
Verslag omgevingsdialoog

Datum : 2 juli 2019

Betreft : Verslag omgevingsdialoog ten behoeve van bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 16 (Meerberg 10)'
Uitbreiding camping de Kleine Abtshoeve te Oosterhout

1 Aanleiding

De exploitant aan de Meerberg 10 te Oosterhout onder de naam 'De Kleine Abtshoeve' een verblijfsrecreatief bedrijf bestaande uit een kleinschalig kampeerterrein met 25 staanplaatsen en ondergeschikte horeca. Met het oog op een duurzame toekomst voor het bedrijf heeft de exploitant het initiatief ontwikkeld om het kampeerterrein uit te breiden en de inrichting van het terrein op sommige plekken aan te passen.

In de herfst van 2017, in een vroeg stadium van het initiatief, zijn de plannen reeds met de directe omwonenden gecommuniceerd. Hierbij zijn de plannen middels individuele keukentafelgesprekken toegelicht en hebben de betrokkenen de mogelijkheid gehad hun reactie te geven. Dit is verwerkt in het 'verslag omgevingsdialoog Meerberg 10 Oosterhout' d.d. 25 oktober 2017 en de output hiervan is meegenomen in het huidige plan. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan bijna twee jaar later ter inzage gaat, heeft de gemeente verzocht om nogmaals een omgevingsdialoog uit te voeren. In juni 2019 is opnieuw een omgevingsdialoog gevoerd. De plannen zijn niet gewijzigd ten opzichte van 2017.

2 Omschrijving initiatief

In de toekomstige situatie wordt het kampeerterrein uitgebreid in oostelijke richting. Het aantal standplaatsen wordt vergroot van 25 naar 40. In het midden van het de uitbreiding van het kampeerterrein wordt een extra douche unit gerealiseerd van maximaal 3 bij 3 bij 2,8 meter. Het groene karakter van het kampeerterrein blijft onveranderd ten opzichte van de plannen in 2017, dat wil zeggen dat het uitbreidingsterrein ook ingericht wordt met ruime plaatsen omringd door volop groen. Ook bij de uitbreiding wordt ingezet op een maximale natuurbeleving vanaf de standplaatsen. Er wordt veel aandacht besteed aan de zorgvuldige landschappelijke inpassing van de uitbreiding van het kampeerterrein.

In samenwerking met het Brabants Landschap is een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld voor de gehele camping inclusief uitbreiding. In de huidige situatie bevinden zich op het terrein van De Kleine Abtshoeve al veel groene elementen, die een natuurlijke afscheiding vormen naar de omgeving. Een groen erf draagt bij aan de landelijke uitstraling van het plangebied en vormt het visitekaartje voor het recreatiebedrijf.

Ook in de nieuwe situatie richt de Kleine Abtshoeve zich op recreanten die op zoek zijn naar rust en ruimte. De camping is het gehele jaar geopend. Echter is geen sprake van langdurig verblijf op de camping. Campinggasten verblijven maximaal 6 weken aaneengesloten op de camping.

3 Omgevingsdialoog

3.1 Aanpak omgevingsdialoog

Om de direct omwonenden te informeren over de stand van zaken met betrekking tot het initiatief is in juni 2019 wederom contact opgenomen met alle belanghebbenden binnen het beïnvloedingsgebied. Het beïnvloedingsgebied is met 250 meter rondom het plangebied ruim genomen, om er zeker van te zijn dat alle belanghebbenden in de omgeving worden geïnformeerd. Er bevinden zich acht adressen binnen het invloedsgebied. Alle belanghebbenden zijn in de periode tussen 17 juni en 2 juli 2019 gesproken. is bij het voeren van de gesprekken ondersteund door Agel adviseurs.



Belanghebbenden binnen het invloedsgebied

3.2 Gesprekken/resultaten

Per gesprek zijn onderstaand de bevindingen van de omgevingsdialoog uit oktober 2017 en juni 2019 weergegeven.

1. In de eerdere omgevingsdialoog heeft belanghebbende aangegeven dat ze vanuit hun woning liever geen kampeermiddelen willen zien. Dit heeft geleid tot een aanpassing in de landschappelijke inpassing. Aan de oostzijde was oorspronkelijk geen robuuste beplanting voorzien. Op verzoek van belanghebbende is een afschermende beplanting opgenomen in het beplantingsplan.

aanvulling juni 2019

Op 16 juni 2019 heeft een gesprek plaatsgevonden met belanghebbende. Belanghebbende is in principe positief over de ontwikkeling. Echter geeft belanghebbende aan nog steeds zicht te hebben op de caravans, ondanks dat de beplanting voor de haag reeds is aangeplant. Men vindt het jammer dat niet direct is gekozen voor een opgaande beplanting van een redelijke hoogte. Nu heeft belanghebbende nog enkele jaren zicht op de caravans. Verder wenst belanghebbende .

. succes.

2. Belanghebbende heeft tijdens voorgaande omgevingsdialoog verzocht te voorkomen dat in de nieuwe situatie campinggasten zicht hebben op het erf van belanghebbende en vice versa. Hiermee is bij het ontwerp van de landschappelijke inpassing reeds rekening gehouden. Er is voorzien in een haag ter afscherming van het kampeerterrein.
aanvulling juni 2019
Op 21 juni 2019 is contact geweest met belanghebbende en op 29 juni heeft een uitgebreid overleg plaatsgevonden op de camping. Belanghebbende runt een veehouderij nabij de camping en wil zodoende weten op welke wijze het plan mogelijk beperkend is voor zijn bedrijfsvoering. Belanghebbende wil niet dat de uitbreiding van de camping belemmeringen voor zijn bedrijf ten aanzien van geurhinder oplevert. Belanghebbende is op de hoogte gesteld dat campinggasten maximaal 6 weken aaneengesloten op de camping verblijven en dat daarmee geen sprake is van een geurgevoelig object. Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzocht of de uitbreiding van de camping geen beperkingen oplevert voor het bedrijf. Belanghebbende is zodoende van mening dat de ontwikkeling de bedrijfsvoering van zijn bedrijf niet beperkt. Belanghebbende heeft daarnaast aangegeven dat het wenselijk is dat er een haag komt, zodat er geen zicht is op zijn perceel, maar dat de haag niet hoger moet worden dan 3 meter, omdat dat te veel schaduw voor het gras oplevert. Hier wordt aan voldaan.
3. De uitbreiding van het campingterrein bevindt zich op grotere afstand dan het bestaande terrein, dat reeds door een robuuste houtwal wordt afgescheiden van het perceel van belanghebbende. Destijds heeft belanghebbende positief gereageerd op het plan.
aanvulling juni 2019
Op 21 juni 2019 laat op de middag heeft een gesprek plaatsgevonden met belanghebbende. Men geeft aan geen enkel bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling.
4. Eerder heeft belanghebbende aangegeven dat zij momenteel geen overlast ondervinden van de activiteiten en zij verwachten dat dit na de uitbreiding ook niet het geval zal zijn, vanwege de relatief grote afstand.
aanvulling juni 2019
Belanghebbende is op 19 juni 2019 gesproken. Belanghebbende is ervan op de hoogte dat er reeds aanpassingen aan het terrein zijn gedaan, en vindt zodoende dat er te laat contact wordt gezocht. Desondanks heeft belanghebbende geen bezwaar tegen de plannen.
5. Voor belanghebbende is het van belang dat zij geen zicht hebben op kampeermiddelen. Tijdens een rondleiding tijdens de voorgaande omgevingsdialoog is duidelijk geworden dat het kampeerterrein ook in de nieuwe situatie niet zichtbaar is voor belanghebbende, mede vanwege de goede landschappelijke inpassing.
aanvulling juni 2019
Op 27 juni 2019 is gesproken met belanghebbende. Natuurlijke onttrekking van het zicht op de caravans is wenselijk. Belanghebbende is tijdens het gesprek geïnformeerd over dat de haag die hiervoor moet zorgen reeds is aangeplant. Belanghebbende vindt het logisch dat het deze tijd nodig heeft om te volgroeien en heeft dan ook geen verdere inhoudelijke opmerkingen.
6. De plannen zijn tijdens de eerste omgevingsdialoog positief ontvangen door belanghebbende. Er zijn geen opmerkingen of suggesties aangedragen.
aanvulling juni 2019
Belanghebbende runt een veehouderij nabij de camping en wil voorafgaand aan de definitieve plannen weten wat de juridische gevolgen zijn ten aanzien van zijn bedrijfsvoering. Belanghebbende benadrukt dat hij goed contact heeft met . . . en absoluut niet wil dwarsliggen, maar juist wil kijken naar mogelijkheden.

Op 19 juni heeft hierover gesproken met belanghebbende en op 29 juni heeft een uitgebreid overleg plaatsgevonden op de camping. Naar aanleiding van de gesprekken voorziet belanghebbende geen problemen voor zijn bedrijfsvoering en is zodoende nog steeds positief over de plannen.

7. Belanghebbenden hebben geen inhoudelijke opmerkingen bij het plan ten tijde van de eerste omgevingsdialoog. Zij hebben destijds aangegeven graag op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen.

aanvulling juni 2019

Op 2 juli is contact geweest met belanghebbende. Belanghebbende geeft aan geen bezwaren te hebben tegen het plan.

8. Belanghebbende heeft eerder aangegeven het initiatief te zien als een meerwaarde voor het gebied. Het vormt een goede aanvulling op de bestaande faciliteiten voor recreatie en horeca. Belanghebbende is enthousiast en heeft geen inhoudelijke opmerkingen.

aanvulling juni 2019

Op 19 juni 2019 is contact geweest met belanghebbende. Belanghebbende geeft aan zelf een recreatiebedrijf te runnen in de directe omgeving en ondervindt op geen enkel vlak hinder van de ontwikkeling. Belanghebbende is nog steeds enthousiast over het initiatief.

4 Uitkomst omgevingsdialoog

De omgeving is overwegend positief over de plannen voor de uitbreiding en inrichting van camping 'de Kleine Abtshoeve'. Omwonenden die vanuit hun perceel zicht hebben op de caravans vinden dit storend en zien hiervoor graag een robuuste houtwal die hen het zicht op de caravans ontnemt. Hiervoor zijn door . . . reeds maatregelen getroffen door de haag die hiervoor moet zorgen aan te planten. Agrariërs hebben hun zorgen geuit over de mogelijke belemmering in hun bedrijfsvoering als gevolg van de plannen. Door vroegtijdig met alle omwonenden in gesprek te gaan zijn deze zorgen echter weggenomen. De omwonenden zijn positief over de plannen en wensen . . . veel succes.