



Voorstelnummer	Voorstellen B&W Zaakgericht 2672	Portefeuillehouder	T. Meijdam
Afdeling	Beleid/RO	Paraaf gezien	
Zaaknr.	Z.17-22206	Behandelend ambtenaar	I. Slager
Datum:	17-11-2017	Tel.nr	0345 63 62 05

1. ONDERWERP:

Afwijkingsprocedure omgevingsvergunning voor wijziging servicegebouw tot dienstwoning bij camping aan Recht van ter Leede 25 te Leerdam

Vertrouwelijk	Nee
Openbaar besluit	Ja
Perssamenvatting	Nee
Datum openbaar besluit	5-12-2017

2. GEVRAAGDE BESLISSING:

Het college van B&W besluit:

1. In te stemmen met het plan voor het wijzigen van servicegebouw tot dienstwoning bij de camping aan Recht ter Leede 25 te Leerdam;
2. Medewerking te verlenen door toezending voor wettelijk vooroverleg en het starten met een uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3, juncto artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;

GEVOLGEN VOOR	JA/NEE	PARAAF VAKDESK.	VOLLEDIGE NAAM VAKDESK.	ROUTING	DATUM
Automatisering en informatie	Nee			Directie	5-12-2017
Communicatie	Nee			College	
Financieel	Nee				
Vaktechnisch	Nee				
Juridisch	Nee				
Personeel	Nee				
Griffie	Nee			Gemeenteraad	

AKKOORD	paraaf/ datum	Gemeentesecretaris	besluitrijp	nader advies	bespreken
Afdelingshoofd	 27-11-17	Burgemeester Wethouder I Wethouder II Wethouder III Wethouder IV	akkoord	nader advies	bespreken

OPMERKINGEN:

B&W/17-
2672 REG

Afwijkingsprocedure omgevingsvergunning voor wijziging servicegebouw tot dienstwoning bij camping aan Recht van ter Leede 25 te Leerdam.

Het college van B&W besluit:

1. In te stemmen met het plan voor het wijzigen van servicegebouw tot dienstwoning bij de camping aan Recht van ter Leede 25 te Leerdam;
2. Medewerking te verlenen door toezending voor wettelijk vooroverleg en het starten met een uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3, juncto artikel 6.5, lid 3 van het Besluit Omgevingsrecht.

BESLUITVORMING: College d.d

0 5 DEC. 2017

3. INLEIDING

Ontwikkeling Kampeerbosje

In 2003 zijn vergunningen verleend voor het realiseren van de camping Het Kampeerbosje aan Recht ter Leede 25 te Leerdam, met daarop drie trekkershutten en een servicegebouw.

Vanwege de groei van het aantal overnachtingen en ontwikkeling van de camping, door aansluiting bij diverse organisaties, bestond voor de eigenaren al regelmatig de noodzaak om ook 's avonds en 's nachts op de camping te zijn. Hiervoor verbleef één van de eigenaren dan in een deel van het servicegebouw.

Door de verhuur van de trekkershutten en winterkamperen, wordt de camping nu het hele jaar door goed bezocht. Sinds een aantal jaren is de camping met de trekkershutten daarom ook jaarrond geopend. Om duidelijkheid te krijgen over de jaarronde openstelling hebben de eigenaren navraag gedaan bij de gemeente. De gemeente heeft dit onderzocht en geconcludeerd dat dit toegestaan is.

Door de jaarronde openstelling is het voor de eigenaren noodzakelijk geworden om permanent op de camping aanwezig te zijn. De eigenaren zijn om die reden het servicegebouw permanent gaan bewonen en hebben het gebouw hiervoor aangepast.

In het contact met de eigenaren is door de gemeente aangegeven dat deze situatie juridisch niet is geregeld. In vervolg hierop hebben de eigenaren nu een aanvraag ingediend voor het gebruiken van het servicegebouw als dienstwoning bij de camping.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op grond van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" heeft de locatie de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie. De locatie heeft een specifieke aanduiding voor camping met kampeermiddelen en trekkershutten. Op grond van de regels van het bestemmingsplan is op de locatie geen dienstwoning toegestaan, zodat de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Procedure en ruimtelijke onderbouwing

Het betreft een plan voor een dienstwoning op een locatie in het buitengebied. Om aan het plan medewerking te verlenen zal een uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) moeten worden doorlopen. Ook zal voorafgaand daaraan nog het wettelijk vooroverleg worden uitgevoerd.

Het plan past binnen de kaders van de algemene verklaring van geen bedenkingen die de raad in 2010 heeft vastgesteld.

De gewenste ontwikkeling zal getoetst moeten worden op ruimtelijke aspecten aan de hand van een "goede ruimtelijke onderbouwing", zodat vastgesteld kan worden dat bij het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In verband hiermee heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en aangeleverd, waarin is ingegaan op alle relevante ruimtelijke aspecten.

4. BEOOGD EFFECT

Beoogd wordt om een omgevingsvergunning te verlenen voor een dienstwoning bij camping Kampeerbosje aan Recht ter Leede 25 te Leerdam.

5. ARGUMENTEN

- 5.1. het argument om in te stemmen met het plan voor het wijziging van servicegebouw tot dienstwoning bij de camping aan Recht ter Leede 25 te Leerdam is:**

Op basis van de beoordeling van de aangeleverde documenten kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het ingediende plan en de ruimtelijke onderbouwing zijn ter toetsing voorgelegd aan de OZHZ en er zijn onderzoeken uitgevoerd naar de aspecten lucht en geluid. De OZHZ heeft geoordeeld dat voor het realiseren van het plan vanuit het oogpunt van milieu en natuur geen belemmeringen bestaan.

Omdat het gaat om gebruikswijziging van bestaande bebouwing zijn er ook geen nadelige gevolgen voor wat betreft de onderwerpen landschap, cultuurhistorie, bodem en verkeer/parkeren.

Verder is van belang dat de dienstwoning juridisch blijft verbonden aan de camping en niet als reguliere woning kan worden afgesplitst.

Hieronder wordt nog kort beschreven hoe de verschillende ruimtelijke aspecten zijn getoetst.

Water en bodem

Het toestaan van de dienstwoning brengt geen veranderingen in de watersituatie met zich mee en is daardoor niet van invloed op het waterbeheer. Er is onderzoek beschikbaar van Bodemstaete B.V.: waaruit blijkt dat de grond geschikt wordt geacht voor de beoogde bestemming.

Landschap en cultuurhistorie

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan de vorm of aanzicht van het gebouw die van invloed zijn op het omringende landschap. De wijziging van de bestemming leidt niet tot het roeren van grond, zodat er geen archeologische waarden worden aangetast.

Natuur en milieu

Het beheer van het terrein is erop gericht om de biodiversiteit te beschermen en te ontwikkelen. De wijziging van het gebruik van het bestaande servicegebouw heeft geen nadelige invloed op de aanwezige flora en fauna.

De aspecten geluid, lucht en veiligheid zijn door de OZHZ onderzocht en daaruit is gebleken dat de locatie voldoet aan de normen en geen nadelige gevolgen heeft.

Parkeren

Op het terrein is ruim voldoende parkeerruimte voorzien voor de camping met dienstwoning.

Technisch en financieel

Het plan voldoet aan de eisen die gelden op grond van het bouwbesluit. Er zijn voor de gemeente geen financiële gevolgen aan het plan verbonden. Het betreft een particuliere aanvraag voor eigen risico. Gelet op de locatie is er geen planschade te verwachten.

Conclusie

Op basis van deze documenten kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat hieraan medewerking kan worden verleend door middel van een uitgebreide afwijkingsprocedure (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo juncto artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht).

5.2. Het argument om medewerking te verlenen door het starten van bestuurlijk vooroverleg en het doorlopen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure is:

Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen in afwijking van het bestemmingsplan zal de benodigde procedure op grond van de Wabo moeten worden doorlopen (zie artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo juncto artikel 6.5 lid 3 van het besluit omgevingsrecht) en is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Het plan past binnen de kaders van de algemene verklaring van geen bedenkingen die de raad in 2010 heeft vastgesteld, omdat het gaat om het realiseren van een woning. Gelet hierop is er geen apart besluit van de raad nodig.

6. GEVOLGEN VOOR VIJFHEERENLANDEN

n.v.t.

7. UITVOERING

Nadat uw college heeft ingestemd met dit plan wordt het plan toegezonden aan de wettelijke overlegpartners. Wanneer over het plan geen opmerkingen worden ontvangen zal vervolgens zorg worden gedragen voor het ter inzage leggen van het plan en de bijbehorende documenten. Hiervoor zal de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afd. 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht) worden gestart. De aanvraag en het ontwerpbesluit zal dan worden gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd, zodat zienswijzen iedereen indienen tegen dit ontwerpbesluit. Na afloop van deze termijn zal een besluit kunnen worden genomen over de verlening van de omgevingsvergunning. In het geval er zienswijzen worden ingediend zullen deze bij de besluitvorming worden beoordeeld.

8. ALTERNATIEVEN

n.v.t.

9. RISICO'S/KANTTEKENINGEN

Aan het doorlopen van de procedure zijn voor een initiatiefnemer in zijn algemeenheid de procedurele risico's verbonden doordat eventuele zienswijzen die worden ingediend, kunnen leiden tot wijziging of beëindiging van het plan.

10. GEVOLGEN

n.v.t.

11. GEVOLGEN ARHI (ter instemming of ter kennisname. Neem bij twijfel contact op met Financiën)

n.v.t.

12. BIJLAGE

n.v.t.

13. COMMUNICATIE EN PERSSAMENVATTING

n.v.t.

14. BEGROTINGSWIJZIGING

n.v.t.