

Nota van uitgangspunten

Bestemmingsplannen recreatiecomplexen

Afdeling

Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Contactpersoon

Anna Petra van der Wal

Status

concept

Datum

september 2017

Inhoud

INLEIDING.....	2
1. BOUWREGELS RECREATIEWONINGEN	3
1.1. BOUWREGELS RECREATIEWONINGEN HUIDIGE SITUATIE.....	3
1.2. UITGANGSPUNT BOUWREGELS RECREATIEWONINGEN	3
2. CENTRALE VOORZIENINGEN EN HORECA	4
2.1. CENTRALE VOORZIENINGEN	4
2.2. UITGANGSPUNT CENTRALE VOORZIENINGEN	4
2.3. HORECA	4
2.4. UITGANGSPUNT HORECAVOORZIENINGEN	4
3. RUIMTELIJKE KWALITEIT	5
3.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT	5
3.2. UITGANGSPUNT RUIMTELIJKE KWALITEIT	5

Bijlage

INLEIDING

De gemeente Steenwijkerland heeft de afgelopen jaren een grote slag gemaakt met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. Het actualiseren van de bestemmingsplannen voor negen recreatiebungalow-terreinen (verder kortweg recreatiecomplexen genoemd) maakt deel uit van die actualisatieslag. Het gaat om de volgende recreatiecomplexen:

- Resort de Eese
- K.C. van der Wolfpark
- Waterpark Belterwiede
- Bungalowpark Noordervenerbosch
- Complex Bultweg
- Buitengoed Fredeshiem
- Villapark De Weerribben
- Waterpark Beulaeke Haven
- Sail-In appartementen Beulaeke Haven

In bijlage 1 is een kaart opgenomen met de ligging van de betreffende parken.

Op 31 mei 2016 heeft de raad van Steenwijkerland de Startnotitie 'Bestemmingsplannen Recreatiecomplexen' vastgesteld voor het actualiseren van de bestemmingsplannen voor deze negen recreatiecomplexen. Er is voor gekozen de actualisatie voor deze recreatiecomplexen te vatten in een drietal bestemmingsplannen.

In de startnotitie is een aantal uitgangspunten opgenomen voor deze drie bestemmingsplannen:

- basis voor alle 9 recreatiecomplexen is dat de bestemming recreatief is;
- recht doen aan bestaande vastgelegde (schriftelijke) rechten;
- formuleer beleid voor het tijdelijk bewonen van recreatiewoningen.
- aandacht voor communicatie met eigenaren van recreatiewoningen en de Vereniging van Eigenaren;
- maatwerkoplossingen zoeken daar waar zich knelpunten voordoen vanuit een oplossingsgerichte positieve grondhouding;
- schort proactieve handhavingsacties op totdat de raad een besluit heeft genomen op een eventuele nieuwe beleidslijn.

In deze Nota van uitgangspunten worden de onderwerpen besproken die betrekking hebben op bouwen, centrale voorzieningen en horeca en beeldkwaliteit. Deze Nota van uitgangspunten biedt daarmee de uitgangspunten voor het bestemmingsplan voor Waterpark Belterwiede en Buitengoed Fredeshiem. Dit bestemmingsplan wordt eind 2017 ter vaststelling voorgelegd. Op basis van onze inventarisatie eind 2016 komt permanente bewoning op deze twee complexen niet voor.

Er is nog discussie over het onderwerp permanente bewoning van de recreatiewoningen. Naar aanleiding van de vaststelling van de Provinciale Omgevingsvisie vinden er op dit moment gesprekken plaats met de provincie Overijssel. Daarom komt in december 2017 komt een aanvulling op de voorliggende Nota van uitgangspunten waarin ook het onderwerp permanente bewoning recreatiewoningen aan de orde komt. Met deze aanvulling worden ook de uitgangspunten voor de overige 7 recreatiecomplexen helder.

1. BOUWREGELS RECREATIEWONINGEN

1.1. BOUWREGELS RECREATIEWONINGEN HUIDIGE SITUATIE

Op basis van archiefonderzoek en een inventarisatie van de bestemmingsplannen komt naar voren dat voor geen enkel recreatiecomplex dezelfde bouwregelings geldt. Wat opvalt is dat de recreatiewoningen die in de jaren '60 en '70 zijn gebouwd, ruime recreatiewoningen zijn die in basis als tweede woning zijn gebouwd.

Opvallend uit de stukken is dat deze eerste recreatiewoningen, een plattegrond hebben van 60 m² tot maximaal 150 m². De bouwhoogte maakt het mogelijk te bouwen met 1 bouwlaag met in de meeste gevallen een kap variërend tussen de 30° en 60°. Het ene bestemmingsplan staat bijgebouwen toe tot een maximale maat tot maximaal 30 m² en het andere bestemmingsplan bepaalt dat binnen het bestaande oppervlak van de recreatiewoning ook de berging moet plaatsvinden.

De bouwregels uit latere periodes zijn vooral bepaald door het beleid dat de provincie Overijssel heeft neergelegd in haar Streekplannen.. De provinciale beleidslijn vanuit het verleden is terug te lezen in de goedkeuringsbesluiten voor de diverse bestemmingsplannen. In de jaren '80 en '90 was de provinciale maatvoering maximaal 200 m³ en geen bijgebouwen toegestaan. In de latere periodes is deze maatvoering vergroot naar maximaal 250 m³ en mag 15% van de recreatiewoningen worden vergroot naar een inhoudsmaat van maximaal 300 m³. Binnen deze maatvoering moet ook de functie van een bijgebouw worden gerealiseerd.

In het huidige gemeentelijke beleid, zoals benoemd in de bestemmingsplannen voor de Verblijfsrecreatieterreinen, wordt een inhoud van 300 m³ aangehouden voor de recreatiewoningen die staan op de kampeerterreinen. Deze lijn wordt doorgetrokken voor de recreatiecomplexen.

1.2. UITGANGSPUNT BOUWREGELS RECREATIEWONINGEN

- Recreatiewoningen mogen een inhoudsmaat hebben van 300 m³ of de bestaande maatvoering;
- Geen bijgebouwen toegestaan;
- Maatwerk is mogelijk voor recreatiewoningen groter dan 300 m³ hiervoor dient te worden aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening¹;
 - o er sprake is van behoefte vanuit de verhuurbaarheid van de recreatiewoningen;
 - o ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
 - o inpasbaarheid wordt aangetoond met respect voor de bestaande projectmatige bouw.

¹ In de Omgevingswet wordt gesproken over: Een goede fysieke leefomgeving.

2. CENTRALE VOORZIENINGEN EN HORECA

2.1. CENTRALE VOORZIENINGEN

Recreatiecomplexen zijn voorzien van centrale voorzieningen. Deze voorzieningen bestaan uit kleinschalige elementen zoals een receptie, gezamenlijke brievenbussen, afvalverzamel punten, speeltuintjes tot grootschalige voorzieningen zoals sportvoorzieningen met zwembad en tennisbanen. Centrale voorzieningen zijn gebouwd om het verblijf voor de recreant op het recreatiecomplex aangenamer te maken. Deze voorzieningen maken dan ook integraal onderdeel uit van het recreatiecomplex.

2.2. UITGANGSPUNT CENTRALE VOORZIENINGEN

- Bestaande voorzieningen worden bestemd;
- Ontwikkelruimte wordt geboden voor een kwaliteitsslag van de bestaande voorzieningen;
- Ontwikkelruimte voor nieuwe voorzieningen worden binnen het complex mogelijk gemaakt wanneer er vernieuwende concepten worden gepresenteerd.

2.3. HORECA

De horeca op de recreatiecomplexen bestaat voornamelijk uit zelfstandige horecafuncties. Deze horeca functies bestaan uit hotelaccommodatie en restaurantfuncties met congresvoorzieningen. Deze functies komen voor op de volgende recreatieparken:

- Resort de Eese
- Buitengoed Fredeshiem
- Villapark De Weerribben
- Waterpark Beulaeke Haven

Betreffende parken hebben zelfstandige horecavoorzieningen. Deze horeca is toegankelijk voor de recreanten in de recreatiewoningen maar ook bezoekers van buiten het recreatiecomplex mogen gebruik maken van de horecavoorzieningen.

2.4. UITGANGSPUNT HORECAVOORZIENINGEN

- Bestaande voorzieningen worden bestemd.

3. RUIMTELIJKE KWALITEIT

3.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT

Steenwijkerland beschikt over een grote variëteit aan recreatieparken. De negen recreatiecomplexen die in deze Nota aan de orde komen bestaan voornamelijk uit stenen huizen of appartementen. Deze recreatiecomplexen zijn projectmatig gebouwd, de recreatiewoningen hebben dan ook door hun eenvoud en samenhang een bepaalde ruimtelijke kwaliteit.

De recreatiecomplexen zijn in verschillende landschapstypen gelegen. Deze verschillende landschapstypen hebben invloed op de ruimtelijke uitstraling van het recreatiecomplexen. Ook zijn de recreatiecomplexen verschillend van opzet met uiteenlopende bebouwingsdichtheden, een divers palet aan bebouwingstypen en architectuur, aan terreininrichtingen, terreinverhardingen, en zo meer.

Omdat de recreatiecomplexen in verschillende waardevolle landschappen liggen, en hier dus ook een grote visuele impact op hebben, is de ruimtelijke opzet en de uiterlijke verschijningsvorm van deze terreinen van belang voor het aanzien en de aantrekkelijkheid van de gemeente als geheel. Dat betekent dat die ruimtelijke aspecten van deze terreinen die een invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving op elkaar moeten worden afgestemd.

Deze beschrijving zullen een plek vinden in de drie bestemmingsplannen welke worden opgesteld voor de negen recreatieparken.

3.2. UITGANGSPUNT RUIMTELIJKE KWALITEIT

- Ruimtelijke ontwikkelingen sluiten aan bij de identiteit van het recreatiecomplex en de landschapskenmerken rondom het complex

Bijlage

Kaartbeeld met 9 recreatiecomplexen



