



Advies aan het college

Datum

6 maart 2017

Portefeuillehouder

G.J. van Dijk

Besproken met pfh?

ja

Auteur(s)

Jacob Jan van Burg

Afdeling / team

Leefomgeving / Ontwikkeling

Opnemen in Bestuursagenda

nee

Commissievergadering

n.v.t.

Raadsvergadering

n.v.t.

Registratienummer Verseon**Onderwerp**

Medewerking herziening bestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen recreatieve ontwikkeling op het perceel De Stege 1a te Veessen

Openbaar

ja

Besluit college d.d. 14 MAART 2017				Benodigde parafen			
S	Secretaris			Afdelingshoofd BV		☐	J-adviseur
		Akkoord	Bespreken	Afdelingshoofd LO		☐	F-adviseur
B	W.R.J.M. Pijnenburg	op.		Afdelingshoofd PB		☐	P-adviseur
W	W.I. Meijer	Wm		Teamcoördinator		☐	Inkoopcoördinator
W	H.J. Berkhoff	T.		Concerncontroller		☐	C-adviseur
W	G.J. van Dijk					☐	or
Opmerkingen:							
Het college besluit om:						Besluit	
1. onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oost ten behoeve van de voorgenomen recreatieve ontwikkeling op het perceel De Stege 1a te Veessen (kadastraal bekend HDE00P 1673); 2. in te stemmen met de bijgevoegde anterieure exploitatieovereenkomst.						conform advies.	

Inleiding

Op 18 mei 2015 is een conceptaanvraag ingediend voor een recreatieve ontwikkeling op het perceel De Stege 1a te Veessen. In hoofdzaak betreft het een initiatief om op het bestaande agrarische erf en het achterliggende landbouwperceel diverse recreatieve functies met een bedrijfswoning te realiseren, waarbij het overgrote deel van de nu aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Met deze recreatieve ontwikkeling wordt aangesloten bij het nieuwe fietspad dat direct langs het perceel wordt aangelegd in het kader van de (nabijgelegen) Hoogwatergeul Veessen-Wapenveld. Op 30 juni 2016 is in vervolg op de conceptaanvraag een beschrijving van het initiatief ingediend. Qua recreatieve functies omvat dit plan 6 lodges/recreatiewoningen, 1 lodge met daarin 4 trekkershutten en een mini-camping/boomgaard met circa 10 kampeerplekken. Daarnaast omvat het plan ondersteunende voorzieningen (onder andere sanitair, opslag-/stallingsruimte en groepsruimte) in de bestaande, uit te breiden kapschuur en twee 'hooiberg-vormige' bijgebouwen. Ook omvat het plan nog een dierenweide, een kleine kas en een bedrijfs-/beheerderswoning. Voor een uitgebreide toelichting op het initiatief wordt verwezen naar bijlage 1.

De betreffende locatie aan De Stege 1a heeft in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost een agrarische bestemming en bevindt zich binnen een agrarisch bouwvlak, waar één bedrijfswoning is toegestaan. Tevens heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' en ligt op het westelijke deel de gebiedsaanduiding 'oeverwal'. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, medewerking is alleen mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan. Om die reden is het initiatief volgens het principe van uitnodigingsplanologie in behandeling genomen.

Beoogd effect

Starten en uitvoeren van een bestemmingsplanprocedure voor het perceel De Stege 1a te Veessen (kadastraal bekend HDE00P 1673).

Bevoegdheid / Juridisch kader

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vaststellen. Uit de beschrijving van het initiatief en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat hiervan sprake is voor de beoogde bestemmingsplanherziening.

Eerdere besluitvorming en kaders

- 15 september 2015 Besluit van het college om een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de conceptaanvraag om op het perceel De Stege 1a te Veessen een recreatieve ontwikkeling te realiseren.
- 8 november 2016 Besluit van het college om de commissie Ruimte om een advies te vragen over medewerking aan de voorgenomen recreatieve ontwikkeling op het perceel De Stege 1a te Veessen middels een discussienota. In aanvulling hierop is besloten om aan het initiatief de voorwaarde te verbinden dat de recreatieve ontwikkelingen gerealiseerd dienen te worden voordat de bedrijfswoning wordt gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Passend binnen de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025

In de Structuurvisie gemeente Heerde 2025 is een onderverdeling gemaakt in drie zones. De locatie De Stege 1 is gelegen in 'Zone 3 - Cultuur, natuur en voedselproductie'. Voor deze zone zijn per thema principes gedefinieerd, waarvan er twee in het bijzonder relevant zijn voor het betreffende initiatief:

- Bij bedrijfsbeëindiging is functieverandering toegestaan. Dit mag echter niet ten koste gaan van de agrarische functie van het gebied en mag geen belemmering vormen voor andere agrarische bedrijven.
- Ook biedt deze zone ruimte voor andere vormen van verblijfsrecreatie, bijvoorbeeld groepskamperen, kleinschalig kamperen, hotels en bed & breakfast. Ontwikkelingen op dit

gebied dienen wel in overeenstemming te zijn met de draagkracht, kwaliteiten en kenmerken van deze zone. Een goede landschappelijke inpassing is vanzelfsprekend.

Wat het laatste principe betreft lijkt de locatie De Stege 1 vooral een geschikt locatie voor een recreatieve ontwikkeling vanwege de aangrenzende, nieuwe hoofdfietsroute naar Veessen (die wordt gerealiseerd in het kader van de nabijgelegen Hoogwatergeul Veessen-Wapenveld) en de benutting van een reeds bestaand erf.

Het toevoegen van nieuwe woningen buiten de bebouwingskernen is niet toegestaan in 'Zone 3 - Cultuur, natuur en voedselproductie', tenzij er sprake is van vervanging of functieverandering. In de onderhavige situatie is vanuit planologisch oogpunt sprake van het toevoegen van één (nieuwe) burgerwoning. Op het betreffende perceel is nu één bedrijfswoning toegestaan, die als gevolg van het initiatief een functie als burgerwoning zal krijgen. Daarnaast voorziet het initiatief in de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning bij de beoogde recreatieve voorzieningen. Per saldo wordt daarmee één burgerwoning in het buitengebied toegevoegd. Omdat echter sprake is van functieverandering kan op grond van het voorgaande echter geconcludeerd worden dat het initiatief past binnen de Structuurvisie.

1.2 Er is sprake van maatschappelijke meerwaarde

De invulling van het begrip 'meerwaarde' is nader uitgewerkt in de uitvoeringsparagraaf die is opgesteld in aanvulling op de Structuurvisie gemeente Heerde 2025. Op basis van deze uitwerking is in de beschrijving van het initiatief een uitgebreide meerwaarde-beschrijving opgenomen (zie bijlage 1). Uit deze beschrijving kan worden afgeleid dat in ieder geval sprake is van ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en economische en recreatieve meerwaarde. Daarom kan gesteld worden dat het initiatief maatschappelijke meerwaarde heeft.

In aanvulling op de uitgebreid omschreven meerwaarde in de beschrijving van het initiatief kan ten aanzien van de recreatieve meerwaarde het volgende worden opgemerkt:

- Het initiatief voorziet in verblijfsrecreatieve functies die in het huidige aanbod van Veessen ontbreken, met name de lodges/vakantieappartementen en de trekkershutten. Daarmee is het initiatief een aanvulling en versterking van het verblijfsrecreatieve aanbod in Veessen.
- Het initiatief grenst aan de nieuwe recreatieve fietsroute naar Veessen, die in het kader van de Hoogwatergeul wordt gerealiseerd. Door deze strategische ligging draagt het initiatief bij aan de recreatieve aantrekkelijkheid van Veessen. Bij het binnenfietsen van Veessen worden recreanten zo 'uitgenodigd' om langer in Veessen te blijven.
- In de directe omgeving van Veessen spelen geen andere recreatieve initiatieven die op deze wijze het verblijfsrecreatieve aanbod versterken en/of inspelen op de nieuwe recreatieve fietsroutes.
- Vanuit de Structuurvisie is een versterking van het verblijfsrecreatieve aanbod in dit gebied gewenst, waarbij recreatie ook als een belangrijke, (deels) nieuwe economische drager voor dit gebied wordt gezien. Het initiatief draagt hier zonder meer aan bij en vormt in beginsel een versterking voor de lokale economie (en daarmee ook de leefbaarheid) in Veessen.

1.3 Bijdrage aan ambities landschapsontwikkelingsplan

Het initiatief draagt bij aan de beleidsambities voor de landschapseenheid oeverwal, zoals deze zijn opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan. Deze beleidsambities zijn uitgewerkt in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost, middels de gebiedsaanduiding 'oeverwal'. In het bestemmingsplan is hiervoor onder andere de volgende regel opgenomen:

- Behoud en herstel van het halfopen landschap door erf- en wegbeplanting en hoogstamboomgaarden.

Het Landschapsontwikkelingsplan bevat hierover de volgende beleidsambitie:

- De voor oeverwallen zo karakteristieke beplantingen worden zoveel mogelijk versterkt. Het gaat vooral om herstel van erfbeplanting (met lindes, beuken en kastanjes), wegbeplanting en hoogstamboomgaarden.

Het initiatief omvat (onder andere) de aanleg van een boomgaard, waarvan gesteld kan worden dat dit past binnen de hiervoor beschreven beleidsambitie. De landschappelijke inpassing van het

initiatief is nader uitgewerkt in het opgestelde landschapsplan, waarbij het Landschapsontwikkelingsplan als kader heeft gediend (zie bijlage 2).

1.4 Bijdrage aan Cittaslow-gedachte

In 2013 heeft de gemeente Heerde het Cittaslow-keurmerk verkregen, een internationaal keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. De betreffende recreatieve ontwikkeling versterkt het imago van Heerde als Cittaslow-gemeente, in het bijzonder omdat het initiatief bijdraagt aan de gastvrijheid voor bezoekers en recreanten.

1.5 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening

Bij de overweging om het bestemmingsplan te wijzigen dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de opgestelde beschrijving van het initiatief (bijlage 1) en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat hier sprake van is en dat medewerking kan worden verleend.

1.6 Positief advies commissie Ruimte

Op grond van de vastgestelde uitvoeringsparagraaf (als onderdeel van de Structuurvisie Heerde 2025) is het initiatief op 9 januari 2017 middels een discussienota voor een advies aan de commissie Ruimte voorgelegd. De commissie Ruimte heeft daarbij aan uw college positief geadviseerd over het initiatief. Dit betekent dat geadviseerd is om medewerking te verlenen aan de voorgenomen recreatieve ontwikkeling op het perceel De Stege 1a te Veessen.

2.1 Anterieure exploitatieovereenkomst

Ten behoeve van de beoogde bestemmingsplanherziening is een anterieure exploitatieovereenkomst opgesteld (bijlage 3). In de overeenkomst wordt onder andere geregeld dat de plankosten en eventuele planschadevergoedingen op de initiatiefnemer verhaald kunnen worden (zie ook de tekst onder het kopje 'Geld'). Een concept van de overeenkomst is ter goedkeuring aan de initiatiefnemer voorgelegd en akkoord bevonden.

Kanttekeningen

1.1 Voorwaarden

Op 8 november 2016 heeft uw college (onder andere) besloten om de volgende voorwaarde aan het initiatief te verbinden:

- De recreatieve ontwikkelingen dienen eerst gerealiseerd te worden voordat de bedrijfswoning wordt gerealiseerd.

Naast deze voorwaarde gelden verder de volgende voorwaarden:

- De landschappelijke inpassing wordt, voor zover mogelijk, voorafgaand aan de bouw van de recreatieve bebouwing gerealiseerd.
- De resterende landschappelijke inpassing wordt zo kort mogelijk na de afronding van de bouw van de recreatieve bebouwing en de bedrijfswoning gerealiseerd.

De voorgaande voorwaarden zijn uitgewerkt in de anterieure exploitatieovereenkomst (bijlage 3) en worden middels voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

1.2 Aandachtspunten vervolg/planologische regeling

Na een besluit over planologische medewerking kan een planologische regeling in de vorm van een bestemmingsplan worden uitgewerkt. Hiervoor worden de volgende aandachtspunten gezien:

- Uit de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland volgt dat (aanvullende) bestemmingsplanregels moet worden gesteld aan de wijze van exploitatie van de recreatiewoningen/lodges, zodat wisselend verhuur verplicht is (en permanente bewoning voorkomen wordt).
- In algemene zin ziet het initiatief op een combinatie van verblijfsrecreatieve functies, waarbij een cumulatief effect niet valt uit te sluiten. Om die reden is ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarnaast vraagt deze combinatie maatwerk bij de uitwerking van de bestemmingsplanregels.

- Het plangebied bevindt zich in het vigerende bestemmingsplan binnen een agrarisch bouwvlak. Uitgangspunt is om het gehele bouwvlak in de bestemmingsplanherziening 'weg te bestemmen'. Aandachtspunt is echter dat een deel van het betreffende agrarische bouwvlak geen eigendom meer is van de initiatiefnemer. Binnen dit deel van het bouwvlak zijn nog wel enkele sleufsilos aanwezig, die nu gebruikt worden door de huidige eigenaar van het onderliggende perceel. Het betreft een perceel dat verkocht is in het kader van de aanleg van de Hoogwatergeul Veessen-Wapenveld. Gelijktijdig met het voorbereiden van het bestemmingsplan wordt de betrokken partijen gevraagd in overleg te gaan over een oplossing voor deze situatie. Voor de gemeente is hierbij geen actieve rol weggelegd, behalve dat voldaan moet worden aan het uitgangspunt dat het gehele agrarische bouwvlak wordt 'wegbestemd'.

Naast de genoemde aandachtspunten voor het bestemmingsplan worden voor het vervolg ook nog de volgende aandachtspunten gezien:

- De voorzijde van het betreffende perceel ligt in een gebied waar de gemeentelijke welstandsnota van toepassing is. Bij de nadere planuitwerking van de bebouwing aan de straatzijde (Kerkstraat/De Stege) dient daarom nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het welstandsbeleid. In een later stadium zal vervolgens ook een welstandsbeoordeling plaatsvinden (bij de aanvraag van een omgevingsvergunning).
- Voor ingebruikname van de recreatieve ontwikkeling is een melding op grond van het Activiteitenbesluit vereist.

Geld

Met de initiatiefnemer van het plan wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin zijn met betrekking tot financiën de volgende zaken geregeld:

- dat de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en de overige onderzoekskosten voor rekening van de initiatiefnemer komen;
- dat eventuele planschadevergoedingen en de bijbehorende advieskosten voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt door middel van de bijgevoegde brief van uw besluit op de hoogte gesteld (bijlage 4). Daarbij wordt de anterieure exploitatieovereenkomst ter ondertekening meegestuurd. Aan de initiatiefnemer wordt eveneens gevraagd om een (ontwerp)bestemmingsplan op te stellen en aan te leveren. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt het ontwerpbestemmingsplan ter goedkeuring aan uw college voorgelegd.

Uitvoering

Zie 'Communicatie'.

Bijlagen:

1. Beschrijving initiatief / Ruimtelijke onderbouwing Erf Bos 'Lenneps Erf', d.d. 16 augustus 2016;
2. Landschapsplan (inrichtingsplan erf, inrichtingsplan kampeerterrein en beplantingsplan), d.d. mei 2016.
3. Anterieure exploitatieovereenkomst, d.d. 6 maart 2017;
4. Uitgaande brief initiatiefnemer.

