GemeenteWesterveld

Gemeenteraad
Voorstel

18 APR. 2023

Ruimte en Ontwikkeling

Vaststelling bestemmingsplan "Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen" - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan "Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen" heeft van 28 juli t/m 7 september 2022 ter inzage gelegen.
Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend door twee bewoners van het recreatiepark.
Daarnaast is er een anterieure overeenkomst opgesteld die is ondertekend door de VVE en de afzonderlijke eigenaren.
Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Besluit

Besluitpunt 1
De zienswijze ontvankelijk verklaren en op de zienswijze besluiten conform de Reactienota Zienswijzen.
Besluitpunt 2
De analoge en digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan "Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen", bestaande uit een toelichting op de bestemmingen, de regels en een verbeelding, met planidentificatie NL.IMRO.1701.509PHZNwlandWapse-0002 ongewijzigd vast te stellen
Besluitpunt 3
Het vastgestelde plan de planidentificatie NL.IMRO.1701.PHZNwlandWapse-0003 toe te kennen en digitaal en analoog beschikbaar te stellen.
Besluitpunt 4
Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, 2e lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Motivering

Aanleiding en context
In het kader van het programma Vitale Vakantieparken Westerveld wordt er gewerkt aan het vitaler maken van de toeristisch recreatieve sector. Het programma heeft drie pijlers, te weten excelleren, vitaliseren en transformeren.
Binnen het onderdeel transformeren heeft het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (VVE) Nieuwlande van het recreatiepark Nieuwlande te Wapse gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken van transformatie van een recreatiepark naar wonen. In 2020 is er een quickscan uitgevoerd waarbij de conclusie was dat transformatie kansrijk is.
Daarna is er verder gewerkt aan het transformatieplan, is de vereveningsbijdrage verder uitgewerkt, is er een landschapsplan opgesteld en heeft het bestemmingsplan van 28 juli t/m 7 september 2022 als ontwerp ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Beoogd resultaat
Een vastgesteld bestemmingsplan dat de beoogde transformatie planologisch-juridisch mogelijk maakt.

Argumentatie
Het ontwerpbestemmingsplan "Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen" heeft van 28 juli t/m 7 september 2022 ter inzage gelegen.
Zienswijze
Tijdens deze termijn is een zienswijze ingediend door twee eigenaren van een perceel op park Nieuwlande. Er heeft een gesprek plaatsgevonden over de ingediende zienswijze. De zienswijze is ontvankelijk. Er is een Reactienota Zienswijzen opgesteld waarin de zienswijze is samengevat en van een reactie is voorzien. De reactienota is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Indieners van de zienswijze hebben onlangs ook de anterieure overeenkomst getekend.
Anterieure overeenkomst
Er is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin de voorwaarden voor transformatie zijn vastgelegd, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal, de vereveningsafspraken en de borging van de concrete uitvoering van de maatregelen uit het transformatieplan. Op 24 februari 2024 zijn de handtekeningen opgehaald van de afzonderlijke eigenaren en de VVE. Uiteindelijk zijn er twee eigenaren die niet willen tekenen, derhalve niet meegaan in de transformatie en een recreatieve aanduiding op hun perceel krijgen in plaats van een woonbestemming.
Landschappelijke inpassing
Er is een plan gemaakt voor de landschappelijke inpassing van het park. Dit was, ook vanuit de provincie, een van de voorwaarden voor medewerking. Het landschapsplan heeft enige tijd op zich laten wachten, maar is gereed en wordt als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd.
Twee percelen met recreatie aanduiding
Uiteindelijk zijn er twee van de 34 eigenaren die hebben aangegeven niet mee te willen gaan in de transformatie. Deze percelen zullen geen woonbestemming krijgen, maar een recreatie aanduiding. Deze woningen mogen niet permanent worden bewoond, maar behouden een recreatieve functie.

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord werken
n.v.t.

Effect op het Minimabeleid
n.v.t.

Kanttekening en risico's
n.v.t.

Aanpak/uitvoering en communicatie
Na vaststelling zal het plan de wettelijk bepaalde procedure volgen. Een analoge versie van het vastgestelde bestemmingsplan zal in het gemeentehuis ter inzage worden gelegd. Digitaal kan het plan worden ingezien via www.ruimtelijkeplannen.nl

Integrale advisering
Intern

Duiding integrale advisering
Projectgroep Vitale Vakantieparken

Evaluatie
n.v.t.,

Kosten, baten, dekking
De kosten voor het bestemmingsplan en de procedure komen voor rekening van aanvragers. Daarnaast is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin o.a. de vereveningsbijdrage en eventuele planschade geregeld is.

Bijlagen

1. vaststellingsbsluit.docx