

Datum : 1 mei 2019

Portefeuillehouder : Peperzak, R.

Zaaknummer : 331157

Status : ☒ Openbaar ☐ Niet openbaar

Gemeenteraad : ☐ N.v.t. ☐ Besluitvormend ☐ Opiniërend ☐ Informerend

Onderwerp : Recreatieve ontwikkelingen minicamping De Niers, Biesterveld 2, Ven-Zelderheide

Samenvatting

Er is een verzoek om medewerking aan diverse plannen op en nabij minicamping De Niers aan Biesterveld 2 te Ven-Zelderheide ingekomen, bestaande uit:

1. Plaatsing van een reclamebord op de hoek van de Kleefseweg en Biesterveld;
2. Tijdelijke studioverhuur, 3 stuks in loods, tussen april en oktober;
3. Bouw van 3 chalets t.b.v. minder valide recreanten.

Via dit voorstel wordt uw college gevraagd een principe-uitspraak te doen over deze aanvraag.

(VOORSTEL) Het college besluit

1. Geen medewerking te verlenen aan legalisering van het bestaande reclamebord, maar initiatiefnemer in de gelegenheid te stellen een aanvraag voor een objectverwijzing/toeristische bewegwijzering in te dienen;
2. In principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de studioverhuur in de loods en de bouw van 3 chalets middels één omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing (projectbesluit);
3. De legeskosten te bepalen op € 812,-- op basis van de geldende legesverordening voor een buitenplanse kleine afwijking of tijdelijke afwijking (artikel 2.3.4.2).

(BESLUIT) Datum: 14 mei 2019

Het college besluit:

1. Geen medewerking te verlenen aan legalisering van het bestaande reclamebord, maar initiatiefnemer in de gelegenheid te stellen een aanvraag voor een objectverwijzing/toeristische bewegwijzering in te dienen;
2. In principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de studioverhuur in de loods en de bouw van 3 chalets middels één omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing (projectbesluit);
3. De legeskosten te bepalen op € 812,-- op basis van de geldende legesverordening voor een buitenplanse kleine afwijking of tijdelijke afwijking (artikel 2.3.4.2).

AANLEIDING

Er is een verzoek ingediend voor medewerking aan diverse plannen op en bij minicamping De Niers aan Biesterveld 2 te Ven-Zelderheide, bestaande uit:

1. Plaatsing van een reclamebord op de hoek van de Kleefseweg en Biesterveld (is al geplaatst zonder vergunning);
2. Tijdelijke studioverhuur, 3 stuks in loods, tussen april en oktober (zijn al gerealiseerd en worden al enkele jaren verhuurd, maar zonder vergunning);
3. Bouw van 3 chalets ten behoeve van minder valide recreanten (moeten nog worden gerealiseerd).

Het verzoek is behandeld in de gemeentelijke Regiekamer van 11 april 2019. De Regiekamer adviseert ten aanzien van 1 om geen medewerking te verlenen aan legalisering van het op de hoek van Kleefseweg en Biesterveld geplaatste reclameblok (spandoekframes), omdat dit uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk is en niet past binnen het gemeentelijk beleid. Ten aanzien van de andere 2 onderdelen van het verzoek adviseert de Regiekamer om door middel van één omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing en onder voorwaarden wel medewerking aan de plannen te verlenen.

BESTUURLIJKE KADERS

- Bestemmingsplan Ven-Zelderheide
- Beleidsregel borden in de openbare ruimte
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1 onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder 3, punt 3°.
- Structuurvisie Buitengebied gemeente Genneep – Borging Kwaliteitsmenu

ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor:

1. Geen medewerking te verlenen aan legalisering van het bestaande reclamebord, maar initiatiefnemer in de gelegenheid te stellen een aanvraag voor een objectverwijzing/toeristische bewegwijzering in te dienen;
2. In principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de studioverhuur in de loods en de bouw van 3 chalets middels één omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing (projectbesluit);
3. De legeskosten te bepalen op € 812,-- op basis van de geldende legesverordening voor een buitenplanse kleine afwijking of tijdelijke afwijking (artikel 2.3.4.2).

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

De plannen van verzoekers passen in het toeristisch-recreatieve beleid van de gemeente. Recreatiewoningen als de studio's en chalets, kleinschalig en in landelijk gebied, zijn er in onze gemeente nauwelijks, dus wat dat betreft is het initiatief onderscheidend. Daarnaast is het plan voor de drie zorg chalets gericht op een specifieke doelgroep: minder valide recreanten. Ten aanzien van de diverse onderdelen van het verzoek het navolgende:

1. *Plaatsing van een reclamebord op de hoek van de Kleefseweg en Biesterveld (is al geplaatst zonder vergunning)*

Zonder vergunning is een spandoekframe geplaatst op de hoek Kleefseweg/Biesterveld met een verwijzing naar de minicamping. Binnen de ter plekke geldende bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is deze grond niet bestemd voor de plaatsing van reclameborden. Weliswaar zou met toepassing van een planologische kruimelafwijking wellicht vergunning verleend kunnen worden, ware het niet dat u in uw vergadering van 7 mei 2019 de 'beleidsregel borden in de openbare ruimte' heeft vastgesteld. De geplaatste reclameframe past niet binnen dit beleid. Mochten verzoekers toch een verwijzing wensen vanaf de Kleefseweg dan dienen zij hiertoe een aanvraag te doen bij de gemeente voor een objectverwijzing/toeristische bewegwijzering. Hiertoe worden de verzoekers in de gelegenheid gesteld. Overigens zijn er op de hoek Kleefseweg/Biesterveld meer reclameborden zonder vergunning geplaatst. Dit ziet er vrij rommelig en vervuilend uit en leidt verkeersdeelnemers af. Ook deze eigenaren zullen worden benaderd om formeel een passende aanvraag bij de gemeente in te dienen voor een objectverwijzingsbord.

2. Tijdelijke studioverhuur, 3 stuks in loods, tussen april en oktober (zijn al gerealiseerd en worden al enkele jaren verhuurd, maar zonder vergunning) en bouw van 3 chalets ten behoeve van minder valide recreanten (moeten nog worden gerealiseerd).

De bestemmingsplanregels laten 'kleinschalig kamperen' en 'extensieve (dag)recreatie' toe met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, ontsluitings- en parkeervoorzieningen. In die zin is de gerealiseerde minicamping dus rechtstreeks toegestaan. De bestemmingsplanregels kennen ook een bevoegdheid om onder voorwaarden met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie, uitsluitend in de vorm van bed & breakfast en plattelandskamerverhuur. In die zin zou de studioverhuur vergund kunnen worden.

Het ter plekke geldende bestemmingsplan kent echter geen afwijkmogelijkheid voor de bouw van de beoogde chalets. Om hieraan medewerking te kunnen verlenen is een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. De onder 2 en 3 bedoelde recreatieve activiteiten zijn nauw met elkaar verbonden als onderdeel van de recreatieve voorzieningen op het perceel Biesterveld 2 te Ven-Zelderheide. De beide activiteiten kunnen in één omgevingsvergunning vergund worden. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt uw college de mogelijkheid hiertoe. De motivering van uw besluit dient wel een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

Aan uw principe-medewerking worden de navolgende voorwaarden c.q. aandachtspunten verbonden:

- 1.) De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) eist een goede ruimtelijke onderbouwing van de motivering van de omgevingsvergunning. Deze dient door en op kosten van de verzoekers te worden aangeleverd.
- 2.) Er dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein volgens de geldende parkeernormen. De parkeernorm voor de studio's (uitgaande van de norm voor een bed & breakfast) is 1 parkeerplaats per studio. Voor de chalets geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per chalet.
- 3) Aangetoond moet worden dat geluid veroorzaakt door met name de parkeerplaatsen bij de chalets geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.
- 4) De nieuwe chalets moeten wat betreft brandveiligheid aan het Bouwbesluit voldoen. Voor wat betreft externe veiligheid moet de ligging op ca. 50 meter van de N291 (Kleefseweg) getoetst worden i.v.m. het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg.

5) Op de locatie van de te bouwen chalets dient een vooronderzoek 'bodem' conform de meest recente NEN 5725 uitgevoerd te worden. Aan de hand van dit onderzoek wordt beoordeeld of sprake is van een onverdachte locatie en of vrijstelling van de verdere bodemonderzoeksplicht verleend kan worden. Als dat niet het geval is, dienen verzoekers alsnog een verkennend bodemonderzoek conform de meest recente NEN 5740 te laten verrichten.

6) Een recreatief plan dat voorziet in meer dan 5 verblijfseenheden moet regionaal worden afgestemd. Hiervoor is op dit moment nog onvoldoende informatie. Een ondernemingsplan is in ieder geval nodig, met daarin onder andere de financiële haalbaarheid van het plan.

7) Op basis van het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' uit de 'Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep – Borging Kwaliteitsmenu' moeten verzoekers compensatie bieden voor het verlies aan omgevingskwaliteit door middel van een kwaliteitsbijdrage. Uitgaande van de vaststaande tegenprestatie, zou in dit geval inclusief een goede landschappelijke inpassing 5 keer zoveel groen moeten worden gerealiseerd als nieuw rood (bebouwing) en grijs (oppervlakteverharding). Deze compensatie is in het onderhavige geval niet proportioneel. Een landschappelijke inpassing met een 'gouden randje'- dus iets meer dan de normale landschappelijke inpassing – staat beter in verhouding tot de omvang van de nieuwe ontwikkeling. De landschappelijke inpassing kan vorm gegeven worden in overleg met onze landschapsdeskundige.

8) In verband met de situering van de locatie van de chalets ten opzichte van bestaande woonbebouwing in de directe omgeving (overlast als gevolg van hinder en aantasting privacy) is het opstellen van een planschaderisico-analyse noodzakelijk. Deze dient door en op kosten van verzoekers te worden geleverd. Met verzoekers wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten ter regeling van mogelijke planschaderisico's.

Overigens wordt geheel los van deze ruimtelijke procedure opgemerkt, dat verzoekers ten behoeve van de exploitatie van een bed & breakfast in combinatie met een kantine van een minicamping een horeca-exploitatievergunning dienen aan te vragen op grond van de 'Beleidsregels horeca-exploitatievergunningen gemeente Gennep".

3. Leges

De drie chalets leiden ertoe dat conform de legesverordening 2019 eigenlijk een bedrag van € 10.152,- in rekening gebracht moet worden. Dit staat niet in verhouding tot de te plegen investering. Daarnaast zal de initiatiefnemer voor eigen kosten nog een ruimtelijke onderbouwing moeten leveren bij de vergunningaanvraag. Het advies is daarom om in dit geval de leges te bepalen op € 812,-, te weten het bedrag dat normaal gesproken voor een buitenplanse kleine afwijking in rekening wordt gebracht.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Er zijn geen specifieke kanttekeningen en risico's. Eventuele financiële risico's worden afgedekt in de met verzoekers te sluiten planschadeverhaalsovereenkomst.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Het betreft hier een verzoek van individuele burgers. Er vindt een uitbreiding plaats van toeristische-recreatieve voorzieningen in de kern Ven-Zelderheide. De beoogde uitbreiding met en legalisering van de chalets en studio's zijn onderscheidend ten opzichte van het bestaande aanbod in de gemeente.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp in te dienen.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Dit besluit zal in een persoonlijk onderhoud met verzoekers en hun adviseur worden toegelicht. In dit onderhoud zullen ook de nodige afspraken worden gemaakt over de verdere uitwerking van dit besluit. Het besluit en de nadere afspraken/actiepunten zullen daarna schriftelijk worden bevestigd.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Het onderhavige besluit is een principe-besluit waartegen geen bezwaar of beroep mogelijk is, omdat het geen formeel besluit is.

FINANCIËLE PARAGRAAF

N.v.t.

PERSONELE PARAGRAAF

De behandeling van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing vindt binnen de huidige personeelsformatie plaats.

UITVOERING / VERVOLG

Uw besluit wordt in een persoonlijk onderhoud met verzoekers en hun adviseur nader toegelicht.