

Ruimtelijke onderbouwing Uitbreiding minicamping



Plan:	Ruimtelijke onderbouwing minicamping De Meppelerweg
locatie:	Meppelerweg 168 te Steenwijk
Datum:	1 juli 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Leeswijzer.....	3
Hoofdstuk 2	Beschrijving plan	4
Hoofdstuk 3	Wettelijke en beleidsmatige kaders	5
3.1.	Rijksbeleid	5
3.2.	Provinciaal beleid.....	5
3.3.	Gemeentelijk beleid	6
Hoofdstuk 4	Actuele waarden.....	7
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	7
Hoofdstuk 6	Milieuparagraaf.....	7
Hoofdstuk 7	Financiële paragraaf	8
7.1.	Financiële haalbaarheid	8
7.2.	Exploitatieplan	8
7.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

Bijlages:

Bijlage 1: Afweging beleidskader uitbreiding mini-campings, Camping De Meppelerweg

Bijlage 2: Watertoets

Bijlage 3: Milieuadvies Omgevingsdienst

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 3 februari 2015 heeft de raad besloten in te stemmen met een regeling voor uitbreiding van het aantal plaatsen op minicampings tot maximaal 20. Het totaal aantal plaatsen binnen de gemeente Steenwijkerland blijft 750 plekken.

Door vergunningen van feitelijk niet meer bestaande minicampings in te trekken ontstaat ruimte voor deze uitbreiding. Daarnaast zijn niet alle bestaande mini-campings op de juiste wijze vergund. Het is noodzakelijk om alle bestaande situaties qua vergunning in overeenstemming te brengen met de werkelijkheid, zodat er voldoende zicht bestaat op de aantallen en het vastgestelde beleid ten aanzien van het maximum aantal plekken zorgvuldig uitgevoerd kan worden.

Ook voor de Camping De Meppelerweg aan de Meppelerweg 168 in Steenwijk, geldt dat geen sprake is van een adequaat vergunde situatie. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunning en vormt de vereiste goede ruimtelijke onderbouwing voor het vergunnen van de minicamping. In dit geval betreft het een bestaande mini-camping met 15 kampeerplaatsen en een Bed & Breakfastfunctie.

1.2. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid van de verschillende overheidsinstanties beschreven. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 wordt de ontwikkeling getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plan

Zoals aangegeven heeft deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op een bestaande situatie. In deze bestaande situatie bevinden zich op het erf behorende bij de woning aan de Meppelerweg 168 in Steenwijk 15 kampeerplaatsen. Daarnaast wordt in de woning een Bed & Breakfastfunctie uitgeoefend. Ook bevindt zich op één van de 15 kampeerplaatsen een caravan die door de eigenaren van de camping op basis van Bed & Breakfast wordt verhuurd. In onderstaande figuur wordt de situatie op het perceel weergegeven. Het plan voorziet in de eigen parkeerbehoefte met 18 beschikbare parkeerplaatsen. 16 daarvan vormen een centrale parkeervoorziening bij de inrit van het perceel. Twee parkeerplaatsen bevinden zich bij standplaatsen op het parkeerterrein.



Er is deels sprake van strijd met de geldende planologische regelgeving. Het perceel is bestemd voor Wonen in de Beheersverordening Buitengebied 2014 van de gemeente Steenwijkerland. Binnen deze bestemming zijn bestaande minicampings toegestaan. Aangezien deze minicamping in ieder geval in 2010 al bestond voldoet het gebruik op dit punt aan het bestemmingsplan. Echter, een klein deel van het als minicamping ingerichte perceel valt onder de bestemming Agrarisch met waarden. Op dit punt is de bestaande situatie in strijd met het bestemmingsplan. Ook is de Bed & Breakfastfunctie in strijd met het bestemmingsplan voor zover daarvoor geen omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan is verleend.

Door het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het gebruik van de minicamping in combinatie een Bed & Breakfastfunctie wordt het feitelijke gebruik voorzien van een adequate planologische regeling. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de motivering van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Wettelijke en beleidsmatige kaders

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit plan.

3.1. Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Een juridische vertaling van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De vestiging van een minicamping op de locatie Meppelerweg 168 te Steenwijk heeft geen effect op beleidsdoelstellingen uit het rijksbeleid.

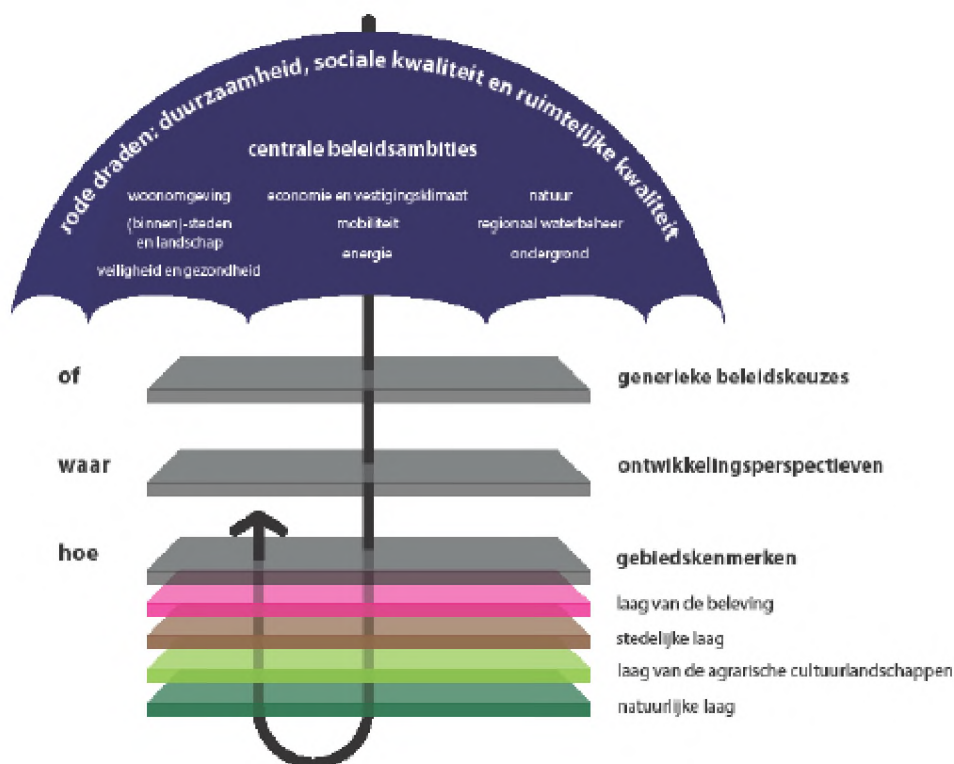
3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2017

De Omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en – verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017

Voor ruimtelijke ontwikkelingen kent de provincie Overijssel het volgende uitvoeringsmodel:



Afbeelding 1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Er worden op het betreffende perceel geen beperkingen gelegd vanuit de provinciale omgevingsvisie 2017.

Ontwikkelingsperspectieven

Het perceel valt in het ontwikkelingsperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Initiatieven binnen dit ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw niet beperken. Het exploiteren van een mini-camping met 15 kampeerplaatsen is niet strijdig met dit ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Het plangebied maakt voor wat betreft de laag agrarische cultuurlandschappen deel uit van het 'essenlandschap'. De natuurlijke laag op deze locatie is die van de 'stuwwallen. De stedelijke laag en de laag van de beleving kennen aan deze locatie geen bijzondere waarden toe. Aangezien er geen bebouwing wordt toegevoegd en er niet wordt ingegrepen in de natuurlijke laag of in de cultuurlaag heeft de vestiging van een mini-camping geen invloed op de genoemde gebiedskenmerken.

De vestiging van een minicamping op deze locatie is niet in strijd met provinciaal beleid en behoeft op dat punt geen nadere verantwoording.

3.3. Gemeentelijk beleid

De aangevraagde omgevingsvergunning past niet in zijn geheel binnen de geldende planologische regels voor het perceel die vastgelegd zijn in de Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland.

Er is een beleidskader opgesteld waaraan mini-campings worden getoetst. Dit beleidskader is uitgewerkt in 'nadere beleidsregels mini-campings Steenwijkerland' (gepubliceerd en in werking getreden op 17 augustus 2017). In dat beleid is opgenomen dat mini-campings op basis van een (inmiddels vervallen) Wor-vergunning (Wet openlucht recreatie) alsnog opnieuw vergund moeten worden. Hierin zijn criteria opgenomen waaraan een minicamping tot 15 kampeerplaatsen dient te voldoen. De huidige aanvraag is getoetst aan dit beleidskader en past daarbinnen. In bijlage 1 'Mini-camping Meppelerweg 168 Steenwijk' wordt de aanvraag getoetsrt aan het genoemde beleidskader.

- Aan de aanvraag kan worden meegewerkt door op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo een omgevingsvergunning te verlenen (omgevingsvergunning met uitgebreide procedure). Een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de raad is hiervoor niet nodig. Punt D van de lijst van categorieën waarvoor een VVGB is vereist betreft een uitbreiding van niet-agrarische functies op agrarisch bestemde gronden. Dat geldt echter alleen voor nevenactiviteiten bij bestaande agrarische bedrijven die niet onder het VAB-beleid vallen en niet vallen onder de mogelijkheden voor nevenfuncties in het beleid voor het buitengebied. De minicamping valt echter wel onder dit beleid. Een VVGB is niet nodig.

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in het gebied. De actuele waarden zijn onderzocht in het kader van het voorontwerp omgevingsplan Buitengebied.

In de planMER zijn de effecten van de uitbreiding van mini-campings tot 750 plekken in algemene zin getoetst. In de planMER zijn de volgende aspecten onderzocht:

- ecologie;
- archeologie;
- cultuurhistorie.

De conclusie van die toetsing is dat een groei naar in totaal 750 plekken bij minicampings geen significante negatieve effecten heeft.

Met het vergunnen van de mini-camping De Meppelerweg wordt het maximale totaal van 750 kampeerplekken bij minicampings 750 niet overschreden. Hiermee is het toestaan van deze concrete minicamping in de planMER voldoende onderbouwd. Voor archeologie geldt dat uitbreiding van de minicamping niet leidt tot verstoring van de bodem. Er worden geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd. Ook leidt het door het afgeven van deze vergunning bestendigen van een bestaande situatie niet tot aantasting van belangrijke cultuurhistorische of ecologische waarden.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd.

Voor de invloed van het plan op de waterhuishouding is afstemming gezocht met het waterschap. Aangezien er geen uitbreiding van verharding plaatsvindt, hoeft er geen watercompensatie plaats te vinden en hebben de plannen geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding (zie bijlage 2). Er zijn op het vlak van de waterhuishouding geen belemmeringen voor het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

Voor de beoordeling van de milieuaspecten heeft afstemming plaatsgevonden met de omgevingsdienst IJsselland (zie bijlage 3). De beoordeling van de milieuaspecten heeft niet geleid tot zaken die de vergunningverlening belemmeren of die bij het verlenen van de vergunning om

een nadere afweging of het stellen van aanvullende voorwaarden vragen. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de milieusituatie, het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden plaats.

Hoofdstuk 7 Financiële paragraaf

7.1. Financiële haalbaarheid

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief. Bovendien betreft het een bestaande situatie waarbij geen sprake is van nieuwe investeringen in het terrein. Tevens is een planschadeverhaal overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Eventuele planschade wordt hiermee afgewenteld op de initiatiefnemer.

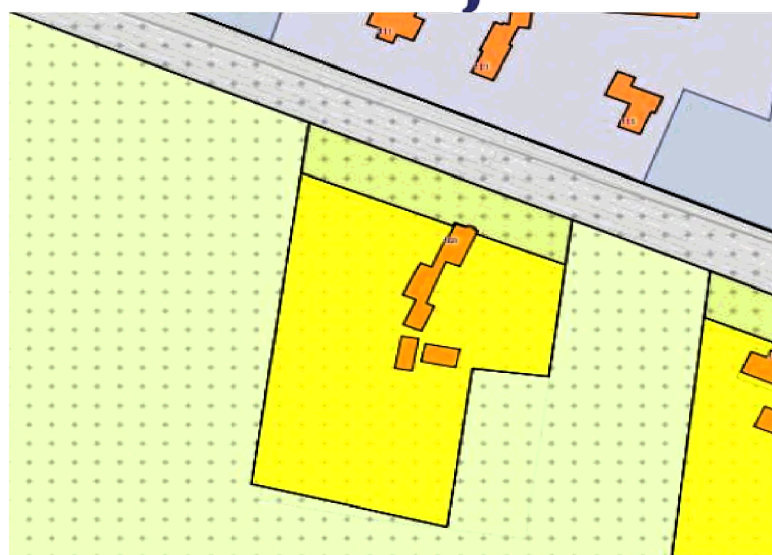
Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

7.2. Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. In dit geval is een exploitatieplan echter niet aan de orde, het verhaal van kosten is anderszins verzekerd door het aangaan van de planschadeovereenkomst.

7.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente hecht grote waarde aan maatschappelijk draagvlak voor ruimtelijke plannen. De omgevingsvergunning doorloopt de uitgebreide procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Indien er geen zienswijzen worden ingediend of indien deze kunnen worden weerlegd, dan kan het plan doorgang vinden. Wanneer wel zienswijzen worden ingediend zullen deze worden betrokken bij de definitieve besluitvorming. De kans daarop wordt echter gering geacht, omdat de vergunning betrekking heeft op een al lange tijd bestaande situatie.



Figuur 1: Beheersverordening Buitengebied 2014 'tuinbestemming' voorerf en 'woonbestemming' achtererf met een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 en een deel van het terrein met een agrarische bestemming.



Figuur 2: Luchtfoto (kampeergebied rood omkaderd, behoudens binnen gebied) met 15 kampeermiddelen.

Minicamping De Meppelerweg, Meppelerweg 168 Steenwijk Eigenaren: [REDACTED] & [REDACTED]

Verzoek, ingekomen 14 januari 2019, behelst een vergunning van het aantal kampeerplaatsen van 15 stuks. De mini-camping is opgericht bij een woning, als zodanig bestemd in de beheersverordening Buitengebied 2014. Er ligt een woonbestemming op het erf, waarbinnen bijna de gehele camping gelegen is. Een deel van het perceel ligt binnen de bestemming 'agrarisch met waarden'. Het gehele gebied heeft een aanduiding 'waarde-archeologie 2'. De omvang van het kampeerterrein beslaat minder dan 50% van het (bouw)perceel.

Er hoeft geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering te worden geleverd. De bestaande mini-camping dient te worden vergund. Het verstrekken van kampeergelegenheid vindt alleen plaats in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober en betreft enkel toeristische plaatsen en dus geen jaarplaatsen. Hierbij zijn enkel kampeermiddelen toegestaan, waaronder geen stacaravans of (andere) bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf worden verstaan. De omvang van de kampeerplaatsen bedraagt circa 80m².

Er zal een verkeer aantrekkende werking van de mini-camping uitgaan. Echter gezien de bestaande verkeersbewegingen zal dat geen significante effecten geven. De parkeergelegenheid voor gasten bevindt zich op eigen erf, zie figuur 3. Hierbij moet worden voldaan aan datgene gesteld in de Parkeernota, namelijk 1,1 parkeerplaats per standplaats, voor in totaal 16,5 parkeerplaatsen. Deze zijn op het erf aanwezig.

De te vergunnen mini-camping leidt niet tot een wijziging van de situatie vanuit milieu-optiek. De meest nabijgelegen woning ligt op een afstand van circa 50 meter van de minicamping. Het houden van een mini-camping met 15 kampeerplaatsen leidt niet tot een aantasting van het woon- & leefklimaat. Nabijgelegen intensieve veehouderijen zijn meer dan 250m verwijderd van de planlocatie. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden blijven behouden. Er is daarbij sprake van een goede landschappelijke inpassing.

De minicamping kan daarmee voldoen aan de beleidsuitgangspunten ten behoeve van het minicampingbeleid.



Figuur 3: Bestaande camping met ruimte voor 15 kampeermiddelen. Er bevinden zich circa 18 parkeerplekken op het terrein.