve besluit te nemen. Daarmee wordt een extra procedurestap en tijd bespaard. Indien er wel zienswijze worden ingediend wordt alsnog een verzoek voor een verklaring van geen bedenkingen aan de raad voorgelegd inclusief beantwoording van de zienswijze.

1.2 Deze ontwikkeling is passend in zijn omgeving

De locatie is conform de structuurvisie gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Een kleinschalig recreatief initiatief, zoals deze minicamping waarvan de ruimtelijke impact naar verwachting laag is, past binnen de functiemenging die van oudsher binnen deze bebouwingsconcentratie aanwezig is. Daarbij wordt er gebruik gemaakt van bestaande oppervlakte aan gebouwen om de campingfaciliteiten te realiseren. Met uitvoering van het opgestelde landschappelijk inpassingsplan wordt tevens een forse landschappelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied gerealiseerd. Deze landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

1.3 Deze ontwikkeling levert een meerwaarde voor het lokale en regionale toeristisch-recreatief product

Het initiatief richt zich op kleinschalige vorm van ecologisch kamperen in een groene en rustige omgeving. Initiatiefnemers richten zich dan ook met name op de actieve kampeerder die graag de omgeving wil ontdekken middels fiets of wandeltochten. Hiermee onderscheidt dit initiatief zich van de doorsnee kampeerreinen. Gezien de ligging van deze locatie tussen de natuurgebieden De Maashorst en Herperduin en op korte afstand van Schaijk Herpen en Oss zijn de mogelijkheden hiervoor ruim. Daarnaast ligt de locatie aan het wandelnetwerk KP16 en vlakbij het fietsnetwerk KP1.

Kanttekeningen

1.1 De minicamping grenst aan agrarische grond

De minicamping grenst aan agrarische grond die in gebruik is door twee agrarische ondernemers. Deze ondernemers hebben hun bezorgdheid geuit over deze ontwikkelingen, omdat ze klachten verwachten als zij deze grond bewerken en betelen (o.a. stof/spuiten/beregenen). Daarnaast stellen ze dat de camping binnen de invloedssfeer van de spuitzone (50 m.) ligt. In de ruimtelijke onderbouw wordt onderbouwd dat de belemmering van deze ontwikkeling op de agrarische grond niet aanwezig is of slechts zeer minimaal, omdat deze belemmeringen nu ook al gelden vanuit de bestaande woonbestemming. Als belanghebbende hierop ageren kan dat een juridisch risico vormen in de procedure. Initiatiefnemers en agrarische ondernemers hebben echter met elkaar gesproken en overeenstemming bereikt dat ze geen klachten ten opzichte van elkaar gaan indienen. Voor eventuele planschade is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemers.

1.2 Er loopt bezwaarprocedure voor een B&B op dezelfde locatie

In November 2022 is er een vergunning verleend voor het realiseren van een Bed en Breakfast in een bestaand bijgebouw bij op deze locatie. Eén omwonende heeft hierop bezwaar ingediend, omdat zij verwacht overlast (o.a. Verkeer/geluid) te gaan ervaren van deze ontwikkeling. We sluiten niet uit dat deze omwonende ook een zienswijze zal indienen tegen deze ontwikkeling.

1.3 Bodemonderzoek moet nog uitgevoerd worden

Het bodemonderzoek moet nog uitgevoerd worden. Om de voortgang erin te houden en geen onnodige kosten te maken is besproken met initiatiefnemer om dit onderzoek uit te voeren als het college en de raad in ontwerp instemmen met deze ontwikkeling. Tijdens en na de inzagetermijn kan dan het bodemonderzoek uitgevoerd worden en de resultaten worden verwerkt in de omgevingsvergunning, voordat het ter vaststelling wordt voorgelegd aan het college.

Financiën

Aanvrager is voor de omgevingsvergunningsprocedure legeskosten verschuldigd. Eventuele schade die het gevolg is van deze planologische wijziging komt vanwege een planschadeovereenkomst volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Initiatiefnemers willen zich met name richten op ecologisch kamperen. Het voornemen bestaat daarbij om de mogelijkheden voor zonnepanelen te bekijken en van een grijswatersysteem (dit wil zeggen recycling van water afkomstig van bad en douche). Daarnaast zijn initiatiefnemers voornemens om de benodigdheden bij de lokale ondernemers in te kopen. Waardoor de impact op het klimaat en de ecologische voetafdruk wordt verkleind.

Participatie

Initiatiefnemers hebben zelf een omgevingsdialoog gevoerd waarin zij omwonende hebben uitgenodigd en bijgepraat over hun gewenste ontwikkelingen. Een verslag hiervan is als bijlage bijgevoegd. Daarnaast ontvingen wij als gemeente vragen van bezorgde omwonende. Aan de hand daarvan is er een buurschouw plaatsgevonden, waarbij zowel omwonende/belanghebbende, initiatiefnemers en zowel bestuurlijke als ambtelijke vertegenwoordiging aanwezig was. Naar aanleiding van deze dialogen zijn enkele kleine aanpassingen gedaan aan het plan.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerp wordt officieel bekend gemaakt via het gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. Initiatiefnemer wordt afzonderlijk op de hoogte gesteld van de terinzagelegging.

Vervolg

Indien er geen zienswijze worden ingediend zal door het college op het definitieve besluit van de omgevingsvergunning besluiten. Indien er zienswijze worden ingediend zal u worden voorgesteld een besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen met inachtneming van de zienswijzen.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. OBSL ruimtelijke onderbouwing Eikenlaan 4 Schaijk 19-05-2023

Bijlagen ter informatie

1. Principebesluit (dec. 2021)

2. Verslag omgevingsdialoog

Uden, 30 mei 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris,

J.A.G.M. van Aaken

de burgemeester,

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)