

Adviserende nota aan het college van B&W

Onderwerp: recreatieve ontwikkeling perceel Oude Dijk 23				Bespreken	Akkoord
Portefeuillehouder:	Engberts	Status: Openbaar		B JS	b
Overleg pfh.:	Ja				
Team:	Ruimte	Raad: Nee	Begr. wijz.: Nee	w LV	w
Add. advies:	team Ruimte				
Ext. advies:	Kwaliteitsteam	OR: Nee	Kenmerk: 1006752	W BE	w
	VVP	SQ 0269V20180094			
Steller:	Johan Dijkhuis	Datum: 23 oktober 2018		w BB	w
Paraaf TM				s	s

Te nemen besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsherziening van een deel van het perceel Oude Dijk 23 te Oldebroek t.b.v. de realisatie van een kleinschalig recreatielandgoed;
2. Binnen de recreatieve bestemming ruimte te bieden voor een groepsaccommodatie van 200 m2 en vier boshuisjes van 100 m2;
3. De initiatiefnemer uit te nodigen hiervoor een anterieure overeenkomst aan te gaan en hiervoor een ontwerpbestemmingsplan aan te leveren, conform de bijgevoegde conceptbrief.

Vergadering d.d.:	30 OKT. 2018	nummer:	7
Beslissing: <i>conform voorstel.</i>			

Ontwerp besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsherziening voor een deel van het perceel Oude Dijk 23 te Oldebroek t.b.v. de realisatie van een kleinschalig recreatielandgoed;
2. Binnen de gewenste recreatieve bestemming ruimte te bieden voor een groepsaccommodatie van 200 m2 en vier boshuisjes van 100 m2.
3. De initiatiefnemer uit te nodigen hiervoor een anterieure overeenkomst aan te gaan en hiervoor een ontwerpbestemmingsplan aan te leveren, conform de bijgevoegde conceptbrief.

Aanleiding

Op 10 mei 2018 is een principeverzoek binnengekomen van mevr. E. Bijl - Oostendorp voor de uitbreiding van de recreatieve functie van het perceel Oude Dijk 23 met een groepsaccommodatie en vier vrijstaande boshuisjes op het daarachter liggende bosperceel.

Het verzoek

De plannen richten zich primair op groepen van 8 - 40 personen in de weekenden en feestdagen. Door de week zullen de boshuisjes afzonderlijk worden verhuurd. Het geheel wordt gepositioneerd in het luxe segment. De gewenste ontwikkeling is beschreven in het bijgevoegde document "Ondernemingsplan Groepsaccommodatie Oude Dijk" van september 2018.

Huidige bestemming

De ontwikkeling is in strijd met de huidige bestemming van het perceel Oude Dijk 23. Op dit moment heeft het voorste gedeelte de bestemming "Recreatie 7" op grond waarvan een recreatieverblijf is toegestaan. Het achterliggende perceel waar de ontwikkeling moet plaatsvinden heeft de bestemming "Agrarisch 2". Dit perceel is ingericht als bosperceel. De groepsaccommodatie en de recreatiewoningen worden tussen de bomen gesitueerd. Op dit gedeelte van het perceel zou een recreatieve bestemming moeten worden gelegd om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Beoogd effect

Versterking van het recreatieve product door realisatie van een kleinschalig recreatielandgoed in het luxe segment.

Argumenten

1.1 *De ontwikkeling draagt bij aan het toeristisch recreatieve klimaat in Oldebroek;*

Een nieuwe groepsaccommodatie in het topsegment, kan een waardevolle bijdrage leveren aan de kwaliteit en diversiteit van de recreatiesector in de gemeente. Er is veel vraag naar kwalitatief goede recreatieve verblijfsruimte voor groepen en families.

De ontwikkeling biedt ook op andere punten voldoende kwaliteit. Het perceel is goed ontsloten. Er is sprake van een duurzame, natuur georiënteerde en energiezuinige opzet en het geheel wordt goed landschappelijk ingepast.

1.2 *De ontwikkeling past in het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijke beleid*

De Oude Dijk is gelegen in de "kleinschalige, gemengde overgangszone", zoals opgenomen in de concept-omgevingsvisie (en de bijbehorende IDekaart). Er liggen mogelijkheden om de recreatieve kracht van het gebied verder te benutten. Een kwaliteitsimpuls voor bestaande (recreatieve) voorzieningen is wenselijk. Aldus de conceptvisie. Een hoogwaardige recreatieve voorziening voor groepen past uitstekend in deze overgangszone.

In de Provinciale Omgevingsverordening is aangegeven dat bij de nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen gekeken moet worden of dit past binnen het beleid dat voor dat specifieke gebied geldt. Het gebied is in dat kader aangewezen als Nationaal Landschap. Ontwikkelingen mogen de kernkwaliteiten van dat landschap niet aantasten. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen een bestaand bosperceel en landschappelijk goed wordt ingepast, is van aantasting van de kernkwaliteiten geen sprake.

De Omgevingsverordening bepaalt verder dat in een bestemmingsplan voor recreatiewoningen moet zijn opgenomen dat permanente bewoning wordt uitgesloten. Nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen is alleen toegestaan als daaraan de eis van bedrijfsmatige verhuur wordt verbonden. In de bestemmingsplantoelichting moet zijn aangegeven op welke wijze de bedrijfsmatige exploitatie (verhuur) duurzaam is verzekerd. Het door de ondernemers aangeleverde ondernemingsplan biedt daarvoor voldoende aanknopingspunten. Dit zal in het bestemmingsplan worden verankerd.

1.3 *De omgeving levert geen belemmeringen op*

In de beschrijving van het plan is aangegeven dat er contact is geweest met de direct omwonenden en het naastgelegen fruitteeltbedrijf. Bij de uitwerking van de plannen zullen hun opmerkingen en suggesties meegenomen worden. Er lijken geen onoverkomelijke bezwaren tegen het plan te bestaan. Omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Door de groene buffer worden de activiteiten voldoende afgeschermd van de omgeving.

1.4 *Het ondernemingsplan biedt vertrouwen voor een duurzame bedrijfsmatige exploitatie*

In het kader van het project Vitale Vakantieparken wordt aandacht gevraagd voor de toekomstbestendigheid van vakantieparken. Voorkomen moet worden dat vakantieparken op termijn verrommelen en/of uitgepand worden en vervolgens in gebruik genomen worden voor permanente bewoning of verhuur aan bijzondere doelgroepen. De opzet van het plan, het opgestelde ondernemingsplan en de contacten met de ondernemers wekken vertrouwen dat deze ontwikkeling op een goede manier wordt opgepakt. Het Kwaliteitsteam van de projectorganisatie Vitale Vakantieparken

heeft contact gehad met de initiatiefnemers en geeft aan dat de plannen goed aansluiten bij de tijdgeest van kleinschaligheid en hoogwaardigheid. De plannen richten zich op de kwaliteitstoerist en maken goed gebruik van de omgeving. Het ondernemersplan ziet er goed uit, is doordacht en doorkauwd. Het Kwaliteitsteam is onder de indruk en geeft aan dat er sprake is van een kansrijk concept en veelbelovend ondernemerschap. Het Kwaliteitsteam Vitale Vakantieparken adviseert daarom positief.

2.1 Een grotere bouwoppervlakte is nodig om tegemoet te komen aan de eisen van deze tijd

Om recreatiewoningen in het topsegment te kunnen realiseren is het nodig dat hiervoor in het bestemmingsplan voldoende ruimte wordt gecreëerd.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2007 is de oppervlakte van recreatieverblijven binnen de bestemming "Recreatie 7" beperkt tot 60 m² plus 6 m² bijgebouwen en/of overkappingen. De goothoogte is beperkt tot 3.00 m. Er is slechts een bouwlaag toegestaan.

Bij besluit van 1 februari 2013 heeft de raad al besloten om in zijn algemeenheid ruimte te bieden voor recreatieverblijven met een oppervlakte van 75 m² met een maximale inhoud van 300 m³. Bovendien worden meerdere bouwlagen toegestaan. Deze limitering is nog gebaseerd op het oude streekplan 2005.

De Provincie heeft echter in de nieuwe Omgevingsverordening geen maximale afmetingen meer opgenomen, zodat ingespeeld kan worden op de eisen van deze tijd. Geadviseerd wordt gebruik te maken van de ruimte die de Omgevingsverordening biedt.

Het gepresenteerde plan gaat uit van een groepsaccommodatie met een oppervlakte van circa 200 m², een goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Er zijn 6 slaapkamers met ieder een eigen badkamer. Daarnaast een gemeenschappelijke keuken, eethoek en lounge ruimte.

De houten boshuisjes hebben een oppervlakte van 8 x 10 = 80 m² plus een overdekte veranda van 20 m², die meetelt bij de berekening van de bebouwde oppervlakte. De totale oppervlakte van de bebouwing is dus 100 m². De boshuisjes hebben twee slaapkamers op de begane grond en twee aanvullende slaapplekken op de verdieping. De goothoogte is 3,00 meter en de bouwhoogte 5,00 meter. Geadviseerd wordt hiervoor in het bestemmingsplan een maatwerkbestemming op te nemen.

2.2 Met een bestemmingsplanherziening kan maatwerk worden geleverd

Overwogen zou kunnen worden dat hiervoor dan eerst de algemene beleidslijn aangepast zou moeten worden. Dit lijkt echter niet verstandig omdat daarmee de indruk wordt gewekt dat dan in principe alle recreatieverblijven binnen de bestaande recreatieve bestemmingen op grond van het aangepaste beleid uitgebreid zouden mogen worden. Dat is uitdrukkelijk niet de bedoeling. Er moet sprake blijven van maatwerk op basis van een goede afweging van ruimtelijke aspecten, een goed ondernemingsplan en een bestemmingsplanprocedure, waarin alle relevante aspecten meegewogen kunnen worden. Een bestemmingsplanprocedure heeft bovendien het voordeel dat specifieke randvoorwaarden opgenomen kunnen worden. In dit geval is sprake van een perceeloppervlakte van ruim 5100 m² voor het bosperceel. Er is dus voldoende ruimte beschikbaar voor een grotere bouwoppervlakte. Voor een groepsaccommodatie is sowieso een grotere bouwoppervlakte dan 75 m² nodig. De inrichting van het recreatielandgoed is zodanig dat een samenhangend geheel ontstaat, met een gecombineerde ontsluiting en parkeren. Er is dus minder risico op verzelfstandiging van de woningen dan bij solitaire recreatiewoningen. Het gehele perceel is goed landschappelijk ingepast.

In de bestemmingsplantoelichting kan daarom worden gemotiveerd waarom in dit specifieke geval een grotere bebouwde oppervlakte passend is.

2.3 De bedrijfsmatige exploitatie (verhuur) is duurzaam verzekerd.

De Omgevingsverordening bepaalt dat in een bestemmingsplan voor recreatiewoningen moet zijn opgenomen dat permanente bewoning wordt uitgesloten. Nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen is alleen toegestaan als daaraan de eis van bedrijfsmatige verhuur wordt verbonden. In de bestemmingsplantoelichting moet zijn aangegeven op welke wijze de bedrijfsmatige exploitatie (verhuur) duurzaam is verzekerd. Het door de ondernemers aangeleverde ondernemingsplan biedt daarvoor voldoende aanknopingspunten. Dit zal in het bestemmingsplan worden verankerd.

Kantttekeningen

1. De ontwikkeling staat los van de bestaande recreatiewoning

In 2016 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de omzetting van de recreatieve bestemming van het perceel Oude Dijk 23 naar een woonbestemming op grond van de "Structuurvisie Permanente bewoning recreatiewoningen". De initiatiefnemers hebben onderzocht of de bestaande woning onderdeel zou kunnen uitmaken van de gewenste recreatieve ontwikkeling. Dit lijkt niet haalbaar. De omzetting van de solitaire recreatiewoning naar een reguliere woning zal daarom nu ook worden doorgezet. De ontwikkeling van het recreatielandgoed Oude Dijk staat daar los van. Het ingediende ondernemingsplan moet daar nog op aangepast worden. De beide herzieningen van het bestemmingsplan zouden eventueel wel gecombineerd kunnen worden.

Financiën

De legesverordening is op dit verzoek van toepassing.

De gemeentelijke risico's worden afgedekt door het aangaan van een anterieure overeenkomst.

Communicatie

In het voortraject hebben de initiatiefnemers contact gelegd met de omwonenden.

Voor de herziening van het bestemmingsplan wordt de reguliere procedure gevolgd, met de gebruikelijke terinzageleggingen en mogelijkheden voor zienswijzen en rechtsbescherming.

Vervolg

Indien het college in principe akkoord is met het voorgestelde besluit, zullen de plannen verder worden uitgewerkt en zal de initiatiefnemer opdracht geven voor het maken van een conceptbestemmingsplan.

Bijlage(n)

1. BW20181030 Concept antwoordbrief aan initiatiefnemer;
2. BW20181030 Verzoek vooroverleg omgevingsvergunning d.d. 17 mei 2018;
3. BW20181030 Ondernemingsplan Groepsaccommodatie Oude Dijk – september 2018;
4. BW20181030 Ruimtelijke toets en –afweging Recreatielandgoed Oude Dijk 21;