

## Raadsvoorstel

**Status: Opiniërend**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Agendapunt:         | 4   |
| Onderwerp:          | Principeverzoek oprichting kleine camping               |
| Datum:              | 7 november 2023   |
| Portefeuillehouder: | A. Schuurman  |
| Decosnummer:        | 1684  |
| Informant:          | Pelle Elzinga<br>p.elzinga@dalfsen.nl<br>(0529) 488 359 |

**Doel:**

U wordt gevraagd om uw opinie te geven over het principestandpunt van het college om een kleine camping mogelijk te maken op het perceel Hammerweg 10 in Dalfsen.

**Inleiding:**

Initiatiefnemers hebben een principeverzoek ingediend omdat men een principe-uitspraak van het college wil over de op te richten kleine camping op het perceel Hammerweg 10.

De gewenste ontwikkeling valt onder de voorwaarden van het Beleidsplan Recreatie en Toerisme en de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO gaat om een balans tussen een ontwikkeling en een investering in het landschap. Daarnaast gaat het bij het Beleidsplan Recreatie en Toerisme bij toevoeging van aanbod om onderscheidenheid en het bieden van een toegevoegde waarde voor het Dalfser recreatief aanbod. Omdat beide maatwerk zijn, willen wij u op voorhand uw opinie vragen over het standpunt van het college dat er onder voorwaarden sprake kan zijn van deze balans en dat dit initiatief een toegevoegde waarde kan zijn.

**Toelichting initiatief**

Het plan betreft een initiatief voor het realiseren van een kleinschalige camping op het perceel Hammerweg 10

Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

- Het realiseren van 25 campingplaatsen;
- Het realiseren van een parkeergelegenheid voor paardentrailers;
- Het realiseren van sanitair in een bestaande schuur.

Het betreft hier de ontwikkeling van een kleinschalige camping. Ruimtelijk gezien is dit een nieuwe ontwikkeling, het betreft hier een toevoeging aan het huidige recreatieve aanbod. De ontwikkeling past niet binnen de regels van het VAB-beleid of de sloop voor Kansen regeling. Het is wel mogelijk mee te werken via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO beleid). De tegenprestatie zal bestaan uit het geven van een nieuwe impuls aan het erf. Op welke manier dit moet gebeuren wordt in een later stadium door de ervenconsulent van het Oversticht uitgewerkt.

De haalbaarheid van het initiatief is getoetst aan het huidige relevante gemeentelijke beleid. De uitwerking hiervan is te vinden in bijlage 1. De initiatiefnemer heeft een bedrijfsplan opgesteld, een erfinrichtingsschets gemaakt en een verslag gemaakt van de overlegmomenten met de omwonenden. Zie hiervoor bijlage 2 en 3.

Voor het oprichten van de kleinschalige camping op het perceel Hammerweg 10 hebben wij het volgende overwogen:

- Het initiatief is een aanvulling op het huidige recreatieve aanbod binnen de gemeente Dalfsen. Binnen de gemeente Dalfsen is geen recreatief aanbod voor mensen die (deels) afhankelijk zijn van zorg. Doordat één van de eigenaren een achtergrond in de zorg heeft geeft dit een uitstekende kans om voor deze doelgroep een vakantiebestemming te creëren. Dit is iets wat binnen de gemeente Dalfsen nog niet wordt aangeboden en kan zorgen voor extra toeristen vanuit een nieuwe doelgroep. Ook voor mensen die met hun eigen paarden op vakantie willen is binnen de gemeente Dalfsen op dit moment geen aanbod. De omgeving rond de gewenste kleine camping is erg geschikt voor het recreëren met paarden. Doordat de gewenste kleine camping inzet op nieuwe doelgroepen recreanten voor de gemeente Dalfsen wordt de camping niet gezien als concurrent voor het huidige aanbod maar als een aanvulling.
- Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie ligt het plangebied in gebied 3: Parels in het landschap. Voor dit gebied zijn 4 ambities omschreven en met name de ambitie *'Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio'* is relevant. In deze ambitie is de pijler *'Binnen de landschappelijke kaders, faciliteren wij ontwikkelingen van (bestaande) kleinschalige bedrijvigheid'* van toepassing op dit initiatief. Het runnen van de B&B (boerderijkamers) is een bestaande kleinschalige bedrijvigheid. Door de toevoeging van een kleinschalige camping op het perceel wordt de bedrijvigheid op het perceel verder ontwikkeld en versterkt.
- Het initiatief past (deels) binnen het recreatie en toerisme beleid. De locatie heeft een woonbestemming maar in het verleden was dit een agrarisch bedrijf. Nadat uw raad op 9 maart 2021 de beleidsregels verruiming kampeerbeleid heeft vastgesteld is er ook de mogelijkheid gekomen om een kleine camping op te richten op een voormalig agrarisch erf, waar hier sprake van is. Op basis van de verruiming van het kampeerbeleid is het oprichten van een kleine camping op dit perceel mogelijk.

### **Strijdigheid**

De beleidsregels schrijven voor dat de kleine camping gerealiseerd moet worden op het (voormalig) agrarisch erf. Het agrarisch erf is het deel van het perceel waar het zoekgebied voor een agrarisch bedrijf ligt of heeft gelegen, maar dit is meestal niet het gehele kadastrale perceel. In het geval van de Hammerweg 10 ligt de grens van het voormalig agrarisch erf ongeveer halverwege dit kadastrale perceel waarop men de camping wil realiseren. Zie bijlage 5 voor de situatie.

Er is binnen het voormalige agrarische erf niet voldoende ruimte om de gewenste 25 campingplekken te creëren en daarom willen de initiatiefnemers het hele kadastrale perceel benutten voor de realisatie van de camping. Hierdoor komt de kleine camping (deels) buiten het voormalig agrarisch erf en dat is in strijd met de vastgestelde beleidsregels.

Er wordt voorgesteld om in dit geval van de beleidsregels af te wijken en onder nader te definiëren voorwaarden de ontwikkeling van de camping mogelijk te maken op basis van de volgende argumenten:

1. De bij een kleine camping maximaal toegestane 25 plaatsen hebben de initiatiefnemers nodig om voldoende inkomen te genereren om beide van te leven.
  2. Deze camping is een goede aanvulling op het huidige aanbod qua recreatiemogelijkheden binnen de gemeente Dalfsen;
  3. Aan de ontwikkeling kunnen nadere eisen gesteld worden op basis van een nog op te vragen advies van de ervenconsulent.
- Het perceel betreft een voormalig agrarisch erf en door de uitbreiding met de camping wordt de economische vitaliteit vergroot. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna KGO) biedt in dit geval mogelijkheden om de gevraagde ontwikkeling te kunnen realiseren. Bij het KGO-beleid moet een balans ontstaan tussen de impact van de ontwikkeling en de investering in ruimtelijke en sociale kwaliteit.
  - Het initiatief is positief voor lokale partners. De voorgenomen samenwerking met lokale partners zorgt ervoor dat het initiatief een positieve impact heeft op meerdere lokale bedrijven. Doordat meerdere partijen kunnen profiteren van de aanwezigheid van de kleine camping wordt voldaan aan de doelstelling uit de omgevingsvisie om bestaande kleinschalige bedrijvigheid te stimuleren.
  - De participatie in de buurt laat een overwegend positieve houding zien ten aanzien van de plannen voor het oprichten van een kleinschalige camping op deze locatie.

U wordt gevraagd uw opinie te geven over het door het college ingenomen standpunt over de haalbaarheid van het initiatief.

Zoals al is genoemd is elk verzoek in het kader van de KGO en het Beleidsplan Recreatie en Toerisme maatwerk. Alle verzoeken moeten daarom afzonderlijk beoordeeld worden. Er kan dus ook geen precedent uitgaan van medewerking in deze gevallen omdat iedere ontwikkeling weer op een andere locatie ligt, anders van aard is en een andere impact op de omgeving en het landschap heeft. Ook als u nu aangeeft dat u met het standpunt van het college over dit initiatief in principe kunt instemmen, kunt u op basis van nieuwe standpunten of gewijzigde inzichten of uitwerking van het plan bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog anders besluiten. Uw opinie is geen besluit.

**Alternatieven:**

U kunt ervoor kiezen extra voorwaarden mee te geven bij de verdere uitwerking van deze ontwikkeling. In dit geval moet de aanvrager de plannen herzien. U kunt daarnaast aangeven zich niet te kunnen verenigen met het standpunt van het college voor wat betreft dit initiatief. In dit geval zal de initiatiefnemer het plan moeten intrekken.

**Communicatie:**

Mede op basis van uw opinie beoordelen wij over de haalbaarheid van het initiatief. Aanvrager wordt van uw opinie en de gevolgen voor zijn plan op de hoogte gesteld.

Er is al overleg met de omgeving geweest, initiatiefnemers hebben de gesprekken met de omwonenden als constructief en positief ervaren. De resultaten zijn te lezen in de bijlagen. Omwonenden geven aan wel op de hoogte gehouden te willen worden, dit kan op een laagdrempelige manier door bijvoorbeeld een kort nieuwsbriefje bij elke ontwikkeling in het verdere proces.

**Vervolg:**

Als u zich kunt verenigen met het standpunt van het college en het plan dus haalbaar is, moet de aanvrager de plannen verder uitwerken volgens het advies van de ervenconsulent van het Oversticht. Op basis van dit advies kan een inrichtingsplan met eisen vanuit het KGO beleid opgesteld worden. Omdat deze ontwikkeling niet in het omgevingsplan past moet er een procedure gevolgd worden. Dit kan met een wijziging van het omgevingsplan of door een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) het huidige projectafwijkingbesluit.

**Bijlagen:**

1. Toetsing van het initiatief aan de huidige beleidskaders
2. Samenvatting van het bedrijfsplan
3. Samenvatting overleg met omwonenden
4. Inrichtingsschets initiatiefnemers
5. Luchtfoto voormalig agrarisch erf

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-alg. directeur,  
H. van der Woude