

Aan de Raad

Made, 1 november 2023

Raadsvergadering 14 december 2023	Registratienummer: 2023270747 2023270747 Casnr: 23.00482
Onderwerp: Bestemmingsplan Oud Drimmelen 12	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: A. van der Zwaluw	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 3. Ontwerp bestemmingsplan Oud Drimmelen incl. bijlagen	Ter inzage: Ontwerp bestemmingsplan Oud Drimmelen 12 incl. bijlagen
--	---	---

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan “Oud Drimmelen” in Drimmelen ter vaststelling aan u aangeboden. Met het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om op Oud Drimmelen 12, 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen te realiseren. Ook biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor bijbehorende voorzieningen, zoals een receptie, kantoor, fietsenstalling, verhuur van fietsen en opslagruimte voor ondergeschikte akkerbouwactiviteiten. De bestemming “Agrarisch – 2” met functieaanduiding “kampeerterrein” wijzigen we in de bestemming “Recreatie”. Hiermee verdwijnt de juridisch-planologische mogelijkheid om op het perceel Oud Drimmelen 12 nog een volwaardig agrarisch bedrijf te exploiteren. Tegen zijn ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Wij adviseren u om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Op het moment dat u dit het voorliggende ontwerp bestemmingsplan vaststelt staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van zes weken open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

VOORGESCHIEDENIS

Principeverzoek

Initiatiefnemer is voornemens om 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen met ondergeschikte agrarische nevenactiviteiten te realiseren op het perceel aan de Oud Drimmelen 12 in Drimmelen, ook wel bekend als camping Oud Drimmelen. De bestaande minicamping met 25 plaatsen verdwijnt. Het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer kenbaar gemaakt middels een principeverzoek op d.d. 17 februari 2023. Op dit moment zijn de gronden in gebruik ten behoeve van een (voormalig) agrarisch bedrijf met daarbij een nevenfunctie in de vorm van een minicamping. Voor de beoogde ontwikkeling is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het toevoegen van 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen is binnen de vigerende bestemming “Agrarisch - 2”, conform het bestemmingsplan “Buitengebied, (Veegplan 1)” niet mogelijk. Op 25 mei 2021

hebben wij besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied”.



Figuur 1: beoogde situatie

Besluitvorming ontwerp bestemmingsplan

Op 16 mei 2023 hebben wij besloten om de ruimtelijke procedure te starten. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de bestemming “Agrarisch – 2” met functieaanduiding “kampeerterrein” wordt gewijzigd in de bestemming “Recreatie”. Hiermee worden in het totaal 10 vakantiehuysjes en 5 camperplaatsen mogelijk gemaakt.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken, van 2 juni 2023 tot en met 13 juli, voor een ieder ter inzage gelegen. De publicatie van het ontwerp bestemmingsplan heeft in ‘t Carillon van 31 mei 2023 gestaan. De publicatie in het gemeenteblad heeft plaatsgevonden op 1 juni 2023. Tijdens deze termijn was het voor iedereen mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan bij u kenbaar te maken. Het ontwerp bestemmingsplan is op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Daarmee werd het ontwerp bestemmingsplan voor iedereen digitaal toegankelijk en raadpleegbaar.

Gewijzigde vaststelling

Naar aanleiding van de voornoemde terinzagelegging zijn in totaal twee zienswijzen binnengekomen. De bijgevoegde “Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” geeft een overzicht van de inhoud van de zienswijze en de beoordeling daarvan. Ook bevat de nota een overzicht van (ambtshalve) aangebrachte wijzigingen. Op grond van de zienswijzen merken wij op dat er diverse slordigheden in het ontwerp bestemmingsplan zaten. Om te kunnen voldoen aan het criterium van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dienen deze omissies door gewijzigde vaststelling hersteld te worden. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen u graag naar de bijlage “Nota van Zienswijzen en ambtshalve Wijzigingen”. Om de ruimtelijke procedure te vervolgen bent u op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

bevoegd gezag om een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het beoogde plan omvat het transformeren van de camping met 25 plaatsen naar een kleinschalig vakantiepark met maximaal 10 recreatiewoningen en 5 camperplaatsen. De bestaande inpandige recreatieappartementen borgen we eveneens in het bestemmingsplan. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling die de vakantiehuisjes en camperplaatsen mogelijk maakt. De huisjes zullen in het verlengde van de bedrijfsgebouwen aan de noordoostzijde worden gerealiseerd. De recreatiewoningen hebben een oppervlakte van maximaal 70 m². De bestaande ontsluiting aan de noordzijde van het terrein biedt toegang tot de huisjes en de gezamenlijke parkeervoorziening. De bestaande parkeervoorziening wordt uitgebreid en in open verharding aangelegd. De huisjes zijn vervolgens te voet bereikbaar over een onverhard pad. Het geheel wordt, op grond van het (historisch) landschap, landschappelijk ingepast waarbij tevens aandacht is voor het behouden van de openheid en vergezichten.

De exploitatie van het vakantiepark zal in tegenstelling tot de minicamping niet meer seizoensgebonden zijn. Jaarrond kunnen recreanten de vakantiehuisjes boeken. Doordat in de beoogde situatie ook in de winter recreatiewoningen geboekt kunnen worden levert dit een positieve impuls voor in de omgeving liggende winkels en horeca. Het aanbieden van verblijfsrecreatie in een vakantiehuisje zorgt er dan ook voor dat recreanten gedurende het hele jaar naar onze gemeente kunnen komen. Dit leidt tot een impuls voor de lokale economie.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Wet ruimtelijke ordening en de geldende beleidsdocumenten van de gemeente, regio, provincie en Rijk. Hieronder gaan we in op de meest relevante beleidskaders die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het voorliggende initiatief betreft een ontwikkeling binnen de aanduiding “Landelijk gebied” in de Interim Omgevingsverordening (hierna IOV) van de provincie Noord-Brabant. Voor vrije tijdsvoorzieningen gelden de regels uit artikel 3.73 en artikel 3.75 lid 1 en 2. Daarnaast gelden de algemene regels voor de “basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies”. Hiermee stelt de Provincie dat een initiatief moet voldoen aan de regels voor o.a. een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van landschap. Voorliggend planvoornemen voldoet, met inachtneming van de zienswijzen van de Provincie en de voorgestelde wijzigingen aan de IOV.

Omgevingsvisie 2040 Drimmelen

Op 18 november 2021 heeft u de 'Omgevingsvisie 2040' vastgesteld. De omgevingsvisie is een integrale visie waarin de gewenste toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen zijn beschreven. Elk (ruimtelijk) initiatief dient logischerwijs te voldoen aan de Omgevingsvisie. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat de thema's natuur en groene omgeving en recreatie en toerisme van belang zijn. Zo dient een initiatief te passen in het landschap en dient een bijdrage te worden geleverd aan de doelen van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Ook willen we ons nog verder versterken binnen het thema recreatie en toerisme. We stimuleren de ontwikkeling van bijzondere overnachtingsplaatsen zodat we bestaande dagrecreatie kunnen verbreden naar verblijfsrecreatie. De juiste balans tussen agrarisch gebruik, recreatie en natuur is daarbij essentieel. Gezien het beperkte aanbod van recreatiewoningen binnen de gemeente, de bijzondere ligging in het buurtschap Oud Drimmelen en nabij de Biesbosch, in combinatie met de landschappelijke inpassing en mogelijkheden voor fietsen en wandelen in

de directe omgeving vinden wij de beoogde ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar en wenselijk. Daarmee is het initiatief passend binnen de Omgevingsvisie 2040.

Milieu hygiënische aspecten

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan “Oud Drimmelen” zijn alle relevante milieu hygiënische aspecten beschreven en getoetst. Met inachtneming van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen voldoet het planvoornemen aan alle relevante milieu hygiënische aspecten. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling c.q. omliggende percelen ondervinden geen onevenredige hinder van het wijzigen van de bestemming.

Duurzaamheidsparagraaf

Het plan Oud Drimmelen draagt in meerdere opzichten positief bij aan duurzaamheid. Zo verdwijnt de agrarische hoofdfunctie, waardoor de woon- en leefklimaat van omwonenden verbeterd. Ook voorziet het plan in een landschappelijke inpassing en worden de recreatiewoningen met groen en bomen ingepast.

WAT GAAN WE DOEN?

Zie paragraaf “Wat is de vervolprocedure”?

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Intern is het project tot stand gekomen binnen de afdelingen Grondgebied en Openbare Werken. Welmers Burg Stedenbouw B.V. heeft, namens de initiatiefnemers op Oud Drimmelen 12, het bestemmingsplan opgesteld.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Het kostenverhaal is wettelijk geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro afdeling 6.4 'grondexploitatie' van de Wro) juncto het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.1.2 van de Bro. Hierdoor is er een verplicht kostenverhaal voor de gemeente. Het kostenverhaal is gedekt door met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af te sluiten. In deze anterieure overeenkomst zijn onder andere de plankosten en het verhalen van planschade geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daardoor niet noodzakelijk.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

- Een alternatieve keuze is om het bestemmingsplan “Oud Drimmelen” niet vast te stellen. Op het moment dat u besluit het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen, dan blijft de bestemming “agrarisch – 2” met functieaanduiding “kampeerterrein” van kracht. Ter plaatse zijn dan geen recreatiewoningen en camperplaatsen toegestaan.
- U kunt er tevens voor kiezen om het bestemmingsplan “Oud Drimmelen” ongewijzigd vast te stellen. Gezien de ingediende zienswijzen en de geconstateerde tekortkomingen lijkt ons dat niet verstandig.
- Tot slot kunt u ervoor kiezen het bestemmingsplan “Oud Drimmelen” op nog andere punten te wijzigen dan voorgesteld in de Lijst met Wijzigingen (opgenomen in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Oud Drimmelen). Ook kunt u op andere wijze akkoord gaan met de voorgestelde wijzigingen. Eventuele wijzigingen moeten de toets van een ‘goede ruimtelijke ordening’ doorstaan en moeten worden onderbouwd.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

De vaststelling van het bestemmingsplan en de beroepsmogelijkheid worden bekend gemaakt via de officiële bekendmaking in het gemeenteblad en 't Carillon. Reclamant 1 informeren we persoonlijk.

WAT IS DE VERVOLGPCEDURE?

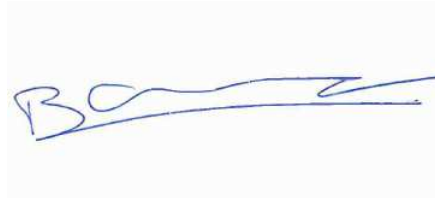
Conform artikel 3.8 lid 4 Wro dient het bestemmingsplan bij vaststelling, waarbij u wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van de reactie van Gedeputeerde Staten, eerst naar de provincie Noord-Brabant gestuurd te worden. We verzoeken Gedeputeerde Staten om zo spoedig mogelijk aan te geven of ze tegen de wijzigingen die zijn aangebracht in de regels een reactieve aanwijzing willen indienen. Indien geen reactieve aanwijzing wordt ingediend is versnelde publicatie mogelijk.

Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is gepubliceerd, kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na afloop van de termijn onherroepelijk en treedt het direct in werking. Als er beroep wordt ingediend, gecombineerd met een voorlopige voorziening, treedt het plan pas in werking als de Raad van State daarop heeft beslist en wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk na behandeling van de zaak.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen



A.J.M. Martens
Gemeentesecretaris



B.H.G. Scholtze
Burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2023

gelet op het bepaalde in artikel 3.1, 3.8 van 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Oud Drimmelen in Drimmelen;
2. Het bestemmingsplan "Oud Drimmelen", zoals vervat in het gml-bestand NL.IMRO.1719.0bp23OudDrimmelen-VG01, met inachtneming van de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het wettelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken zo spoedig mogelijk aan te geven of zij geen reactieve aanwijzing willen indienen, zodat versnelde publicatie mogelijk is.

Made, 14 december 2023

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde

Griffier



B.H.G. Scholtze

Voorzitter raad