

Raadsvergadering d.d. : 25 juni 2015

Agendapunt : 8

Onderwerp : Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan
Landschapscamping Sparrenhof Gasselte

Portefeuillehouder : wethouder H. Heijerman

Datum : 26 mei 2015

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Landschapscamping Sparrenhof Gasselte

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Landschapscamping Sparrenhof Gasselte;
2. Het bestemmingsplan Landschapscamping Sparrenhof Gasselte gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan Landschapscamping Sparrenhof Gasselte geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De eigenaar van Landschapscamping Sparrenhof Gasselte heeft een verzoek ingediend om de camping uit te mogen breiden in oostelijke richting en aan de westkant ruimte te mogen bieden voor camperplaatsen. Gelet op de ligging van de camping op de overgang van de Hondsrug naar het Hunzedal en het gestelde in het Toeristische Recreatief Ontwikkelingsplan is het Kwaliteitsteam gevraagd advies uit te brengen.

Dit heeft geleid tot een positief advies waarin een aantal aanbevelingen is gedaan met betrekking tot omvang, doelgroep, landschappelijke inpassing.

De eigenaar heeft vervolgens met in achtname van deze aanbevelingen een gewijzigd verzoek ingediend. Ten behoeve van deze uitbreiding is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. In de voorbereiding van het bestemmingsplan is overleg gevoerd met de eigenaar van aanliggende gronden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 26 februari 2015 t/m 8 april 2015. Gedurende deze periode zijn er twee reacties binnengekomen, van de provincie Drenthe en van de eigenaar. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld op het onderdeel aardkundige waarden. De reactie van de eigenaar betreft overwegend inhoudelijke vragen. In bijgevoegde reactienota is ingegaan op deze zienswijzen. Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreidingsruimte voor ongeveer 20 plaatsen aan de oostzijde en ongeveer 7 camperplaatsen. Daarnaast voorziet in het bestemmingsplan in extra bouwmogelijkheden voor een toiletgebouw en een wijzigingsbepaling voor het omzetten van plaatsen voor tijdelijke kampeermiddelen naar plaatsen voor trekkershutten.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Landschapscamping Sparrenhof Gasselte vaststellen.

Argumenten

1.1 In de reactienota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

De reactie van de Provincie Drenthe betreft het aspect archeologie en aardkundige waarden. Deze reactie is samengevat in de reactienota. Voor wat betreft archeologie heeft de reactie betrekking op de bufferzone rond het AMK terrein. Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek is echter gebleken dat de gronden ter plaatse van deze bufferzone zijn geroerd. Ondanks het verzoek van de provincie is er derhalve geen reden om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Voor wat betreft aardkundige waarden heeft de reactie betrekking op de doorwerking van de aardkundige waarden in het plangebied. In de toelichting van het bestemmingsplan zal wordt hiertoe een aanvullende tekst

opgenomen. Hieruit blijkt dat rekening wordt gehouden met de 'daluitspoelingswaaier', de geplande vijver is komen te vervallen. Door de opgenomen zichtas in het plangebied, die vrij wordt gehouden van kampeermiddelen, wordt de aanwezige gradiënt versterkt en zichtbaar.

2.1 Omgevingsonderzoeken zijn uitgevoerd en de resultaten meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan zijn alle noodzakelijke omgevingsonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te kunnen stellen. Voor het omgevingsaspect archeologie is ook geen vervolg onderzoek nodig. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwoord in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de reactie van de provincie Drenthe is de doorwerking van de van de aardkundige waarden in het plangebied in de tekst aangevuld.

Bij de planuitwerking is rekening gehouden met het aspect milieu, er is voldoende afstand in acht genomen ten opzichte van woningen van derden.

2.2 het bestemmingsplan voorziet in extra bouwmogelijkheden.

Voor de bebouwing is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen waarmee de afstemming met de Kamplaan en de naastgelegen bebouwing goed is geregeld. Het bouwvlak is anders vorm gegeven dan in het geldende bestemmingsplan aangezien er nu geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. Het bouwvlak is afgestemd op de maximale oppervlakte genoemd in de Nota Kampeerbeleid en recente besluitvorming. Daarnaast is in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan op verzoek van de initiatiefnemer de bouw van een extra groot toiletgebouw aan de orde geweest. De eigenaar heeft aangegeven bij voorkeur een groter toiletgebouw te realiseren, omdat hij de bestaande kwaliteit (individuele douche- en toiletruimten voor de gasten) ook voor het nieuwe gebouw wil voortzetten. Het kwaliteitsaspect is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten voor het Bestemmingsplan Buitengebied en is daarmee ook voor dit bestemmingsplan het uitgangspunt. Daarbij wordt in de Nota Toeristisch beleid aangegeven dat bestaande ondernemers ruimte wordt geven om te versterken en te vernieuwen. Bedrijven die zich willen onderscheiden op gebied van kwaliteit, innovatie en duurzaamheid worden ondersteund en gefaciliteerd.

Dit verzoek is daarom meegenomen in het bestemmingsplan. Door in de regels een maximale goot- en bouwhoogte op te nemen wordt de invloed van de bebouwing op de omgeving beperkt. De externe effecten nemen niet toe doordat het aantal gebruikers niet wordt bepaald door de vergroting van het toiletgebouw. De gebruikers krijgen meer ruimte, waardoor verwacht mag worden dat externe effecten eerder zullen afnemen.

2.3 de Nota Toeristisch beleid biedt ruimte voor bestaande ondernemers.

In de Nota Toeristisch beleid wordt aangegeven dat aan bestaande ondernemers ruimte wordt gegeven om te versterken en te vernieuwen. Bedrijven die zich willen onderscheiden op gebied van kwaliteit, innovatie en duurzaamheid worden ondersteund en gefaciliteerd.

2.4 er is een wijzigingsbepaling opgenomen waarmee tijdelijke kampeermiddelen omgezet kunnen worden naar trekkershutten.

De initiatiefnemer heeft verzocht naast tijdelijke kampeermiddelen ook trekkershutten te mogen plaatsen. Dit wijkt af van de algemene lijn die in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld voor de recreatiesector. Er is sprake van terreinen met mobiele kampeermiddelen en terreinen met vaste en mobiele kampeermiddelen. Landschapscamping De Sparrenhof is ontstaan uit een kamperen bij de boer situatie, er is echter geen sprake van een volwaardig bedrijf, maar van een kleinschalige camping. De ligging van de camping op de flank van de Hondsrug maakt de landschappelijke inpassing van wezenlijk belang, dit is door de provincie en het Kwaliteitsteam ook nadrukkelijk aan de orde gesteld. Omzetting naar een kampeerterrein met vast kampeermiddelen is gelet hierop niet acceptabel. Naar aanleiding van het verzoek van initiatiefnemer is evenwel overwogen dat, gelet op het belang om vaste klanten langer vast te houden en gelet op de doelgroep, een wijzigingsbepaling voor trekkershutten acceptabel is wanneer deze wordt beperkt tot maximaal 6, deze alleen aansluitend aan de centrale voorzieningen aan de oostzijde kunnen worden gebouwd en een oppervlakte beslaan van maximaal 900 m², bebouwingsbepalingen worden opgenomen om de hoogte en oppervlakte te beperken, rekening wordt gehouden met de zichtlijn en de landschappelijke inpassing ter plaatse op deze gewijzigde vast kampeermiddelen wordt afgestemd. In een wijzigingsplan kunnen deze aspecten goed worden uitgewerkt.

3.1 er vloeien geen kosten voor de gemeente voort uit deze uitbreiding.

Ingevolge artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vaststellen indien er sprake is van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Ingevolge artikel 6.12, lid 2 is bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen wanneer verhaal van kosten van de plannen anderszins is verzekerd. De kosten van deze uitbreiding komen voor rekening van eigenaar/initiatiefnemer. Daarnaast is een planschadeovereenkomst opgesteld en ondertekend door de eigenaar/initiatiefnemer en worden de kosten van de bestemmingsplanprocedure gedekt door de leges.

Kanttekeningen

--

Financiën

--

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan dient zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden gepubliceerd en vervolgens zowel digitaal als analoog ter inzage worden gelegd.

Burgerparticipatie

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is overleg geweest met de aanliggende eigenaar. In de ontwerp fase zijn omwonenden geïnformeerd over de plannen.

Uitvoering

Het bestemmingsplan moet zowel digitaal als analoog ter inzage worden gelegd. De ter inzage legging dient vooraf te worden gepubliceerd.

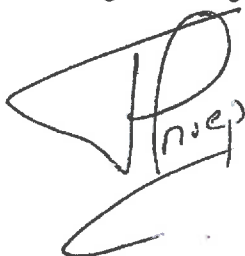
Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

Bestemmingsplan Landschapscamping Sparrenhof Gasselte is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de eigenaar om de landschapscamping uit te mogen breiden in oostelijke richting met een 20-tal plaatsen en in westelijke richting een 7-tal camperplaatsen te mogen toevoegen.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Landschapscamping Sparrenhof Gasselte.
2. Reactienota bestemmingsplan Landschapscamping Sparrenhof Gasselte.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,



de heer mr. F. Snoep
secretaris



de heer drs. H.F. van Oosterhout
burgemeester

De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp bestemmingsplan Landschapscamping Sparrenhof Gasselte langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en met ingang van 26 februari 2015 gedurende 6 weken ingezien kon worden onder nummer: NL.IMRO.1680.BPKAMPLAAN1-OW01.

dat het ontwerp van het bestemmingsplan (verbeelding met regels en toelichting) daarnaast via de website was in te zien en op papier ter inzage heeft gelegen gedurende dezelfde periode;

dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen;

dat van de mogelijkheid om een zienswijze op het ontwerp in te dienen wel gebruik is gemaakt door de initiatiefnemer en de provincie;

dat voor de beantwoording van deze zienswijzen een reactienota is opgesteld waarin is tevens is geadviseerd over de voorgestelde besluitvorming;

dat deze zienswijzen (geen) aanleiding vormen tot wijziging van het bestemmingsplan;

dat er overigens sprake is van een aantal ambtshalve wijzigingen;

dat deze eveneens in de reactienota zijn vermeld;

dat ingevolge artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden;

dat deze verplichting niet geldt wanneer de kosten van het opstellen en uitvoeren van het bestemmingsplan voldoende anderszins zijn verzekerd (artikel 6.12, lid 2, onder a);

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam: grootschalige basiskaart (GBK) (9-12-2014);

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Landschapscamping Sparrenhof Gasselte;
2. Het bestemmingsplan Landschapscamping Sparrenhof Gasselte gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan Landschapscamping Sparrenhof Gasselte geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 25 juni 2015.

De griffier,

Mr. E.P. van Corbach

De voorzitter,

Drs. H.F. van Oosterhout

