Verslag Omgevingskamer

Bezoensweg 5 te IJhorst – Camping De Vossenburcht

Zaaknummer : Z/STH25/055659

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : n.v.t.
Toetsen : ja
Soort procedure (indien van toepassing) : BOPA

Beschrijving situatie : herontwikkeling en legalisatie van het kampeerterrein

Kanttekeningen :

Behandeling door Omgevingskamer (video bellen)

Datum behandeling : 06-10-2025
Aanwezige leden

☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht

☒ Gemeente : Zaakbehandelaar
Beleidsmedewerker Economie, recreatie en toerisme
Beleidsmedewerker Verkeer
Beleidsmedewerker Groen (schriftelijk)

☒ Provincie : Beleidsmedewerker Ruimtelijk beleid
☒ Waterschap : Schriftelijk
☐ Veiligheidsregio :
☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu (schriftelijk; volgt)

Kernvraag

Is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan de herontwikkeling en uitbreiding van het kampeerterrein en de legalisatie van de parkeerplaats?

Uitkomst Omgevingskamer : **De Quikscan is teruggenomen**

Inhoudelijke opmerkingen

Het plan betreft de gehele toekomstvisie (datum) van de camping De Vossenburcht aan de Bezoensweg 5 te IJhorst. Het plan is begonnen als verzoek legalisatie voor de illegaal aangelegde parkeerplaats aan de voorzijde ten westen van het woonhuis. De initiatiefnemer heeft het verzoek uitgebreid met het verzoek voor een grootschalige aanpassing aan het kampeerterrein. Hiervoor is een toekomstvisie opgesteld. De toekomstvisie gaat in op het project Vitale Vakantieparken. De eerste stap bestaat uit het legaliseren en verder realiseren van

parkeervoorzieningen op een agrarisch perceel. Daarnaast wordt het kampeerterrein uitgebreid aan de zuidzijde in het bos. Ter compensatie van deze uitbreiding wordt aan de noordzijde, op een agrarisch perceel parallel met de Bezoensweg een strook met een agrarische bestemming omgezet naar bos. Als laatste deel is het plan om een binnenzwembad te realiseren, met de ambitie die energie neutraal te zijn.

Uitbreiding in bosgebied & extensivering van het kampeerterrein

De initiatiefnemer wil het park extensiveren. Het plan is om de dichtheid van de huisjes terug te brengen van de bestaande norm van 25 per ha naar 20 per ha. Ter compensatie van de extensivering is een uitbreiding aan de zuidzijde nodig om voldoende plekken te behouden voor een goede bedrijfsexploitatie. Dit is echter strijdig met het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Het uitbreidingsgebied is (bestemd als) bos, waardoor er gerooid moet worden om de uitbreiding te realiseren. Naast het perceel is NNN gebied gevestigd. De uitbreiding zal op de grens van dit gebied vallen, waardoor aan het NNN gebied geen afbreuk wordt gedaan.
Voor de uitbreiding worden bomen gerooid. Ter compensatie zal aan de voorzijde een strook bos worden aangeplant. Op het moment is het een stuk grasland (bestemming agrarisch – waarden landschap) die gebruikt wordt voor grasproductie. Voor de kap en herplant van bomen die vallen onder de Omgevingswet – onderdeel houtopstanden, is de provincie verantwoordelijk. Dit is een ander traject dan voor de ruimtelijke ordening waar de gemeente eerstverantwoordelijke voor is. De herplant (compensatie) die dit plan heeft voorzien stuit op bezwaren omdat de te kappen bomen onderdeel uitmaken van een grote boskern (groter dan 5 Ha). De herplant moet in of aansluitend aan deze boskern plaatsvinden.
Er moet nader toegelicht worden waarom de houtsingel aan de noordzijde voldoet aan deze eis. Hiervoor kan door de initiatiefnemer contact gelegd worden met de desbetreffende medewerker van de Provincie. De Initiatiefnemer heeft op 1 Juli 2025 een email gekregen van de provincie waarin is beschreven waaraan voldaan moet worden. voor de Kamer geldt dat de uitkomst daarvan positief moet zijn in het kader van uitvoerbaarheid. Zonder compensatie van het bosgebied kan de uitbreiding van de camping niet plaatsvinden.

Parkeerplaats legaliseren

Initiatiefnemer heeft in 2022 aan de westzijde van het woonhuis een agrarisch perceel illegaal in gebruik genomen als parkeerplaats. Hier zit een handhavingsproces op. De initiatiefnemer wenst de parkeerplaats te legaliseren door hem op te nemen in de toekomstvisie. De extra parkeerplaats is nodig vanwege het autoluw maken van het kampeerterrein. De parkeerplekken krijgen halfverharding en de rijpaden verharding.
Aan de westzijde van de parkeerplaats wordt een met groen beplante grondwal van 3 meter hoog gerealiseerd. Dit is afgesproken met de buren en vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Het naburige agrarische bedrijf is omgebouwd tot woonerf met een aantal woningen erop. Tijdens de behandeling is gevraagd of de overeenkomst ook geldt voor de nieuwe eigenaren/bewoners op het naastgelegen perceel. De initiatiefnemer antwoordde hierop bevestigend. Om mogelijke overlast van de parkeerplaats te voorkomen is een groene geluidwerende wal noodzakelijk.

Parkeren
In de visie en de Quickscan wordt uitgegaan van een benodigde 900-1000 Parkeerplaatsen. Echter staan er maar 250 parkeerplaatsen ingetekend in de nieuwe parkeerplaats. De Kamer wil opheldering over hoe er aan deze norm voldaan kan worden. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat bij sommige huisjes ruimte is voor één auto. De Kamer ziet graag dat inzichtelijk wordt gemaakt bij welke huisjes dit mogelijk is, hoeveel parkeerplaatsen dit oplevert en hoe dit uiteindelijk zich verhoudt tot de parkeernorm. Dit omdat de parkeerplaatsen die op de plekken zelf worden gerealiseerd al bijdragen aan de norm ven dus het aantal benodigde plekken aan de voorzijde van het terrein beïnvloeden.
Daarnaast moet het duidelijk zijn of het zwembad open is voor externe bezoekers. De toestroom van externe bezoekers heeft namelijk een aanzienlijke invloed op de verkeersbewegingen en benodigde parkeerplaatsen. Mocht dit het plan zijn, moet dit meegenomen worden in de parkeerbalans.

Water en milieu
De Omgevingsdienst heeft aangegeven nog met een advies te komen, dus voorlopig nog geen opmerkingen vanuit milieu.
Vanwege de extra verharding die aangebracht wordt is het noodzakelijk rekening te houden met het toevoegen van extra benodigde waterberging. De Initiatiefnemer heeft de watertoets van het waterschap ingevuld, is hiervan op de hoogte en zal het moeten aanvullen in de Quickscan.

Participatie
Voor de aanleg van de grondwal is geparticipeerd met het naburige (voormalige) agrarische bedrijf. Voor de uitbreidingsplannen van het kampeerterrein nog niet. Er werd gevraagd hoe het contact met de omliggende parken is, wat overkwam als gemixt. Ook zijn de verdere omwonenden nog niet meegenomen in de uitbreidingsplannen. De Kamer stelt dat er verder geparticipeerd moet worden met de omwonenden en dit nader uitgewerkt zal worden.

Conclusie
De Quickscan is teruggenomen en wordt aangevuld op de volgende punten:
- Maak inzichtelijk hoeveel parkeermogelijkheden er zijn op het terrein, inclusief parkeren bij de huisjes; stel een goede parkeerbalans op voor het terrein.
- Stem af met provincie inzake de aanvraag kapvergunningen en compensatie voor bos; Motiveer hoe het voorgestelde compensatiebos via de groene geluidswal in verbinding staat met de boskern.
- Vul de participatie aan. Neem de omwonenden van het vakantiepark mee in de plannen.

In principe wordt een termijn van 6 weken gehanteerd voor het aanleveren van een aangepaste Quickscan. In dit geval uiterlijk **1 december 2025.** Mocht deze termijn niet voldoende zijn, kan in overleg met de zaakbehandelaar een afwijkende termijn worden afgesproken. De aangepaste Quickscan wordt te zijner tijd opnieuw in de Omgevingskamer besproken.

Datum verslag **: 16-10-2025**

Voorzitter Omgevingskamer

[redacted]

Verslag is gebaseerd op:

- Quickscan camping de Vossenburcht, bezoensweg 5 te Ijhorst (15-09-2025)
- Toekomstvisie camping De Vossenburcht, bezoensweg 5 te IJhorst (26-09-2025)
- erfinrichtingsplan camping de Vossenburcht, bezoensweg 5 te Ijhorst (25-07-2025);
- vaststellingsovereenkomst grondwal (14-04-2022)
- en overige bijbehorende stukken.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen