



Stichting Dorpsraad Beuningen
Pastoor Bolscherstraat 1
7588 RT BEUNINGEN

Uw brief van:

Zaaknummer: 22Z01147

Losser, 28 juni 2022

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: 22.0015184

Bijlagen:

Team: PVH

Verzonden: 28 juni 2022

Inl.: H. Groeneveld

Onderwerp:

Doorkiesnr.: 053-5377444

Herontwikkeling natuurcamping

Olde Kottink

Geachte stichting Dorpsraad Beuningen,

In uw brief d.d. 16 februari jl. heeft u, mede namens inwoners van Beuningen, uw zorgen geuit met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling van natuurcamping Olde Kottink. In het gesprek dat vervolgens heeft plaatsgevonden op 1 juni jl. met wethouder Nijhuis is afgesproken dat er een schriftelijke reactie komt vanuit de gemeente die u kunt gebruiken voor de communicatie met uw achterban.

Proces en communicatie

Het doorlopen proces tot nu toe, de informatievoorziening en de rol van de gemeente is wat ons betreft voldoende doorgesproken tijdens het genoemde gesprek van 1 juni jl. Ook tijdens de tweede informatiebijeenkomst zijn deze onderwerpen ruimschoots aan de orde gekomen. Wel hechten wij eraan om nogmaals te benadrukken dat het beeld, dat de gemeente op 14 april met vier of vijf ambtenaren aanwezig was, niet klopt. Zowel op 14 april jl. als op 1 juni jl. waren vanuit de gemeente, naast de verantwoordelijk wethouder, twee medewerkers aanwezig. Het beeld dat de gemeente onderdeel uitmaakte van het verkoopteam is dan ook niet juist. Sterker nog, met u zijn wij van mening dat deze keuze van de ontwikkelaar niet handig was.

Bestemmingsplan

U geeft aan niet te begrijpen waarom er in 2017 een apart bestemmingsplan in procedure is gebracht om vier recreatiewoningen toe te voegen op het terrein, terwijl er nu een kleine 70 woningen worden toegevoegd zonder dat hiervoor überhaupt een vergunning hoeft te worden verleend.

Dat ligt aan het feit dat het bestemmingsplan, zonder nadere restricties, stacaravans en chalets toestaat, mits deze niet groter zijn dan 70 m² en niet hoger zijn dan 5 meter. Aan deze voorwaarde wordt in dit geval voldaan. De vier recreatiewoningen waarvoor destijds het bestemmingsplan is aangepast, zijn groter dan 70 m².

Omdat in de landelijke bouwregelgeving bovendien is bepaald dat voor recreatiewoningen met de genoemde afmetingen ook geen omgevingsvergunning nodig is, kan vrijwel de gehele herontwikkeling zonder vergunning uitgevoerd worden. Daarmee blijven we binnen de kaders die de gemeenteraad bij de vaststelling van het

bestemmingsplan in 2013 heeft gesteld. Het enige onderdeel waarvoor wel aanpassing van het bestemmingsplan nodig is, is de omvorming van één van de twee voormalige dienstwoningen naar een groepsaccommodatie voor tien personen. Hiervoor zal te zijner tijd een aparte planologische procedure doorlopen worden. Daarbij krijgt iedereen de mogelijkheid om eventueel een zienswijze in te dienen en beroep aan te tekenen.

Energie / WUP en stikstof

U geeft aan zorgen te hebben of de elektriciteitsvoorziening voor Beuningen niet in gevaar komt als gevolg van dit initiatief. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de elektriciteitsvoorziening in Beuningen. Deze verantwoordelijkheid ligt bij Enexis. Dit is dan ook een gezamenlijke opgave voor de ontwikkelaar en Enexis.

Ook het vraagstuk met betrekking tot de mogelijke stikstofgevolgen is iets tussen de ontwikkelaar en het bevoegd gezag, in dit geval de provincie Overijssel. Omdat de gevraagde herontwikkeling, zoals aangegeven, vrijwel geheel vergunningvrij kan worden uitgevoerd, is dit voor ons als gemeente geen toetsingscriterium. Dit met uitzondering van de omvorming van de dienstwoning naar groepsaccommodatie. Hierbij zal te zijner tijd moeten worden aangetoond dat aan alle geldende wet- en regelgeving kan worden voldaan, waaronder de regelgeving omtrent stikstof.

Mogelijke overlast

Ook zijn er zorgen over mogelijke verkeersoverlast. Het klopt dat de huidige camping niet jaarrond in gebruik is, in tegenstelling tot het nieuwe park. Dit betekent dus meer verkeersbewegingen in de winter. Het aantal woonchalets zal ten opzichte van het aantal campingplaatsen echter afnemen. Bovendien zal sprake zijn van een ander type vervoer omdat er geen auto's met caravans en dergelijke meer van en naar het terrein zullen rijden. In de winterperiode is daarnaast nauwelijks sprake van menging met bijvoorbeeld recreatieve fietsers.

Per saldo verwachten wij op voorhand dan ook niet dat de herontwikkeling zal leiden tot verkeersoverlast. Mocht dit in de praktijk toch het geval zijn, dan kunnen wij hierover uiteraard altijd met elkaar in gesprek gaan.

Natuur

Ook hierbij is het goed om onze rol nogmaals te benadrukken. De huidige herontwikkeling kan vrijwel geheel zonder vergunning worden uitgevoerd. In die zin kunnen wij als gemeente niet sturen op de inrichting van het terrein. Wel hebben wij richting de ontwikkelaar aangegeven dat wij uiterst terughoudend zullen zijn wanneer zij vergunningplichtige bomen willen kappen. Mocht om moverende redenen een vergunning moeten worden afgegeven, dan zal een herplantplicht van toepassing zijn.

Toekomst

In tegenstelling tot het huidige plan, dat grotendeels vergunningvrij kan worden gerealiseerd, is eventuele uitbreiding in de toekomst alleen mogelijk als het bestemmingsplan hiervoor wordt aangepast. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Als deze bereidheid er vanuit de gemeente is, zal moeten worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving en moet worden aangetoond dat er geen beperkingen ontstaan voor omliggende functies. Het huidige plan leidt niet tot inperking van omliggende functies omdat het bestemmingsplan immers niet wijzigt.

Permanente bewoning

Permanente bewoning is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Zoals door Landal Greenparks, als beheerder en exploitant van het nieuwe park, is toegelicht op 1 juni jl. worden juridisch bindende afspraken gemaakt met de woningeigenaren over verplichte verhuur via Landal.

Tot slot

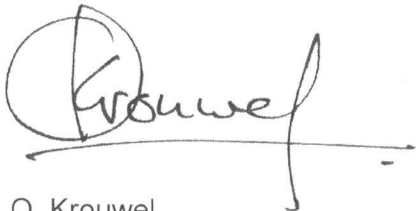
Wij begrijpen het sentiment wanneer de herontwikkeling van Olde Kottink afgezet wordt tegen andere ontwikkelingen in Beuningen, die veelal een veel langere looptijd hebben. Dat was voor ons ook de reden om als gemeente onze verantwoordelijkheid te nemen en aan te schuiven bij de genoemde bijeenkomsten. Wij hopen dat wij hiermee, in combinatie met het gesprek van 1 juni jl. en samen met deze brief, voldoende duidelijk hebben gemaakt dat de crux in dit geval is gelegen in het feit dat de herontwikkeling vrijwel geheel binnen het geldende bestemmingsplan en zonder vergunning kan worden gerealiseerd. Dit maakt dat de herontwikkeling relatief snel te realiseren is en de rol en verantwoordelijkheid van de gemeente in deze beperkt is.

Meer informatie

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de heer H. Groeneveld via het hierboven genoemde telefoonnummer of per e-mail: h.groeneveld@losser.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Losser,
teamleider Plannen, vergunnen en handhaven,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Krouwel', with a large circular flourish on the left and a horizontal line extending to the right.

O. Krouwel