

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Uitbreiding camping De Huttert

ZAAKNUMMER : 5106-2017

B&W VERGADERING : 11 juli 2017

INTEGRALE ADVISERING : Roelof Ekkelenkamp

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Harm de Muinck

BESTUURSSAMENVATTING

De plannen voor uitbreiding van recreatiebedrijf De Huttert kennen een lange voorgeschiedenis. In mei 2013 werd een principeverzoek om dit recreatiebedrijf uit te breiden afgewezen vanwege strijd met landschappelijk en recreatief beleid. Om te verkennen welke mogelijkheden voor uitbreiding er wel zijn werd in september 2013 een werkatelier georganiseerd. De input uit dat werkatelier is door de initiatiefnemer (gedeeltelijk) verwerkt in een nieuw uitbreidingsplan. Op 16 juni 2015 besloten wij in principe en onder voorwaarden in te stemmen met het uitbreidingsplan. Het plan is nu verder uitgewerkt. Aan de voorwaarden van het principebesluit wordt niet, of niet voldoende, voldaan. De gebiedskenmerken en uitgangspunten uit het LOP zien wij onvoldoende terug in het plan, waardoor van de vereiste versterking van ruimtelijke kwaliteit geen sprake is. Het innovatieve concept van de 'Hutterts' is niet uitgewerkt en voor het plan is geen draagvlak in de omgeving. De druk op de omgeving zal door deze ontwikkeling toenemen. Alle belangen overwegend concluderen wij dat het starten van een bestemmingsplanwijziging niet gewenst is omdat hiermee geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Voorgesteld wordt daarom de planvorming te staken.

BESLISPUNTEN

1. De planvorming voor de uitbreiding van recreatiebedrijf 'De Huttert' te beëindigen.
2. De initiatiefnemers en omwonenden van dit besluit op de hoogte te stellen door middel van de in bijlage 4 opgenomen brief.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

De uitbreidingsplannen voor De Huttert, Nieuwe Twentseweg 3, hebben een lange geschiedenis. Ter verduidelijking en afhechting van een principeverzoek heeft u in het voorjaar van 2013 besloten in principe geen medewerking te verlenen aan het ingediende verzoek. Het verzoek was destijds gericht op een uitbreiding en opwaardering van het kleinschalig kampeerbedrijf naar een volwaardig recreatiebedrijf met ongeveer 100 kampeerplaatsen en 5 zgn. berenholen. Destijds is geconcludeerd dat het verzoek niet paste in het vigerende gemeentelijk en provinciaal beleid op het gebied van verblijfsrecreatie en landschap. Er was te weinig rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken. Ook was geen rekening gehouden met de voorwaarde dat het moet gaan om een innovatief concept. Er moest sprake zijn van een innovatief concept, omdat er in de gemeente Raalte al voldoende aanbod is van kampeerplaatsen en de ontwikkeling daarmee weinig zou toevoegen aan het verblijfsrecreatieve aanbod.

Als vervolg op uw besluit is op verzoek van de betrokken portefeuillehouders het initiatief genomen om met verschillende betrokken instanties een werkatelier te houden om het innovatieve verblijfsconcept in nauwe samenhang met de landschapskenmerken en – kwaliteiten verder uit te werken. Dit heeft geresulteerd in een inrichtingsschets en bijbehorende toelichting. Op 16 juni 2015 heeft u besloten om in principe en onder voorwaarden akkoord te gaan met het verzoek. De volgende voorwaarden heeft u daarbij gesteld:

1. er moet aantoonbaar draagvlak zijn voor dit plan;
2. er moet een betere onderbouwing komen van de gebiedskenmerken en het innovatieve concept conform het advies van Landschap Overijssel;
3. in het bestemmingsplan wordt de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat “de Hutterts” gerealiseerd moeten zijn, alvorens de kampeerplekken kunnen worden aangelegd.

BEOOGD EFFECT

De initiatiefnemer vraagt uw college een standpunt in te nemen over de draagvlakverkenning en het aangeleverde conceptbestemmingsplan. In dit voorstel komt aan de orde of aan de voorwaarden van het principebesluit wordt voldaan en, meer algemeen, of met voorliggend plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

ARGUMENTEN

1.1. Draagvlak

De familie heeft ten behoeve van het verkrijgen van draagvlak samen met het bestemmingsplannenbureau twee informatiebijeenkomsten georganiseerd. Hierbij waren alle vier omwonenden uitgenodigd. De eerste informatiebijeenkomst is door een omwonende bezocht die namens de buurt het standpunt toelichtte. Duidelijk werd dat er geen draagvlak in de buurt is voor de uitbreidingsplannen. Het plan is vervolgens aangepast: de paardenbak is verwijderd en ook een kampeerveld met ongeveer 10 kampeerplekken gelegen in de noordoosthoek tegen het perceel Brandweg 2 is verwijderd. De tweede informatieavond die georganiseerd werd om de verrichte aanpassingen te bespreken, is afgelast, omdat de omwonenden de uitnodiging hebben geweigerd.

Nadat we de familie hebben aangespoord om het gesprek aan te gaan, zijn er enkele pogingen door de familie gedaan. Daarnaast hebben de portefeuillehouder en de behandelend ambtenaar meerdere gesprekken gevoerd met de familie en de omwonenden. Op basis van deze gesprekken wordt duidelijk dat er aantoonbaar geen maatschappelijk draagvlak is voor enige uitbreiding van de recreatieve activiteiten. Op 12 maart 2016 hebben de vier omwonenden een bijeenkomst georganiseerd voor raadsleden op een locatie nabij de Huttert. De omwonenden geven aan dat zij tegen de uitbreidingsplannen zijn. Hiervan is tevens een petitie binnengekomen (zie bijlage 2). Voor meer toelichting op de draagvlakverkenning: zie bijlage 3.

Op 2 juni en 9 juni jl. zijn nog brieven van de advocaat van omwonenden en adviseur van de initiatiefnemer binnengekomen. Beide partijen zetten hun visie op deze zaak uiteen. De brieven zijn ook aan de raad gericht. Zie bijlagen 6 en 7. De brieven bevatten geen nieuwe argumenten maar zijn een herhaling van eerder geuite argumenten/standpunten.

Tussenconclusie 1: er bestaat in de omgeving geen draagvlak voor dit plan.

1.2. Onderbouwing gebiedskenmerken en innovatieve concept

Op deze locatie geldt vanuit provinciaal beleid het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' (tot 1 mei 2017 genoemd: Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw). Dit zijn gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming primair de ruimte krijgt. De uitbreiding van een recreatiebedrijf past hier niet direct in. Van dit ontwikkelingsperspectief kan gemotiveerd worden afgeweken, op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt. Verder geldt bij een ontwikkeling van deze omvang een extra eis van versterking van de ruimtelijke kwaliteit op grond van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (artikel 2.1.6 Omgevingsverordening Overijssel). Dit betekent dat een overtuigende motivering nodig is waaruit blijkt dat met de uitvoering van dit plan niet alleen een goede inpassing in het landschap plaatsvindt, maar de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt ten opzichte van de huidige situatie. Met andere woorden: de lat ligt hoog waar het de versterking van de ruimtelijke kwaliteit aangaat.

De toelichting en bijlage 2 'Onderbouwing gebiedskenmerken' van het aangeleverde conceptbestemmingsplan bevat een onderbouwing op dit onderdeel van het plan. Wij zien in de onderbouwing elementen die aansluiten bij de gebiedskenmerken en het LOP, maar ook elementen die daar strijdig mee zijn. Zoals eerder al geconcludeerd wordt het gebied verdicht, terwijl juist openheid een te behouden karakteristiek is. Wat dat betreft wijkt het inrichtingsplan ook behoorlijk af van de schetsmatige resultaten van het ontwerpatelier. Zo bevat het plan ten opzichte van het werkatelier minder open ruimtes. Wij beseffen overigens dat enige aantasting van de openheid inherent is aan een plan als dit, maar zien in het ontwerp en de onderbouwing onvoldoende terug hoe hier in het ontwerp rekening mee is gehouden. Al met al constateren wij dat de spanning die wij bij het principebesluit in 2015 zagen tussen de gekozen inrichting en het landschappelijk beleid met de aanvullende onderbouwing niet is weggenomen. Wij concluderen dat het plan onvoldoende aansluit bij de gebiedskenmerken en het LOP. Uit het plan blijkt niet dat het initiatief een meerwaarde vormt voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Tussenconclusie 2: Aan het op grond van de Omgevingsverordening Overijssel vereiste van versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in relatie tot zijn omgeving wordt niet voldaan.

Innovatief concept

In de toelichting van het conceptbestemmingsplan staat dat de daadwerkelijke uitstraling van de Hutterts nog niet bekend is, aangezien het ontwerpproces nog niet is afgerond. In het nieuwe gemeentelijk beleidsplan Recreatie & Toerisme, dat op 1 juni door de gemeenteraad is vastgesteld hebben wij het criterium dat (kortweg) sprake moet zijn van een vernieuwend concept bij uitbreiding van bestaande bedrijven losgelaten. Provinciaal beleid stelt echter nog wel de eis van een innovatief concept bij de bouw van nieuwe recreatiewoningen. De gedachte achter de 'Hutterts', een verwijzing naar de ontginning van het gebied, is naar onze mening innovatief. Een concreet ontwerp is er echter niet, de toelichting van het bestemmingsplan bevat slechts uiteenlopende referentiebeelden. Een garantie dat daadwerkelijk een innovatief ontwerp wordt gerealiseerd is er niet.

Tussenconclusie 3: Het plan voldoet op dit onderdeel niet aan de Omgevingsverordening Overijssel. Dit gebrek zou echter hersteld kunnen worden door de Hutterts alsnog uit te werken en de realisatie daarvan in de planregels te borgen.

1.3. Voorwaardelijke verplichting realisatie 'Hutterts'

Het aangeleverde conceptbestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarde. Het bestemmingsplan borgt echter in zijn huidige vorm niet dat ook daadwerkelijk een innovatieve bouwvorm wordt gerealiseerd. Dit is een gebrek dat hersteld kan worden (zie hiervoor).

1.4. Conclusie: Integrale belangenafweging

De plannen voor de uitbreiding van De Huttert zijn sinds het principebesluit van 2015 verder uitgewerkt. Daarmee is meer inzicht ontstaan in de bij dit plan betrokken belangen en het draagvlak in de omgeving. Voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht moet worden overwogen of – op basis van alle beschikbare informatie - sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een evenwichtige afweging worden gemaakt waarin het belang van de uitbreiding van het bedrijf wordt afgewogen tegen andere relevante belangen.

Wij concluderen dat aan de voorwaarden van het principebesluit niet, of niet voldoende, wordt voldaan. De gebiedskenmerken en uitgangspunten uit het LOP zien wij onvoldoende terug in het plan, waardoor van de vereiste versterking van ruimtelijke kwaliteit geen sprake is. Het plan is daardoor in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel. Het innovatieve concept van de 'Hutterts' is niet uitgewerkt en voor het plan is geen draagvlak in de omgeving. De druk op de omgeving zal door deze ontwikkeling toenemen. De positieve aspecten van deze ontwikkeling wegen naar onze mening onvoldoende op tegen de negatieve. Wij zien onvoldoende mogelijkheden om alle geconstateerde gebreken weg te nemen. Alle belangen overwegend concluderen wij dat het starten van een bestemmingsplanwijziging niet gewenst is omdat hiermee geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Wij adviseren u daarom de planvorming te staken.

Voor de volledige onderbouwing van dit besluit verwijzen wij naar de brief in bijlage 4.

KANTTEKENINGEN

Minimumvariant

Bij een afwijzing van een verzoek doet zich altijd de vraag voor of het plan met aanpassingen wel haalbaar te maken is. We hebben de initiatiefnemers gevraagd een minimumvariant in hun bedrijfsplan op te nemen. Van wat nu gevraagd wordt, wordt door de initiatiefnemers mondeling gesteld dat het ingediende de minimale variant is. Gelet op het doorlopen proces dat zijn basis al vond in een afgewezen verzoek lijkt een vervolg met een aangepast plan niet realistisch. Overigens hebben omwonenden aangegeven tegen elke vorm van uitbreiding van dit bedrijf te zijn.

FINANCIËN

Kosten planbegeleiding

De begeleidingskosten van het verzoek die tot nu toe zijn gemaakt komen voor rekening van de gemeente. Deze kunnen niet verhaald worden, omdat we in de planvorming tot nu toe niet tot het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn gekomen.

VERVOLG

Op 12 juli a.s. zijn gesprekken met de initiatiefnemers en de omwonenden ingepland om dit besluit mede te delen en toe te lichten. Omdat de gemeenteraad bevoegd is bestemmingsplannen vast te stellen staat tegen dit besluit geen bezwaar en beroep open. Wil men een appellabel besluit, dan kan de initiatiefnemer een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad richten.

COMMUNICATIE

Zoals gebruikelijk worden eerst de initiatiefnemer en de andere betrokkenen (omwonenden) geïnformeerd voordat dit besluit openbaar wordt gemaakt. Dit gebeurt mondeling op 12 juli en met de brief in bijlage 4.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Principebesluit 16 juni 2015

Bijlage 2 Bezwaarschrift met petitie omwonenden

Bijlage 3 Verdieping draagvlakverkenning

Bijlage 4 Uitg. document Antwoordbrief initiatiefnemers

Bijlage 5 Conceptbestemmingsplan met bijlagen

Bijlage 6 Brief Fikkert Advocatuur namens omwonenden, 2 juni 2017

Bijlage 7 Brief aan gemeenteraad van der Reest advies namens De Huttert, 9 juni 2017