Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat
Zaaknummer	50607-2021
B&W vergadering	23 november 2021
Integrale advisering	Jeroen Hoppenbrouwer, Robert Voeten, Henk Ruiterkamp
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Justin Hendriks

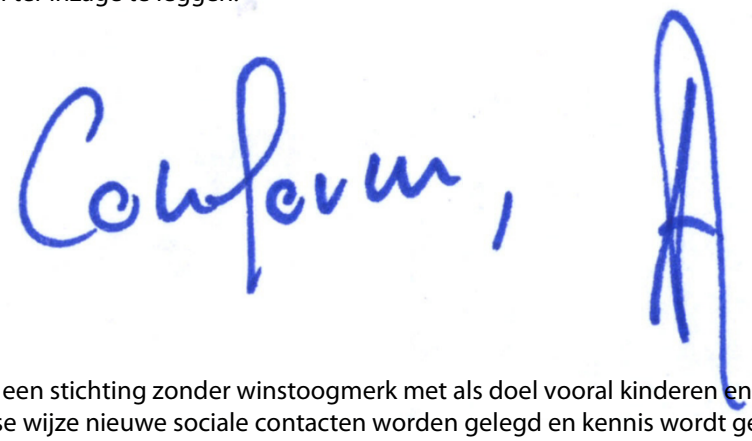
Bestuurssamenvatting

Summercamp werkt aan kwaliteitsverbetering om op termijn haar activiteiten duurzaam te kunnen laten voortbestaan. In de raadsvergadering van 22 december 2011 heeft de gemeenteraad besloten bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde kwaliteitsverbetering, mits de verblijfscapaciteit gelijk blijft en aan een aantal andere voorwaarden wordt voldaan. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het besluit van de gemeenteraad. Het bestemmingsplan voldoet daar aan. De realisatie van de groepsaccommodatie en de gewenste kwaliteitsverbetering op het terrein Jacobsgat zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt deze door middel van de onderhavige partiële bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt. Opgemerkt wordt dat, naast het mogelijk maken van de kwaliteitsverbetering, de planologische situatie afgestemd wordt op de feitelijke situatie en dat een wijziging wordt meegenomen naar aanleiding van een eerdere uitspraak van de Raad van State.

Beslispunten

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 10, omgeving Jacobsgat en de planologische procedure daarvoor te starten door het plan gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Besluit



Inleiding

Summercamp is een stichting zonder winstoogmerk met als doel vooral kinderen en jongeren een vakantie te bieden waarin op speelse wijze nieuwe sociale contacten worden gelegd en kennis wordt gemaakt met het buitenleven. De stichting beheert hiervoor een terrein aan de Schaarshoekweg 1 in de gemeente Olst-Wijhe en is medehuurder van het nabijgelegen terrein Jacobsgat aan de Woolthuisweg in Heino. Het terrein Jacobsgat bestaat uit een waterplas, grasvelden, bosbeplanting en enkele gebouwen en wordt gebruikt voor dag- en verblijfrecreatie.

Summercamp werkt aan kwaliteitsverbetering om op termijn haar activiteiten duurzaam te kunnen laten voortbestaan. Hiervoor moet een aantal maatregelen genomen worden op het terrein Jacobsgat, waaronder het verbouwen van een bestaande groepsaccommodatie en het bouwen van een nieuwe groepsaccommodatie. Met deze aanpassingen vindt geen uitbreiding van het aantal slaapplaatsen plaats. Een en ander staat beschreven in de Toekomstvisie Jacobsgat van mei 2011 (zie hoofdstuk 3).

De realisatie van de gewenste groepsaccommodatie (in het kader van de kwaliteitsverbetering) is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Daarnaast wordt hierin eveneens een agrarisch perceel gewijzigd naar een perceel met een natuurbestemming (in het kader van de KGO). Opgemerkt wordt dat voor een deel van het plangebied een digitale inmeting heeft plaatsgevonden. Deze digitale inmeting is als ondergrond gebruikt voor de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. Hierdoor is de begrenzing van een aantal bestemmingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied' op bepaalde plekken gering gewijzigd. De bestemmingsgrenzen komen op basis van voorliggend bestemmingsplan overeen met de bestaande situatie. Daarnaast zijn ter verduidelijking alle recreatiegronden op basis van voorliggend bestemmingsplan voorzien van eenzelfde bestemming 'Recreatie'. Tevens zijn, zoals reeds vermeld onder punt 2 in bovenstaande opsomming, de stroken waar de opgenomen natuurbestemming is vernietigd (RvS) eveneens voorzien van deze recreatiebestemming.

De nieuwe groepsaccommodatie bestaat uit een viertal geschakelde gebouwen van twee bouwlagen, waarbij de tweede bouwlaag gelegen is onder een schuine kap. De gebouwen zijn via een gangenstructuur onderling met elkaar verbonden. De vier gebouwen hebben een omvang van 12x13 meter en zullen vertand gesitueerd worden. De goothoogte is 5,5 meter en de bouwhoogte is 7,5 meter. In de nieuwbouw komen samen 110 slaapplaatsen. Dus tezamen met het bestaande logiesgebouw zal het totaal aantal slaapplaatsen 150 bedragen conform het besluit van de gemeenteraad. De nieuwe groepsaccommodatie wordt gesitueerd aan de noordzijde van het terrein van het Jacobsgat, ten oosten van de bestaande bebouwing (op enige afstand daarvan). Op afbeelding 1 is ter impressie de ligging van de bebouwing weergegeven.



Figuur 1 Impressie ligging van de nieuwe bebouwing

Beoogd effect

Wanneer het plan onherroepelijk is, is het mogelijk voor de eigenaar van Summercamp om een viertal geschakelde gebouwen met 110 slaapplaatsen te realiseren. Ter compensatie (KGO) is een agrarisch perceel omgezet naar een natuur. Daar wordt hoogwaardige beplanting aangeplant.

Argumenten

1. *Het plan voldoet aan het principeverzoek van 22 december 2011*

In de raadsvergadering van 22 december 2011 heeft de gemeenteraad besloten bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde kwaliteitsverbetering, mits de verblijfscapaciteit gelijk blijft en aan een aantal andere voorwaarden wordt voldaan. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dit besluit van de gemeenteraad. Het bestemmingsplan voldoet daar dan ook aan. Het principeverzoek is in de afgelopen 10 jaar niet ingetrokken en er is toen geen vervaldatum opgenomen. De ruimtelijke ontwikkeling is nog steeds passend op basis van onderstaande argumenten.

2. *Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid*

Het voorliggende plan voldoet aan de Omgevingsvisie en het beleidsplan recreatie en toerisme. De beoogde ontwikkeling betreft met name een (noodzakelijke) kwaliteitsverbetering van de verblijfsvoorzieningen. Hiervan is sprake doordat er als gevolg van de ontwikkeling een ruimere opzet per slaapplaats mogelijk wordt. Hierbij is geen sprake van een kwantitatieve uitbreiding (aantal toegestane slaapplaatsen op het terrein blijft gelijk). Onderdeel van dit plan is eveneens een investering in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bijlage 1). Hierbij wordt gericht op een landschappelijke kwaliteitsverbetering op het terrein van Jacobsgat en het agrarisch perceel ten zuidwesten hiervan (natuurontwikkeling).

3. *Uit benodigde onderzoeken zijn in principe geen belemmeringen voortgekomen*

Uit benodigde onderzoeken en analyses is gebleken dat realisatie van het plan haalbaar is. Alleen bij het aspect bodem zijn aandachtspunten. Om de bouw van de groepsaccommodatie mogelijk te maken moet de bodem gesaneerd worden. Daar is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan voor opgenomen (zie kanttekening). Verder zijn er geen belemmeringen naar voren gekomen.

4. *Het plan is besproken met de buurt*

Initiatiefnemer heeft alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd contact gezocht met de direct omwonenden. De meeste omwonenden hebben in beginsel geen probleem met het voorgenomen plan, onder meer vanwege het feit dat het geen hinder oplevert en het geen beperking voor de bedrijfsvoering vormt. Wel gaven omwonenden aan het ontwerpbestemmingsplan te zullen gaan bekijken zodra het plan ter inzage ligt.

Duurzaamheid

Summercamp werkt aan kwaliteitsverbetering om op termijn haar activiteiten duurzaam te kunnen laten voortbestaan. Hiervoor moet een aantal maatregelen genomen worden op het terrein Jacobsgat, waaronder het verbouwen van een bestaande groepsaccommodatie en het bouwen van een nieuwe groepsaccommodatie. In de toekomstvisie is aangegeven dat drie aspecten voorop staan bij de ontwikkeling van het Jacobsgat tot een duurzaam recreatieterrein:

1. Het vergroten van de aantrekkelijkheid als dagrecreatieterrein door toevoegen van nieuwe buitenspeel- en buitensportvoorzieningen.
2. Een kwaliteitsverbetering in de slaapverblijven. Dit leidt tot minder kinderen per slaapruimte, waardoor het aantal slaapverblijven moet worden vergroot.
3. De bouw van een kleedruimte nabij het zwemwater achter dan wel naast het bestaande dienstgebouw met sanitaire voorzieningen.
4. Het vergroten van de kwaliteit van de op het terrein aanwezige natuurwaarden.

Kanttekeningen

Bodemverontreiniging

Uit onderzoek is gebleken dat de gronden ter plaatse van de geplande nieuwbouw van de groepsaccommodatie verontreinigd zijn. De provincie heeft het eerste onderzoek beoordeeld, waarbij de provincie tot de conclusie is gekomen dat de bodemverontreiniging geen belemmering vormt voor de ontwikkeling (zie hiervoor ook Bijlage 4 bij de toelichting). De omgevingsdienst heeft het tweede onderzoek beoordeeld. De omgevingsdienst is tot de conclusie gekomen dat de grond geschikt te maken is voor de beoogde ontwikkeling middels sanering. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In deze voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend er een door het bevoegd gezag geaccordeerd saneringsplan moet zijn.

Financiën

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

Vervolg

Als de tervisieleggingsperiode is afgelopen, wordt het bestemmingsplan opnieuw aan het college voorgelegd om voor de vaststelling doorgeleid te worden naar de gemeenteraad.
Wanneer er zienswijzen zijn ingediend, wordt het plan voorzien van een zienswijzennota, om het bestemmingsplan vervolgens via het college door te geleiden naar de raad voor besluitvorming.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in het Weekblad voor Salland, in de Staatscourant en op de website van de gemeente Raalte. Initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld.

Bijlagen

Bijlage	Bestemmingsplan