gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 26 november 2026
Kenmerk	: Z215537/ D012505
Portefeuillehouder	: R. van Velsen
Onderwerp	: Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) om meerdere functies mogelijk te maken aan de Loenhorsterweg 7, 7c, 7d, 7e en 7f in Hummelo

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

Een positief bindend advies te geven over de aanvraag om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) die de voorgestelde planologische aanpassingen op het terrein van Parkcamping De Graafschap en Manege Het Loenhorst mogelijk maken.

Inleiding

Vanaf de start van een handhavingsprocedure op het terrein van Parkcamping De Graafschap in 2023 zijn veel strijdigheden vastgesteld. In de afgelopen jaren is er al een groot deel daarvan beëindigd door illegaal gebruik te beëindigen, illegale bouwwerken te verwijderen of bepaalde situaties tijdelijk te vergunnen met het oog op een definitieve oplossing. De manegehouder wil inmiddels stoppen met zijn manege en verkoopt de manegehal aan de campinghouder. Laatstgenoemde wil meer afstand nemen van de camping, maar wil tegelijkertijd de camping toekomstbestendig overdragen aan de volgende generatie campinghouders.

Dit raadsvoorstel voorziet in bindend raadsadvies voor de volgende planologische aanpassingen, te weten, het mogelijk maken van:

1) de functie ‘stalling voor kampeermiddelen’ ter plaatse van de manegehal (letter C in erfinrichtingsplan van bijlage 2.1 bij dit voorstel)’;
2) de functie natuur (kruiden- en faunarijk grasland; N12.02) ter plaatse van de buitenmanegebak (G) en omliggende weides;
3) het gebruik als ‘gewone’ woning van de bedrijfswoning bij de manege (D);
4) het gebruik als ‘gewone’ woning van de bedrijfswoning van de camping (B);

5) het gebruik als bedrijfswoning van de camping van de bestaande woonruimte in het receptiegebouw (A);
6) het inrichten van de tijdelijk vergunde parkeerplaats (F) als kruiden- en faunarijk grasland N12.02;
7) van tijdelijk vergunde recreatieappartementen (E) naar permanent vergunde recreatieappartementen.

Afstemming

Dit voorstel is besproken met de clusters Buiten, Financiën, Juridische Zaken, Omgeving, Wonen en werken (onderdeel recreatie) en met wethouder Van Velsen.

Beoogd effect

Een toekomstbestendige verbetering van de landschappelijke en recreatieve kwaliteit op het terrein van en rond Parkcamping De Graafschap. Daarmee dragen de plannen bij aan een sterke lokale economie en aan een toekomstbestendige vrijetijdseconomie, zoals benoemd is in het coalitieakkoord.

Argumenten

1.1 Voor deze aanvraag moet aan uw raad bindend advies worden gevraagd.
Voor een project dat voorziet in het oprichten, veranderen of uitbreiden van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, voor zover dit niet zijn geregeld is in het Omgevingsprogramma Landelijk Gebied, moet op grond van het Besluit bindend adviesrecht bindend advies worden gevraagd aan de raad. Aangezien dit Omgevingsprogramma niets regelt over een dergelijke functiewijziging in een her te gebruiken gebouw op een recreatiepark, wordt in dit voorstel bindend raadsadvies gevraagd.

1.2 Door de functiewijziging en de verkoop van de manegehal wordt een milieuknelpunt opgelost.
Tot nu toe kon ter plaatse van de woning in het receptiegebouw geen goed woonklimaat worden gewaarborgd, vanwege de geldende milieuafstanden van de manege. Op basis van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) geldt in verband met geluid en geur afkomstig van een manege immers een afstandsnorm tussen een manege en gevoelige functies (zoals woningen) van 30m, terwijl de woning in het receptiegebouw en de manegehal op 12m van elkaar liggen. Door de verkoop van de manegehal gaat deze, net als de receptiewoning, bij het campingbedrijf horen waardoor eventuele overlast te beschouwen is als ‘overlast vanuit het eigen bedrijf’. Bovendien geldt voor de gewenste stallingsfunctie een milieuzonering van slechts 10m in gemengd gebied in plaats van de 30m zoals die geldt als manege.

1.3 De woonruimte in het receptiegebouw bevindt zich op een strategische plek van de camping.
De betreffende woonruimte (van bijna 300 m³) bevindt zich nabij de slagboom van de camping, tussen het receptiegebouw en de kantine. Vanaf deze centrale locatie kunnen de beheerders van de camping goed toezicht houden op de camping en kunnen ze overal op de camping snel aanwezig zijn.

1.4 De legalisatie van de bedrijfswoning sluit aan bij de 'Beleidsregels woningbouw in het buitengebied' (oktober 2025).

Om de onderbouwing van de legalisatie van de bedrijfswoning nog wat meer vorm te geven, is aansluiting gezocht bij het puntensysteem uit de 'Beleidsregels woningbouw in het buitengebied'.

Als de te legaliseren bedrijfswoning een nieuw te bouwen 'gewone' woning zou zijn, dan werden er voldoende punten behaald om een aaneengebouwde woning van maximaal 300 m³ toe te kunnen voegen.

Aftrekposten	Punten benodigd
1 x aaneengebouwde woning van < 300 m³	50 punten
1x levensloopbestendigheid	-/- 15 punten
Totaal	**35 punten**

Deze punten worden behaald door natuurontwikkeling:

Verevening	Oppervlakte	Punten
Natuurontwikkeling	900 m²	36 punten
Totaal behaald		**36 punten**

Als de gewenste bedrijfswoning bij het receptiegebouw gespiegeld wordt aan het puntensysteem, dan heeft de toevoeging (legalisatie) van de bedrijfswoning bij de campingreceptie een overschot van (36 -/- 35 =) 1 punt. De aanleg en het onderhoud van de 900 m² natuurontwikkeling wordt gewaarborgd via een anterieure overeenkomst.

1.5 De nieuwe functie voor de manegehal voorziet in een behoefte.

Er is in algemene zin veel vraag naar stallingsruimte voor caravans en campers. Daarbij maakt een dergelijke stalling de camping aantrekkelijker, omdat kampeermiddelen buiten het kampeerseizoen gestald kunnen worden naast de camping.

1.6 Door de nieuwe functie voor de manegehal wordt leegstand voorkomen.

Door de ligging bij de camping en nabij enkele woningen zijn niet veel functies geschikt voor de manegehal. Voor de functie 'stalling voor kampeermiddelen' is de hal en de locatie geschikt. Zo wordt leegstand van de hal en mogelijke ondermijning zoveel mogelijk voorkomen.

1.7 Initiatiefnemer onderbouwt dat de functies in de gewenste eindsituatie elkaar niet milieukundig in de weg zitten.

Voor de aangevraagde situatie wordt op de pagina's 35 t/m 38 van de ruimtelijke motivering onderbouwd dat, ondanks enkele bedrijfsmatige functies in de omgeving, er ter plaatse van alle (bedrijfs)woningen in en direct rond het aangevraagde plan er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien ondervinden bedrijfsfuncties geen nadeel van omliggende gevoelige functies, zoals woningen.

1.8 De percelen van de tijdelijke campingparkeerplaats en van de buitenmanegebak met omliggende weides, worden natuurlijk ingericht.
In de natuurfunctie is gekozen is voor de realisatie van het natuurtype ‘kruiden- en faunarijk grasland’ (N12.02). Dit natuurtype bestaat uit allerlei soorten (kruidenrijke) graslandvegetaties en wordt gekenmerkt door variatie in structuur van hogere en lage vegetatie en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna. Deze natuurfunctie versterkt vooral die van de Kruisbergse Bossen in de omgeving, maar ook het groene karakter van de campingentree. Door het verwijderen van de verharding van de parkeerplaats, wordt de oorspronkelijke situatie hersteld, omdat hierdoor hemelwater goed kan infiltreren in de bodem.

1.9 Een nieuwe functie is vanuit het oogpunt van behoud van het oorspronkelijke boerderijtje (E) gewenst.
Het oorspronkelijke boerderijtje is al vanaf het einde van de 19e eeuw zichtbaar op topografische kaarten. Het is geen monument, maar door de eerdere eigenaren verbouwd tot een karakteristiek gebouwtje in de vorm van een hallenhuis-boerderijtje.

1.10 Er is geparticipeerd met bewoners van nabijgelegen woningen.
Initiatiefnemer heeft de plannen voor de camping afgestemd met de bewoners van de twee woningen die grenzen aan de bestemming/functie Recreatie-Verblijfsrecreatie van de camping. Zij hebben schriftelijk verklaard geen moeite te hebben met de onderhavige ontwikkelingen op de camping.

1.11 Er is vanuit toeristisch-recreatief beleid geen bezwaar ten aanzien van het gebruik van het betreffende gebouw voor twee recreatieappartementen.
De bestaande tijdelijk vergunde recreatieappartementen werden in 2024 op www.bedandbreakfast.nl zeer goed gewaardeerd: in de reviews wordt de locatie door de gasten als rustig ervaren, al klaagde een enkeling over de vele langslopende campinggasten.

1.12 Het plan is uitvoerbaar in relatie tot stikstof.
Aan de hand van een Aerius-berekening AERIUS-berekening is aangetoond dat als gevolg van het onderhavige plan zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van een nadelige depositie van stikstof en ammoniak. Er is immers geen hoger rekenresultaat gevonden dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningsplichtig.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

Het betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling en uitvoering komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Voor de behandeling van de aanvraag wordt ambtelijke capaciteit ingezet. De daarmee samenhangende leges worden op basis van de

Legesverordening 2026 bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. De legesinkomsten dragen bij aan de dekking van de gemeentelijke uitvoeringskosten.

Uitvoering

Na uw besluit op dit voorstel wordt ambtelijk het besluit omgevingsvergunning genomen. De initiatiefnemers worden hiervan inhoudelijk op de hoogte gebracht. Daarna vinden de gebruikelijke openbare publicaties plaats.

Ten aanzien van het besluit omgevingsvergunning staat bezwaar open.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Hengelo (Gld),
Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

de secretaris,	de burgemeester,
M.J.J. Rommers	P.J.M. van Domburg

Bijlagen

1. Verzoekformulier (openbaar)
2. Ruimtelijke motivering (openbaar), met de bijlagen:
    - 2.1. Erfinrichtingsplan (openbaar)
    - 2.2. Wateradvies AERIUS-berekening (openbaar)
    - 2.3. AERIUS-berekening (openbaar)
    - 2.4. Landschapsplan gronden buitenmanege (openbaar)
3. Concept raadsvoorstel en -besluit (openbaar)