

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 882262
Datum vergadering: 27 februari 2024
Datum voorstel: 16 januari 2024
Nummer: 16 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan “Buitengebied, Camping de Kuiperberg”

Voorgesteld raadsbesluit

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan “Buitengebied, Camping de Kuiperberg” met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPKUIPERBERG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPKUIPERBERG-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijze(n) gedeeltelijk wel over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan “Buitengebied, Camping de Kuiperberg” gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van Camping de Kuiperberg in Ootmarsum mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de camping de Kuiperberg uit te breiden met kampeerplaatsen, camperplaatsen en recreatiewoningen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de Nota verblijfsrecreatie in Noordoost Twente en het beleid buitengebied met kwaliteit, zodat een bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van het recreatieve aanbod in kwaliteit en kwantiteit.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de uitbreiding van camping de Kuiperberg met kampeerplaatsen, camperplaatsen en recreatiewoningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met de vigerende bestemmingsplannen “Recreatieterrein Kuiperberg” en “Buitengebied 2010”, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De Kuiperberg is een natuurcamping met hoofdzakelijk kampeerplaatsen. Daarbij zijn er ook een aantal stacaravans/chalets aanwezig. De uitbreiding van de bestaande camping heeft als doel beter in te spelen op de vraag vanuit de markt. In de nieuwe situatie is er ruimte voor een aantal grotere kampeerplekken (circa 100 m² per stuk), een trekkersveldje en een aantal luxe camperplaatsen. De uitbreiding wordt geheel in het landschap ingepast en heeft een zeer groene uitstraling. Deze uitbreiding met diverse plaatsen sluit aan bij de toenemende vraag vanuit de markt en biedt voor de Kuiperberg een breder aanbod aan recreatie.

Naast de uitbreiding van de camping worden de bestaande stacaravans/chalets vervangen door duurzame vaste huisjes in Twentse stijl, passend bij de omgeving. Het vervangen van deze chalets wordt mede mogelijk door een kwaliteitsimpuls van het bestaande recreatieterrein. De nieuwe recreatie huisjes bestaan uit een gemetselde voet met gepotdekselde zwarte houten planken en rode pannen. In de komende jaren zullen er circa 25 vakantiehuisjes worden gebouwd/ vervangen. De vakantiehuisjes zijn én blijven allemaal eigendom van camping de Kuiperberg. De camping verhuurt en onderhoudt de huisjes voor eigen rekening en risico (geen particulier eigendom). De bestaande beplanting rondom de standplaatsen wordt daarbij zoveel mogelijk behouden waarbij nog aanwezige uitheemse beplanting wordt vervangen door inheemse beplanting. Om de positie op het gebied van verblijfsrecreatie te versterken is een voortdurende kwaliteitsverbetering en vernieuwing van het product noodzakelijk, hiervan is het voorliggende plan een uitwerking.

Naast de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van de camping wordt aanvullend in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd door middel van de bescherming en het langjarige beheer van landschapselementen. Het bosperceel ten zuidwesten van Tichelwerk 7 en de beek aan de noordzijde van de camping vormen de

aanvullende kwaliteitsimpuls. Dit wordt beschermd en beheerd conform het gestelde in het Casco beleid. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de plandelen of onderwerpen landschap, inrichting en KGO. Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage 9 onder hoofdstuk 3.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaat over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een wenselijk planologische situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar.

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

De initiatiefnemer geeft aan dat hij met de omgeving gesprekken heeft gevoerd.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgestelde plan en van de reactie op hun zienswijze.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Lutikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 27 februari 2024
Nummer: 16 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Camping de Kuiperberg"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 januari 2024, nr. 16 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 februari 2024;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

besluit:

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan "Buitengebied, Camping de Kuiperberg" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPKUIPERBERG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPKUIPERBERG-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijze(n) gedeeltelijk wel over te nemen.


Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 februari 2024

de raadsgriffier,



mr. L.J.H. Engelbertink

de voorzitter,



J.G.J. Joosten