



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer
9

Kenmerk
27792

Raad d.d.
27 september 2017

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
A. (Arjen) Ruiter

Datum
24 juli 2017

Onderwerp
**vaststellen bestemmingsplan 'Camping
Lindenhof 2017'**

Geadviseerd besluit

- 1- Het bestemmingsplan 'Camping Lindenhof 2017' ongewijzigd vaststellen;
- 2- Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting op beslispunten

De eigenaar van camping Lindenhof aan de Wolfhezerweg 111 te Wolfheze zou graag een dienstwoning bij zijn camping hebben. Deze functie was er in het verleden ook al maar is destijds bij het splitsen van de camping en het chaletpark in 2009 op het terrein van het chaletpark terechtgekomen. Met de uitbreiding aan activiteiten op de camping is de wens ontstaan om weer een dienstwoning op het campingterrein te krijgen. De campingeigenaar woont nu elders in het dorp Wolfheze.

Enige tijd geleden heeft u ingestemd met het toevoegen van een viertal chalets tussen de camping en het chaletpark. Deze chalets zijn inmiddels onderdeel geworden van het chaletpark. Deze zijn daarom nu niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Ook is er, met een gemeentelijke bijdrage, een VVV-steunpunt gerealiseerd. Wat korter geleden heeft u ingestemd met het mogelijk maken van een restaurant bij de receptie en heeft de camping ook de ruimte gekregen om het gehele jaar open te zijn. Met name het realiseren van het VVV-steunpunt en het feit dat de camping nu ook in de wintermaanden is geopend maakt dat er veel vaker dan voorheen een beroep wordt gedaan op de campingeigenaar ook buiten de tijden dat de receptie open is.

De woning komt op de plaats van een niet meer in gebruik zijnde chalet nabij de huidige receptie en krijgt de vormgeving van een blokhut in aansluiting op het bestaande sanitair gebouw op de camping. Daarnaast wil de eigenaar de mogelijkheden van de camping verder verbreden (waaronder een verbetering van de exploitatie) door de mogelijke verhuur van maximaal 10 stacaravans / trekkershutten. Dit bestemmingsplan heeft dus betrekking op alleen camping Lindenhof en niet op het chaletpark.

Ligging plangebied:

Het plangebied ligt ten noorden van Wolfheze. Het terrein wordt hier omgeven door het landgoed Johannahoeve dat gedeeltelijk uit open landbouwgebied bestaat en aan de oostzijde overgaat in bos- en heidegebied. De Johannahoeve is grotendeels in beheer bij Natuurmonumenten. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het chaletpark waarmee het oorspronkelijk een eenheid vormde. Aan de westzijde aan zuidkant van de toegangsweg grenst de planlocatie aan het terrein van het centrum voor blinden en slechtzienden: Het Schild.



De globale ligging van het plangebied (rode cirkel).



Luchtfoto 2015 en globale begrenzing plangebied

Onderwerp
vaststellen bestemmingsplan 'Camping Lindenhof 2017'

Datum
24 juli 2017

Kenmerk
27792

Pagina
2 van 7



Luchtfoto locatie bedrijfsgebouwen, parkeerterrein en toekomstige bedrijfswoning

Bestemmingsplan:

Het voorliggend plan herzielt een klein gedeelte van het bestemmingsplan "Buitengebied, (correctieve) herziening 2008. De geldende bestemming is 'terrein voor verblijfsrecreatie' voor zowel de camping als het chaletpark. Binnen het bouwvlak is één dienstwoning toegestaan. Een tweede dienstwoning is binnen de kaders van dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Voor de bouw van een nieuwe dienstwoning is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Overigens is de nieuwe bedrijfswoning wel geprojecteerd binnen een van de bouwvlakken binnen de bestemming. Met de campingeigenaar is afgesproken dat het bouwvlak, dat nu deels over de parkeerplaats is geprojecteerd, zal worden aangepast aan de nieuwe situatie en daarmee een stuk kleiner zal worden. Ook de wens tot het plaatsen van maximaal 10 stacaravans / trekkershutten past niet in het huidige bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan is met een aanduiding het gebied aangegeven waarbinnen die 10 stacaravans/ trekkershutten zijn toegestaan.

Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan maakt zoals gezegd o.a. de nieuwe bedrijfswoning en de stacaravans mogelijk en zorgt ervoor dat de bestemmingssystematiek voor de gehele oppervlakte van de camping wordt aangepast aan de huidige (gemeentelijke) standaard.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Camping Lindenhof 2017'

Datum

24 juli 2017

Kenmerk

27792

Pagina

3 van 7



Uitsnede uit bestemmingsplan 'Buitengebied (correctieve) herziening 2008 (rood = globale grens plangebied nieuw bestemmingsplan))



Verbeelding bestemmingsplan 'Camping Lindenhof 2017'



Luchtfoto (2015) Camping Lindenhof. In het zuiden het chaletpark

Onderwerp
vaststellen bestemmingsplan 'Camping Lindenhof 2017'

Datum
24 juli 2017

Kenmerk
27792

Pagina
5 van 7

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ervoor gezorgd dat het bestemmingsplan voor Camping Lindenhof weer actueel is, voldoet aan de huidige wetgeving en beleidsinzichten, de bouw van een bedrijfswoning mogelijk wordt, de bouw & verhuur van maximaal 10 stacaravans/trekkershutten mogelijk wordt en daarmee het toezicht, beheer en de exploitatie van de camping verbeterd.

Kader

Een bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor het gebruik van gronden en gebouwen in de gemeente. Een bestemmingsplan legt in principe alleen vast op welke wijze gronden en gebouwen gebruikt mogen worden, wat niet is toegestaan en hoe hoog er maximaal gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor dat de gronden en gebouwen op een bepaalde wijze gebruikt of bebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan geeft alleen de maximale ruimtelijke kaders aan voor het gebruik en bouwrecht van de gronden en gebouwen in het plangebied (zogenaamde 'toelatingsplanologie').

Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming cq. niet strijdig met vigerend ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 van de Toelichting is weergegeven hoe het plan zich verhoudt tot relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. Het bestemmingsplan zorgt in feite voor de benodigde actualisatie van het bestemmingsplan voor Camping Lindenhof en het zorgt dat een bedrijfswoning en 10 stacaravans geplaatst kunnen worden. Daarmee wordt de exploitatie van de camping verbeterd.

1- Bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Camping Lindenhof 2017' heeft vanaf 31 mei 2017 tot en met 11 juli 2017 ter inzage gelegen. In die periode zijn er géén zienswijzen ingediend. Gezien het voorstaande wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te laten stellen door de gemeenteraad.

2- Geen exploitatieplan:

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen, tenzij van te voren een private (anterieure) overeenkomst is gesloten met partijen of er geen te verhalen kosten zijn. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Voor dit kleine bestemmingsplan zijn er geen bovenwijkse kosten en is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. De kosten van de ambtelijke begeleiding van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer al vergoed aan de gemeente. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft de gemeenteraad geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

Kanttelingen

Geen.

Draagvlak

De camping is gelegen aan de rand van de kern Wolfheze. De directe burens zijn het chaletpark daar ten zuiden van en het Schild aan de westzijde. De dienstwoning is geprojecteerd tussen de camping en het chaletpark. Vanuit beide burens verwachten we geen bezwaren.

De locatie voor de dienstwoning is niet zichtbaar vanuit de woonkern Wolfheze.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Daardoor lijkt het er op dat er voldoende draagvlak is voor het bestemmingsplan.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Camping Lindenhof 2017'

Datum

24 juli 2017

Kenmerk

27792

Pagina

6 van 7

Aanpak/Uitvoering

Bij het bestemmingsplan bent u het bevoegd gezag om het plan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening). Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Rijn en Veluwe en op onze website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen alleen indieners van een zienswijze, voor zover zij belanghebbend zijn, in beroep bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn en Veluwe en de Staatscourant. Het vast te stellen bestemmingsplan is voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website. Het digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een (samenwerkingsovereenkomst) gesloten waarin is opgenomen dat de mogelijke kosten van planschade voor initiatiefnemer zijn. Daarin is ook opgenomen dat alle ambtelijke kosten die worden en zijn gemaakt ten behoeve van de totstandkoming van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure zijn voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Hiermee is geborgd dat de financiële risico's gedragen worden door initiatiefnemer.

Juridische consequenties

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn & Veluwe en de Staatscourant. Gedurende de daaropvolgende beroepstermijn kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen in beroep bij de Raad van State.

WMO-aspecten

Hoewel het initiatief niet direct gericht is op het verbeteren van een WMO-aspect, kan gesteld worden dat het een bijdrage levert aan prestatieveld 1 van de WMO: het vergroten van de leefbaarheid in de gemeente, door het vergroten van de woongelegenheden want met dit initiatief komt er een reguliere woning vrij in Wolfheze. Verder wordt ten aanzien van de woningbouw vereist dat er voldoende aandacht wordt besteed aan duurzaamheid en de levensloopbestendigheid.

Gezondheid

Niet van toepassing bij (dit) bestemmingsplan.

Duurzaamheid

De nieuw te bouwen woning zal moeten voldoen aan de huidige EPC-waarde van 0,4 en zal in het kader van de Nota Wonen 2013 een GPR Gebouw en Stedenbouw score van minimaal 7 dienen te halen.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan.

Alternatieven

Geen reële. Er zijn geen zienswijzen ingediend, waardoor er geen reden is om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Bijlagen:

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Camping Lindenhof 2017'.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Camping Lindenhof 2017'

Datum

24 juli 2017

Kenmerk

27792

Pagina

7 van 7