Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3
Zaaknummer	5495-2023
B&W vergadering	24 januari 2023
Agendacommissie	16 januari 2023
Raadsvergadering	16 februari 2023
Portefeuillehouder	dhr. B. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Paulien Bloemenkamp telefoon: 0572 347 799 Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail: robert.voeten@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3
2. ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3 zaaknr. 28198-2022.

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	16 februari 2023
Zaaknummer	5495-2023
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3
Portefeuillehouder	dhr. B. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Paulien Bloemenkamp telefoon: 0572 347 799 Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail: robert.voeten@raalte.nl

Samenvatting

Recreatiebedrijf De Huttert wil uitbreiden. De afgelopen jaren zijn verschillende grotere plannen de revue gepasseerd. Nu wenst het bedrijf een beperkte uitbreiding. Daartoe heeft het een principeverzoek ingediend waarmee het College in september 2020 deels akkoord is gegaan. Het plan betreft een uitbreiding van de huidige 25 kampeerplekken naar 40 en het omzetten van twee bestaande boerderijkamers naar een groepsaccommodatie. In de tussentijd is hiervoor een inrichtingsplan gemaakt, is er een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en hebben er meerdere gesprekken met de buren plaatsgevonden. Deze buren zijn kritisch over de plannen en vrezen overlast. De beperkte uitbreiding van De Huttert voldoet aan de geldende afstandseisen. Dit neemt niet weg dat er door de buren overlast kan worden ervaren.

Het ontwerpbestemmingsplan dat de beoogde uitbreiding planologisch mogelijk maakt, heeft van donderdag 2 juni 2022 tot en met woensdag 13 juli 2022 ter inzage gelegen. Namens drie omwonenden is één zienswijze ingediend. Tevens is een zienswijze ingediend door een lokaal horecabedrijf. Verwezen wordt naar het Raadsvoorstel en de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3.

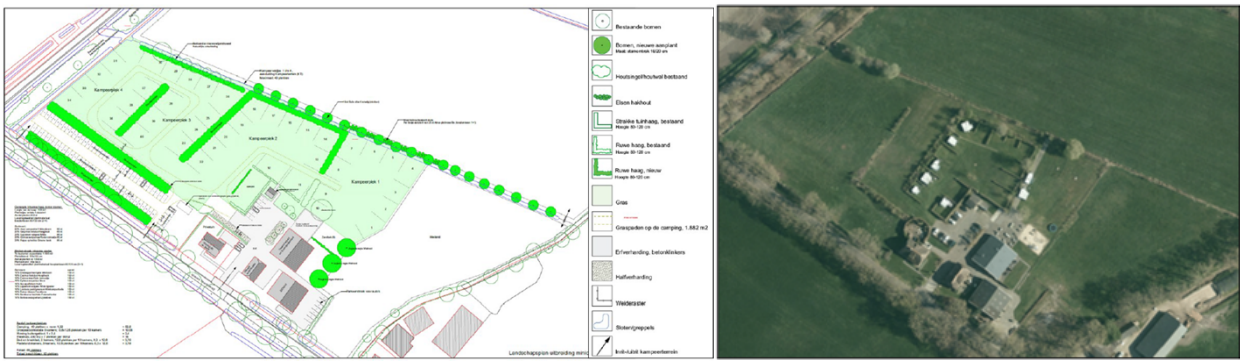
Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3 ontvankelijk te verklaren en deels gegrond;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210005-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3;
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 zienswijzen op de hoogte te brengen van het raadsbesluit.

Inleiding

Nadat het bedrijf in de jaren '90 is gestart, zijn er in de laatste tien jaar meerdere plannen geweest voor uitbreiding. In 2017 heeft het college besloten deze plannen te staken vanwege inhoudelijke bezwaren en gebrek aan draagvlak in de buurt. De eigenaren van de Huttert hebben zich vervolgens toegelegd op een beperkte uitbreiding van de camping. In september 2020 is het College deels akkoord gegaan met het principeverzoek van minicamping De Huttert voor een (beperkte) verruiming van de recreatieve mogelijkheden op het betreffende perceel Nieuwe Twentseweg 3 in Luttenberg (zie zaaknr. 37177-2020). Er ligt nu een bestemmingsplan dat dit planologisch-juridisch verankerd.

De genoemde beperkte uitbreiding betreft de uitbreiding van de camping van 25 naar 40 kampeerplaatsen en het omzetten van de twee vergunde boerderijkamers naar een groepsaccommodatie. Aanvullend is in het ontwerpbestemmingsplan de openstelling van de ondergeschikte horecavoorziening aan de minicamping gemaximeerd tot 22.00 uur. Er is tevens een theeschenkerij aanwezig en drie plattelandskamers. In het plan is de mogelijkheid voor een sanitaire voorziening van max. 50 m^2 toegestaan. In onderstaande afbeelding is het voorgenomen plan zichtbaar met een uitbreiding van de kampeerplekken. Het inrichtingsplan is verankerd in het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting.



Afbeelding 1: het inrichtingsplan van de voorgenomen uitbreiding en een luchtfoto van de bestaande situatie (2021)

Namens meerdere omwonenden is één zienswijze ingediend, de indieners van de zienswijze zijn woonachtig op drie verschillende adressen. Daarnaast is door een lokaal horecabedrijf een zienswijze ingediend. De zienswijzen worden behandeld in de bijgevoegde Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3.

De twee zienswijzen gaan onder andere over de volgende onderwerpen:

- Het lokale horecabedrijf vraagt zich af in hoeverre in het bestemmingsplan reguliere horeca wordt toegestaan. Ter plaatse is enkel onderschikte horeca toegestaan. *Het begrip Theeschenkerij is aangepast.*
- De omwonenden vragen zich af of correct is getoetst aan het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en relevante wetgeving. *De gemeente heeft getoetst aan het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en relevante wetgeving.*
- Indieners vragen zich tevens af of de onderzoeken ten aanzien van geluid, fijnstof en stikstof correct zijn uitgevoerd. *De Omgevingsdienst heeft de verschillende aspecten beoordeeld.*
- Daarnaast stellen de indieners dat de activiteiten en mogelijkheden binnen de definitie Theeschenkerij onvoldoende worden geborgd. *De definitie Theeschenkerij is aangepast.*
- Indieners stellen dat onvoldoende aandacht is besteed aan landschappelijke inpassing, verkeer en parkeren. Er is een landschapsplan opgesteld waarbij aandacht is voor landschappelijke inpassing en parkeren. Parkeren vindt plaats conform de gestelde normen. *Ten aanzien van verkeer is een verkeerstelling uitgevoerd waaruit blijkt dat de uitbreiding van de camping niet zorgt voor overbelaste verkeersintensiteit op de omgeving.*
- Indieners stellen dat conform het principebesluit geen nieuwe bebouwing mag worden toegevoegd en dat het 2e sanitair gebouw wel planologische mogelijkheden krijgt toegekend om gebouwd te worden. *Naar aanleiding van de zienswijze is de mogelijkheid voor het realiseren van een 2e sanitair gebouw uit*

het plan gehaald, enkel de mogelijkheid voor het uitbreiden van de bestaande sanitaire voorziening tot maximaal 50m² wordt geboden. Deze mogelijkheid biedt het bestemmingsplan Buitengebied ook voor minicampings.

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

Beoogd effect

Met deze beperkte uitbreiding van De Huttert wordt het bedrijf vergroot en planologisch verankerd in deze herziening van het ter plekke geldende planologisch regime. Het gaat op hoofdlijnen om de omzetting van twee boerderijkamers naar een groepsaccommodatie en het ophogen van het aantal kampeerplaatsen van 25 naar 40. Vanwege de beperkte uitbreiding van het voornemen is ervoor gekozen om de huidige woon- en agrarische bestemming te handhaven en binnen deze beide bestemmingen de bestaande functies en de uitbreidingen/wijzigingen op te nemen.

Argumenten

1. De voorgenomen uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar

De bovenstaande uitbreiding van het bedrijf is ruimtelijk aanvaardbaar. Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. In de partiele herziening is op het terrein van De Huttert een zone opgenomen waar geen geurgevoelige objecten mogen komen om zodoende de bedrijfsvoering van het naastgelegen agrarisch bedrijf niet te hinderen.
Het toeristisch beleid onderschrijft de verdere ontwikkeling van recreatiebedrijven. Dit leidt ook tot economische uitgaven bij andere bedrijven in de gemeente Raalte en de regio. Provincie Overijssel heeft ingestemd met deze ontwikkeling.

2. De voorgenomen bestemmingsverruiming brengt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich mee zodat voor het plan geen milieueffectrapport noodzakelijk is.

Op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer is het bevoegd gezag verplicht een beslissing te nemen over de milieugevolgen bij een ruimtelijk plan. Voorheen gebeurde dat impliciet doordat de gevolgen voor het milieu in de toelichting van het betreffende bestemmingsplan opgenomen waren. Jurisprudentie heeft helder gemaakt dat dit een expliciet besluit behoort te zijn.

3. Uit benodigde onderzoeken zijn in principe geen belemmeringen voortgekomen
Uit benodigde onderzoeken en analyses is gebleken dat realisatie van het plan haalbaar is.

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 aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

Duurzaamheid

Met de (beperkte) ontwikkeling van dit bedrijf wordt het toekomstbestendiger. De investering in de landschappelijke aspecten heeft ook een duurzaamheidscomponent in zich.

Kanttekeningen

Geen.

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

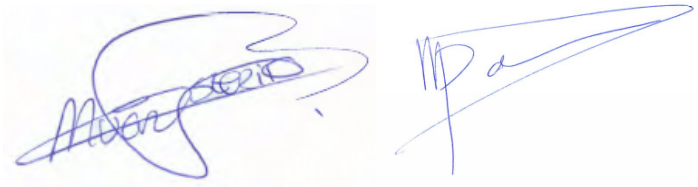
Participatie
In de afgelopen jaren hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemers en de buren waarbij ook de wethouder aanwezig is geweest. Ook in de fase na het besluit van het College op het principeverzoek (september 2020) heeft er overleg plaatsgevonden. De buren hebben ook zonder de initiatiefnemer een gesprek gehad met een ambtelijke vertegenwoordiging (februari 2022). Hieruit is gebleken dat de buren zeer kritisch staan tegenover de plannen. De verschillende belangen zijn meegewogen in het voorstel dat nu voorligt. De zienswijzen hebben op een aantal punten geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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 de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen
1. Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3Ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3 zaaknr. 5495-2023
2. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3 (zie zaaknummer 28198-2022)

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 5495-2023

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 januari 2023

Besluit:

1. De ingediende zienswijze conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3 ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210005-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 43, omgeving Nieuwe Twentseweg 3
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 de zienswijzen op de hoogte te brengen van het raadsbesluit.

Aldus besloten in de vergadering van 16 februari 2023.

de griffier	de voorzitter
Karin Zomer	Martijn Dadema