Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000062605
Datum:	20 april 2021
Opsteller:	C. van den Bedem
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplannen “Buitengebied - Park Onze Woudstee” en “Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee”

Het college van B&W besluit:
1. Het “Besluit Hogere grenswaarde ingevolge artikel 83 van de Wet geluidhinder en artikel 4.10 van het Besluit geluidhinder ten behoeve van wonen op Park Onze Woudstee” met de bijbehorende ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-besluit;
2. Met de Stichting Functiewijziging Park Onze Woudstee een aanvullingsovereenkomst te sluiten voor de 4 percelen die alsnog willen transformeren van verblijfsrecreatie naar wonen.

De raad voor te stellen:
1. Om in afwijking van de structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk in te stemmen met het percentage van 90% van de recreatiewoningen dat transformeert van recreatie naar wonen;
2. In te stemmen met het document “Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied - Park Onze Woudstee”;
3. Het bestemmingsplan "Buitengebied - Park Onze Woudstee”, bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00237-0002 met de bijbehorende bestanden, met de wijzigingen zoals verwoord in het document genoemd bij beslispunt 2 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
4. In te stemmen met het document “Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee”;
5. Het bestemmingsplan "Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee”, bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00244-0002 met de bijbehorende bestanden, met de wijzigingen zoals verwoord in het documenten genoemd bij beslispunt 4 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
6. Bij de bestemmingsplannen “Buitengebied - Park Onze Woudstee” en “Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee” geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

<u>Aanleiding</u>

Het bestemmingsplan "Buitengebied - Park Onze Woudstee” heeft tot doel om voor 208 percelen (=90%) van Park Onze Woudstee de bestemming "Wonen" op te nemen, zodat een gebruik voor 'woondoeleinden' van de voormalig recreatiewoningen op de betreffende percelen is toegestaan. Daarnaast maakt het de transformatie van Horeca naar Wonen mogelijk (1 woning en 9 appartementen).
Het bestemmingsplan “Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee” legt voor de 23 recreatiewoningen die niet willen transformeren naar wonen de bestaande verblijfsrecreatieve bestemming vast. Het resterende bouwrecht voor 1 recreatiewoning wordt gerealiseerd op De Dennenhoek.

In verband met geluidhinder vanwege de A28 en de spoorlijn dient voor een groot aantal woningen een hogere grenswaardeprocedure in het kader van de Wet geluidhinder te worden doorlopen.

De beide bestemmingsplannen en het besluit Hogere grenswaarde hebben in ontwerp ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen beide ontwerpbestemmingsplannen danwel het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde. Er zijn wel ambtshalve wijzigingen op bovengenoemde stukken.

Aan u wordt nu verzocht om de hogere grenswaarde gewijzigd vast te stellen en de raad voor te stellen om beide bestemmingsplannen gewijzigd vast te stellen om de transformatie van verblijfsrecreatie naar wonen planologisch-juridisch mogelijk te maken en voor de overige kavels het verblijfsrecreatieve gebruik vast te leggen.

Kader

In de Strategienota Vitale Vakantieparken Harderwijk zijn 5 processtappen geschetst, met als uiteindelijke doel het tot stand brengen van een toekomstvisie voor onder andere Park Onze Woudstee.
De structuurvisie Vitale Vakantieparken is een ruimtelijke uitwerking van de eerste 4 stappen.
Voor Park Onze Woudstee betreft dit uiteindelijk een transformatie van 208 percelen van recreatie naar wonen. De bewoners moeten het meerdere boven 20 m2 aan bijbehorende bouwwerken verwijderen. Indien dat niet binnen 5 jaar na ondertekening van de anterieure overeenkomst met de Stichting Functiewijziging Park Onze Woudstee is gebeurd dan zal daar wel handhavend tegen worden opgetreden.
Voor de 23 percelen die niet transformeren naar wonen en dus recreatief zullen blijven, zal processtap 5 van de strategienota in gang worden gezet. Dit betekent dat bij oneigenlijk gebruik van het perceel handhavend zal worden opgetreden.

Alternatieven

Besluiten om de bestemmingsplannen “Buitengebied - Park Onze Woudstee” en “Buitengebied - Recreatiewoningen Park Onze Woudstee” niet vast te stellen.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de Strategienota en de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk, door een planologisch-juridisch kader vast te stellen dat oneigenlijk gebruik van recreatieparken beëindigt door transformatie van recreatie naar wonen mogelijk te maken, danwel de verblijfsrecreatieve functie vastleggen van de percelen die niet transformeren.

Argumenten

Besluiten College

1. *Hogere grenswaarde*
   Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp-besluit Hogere grenswaarden ingediend. Wel willen er alsnog 4 percelen transformeren naar wonen. Omdat ook voor deze 4 percelen een hogere grenswaarde besluit moet worden genomen, moet dit besluit gewijzigd worden vastgesteld.
2. *Aanvullingsovereenkomst*
   Voor de transformatie van de betreffende percelen is op 26 januari 2021 een anterieure overeenkomst gesloten met de Stichting Functiewijziging Park Onze Woudstee. Hierdoor is de betaling van de exploitatiebijdrage en de vereveningsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen ex artikel 6.24 lid 1 Wro verzekerd. De 4 percelen die na ondertekening van deze anterieure overeenkomst alsnog willen transformeren worden door deze aanvullingsovereenkomst toegevoegd aan de anterieure overeenkomst. De te betalen vereveningsbijdrage is in overeenstemming gebracht met het transformatiepercentage van 90%.

Besluiten raad

1. *Transformatiepercentage wijkt af van Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk*
   Begin 2019 is er tussen de eigenaren van de recreatiewoningen en de Stichting Functiewijziging Park Onze Woudstee een transformatieovereenkomst gesloten. Uiteindelijk zullen 208 van de 232 bouwrechten transformeren van verblijfsrecreatie naar wonen. Dit betekent een percentage van 90%. Dit percentage wijkt af van de beleidskeuze uit de structuurvisie. In de structuurvisie is namelijk aangegeven dat er naar aanleiding van ingediende zienswijzen is voorgesteld het percentage aan te passen van 100% naar ten minste 95%. Dit betekent voor Onze Woudstee dat

er 12 recreatiewoningen buiten de transformatie zouden mogen worden gelaten. Dit blijken er na het jarenlange en intensieve traject uiteindelijk 23 recreatiewoningen te zijn.
Dit transformatiepercentage van 90% wijkt 5% af van de beleidskeuze van 95% uit de structuurvisie. Met een transformatiepercentage van 93% op het park Ceintuurbaan, 100% op het park Slenck & Horst en 100% op het park Dennenhoek, is een afwijking van 5% te overzien. Het gemiddelde transformatiepercentage over alle vier de transformatieparken is namelijk 96%.
Gelet op het jarenlange intensieve traject wordt dan ook voorgesteld om medewerking te verlenen aan de transformatie en daarmee af te wijken van het bepaalde in de structuurvisie. De financiële consequenties van een lager transformatiepercentage worden separaat aan de raad voorgelegd via een aparte traject met betrekking tot aanpassing van de structuurvisie.

2. en 4. *Ambtshalve wijzigingen*
Lopende de procedure zijn enkele omissies ontdekt die nu worden hersteld. Daarnaast zijn reacties van de Gasunie en Prorail verwerkt. Tot slot hebben 4 eigenaren aangegeven alsnog te willen transformeren. De inhoud van de wijzigingen zijn verwoord in de betreffende documenten met ambtshalve wijzigingen op de ontwerpversies van het Besluit Hogere grenswaarden en de bestemmingsplannen “Buitengebied- Park Onze Woudstee” en “Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee”.

3. en 5. *Gewijzigde vaststelling bestemmingsplannen “Buitengebied- Park Onze Woudstee” en “Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee”*
Door de ambtshalve wijzigingen moeten beide bestemmingsplannen aangepast worden (zie punt 1. en 3.). Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van de bestemmingsplannen “Buitengebied- Park Onze Woudstee” en “Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee”.

6. *Geen exploitatieplan vaststellen*
Het bestemmingsplan “Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee” maakt geen realisatie van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening planologisch mogelijk. Kostenverhaal is voor dit bestemmingsplan dan ook niet van toepassing.
Het bestemmingsplan “Buitengebied – Park Onze Woudstee” maakt wel de realisatie van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening planologisch mogelijk. De gemeenteraad is op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro in beginsel verplicht om een exploitatieplan op te stellen, maar kan hiervan afzien als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is door middel van de gesloten anterieure overeenkomst met de eigenaar van restaurant De Herberg en de gesloten anterieure overeenkomst met aanvullingsovereenkomst met de Stichting Functiewijziging Park Onze Woudstee verzekerd.

Omgevingswet
Met de inwerkingtreding van de omgevingswet maken de bestemmingsplannen automatisch deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Harderwijk. Door gezamenlijk overleg tussen eigenaar, VVE en de gemeente Harderwijk is tot een breed gedragen oplossing gekomen voor de situatie van Onze Herberg. Hiermee is voldaan aan de participatievoorwaarden zoals genoemd in de Omgevingswet.

Financiën
De parken dragen zelf de kosten van de planvoorbereiding en de kosten voor de uitvoering. In de structuurvisie worden projecten benoemd voor de versterking van de toeristisch-recreatieve voorzieningen. Hiervoor worden geen gemeentelijke middelen beschikbaar gesteld. Deze projecten worden gefinancierd door een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (vereveningsbijdrage) te eisen van die parken waar waardeontwikkeling door transformatie plaatsvindt.
De transformatie van recreatie naar wonen heeft gevolgen voor de financiën van de gemeente. Een deel van de toeristen- en forenzenbelasting zal wegvallen. Hier staat tegenover dat de opbrengsten uit de OZB zullen toenemen als gevolg van de waardeontwikkeling. De verwachting is dat dit per saldo voordelig is

voor de gemeentebegroting. In de structuurvisie is dit op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt.

Duurzaamheid
De bestemmingsplanwijziging van verblijfsrecreatie naar wonen heeft voor de bestaande gebouwen geen gevolgen voor het thema duurzaamheid. In het geval er nieuwe woningen worden gerealiseerd, dan dienen deze vanzelfsprekend te voldoen aan de wettelijke regelgeving op het gebied van duurzaamheid.

Communicatie
De vaststelling van beide bestemmingsplannen wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt in de Harderwijker Courant, de digitale Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering
In de afgelopen jaren zijn de eerste 4 stappen van de Strategienota Vitale Vakantieparken samen met de vertegenwoordiging van kaveleigenaren doorlopen. Voor Park Onze Woudstee betreft dit uiteindelijk een transformatie van recreatie naar wonen. Wel zullen de bewoners het meerdere boven 20 m2 aan bijbehorende bouwwerken moeten verwijderen. Indien dat niet binnen 5 jaar na ondertekening van de anterieure overeenkomst is gebeurd, dan zal daar wel handhavend tegen worden opgetreden.
Voor de percelen die niet transformeren naar wonen en dus recreatief zullen blijven, zal processtap 5 van de strategienota in gang worden gezet. Dit betekent dat bij oneigenlijk gebruik van het perceel handhavend zal worden opgetreden. Het specifiek hiervoor opgestelde handhavingsbeleid is in het bezit van de raad.

Bijlagen
1. Ambtshalve wijzigingen Besluit Hogere grenswaarde ingevolge artikel 83 van de Wet geluidhinder en artikel 4.10 van het Besluit geluidhinder ten behoeve van wonen op Park Onze Woudstee”
2. Besluit Hogere grenswaarde, bestaande uit:
    - Aanvraagformulier Hogere grenswaarden voor Park Onze Woudstee
    - Aanvraagformulier Hogere grenswaarden voor De Herberg
    - Overzichtskaart Hogere waarden Begane grond
    - Overzichtskaart Hogere waarden 1e verdieping
    - “Akoestisch onderzoek wijziging bestemmingsplan Park Onze Woudstee Parallelweg 26 Hierden”, versie: pr.20-v5a definitief, d.d. 8 april 2020. Uitgevoerd door: Groenewold Milieu en natuur”
    - “Akoestisch onderzoek transformatie Herberg Onze Woudstee Parallelweg 26 Hierden”, d.d. 8 januari 2021 versie Jan21-v4. Uitgevoerd door: Groenewold Milieu en natuur
    - “Aanvullend memo 4 woningen wijziging bestemmingsplan Park Onze Woudstee Parallelweg 26 Hierden”, d.d. 20 april 2021 versie Apr.21-v1. Uitgevoerd door: Groenewold Milieu en natuur
3. “Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied - Park Onze Woudstee”
4. Vast te stellen bestemmingsplan BP Buitengebied – Park Onze Woudstee, bestaande uit:
    - Toelichting
    - Planregels
    - Verbeelding
    - Bijlagenboek
5. “Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee”
6. Vast te stellen bestemmingsplan BP Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee, bestaande uit:
    - Toelichting en Planregels
    - Verbeelding
7. Aanvullingsovereenkomst Stichting Functiewijziging Park Onze Woudstee
8. Raadsbesluit