

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Uitbreiding mini camping Portlanderdijk 13 Nieuw Heeten

ZAAKNUMMER : 5882 - 2018

B&W VERGADERING : 12 juni 2018

INTEGRALE ADVISERING : Robert Voeten, Rob Hoefs, Frans Huner

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Kor Heidinga

BESTUURSSAMENVATTING

Het op 1 juni 2017 vastgestelde Beleidsplan Recreatie & Toerisme 2017-2020 biedt ruimte aan minicampings om door te groeien naar een reguliere camping. Minicamping De Portlander heeft de wens om van een minicamping (25 kampeermiddelen) door te groeien naar een regulier camping met 40 standplaatsen. Deze beperkte groei wordt ingegeven doordat de eigenaar ook de bestaande kwaliteiten wil handhaven. Deze zijn rust, ruimte, natuur en kleinvee. Gebleken is dat een groei van 25 naar 40 standplaatsen ruimtelijk gezien geen belemmeringen oplevert voor omliggende functies. Ook zijn er geen ruimtelijke belemmeringen aanwezig die de uitbreiding lastig zouden maken.

BESLISPUNTEN

1. voornemens te zijn om af te wijken van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, inclusief correctieve herziening en 2^e correctieve herziening" ten behoeve van het vergroten van de camping aan de Portlanderdijk 13 te Nieuw Heeten;
2. indien geen zienswijzen worden ingediend de omgevingsvergunning te verlenen.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

Aan de Portlanderdijk 13 in het buitengebied van Nieuw-Heeten is al jaren minicamping De Portlander gevestigd. De minicamping heeft nu 25 kampeermiddelen. De eigenaar wil graag dat de minicamping doorgroeit naar 40 standplaatsen. De insteek van de initiatiefnemer is dat de doorgroei van deze zogenaamde 'boerencamping' samen gaat met het behoud van het huidige karakter. Dit is namelijk de kwaliteit van deze minicamping (rust, ruimte, natuur en kleinvee).

Kampeermiddelen versus standplaatsen.

In het bestemmingsplan wordt het begrip kampeermiddelen gehanteerd. Dit betekent dat elke tent (hoofd- en bijzettent) meegerekend wordt. In het beleidsplan Recreatie en toerisme wordt het begrip standplaats gehanteerd. Dit begrip sluit ook beter aan bij een situatie op een camping waar de hoofdtent en het bijzettentje als 1 wordt gerekend. Om begripsverwarring te voorkomen is afgesproken in de toekomst het begrip standplaats te hanteren.

Beleidsplan Recreatie & Toerisma

In het Beleidsplan Recreatie & Toerisme 2017-2020 dat op 1 juni 2017 is vastgesteld heeft de gemeenteraad er voor gekozen om minicampings die door willen groeien de ruimte te bieden dit te kunnen doen. De huidige minicamping is in het vigerende bestemmingsplan als nevenfunctie bij de bestemming Wonen planologisch verankerd. 15 Extra standplaatsen om zodoende door te groeien naar 40 impliceert een doorgroei naar een reguliere/grootschalige camping.

In lijn van het beleid is de eigenaar in gesprek gegaan met de gemeente om te bekijken of deze doorgroei naar 40 standplaatsen haalbaar is. Gebleken is dat dit het geval is. De eigenaar heeft vervolgens een aanvraag ingediend om in afwijking van het bestemmingsplan de gewenste ontwikkeling vergund te krijgen. Tevens heeft hij een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is beoordeeld en akkoord bevonden.

Figuur 1: Situatieschets Portlanderdijk 13 te Nieuw Heeten



BEOOGD EFFECT

In het vigerende bestemmingsplan heeft het totale terrein waar de minicamping is gevestigd en de uitbreiding gepland is, deels de bestemming Wonen en deels de agrarische bestemming (zonder bouwvlak). De aanvraag is op de volgende punten strijdig met het bestemmingsplan:

- Aantallen standplaatsen
- Uitbreiding van de camping vindt niet plaats in het bouwvlak wonen
- Parkeren vindt plaats buiten het bouwvlak
- Afstand tot het bouwvlak van derden is minder dan 50m
- Het begrip standplaatsen wordt gehanteerd in plaats van kampeermiddelen

Door af te wijken van het bestemmingsplan met een afwijking ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de planologische beletselen weg te nemen voor het uitbreiden van de mini camping op het perceel Portlanderdijk 13 te Nieuw Heeten.

ARGUMENTEN

1.1 Het plan voldoet aan de criteria van het nieuwe beleidsplan Recreatie & Toerisme

Nu het Beleidsplan Recreatie & Toerisme 2017-2020 de mogelijkheid biedt dat minicampings door mogen groeien naar meer dan 25 standplaatsen (daarmee een reguliere camping) is bekeken in hoeverre dit ruimtelijk ook haalbaar is voor deze locatie. In dit geval is deze beoordeling uiteraard gedaan op basis van 40 standplaatsen, de wens van de eigenaar.

Omliggende functies worden niet beperkt. De gemeentelijke verkeersinfrastructuur en het eigen terrein kan het extra verkeer prima verwerken. Landschappelijk gezien wordt de noordelijke erfgrans (houtsingel) aangevuld met nieuwe beplanting zodat deze robuuster wordt en daarmee het terrein landschappelijk beter is ingepast.

De woning Portlanderdijk 11 ligt op redelijk korte afstand van de geplande uitbreiding van de minicamping. Vanwege het rustige karakter van de camping wordt hier geen belemmering in gezien vanwege de doelgroep die hier op af komt. Er is overleg geweest tussen de eigenaar van de minicamping en de bewoner van nr. 11. Hieruit is gebleken dat deze op voorhand geen problemen heeft met het voornemen.

1.2 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing

Door de aanvrager is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Uit de onderbouwing kan de conclusie worden getrokken dat het plan geen invloed heeft op de betreffende onderdelen. De meest relevante onderzoeken betreffen de volgende:

Milieu (geluid):

De gevraagde uitbreiding van de camping ligt op ruim 400 meter van de Portlanderdijk. De uitbreiding van de camping vindt plaats direct grenzend aan een bouwvlak voor wonen van derden. De 'Portlander' betreft een zogenaamde boerencamping. De gasten zullen hier voornamelijk komen voor de rust, ruimte en natuur. Aangenomen kan worden dat deze doelgroep geen onevenredige geluidsoverlast zal veroorzaken. Verder vormt de wet geluidhinder geen belemmering voor de gevraagde uitbreiding van de camping.

Veiligheid:

Nabij de geplande uitbreiding ligt een ondergrondse gasleiding. Onderzoek heeft aangetoond dat deze geen belemmering vormt voor dit initiatief.

1.3 De raad categorieën aangewezen waarvoor geen vvgb van de raad nodig is.

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad aan te geven dat zij tegen het verlenen van de afwijking geen bedenkingen heeft. Bij besluit van 29 januari 2015 heeft de raad besloten een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is voor een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan of een beheersverordening. Het besluit van de raad is op 19 februari 2015 in werking getreden.

1.4 het bouwplan past in de lijst van categorieën van gevallen zoals vastgesteld door de raad

Op 29 januari 2015 heeft de gemeenteraad besloten om een lijst van categorieën vast te stellen waarvoor zij het niet noodzakelijk vindt om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De aanvraag heeft betrekking op de uitbreiding van een camping en past in de lijst van categorieën van gevallen zoals vastgesteld door de raad en kan door het college worden afgehandeld.

2.1. Indien geen zienswijzen worden ingediend de vergunning verlenen

Indien er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning worden verleend. Als er zienswijzen worden ingediend zullen deze zienswijzen middels een reactienota aan uw college worden voorgelegd.

KANTTEKENINGEN

Bij deze kleine ontwikkeling wordt het projectbesluit toegepast. Op deze manier komen we tegemoet aan de wens van de initiatiefnemer met een relatief korte procedure deze ontwikkeling mogelijk te maken. Door deze procedure wordt het vigerende bestemmingsplan niet aangepast en wordt er geen recreatieve bestemming toegekend, wat in theorie meer standplaatsen op kan leveren.

FINANCIËN

De onderhavige aanvraag betreft een particulier initiatief. Met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Eventuele verzoeken om planschade kunnen op die manier op de aanvrager worden verhaald. Er is dus voor de gemeente Raalte geen financieel aspect.

VERVOLG

Op grond van artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening dient de procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden toegepast. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. Publicatie vindt plaats in het Weekblad van Salland, de Staatscourant en op de website. Gedurende deze periode is er gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Eventuele zienswijzen worden in een zienswijzennota samengevat en van een conceptbeantwoording voorzien. Bij het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen wordt u tevens gevraagd een besluit te nemen over de zienswijzennota. Vervolgens zal de omgevingsvergunning worden gepubliceerd en staat er beroep open bij de Rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning worden verleend.

COMMUNICATIE

Door de aanvrager is overleg gepleegd met de direct aanwonende.

BIJLAGEN

1. Ontwerp besluit omgevingsvergunning
2. Ruimtelijke onderbouwing