

Bijlage 1: principeverzoek (gedeelte) en antwoord gemeente Landerd

Herpen 17 april 2018

Naar aanleiding van ons gesprek op 5 april over mogelijke uitbreidingen van De Mineursberg aan de Kamplaan in Reek het volgende;

Al weer ruim een jaar geleden hebben wij gesproken over de mogelijkheden van het terrein aan de oostkant van de Corridorweg. Het betrof een braakliggend terrein van ca. 6000 m² waar het merendeel van het oppervlak is bedekt met asfalt.

Onze ideeën om daar een accommodatie te bouwen leken alleszins mogelijk en resulteerde dan ook in een uitspraak van B & W om hier hun medewerking aan te verlenen.

Helaas werd al snel duidelijk bij een gesprek met de ambtenaar van de provincie dat deze mogelijkheid formeel niet bestond. Aangezien het een separaat bouwblok betrof werd het een nieuwvestiging en daarmee verboden.

In het gesprek werd wel een alternatief door de provincie aangegeven om aan de westelijke richting uit te breiden en aansluiting te zoeken bij het bestaande bouwblok.

Zowel toen als nu vinden wij het jammer dat om een twijfelachtige toepassing van regels het niet mogelijk lijkt om het 'asfaltterrein' om te zetten naar een accommodatie, maar realisme dwingt ons om te kijken naar het alternatief.

Zoals in het gesprek met de provincie al werd aangegeven lijkt het qua bestemming wel mogelijk om aan de westelijke kant ontwikkelen maar het stuit wellicht op andere bezwaren. Om te kunnen bouwen zullen er een 25 tal bomen moeten worden gekapt en de toegangspad zal moeten worden opgeknapt. Verder moeten we redelijk ver richting de toegangspad bouwen omdat de geurcirkel van het nabij gelegen nertsenbedrijf ons naar noordelijke richting stuurt.

Ook zal het feit dat we aansluiting moeten zoeken bij het bestaande bouwblok leiden tot een veel te groot bouwblok t.o.v. de bouw wensen met de daarbij behorende kosten.

Los van de nadelen en de frustratie zien wij wel degelijk mogelijkheden aan de westelijke kant.

Dit resulteert in twee vragen aan de gemeente Landerd;

- Kan de gemeente zich vinden in een uitbreiding in deze richting?
- Wil de gemeente de onderliggende grond aan ons verkopen

Wat willen we bouwen?

In ons eerste verzoek hebben we gekeken naar een historische verbinding met de locatie die paste in onze plannen. De Mineursberg is een oud Frans gebied waar Napoleon zijn Mineurs en Sappeurs liet oefenen. De locatie van deze met de hand aangelegde Mineursberg is op oude kaarten nog prima te zien. Ook aan de oostkant van de Corridorweg zijn nog overblijfselen van diverse kogelvangers te zien.

De Franse soldaten waren toentertijd gelegerd in Grave en kwamen waarschijnlijk via de oude Graafsebaan naar Reek gemarcheerd.

Het lijkt voor de hand te liggen dat de Fransen in de directe omgeving van de Mineursberg een verblijf hebben gehad (minimaal een tentenkampje) voor de manschappen en officieren.

Hieruit is het idee geboren om de nieuwe accommodatie in de vorm van een klein Frans dorp te bouwen. Inmiddels deels overwoekerd door bomen en struiken.

Dit dorpje zal een vierkant van ca. 30 bij 35 meter betreffen waarvan ca. de helft zal worden bebouwd.

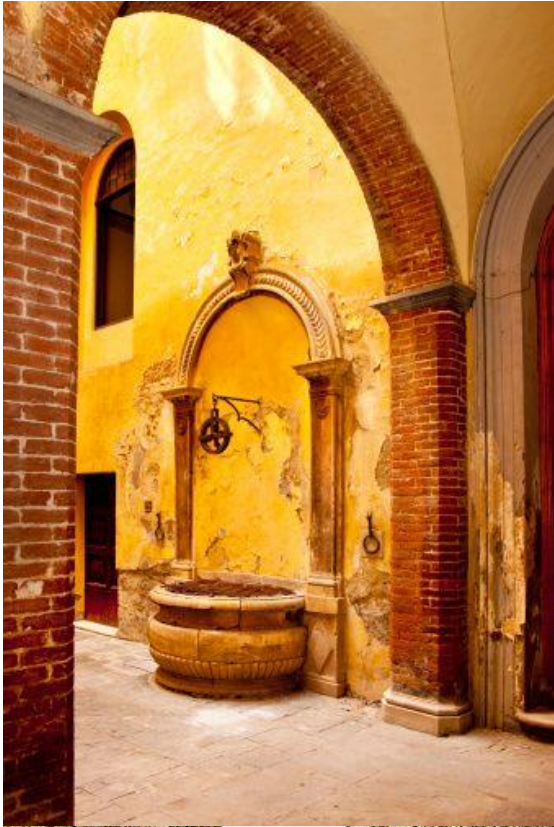
Qua sfeer impressie verwijs ik graag naar de foto's en tekeningen hieronder.

Zoals het er nu uitziet zal vooral het dorp Riquewihr in de Elzas voor de nodige inspiratie zorgen













Zeeland, 10 juli 2018
Verzonden: 10 juli 2018
Ons kenmerk: VZ-2017-0092
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Uitbreiding groepsaccommodatie Avontyr



Aan: Groepsaccommodatie Avontyr

GEMEENTE LANDERD	
Ingok. 12 JUL 2018	
Nr.	Afw.
Class.n.	
B & W	
Rood	
Per. archief	

Geachte heer [REDACTED]

Op 17 april 2018 hebben wij uw verzoek ontvangen. U vraagt medewerking om aansluitend aan de bestaande groepsaccommodatie aan de Kamplaan 1 te Reek een nieuwe groepsaccommodatie te mogen realiseren. In deze brief informeren wij u over ons besluit.

Principebesluit

Wij hebben op 10 juli 2018 besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Hieronder geven wij aan waarop wij ons besluit hebben gebaseerd.

Beleidskader

Het concept voegt iets toe aan het toeristisch recreatief aanbod in de gemeente

Als we kijken naar het verblijfsrecreatief product in Landerd is er, met uitzondering van hotelcapaciteit, voldoende verblijfsrecreatief aanbod. Er liggen nog kansen voor verbreding/verdieping van het aanbod voor specifieke doelgroepen en bepaalde (niche) markten, zoals onder andere campermarkt, zorgtoerisme, bijzondere/unieke (kleinschalige) accommodatie- en kampeervormen. Uw initiatief past hier binnen. Door de thematische aanpak van uw accommodatie wordt er iets nieuws toegevoegd wat, in onze ogen, een kans van slagen heeft.

De gewenste ontwikkeling past in het gemeentelijk ruimtelijk beleid

Het beoogde perceel heeft in het bestemmingsplan buitengebied de bestemming Bos.

Hierbinnen is de vestiging van een groepsaccommodatie niet toegestaan. De bestemming dient hiervoor te worden gewijzigd.

Binnen de Structuurvisie valt het onder 'bos en natuurgebied'. Hierbinnen is onder voorwaarden de vestiging van een recreatiebedrijf mogelijk. De twee belangrijkste voorwaarden zijn: Het initiatief is een meerwaarde voor het lokale en regionale toeristisch-recreatief product en het initiatief heeft geen nadelige effecten op omringende natuur. Dit laatste aspect zal moeten worden aangetoond door een onderzoeksrapport.

Bijlagen:

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar: [REDACTED]

Gemeente Landerd, bezoekadres Kerkstraat 39 5411 EA in Zeeland
Postadres Postbus 35 5410 AA Zeeland
tel. 0486-458111 fax: 0486-458222 e-mail: info@landerd.nl internet: www.landerd.nl
IBAN rekeningnummer: NL29 BNGH 0285 0606 19

De gewenste ontwikkeling past in het provinciaal beleid

Het perceel valt binnen de verordening onder Natuur Netwerk Brabant. Hierbinnen is uitbreiding van een bestaand recreatiebedrijf onder voorwaarden mogelijk. Het plan is ambtelijk voor besproken en in principe akkoord bevonden.

Conclusie

Op basis van de beoordeling van uw verzoek om vooroverleg adviseren wij u een formele aanvraag voor het wijzigen van het bestemmingsplan Buitengebied in te dienen. U dient rekening te houden met een procedure van ongeveer 26 weken plus de tijd die u nodig heeft voor het opstellen van het bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken.

Houdbaarheid

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen uiteindelijk leiden tot een ander eindoordeel. Deze brief is dan ook geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk kan worden verleend.

Om er zeker van te zijn dat dit principebesluit als uitgangspunt kan dienen voor de formele aanvraag voor omgevingsvergunning verzoeken wij u die formele aanvraag binnen één jaar in te dienen.

Geen bezwaar of beroep

U kunt tegen dit principebesluit geen bezwaar maken of beroep aantekenen. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wilt hebben, dan moet u eerst een formele aanvraag voor omgevingsvergunning indienen.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw verzoek om vooroverleg brengen wij € 392,15 in rekening. Om dat bedrag te betalen, moet u de factuur gebruiken die bij deze brief is gevoegd. Op die factuur is aangegeven hoe het bedrag is opgebouwd. Als u het niet eens bent met dat bedrag, dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat moet doen, staat op de factuur.

Als u toch een aanvraag voor omgevingsvergunning indient, worden de kosten van dit verzoek om vooroverleg daarop in mindering gebracht.

Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen heeft kunt u bellen met Ronald van der Vorst van de afdeling Ruimte op telefoonnummer 0486-458152. Ook kunt u een e-mail sturen naar ronald.vandervorst@landerd.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Landerd,

