gemeente ooststellingwerf

Advies aan burgemeester en wethouders

Onderwerp	:	Principeverzoek De Weeme 12A in Oldeberkoop
Portefeuillehouder	:	Marcel Bos
Paraaf manager	:	Lea Limonard

Medeparafen ☐ Ja ■ Nee Afdeling : WKPB : ☐ Ja ☐ Nee
OR :

Advies van

Datum	:	1 april 2020
Afdeling	:	Mens & Omgeving
Opsteller	:	Berend Pijlman, Carlijn Ausems
Zaaknummer	:	PRV-2020-0278

Voorstel

: ☐ Ag ☐ C (Ag = Agenda, C = Conformlijst)

1. In principe voor de duur van twee jaar medewerking te verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Veegplan 2018’ voor het perceel aan De Weeme 12A in Oldeberkoop (kadastraal bekend Oldeberkoop, sectie F, nummer 636, 637 en 171) ten behoeve van de realisatie van recreatiewoningen en camperplaatsen onder de voorwaarden dat:
   - Het plan wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing
   - Er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu en een goede ruimtelijke ordening

Openbaar

■ Ja: ☐ Actief + persbericht ■ Passief via openbaar BenW-verslag
☐ Nee vanwege: ☐ Privacy ☐ Vertrouwelijke bedrijfsgegevens ☐ Bijzonder overheidsbelang
☐ Embargo tot

BenW	Datum	Conform	Bespreking
Secr.			
1e pfh			
2e pfh			

Burgemeester en wethouders

BenW d.d.	:	7 april 2020
Agendapunt	:	
Besluit	:	

Financiële gevolgen

Procedure behandeling BenW

Datum	:	7 april 2020
Agendacie.	:	
Raadcie.	:	
Raad d.d.	:	☐ A ☐ B ☐ C

Bijlagen

1. Recreatieplan Weeme 12A
2. Brief aan initiatiefnemer.
3. Gemeentelijke ambities recreatie en toerisme

Inleiding

Op 30 oktober 2019 heeft een initiatiefnemer u verzocht om bij het touringcarbedrijf aan De Weeme 12A de recreatieve overnachtingsmogelijkheden te verbreden. Op dit moment is er naast het touringcarbedrijf een bedrijfswoning en een bed & breakfast aanwezig op het perceel. Dit zou met het initiatief in de eerste fase worden uitgebreid met vier recreatiewoningen. De woningen zijn geschikt voor twee tot vier personen en zijn gericht op een doelgroep van 55+'ers. De tweede fase is het toevoegen van camperstandplaatsen op het voorste grasveld. Op dit grasveld zouden ook de auto's geparkeerd kunnen worden. De toelichting van de initiatiefnemer is als bijlage toegevoegd.



Figuur 1: omgeving De Weeme 12A Oldeberkoop

Beoogd effect

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Figuur 2: overzichtstekening van de opzet van het recreatieterrein

Argumenten

1.1 Het initiatief past binnen de ambitie van het college

De gemeentelijke ambities op het gebied van recreatie en toerisme zoals die zijn verwoord in verschillende documenten, zijn als bijlage toegevoegd.

De trend die waarneembaar is in de verblijfsrecreatie is dat er minder overnacht wordt op gewone campings of kampeerterreinen en meer op bungalowparken en in appartementen en hotels[1]. Deze trend heeft een demografische verklaring. We hebben steeds meer vitale ouderen die een actieve vakantie willen in eigen land maar niet (meer) gaan kamperen. Zij verwachten meer comfort tijdens de vakantie. Daarnaast komt deze trend ook voort uit een maatschappelijke ontwikkeling van een ‘platformeconomie’. Zodoende wordt een groeiend aantal private woningen, appartementen, maar ook bijvoorbeeld campers, aangeboden via deelplatforms voor een relatief lage prijs. Onze gemeente heeft relatief veel campings en groepsaccommodaties in het goedkopere segment. Het voorgelegde initiatief is gericht op overnachtingsmogelijkheden waarin nog onvoldoende wordt voorzien. Het initiatief speelt in op een vraag van de markt en maakt Ooststellingwerf aantrekkelijker als vakantiebestemming.

Het inspelen van het initiatief op de vraag van de markt kan uitgelegd worden als het op een hoger niveau tillen van de recreatie en toerisme. Medewerking verlenen helpt de ondernemer om het initiatief te starten. Op deze punten draagt het initiatief bij aan de gemeentelijke ambities.

1 Zie o.a.: Toeristische monitoring Ooststellingwerf 2016, SWECO (2016); De economische betekenis van toerisme en recreatie in Drenthe, Ecorys (2017); Trendrapport toerisme, recreatie & vrijetijd 2019, NRIT (2019)

1.2 Het gemeentelijk beleid kan aansluiten bij het initiatief
Er is geen gemeentelijk beleid voor de vestiging van recreatieve bedrijven, anders dan het beleid opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2016, Veegplan 2018’. Dat bestemmingsplan gaat niet heel specifiek in op kleinschalige recreatie bij bedrijven maar maakt wel recreatie bij agrarische bedrijven mogelijk. Dit is tot nu toe zo opgevat dat kleinschalige recreatie alleen bij agrarische bedrijven kan worden toegestaan. Dat is daarmee ongeschreven beleid geworden. Door mee te werken aan dit initiatief wordt een nieuwe beleidslijn ingezet. Het inzetten van een nieuwe beleidslijn is mogelijk. Onder de kanttekeningen wordt ingegaan op de mogelijke consequenties.

1.3 Verschillende belanghebbenden zijn geïnformeerd over het initiatief
De initiatiefnemer heeft de drie naaste omwonenden geïnformeerd over het initiatief. Het pannenkoekenrestaurant is positief vanwege de mogelijke extra klandizie. De overburen zijn positief mits de camperplaats uit het zicht wordt ontwikkeld. De buren ten westen van de locatie zijn gesteld op hun rust en zijn daarom niet positief over de ontwikkeling. Maar geven aan geen bezwaar te maken. Ook heeft er overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en Plaatselijk Belang Oldeberkoop. Zij geven aan dat het initiatief goed past in hun dorpsvisie.

1.4 Het initiatief kan worden ontwikkeld op een wijze dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening
Het initiatief ligt binnen de recreatieve zone én op meer dan 200 meter buiten Oldeberkoop. Voor het bedrijf zal een inrichtingsplan moeten worden opgesteld om aan te geven hoe het bedrijf wordt ingepast in het landschap. Afschermende beplanting kan op het perceel worden gerealiseerd. Door de gehele ontwikkeling (dus ook de camperstandplaatsen) achter de gevellijn van het bedrijfsgebouw van het touringcarbedrijf (Weeme 12B) te realiseren kan de ruimtelijke uitstraling worden beperkt en kan aan het bezwaar van de overburen tegemoet worden gekomen. Het aantal recreatieplaatsen (camperplaatsen en recreatiewoningen samen) is kleiner dan de maximale 25 waaraan bij agrarische bebouwing binnenplans kan worden meegewerkt. Vanuit de schaalgrootte van de ontwikkeling worden er dus in vergelijkbare gevallen geen problemen verwacht binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2016, Veegplan 2018’. Er worden geen problemen in de procedure verwacht door de verkeersaantrekkende werking en het parkeren kan plaatsvinden op eigen terrein. De afstand vanaf het recreatieterrein tot gevoelige functies (de bedrijfswoning bij het pannenkoekenrestaurant) kan voldoen aan de door de VNG voorgestelde richtafstand van 50 meter. Er wordt dan wel van uitgegaan dat het busbedrijf en het recreatieterrein één bedrijf gaan vormen. In de ruimtelijke procedure zal het bedrijf dan ook als één inrichting beoordeeld worden. Dan zal er ook ingegaan moeten worden op de langere termijnvisie op het touringcarbedrijf en de noodzaak van de bedrijfswoning.

1.5 Medewerking voor twee jaar geeft de initiatiefnemer een duidelijke tijdshorizon voor een aanvraag
De principemedewerking is voor de duur van twee jaar. Dit betekent dat binnen 2 jaar na dit collegebesluit van 7 april 2020 de plannen moeten zijn gerealiseerd, dan wel een planologische procedure moet zijn gestart. Binnen deze termijn verwachten wij dat de initiatiefnemer een formele, compleet ingediende aanvraag omgevingsvergunning of wijziging bestemmingsplan bij kan indienen. Na 7 april 2022 zal de principemedewerking komen te vervallen en zal een aanvraag voor het afwijken, wijzigen of herzien van de regels ruimtelijke ordening opnieuw worden getoetst. Hiermee geven we richting initiatiefnemers aan dat er niet onbeperkt tijd tussen een principe-uitspraak en een aanvraag voor de afwijking, wijziging of herziening van de ruimtelijke regels kan zitten.

Kanttekeningen

1.1 De ambitie is vooral gericht op vergroten van de toeristische aantrekkingskracht van de gemeente
De gemeentelijke ambities op het gebied van recreatie en toerisme zijn vooral gericht op het bieden van meer activiteiten aan toeristen en recreanten. De ambities gaan in op meer aandacht voor natuur en cultuurhistorie, het vergroten van de aantrekkingskracht van het gebied en initiatieven mogelijk maken die de

beleving van het gebied versterken. De natuur- en cultuurhistorische waarden evenals de recreatieve activiteiten worden door het initiatief niet versterkt.

1.2 De positieve economische gevolgen zullen zeer beperkt zijn
Het ontwikkelen van werkgelegenheid in de recreatieve sector is een van de ambities in het raadsprogramma. Door het initiatief zal de omzet in de recreatiesector toenemen, maar gezien de beperkte omvang van het initiatief is het onwaarschijnlijk dat dit effect heeft op de werkgelegenheid. Ook is het onduidelijk of het recreatieterrein in een volledig inkomen voorziet voor de initiatiefnemer. Er is bijvoorbeeld geen receptie ter plaatse en de bedrijfswoning bij het touringcarbedrijf wordt kennelijk niet gebruikt voor bewoning (door de ondernemers) en is dus ook niet in gebruik voor toezicht op de recreatie. Het beheer vormt blijkbaar geen dagtaak.

1.3 Meewerken zou een nieuwe beleidslijn betekenen
Er is geen gemeentelijk beleid voor de vestiging van recreatieve bedrijven, anders dan het beleid opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2016, Veegplan 2018’. Dat bestemmingsplan maakt recreatie bij agrarische bedrijven mogelijk. Het onderscheid tussen agrarische bedrijven en andere bedrijven is destijds bewust gemaakt om de agrarische sector te ondersteunen. Kamperen bij de boer is een leuke ervaring voor recreanten en een positieve promotie van boeren en het landelijke leven. Als recreatiewoningen ook bij reguliere bedrijven (in het buitengebied) worden toegestaan dan mist deze meerwaarde. Door mee te werken aan dit initiatief wordt een nieuwe beleidslijn ingezet. Het inzetten van een nieuwe beleidslijn is mogelijk maar heeft verdere consequenties die in kanttekening 1.4 en 1.6 zijn uitgewerkt.

1.4 Door de nieuwe beleidslijn wordt het voorkomen van leegstand in het buitengebied lastiger
Bij (voormalig) agrarische bebouwing wordt kleinschalige recreatie toegestaan om leegstand van deze gebouwen en daarmee verkrotting en ondermijning tegen te gaan. Daarnaast wil de gemeente graag dat boeren onderdeel uit blijven maken van het landelijk gebied en verbreding van de bedrijfsvoering biedt de mogelijkheid om de onderneming financieel rendabel te houden. Het toestaan van recreatiemogelijkheden bij dit bedrijf schept een precedent voor vergelijkbare locaties. Wanneer ook andere locaties dan (voormalige) agrarische bebouwing in aanmerking komen voor gebruik als verblijfsrecreatie dan wordt het nog moeilijker om leegstand van agrarische bebouwing tegen te gaan.

1.5 Behoefte komt voort uit onrechtmatige bewoning van andere recreatiewoningen
De behoefte aan recreatiewoningen zou theoretisch opgevangen kunnen worden op het recreatiepark Molenbosch. Op dit recreatiepark wordt echter veelvuldig permanent gewoond waardoor de woningen niet beschikbaar zijn als recreatiewoning (zoals de initiatiefnemer terecht stelt). Volgens de gemeentelijke regels is het Molenbosch een recreatiepark. De vraag naar recreatieverblijven door toeristen kan op papier op het Molenbosch plaatsvinden. In de procedure is deze papieren werkelijkheid leidend. Voor de eventuele onderbouwing van de behoefte (in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking) zal dus rekening gehouden moeten worden met de capaciteit aan recreatiewoningen die nu niet als zodanig wordt gebruikt. De onderbouwing hiervoor zal aangeleverd moeten worden in de procedure en ligt dus buiten het bereik van het voorliggend advies.

1.6 Door de ontwikkeling wordt het revitaliseren van het Molenbosch minder haalbaar
Het Molenbosch is één van de recreatieparken die wordt meegenomen in het onderzoek ‘Vitale Logiesaccommodaties Friesland’. Dit onderzoek is onlangs afgerond maar de resultaten zijn nog niet bekend. Wanneer in de omgeving van het Molenbosch meer recreatiewoningen worden toegestaan dan heeft dat effect op de haalbaarheid van de nog te nemen keuzes in een mogelijk project ‘vitale logiesaccommodaties’. Door mee te werken aan het voorliggende initiatief (en daarmee een precedent scheppend) wordt zodoende een voorschot genomen op de keuze die het bestuur nog moet maken inzake

het vitaliseren of transformeren van het Molenbosch en andere recreatieparken in de gemeente. Wanneer nu meegewerkt wordt aan het vergroten van het aanbod zal het straks financieel minder haalbaar blijken om recreatiewoningen die permanent worden bewoond weer te laten functioneren als recreatiewoningen.

Financiële toelichting

De kosten voor de te voeren procedure (leges) en eventuele onderzoeken die nog in het kader van de ruimtelijke onderbouwing dienen plaats te vinden zijn voor rekening van de aanvrager. Ook dient de aanvrager een verhaalscontract planschade te ondertekenen.

Juridische gevolgen

Deze principe-uitspraak is geen besluit in de zin van artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht. Het besluit is daarom niet voor bezwaar en beroep ontvankelijk.

Publicatie

Een principeverzoek is binnengekomen voor het realiseren van recreatiewoningen en camperplaatsen op het perceel aan De Weeme 12A in Oldeberkoop (kadastraal bekend Oldeberkoop, sectie F, nummer 636, 637 en 171). Om dit mogelijk te maken moet een ruimtelijke procedure worden gevolgd. Het college heeft besloten hier voor de duur van twee jaar, onder voorwaarden, in principe medewerking aan te verlenen.

Uitvoering

a. Planning

b. Communicatie

c. Evaluatie / controle