



Facetbestemmingsplan



Recreatie



actief en betrokken

dewolden.nl

**Facetbestemmingsplan
Recreatie**

20 juni 2013

1. Inleiding

Er zijn 2 aanleidingen voor het opstellen van het facetbestemmingsplan Recreatie. De eerste aanleiding is het opstellen van een nieuw Beleidsplan Recreatie en Toerisme voor de periode 2013-2017. De tweede aanleiding is de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied – waarin alle recreatieterreinen zijn gelegen – door middel van een beheersverordening. Bij de behandeling van beide plannen zijn een aantal wensen c.q. verbeterpunten naar voren gebracht.

Het beleidsplan Recreatie en Toerisme zal naar verwachting begin 2013 worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het conceptbeleidsplan is reeds opiniërend behandeld. Eén van de uitgangspunten is om meer overnachtingen in de gemeente te realiseren. Hiervoor is het noodzakelijk dat de verblijfsrecreatie mogelijkheden krijgt om vernieuwend bezig te kunnen zijn. Hiervoor is het wenselijk extra ruimte te bieden voor uitbreidingen en het doorvoeren van productvernieuwingen.

De herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zal plaatsvinden door middel van het vaststellen van een beheersverordening. Hiertoe is een kadernotitie opgesteld met daarin opgenomen de uitgangspunten voor de verordening. Omdat een beheersverordening niet gericht is op ontwikkelingen zullen nieuwe uitgangspunten c.q. verbeteringen van de huidige regelgeving door middel van facetbestemmingsplannen worden doorgevoerd.

Het nieuwe beleid voortkomende uit het beleidsplan en de kadernotitie is vertaald in dit facetbestemmingsplan. Daarmee kan in planologische zin invulling aan het beleid worden gegeven en kan worden ingespeeld op de wensen die er vanuit de recreatiesector in De Wolden bestaan. In de toelichting zal het beleid worden verwoord en zullen de planologische keuzes worden gemotiveerd. Voorts wordt de juridische regeling van het facetplan uitgelegd.

2. Ontwikkelingen Recreatie

De Wolden kent een "ja mits" houding als het gaat om aanpassingen in ruimtelijke regelgeving voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Er wordt daarom beleidsmatig ingezet op het mogelijk maken van investeringen en kwaliteitsverbeteringen in de sector. De huidige regelgeving wordt als te beperkend ervaren. Het is daarom wenselijk om ook planologisch een verruiming door te voeren.

2.1 Dakhelling

De huidige maatvoering met betrekking tot dakhellingen bij recreatiewoningen is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied. Deze maatvoering wordt als te beperkend ervaren. De maximale dakhelling bedraagt 30°. Achtergrond van deze maatvoering is ontstaan uit de problematiek met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen. De beperkte maatvoering had als doel de permanente bewoning te ontmoedigen. Recreatiewoningen met relatief weinig binnenruimte zouden niet uitnodigen voor permanente bewoning.

Inmiddels wordt de permanente bewoning op andere wijze bestreden. Zo wordt op centraal beheerde parken een overeenkomst gesloten waarin een verbodsbepaling op permanente bewoning met een boeteclausule is opgenomen. Verder geeft het bestemmingsplan bepalingen op grond waarvan de permanente bewoning kan worden aangepakt.

Gelet hierop is het niet redelijk om beperkende regels in het bestemmingsplan op te nemen met als doel om permanente bewoning te voorkomen.

Gelet op de ambities van De Wolden om ruimte te bieden aan de verblijfsrecreatieve sector om vernieuwend bezig te zijn en kwaliteitsverbeteringen door te voeren is het zeer gewenst om de huidige regels te verruimen. De huidige consument wenst meer luxe en comfort. Dit vraagt meer ruimte.

In dit facetbestemmingsplan wordt voorgesteld om geen dakhelling meer op te nemen. In de regels van het bestemmingsplan worden de maximale bouwhoogte, de maximale goothoogte en de maximale oppervlakte geregeld. Om variatie in bebouwing mogelijk te maken en ruimte te bieden aan architectonisch bijzondere vormgeving wordt de dakhelling vrijgelaten.

De verruiming met betrekking tot de dakhelling is alleen van toepassing op recreatieverblijven die recreatief in gebruik zijn.

2.2. Recreatie en zorg

De vraag naar zorgvoorzieningen in de recreatieve sector neemt toe als gevolg van de vergrijzing en de toename van de levensverwachting. Voor ondernemers kan het wenselijk zijn om in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij. Hiervoor wordt mogelijkheid geboden om 25% van de aanwezige recreatieverblijven te vergroten naar 125 m². Noodzakelijke aanpassingen die nodig zijn om ook gasten met een beperking c.q. zorgbehoefte te kunnen ontvangen behoren dan tot de mogelijkheden.

2.3. Familieverblijven

Kwaliteitsverbetering is één van de speerpunten van het toeristisch-recreatieve beleid. Onderdeel hiervan is ruimte te scheppen voor ondernemers om zo flexibel mogelijk invulling te kunnen geven aan de wensen van bezoekers. Hierbij hoort ook de mogelijkheid tot het kunnen aanbieden van accommodatie voor familieverblijf. Hiertoe wordt koppeling van recreatiewoningen wenselijk geacht. In dit facetbestemmingsplan worden hiervoor de mogelijkheden opgenomen. Dit heeft geresulteerd in het introduceren van de groepsrecreatieverblijf. Naast koppeling wordt het ook mogelijk de oppervlakte van 2 recreatiewoningen in te richten voor familieverblijf waarbij er geen sprake is van koppeling. Ondernemers kunnen zelf bepalen voor welke variant ze kiezen. Voorgesteld wordt om de mogelijkheid voor familieverblijf voor 25% van het totaal aantal recreatiewoningen mogelijk te maken.

2.4. Semi permanente kampeermiddelen

In het kader van ondersteuning aan nevenfuncties bij woningen of agrarische bedrijven is het wenselijk om ontwikkelingsmogelijkheden om bij minicampings te vergroten in de vorm van het toestaan van maximaal 2 "vaste" kampeermiddelen in de vorm van stacaravans of pipowagens. Hiermee kan de inkomstenbron uit deze nevenactiviteit worden vergroot zonder dat dit ruimtelijk gezien een grote impact heeft. Bij meer dan 2 komt zowel de ondergeschiktheid als de ruimtelijke inpassing in het geding. Voorwaarde hierbij moet wel zijn dat het "vaste" kampeermiddel tussen 1 november en 15 maart niet op het terrein aanwezig mag zijn. Ook moet er een landschappelijk inpassing plaatsvinden.

2.5. Experimenteerruimte

Experimenteerruimte geeft ondernemers de mogelijkheid om creatieve ideeën onder bepaalde voorwaarden op kleine schaal uit te werken. Gedacht kan worden aan vakantiewoningen deels onder de grond of een boomhut als recreatieverblijf. Experimenteerruimte wordt door middel van ontheffing mogelijk gemaakt in het facetbestemmingsplan.

Uitgangspunten die hierop van toepassing zijn:

- Het recreatieterrein moet een bedrijfsmatige exploitatie hebben;
- Het recreatieterrein dient de bestemming VR-1, VR-2/Recreatie-2 of VR-3 te hebben;
- Ontheffing wordt slechts verleend voor 20% van het recreatieterrein met een maximum van 1 ha;
- Er dient sprake te zijn van een toegevoegde waarde voor het bestaande recreatieve product (meetbaar door te kijken naar kwaliteitsverbetering en diversiteit);
- Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing waarbij de verblijfsrecreatieve middelen niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende natuurlijke, milieu en landschappelijke waarden.

3. Omgevingsaspecten

In de onderhavige herziening worden mogelijkheden geboden voor:

- verruiming van de dakhelling van recreatiewoningen die recreatief in gebruik zijn;
- het vergroten van een aantal recreatiewoningen naar 125 m² ten behoeve van de combinatie recreatie en zorg;
- het schakelen van recreatiewoningen ten behoeve van familieverblijf;
- het plaatsen van semi permanente kampeermiddelen bij mini-campings;
- experimenteerruimte mogelijk maken.

Het gaat hier niet om nieuwe grootschalige ontwikkelingen. Met het oog hierop wordt er van uitgegaan dat de herziening voldoet aan alle wet- en regelgeving omtrent water, archeologie, ecologie, externe veiligheid en bodem. Nader onderzoek wordt op dit moment niet van belang geacht.

4. Planopzet en planvorm

De voorliggende regeling is juridisch vormgegeven als een facetbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de herziening niet rechtstreeks is verwerkt in de onderliggende bestemmingsplannen. Ten aanzien van het onderwerp dat het facetbestemmingsplan regelt, komen de regels ten aanzien van dat onderwerp in de onderliggende bestemmingsplannen te vervallen. Dit op grond van de algemene rechtsregel, dat een latere wet boven een eerdere wet gaat. Bestaande plannen waarin geen regelingen zijn opgenomen met betrekking tot de onderwerpen, die in dit facetplan zijn geregeld, vormen de regels van dit plan een aanvulling op de bestaande regels.

Geldt echter in geval van een afwijkende situatie een speciale regeling, dan blijven de regels van deze speciale regeling gelden boven de algemene regels van de voorliggende facetregeling. De voorliggende facetregeling heeft in een dergelijk geval slechts een aanvullende werking. Is iets niet geregeld in de speciale regeling, dan geldt de voorliggende algemene regeling. Of er sprake is van een speciale regeling is doorgaans herkenbaar aan een aanduiding op een plankaart of regelingen voor bijzondere situaties.

Overigens is in bijlage 1 behorende bij dit facetbestemmingsplan aangegeven op welke bestemmingsplannen en voor welke artikelen binnen die bestemmingsplannen deze facetregeling van kracht is. Op deze manier kan een goed beeld worden verkregen welk deel van een bepaald bestemmingsplan wordt vervangen door de regeling in deze herziening.

De facetregeling herzielt deels bestaande niet digitale bestemmingsplannen. Het facetbestemmingsplan kent om die reden zelf geen digitaliseringsverplichting. Wel is zoveel mogelijk aangesloten op de wettelijke standaardiseringsvereisten van het SVBP 2008 en zijn een overgangsregeling en een antidubbeltelregel opgenomen.

De wijzigingsbevoegdheden zullen afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht moeten doorlopen.

5. Uitvoerbaarheid en overleg

De maatschappelijke uitvoerbaarheid vindt zijn grondslag in een nieuw Beleidsplan Recreatie en Toerisme voor de periode 2013-2017. De tweede aanleiding is de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied – waarin alle recreatieterreinen zijn gelegen – door middel van een beheersverordening.

Eén van de uitgangspunten is om meer overnachtingen in de gemeente te realiseren. Hiervoor is het noodzakelijk dat de verblijfsrecreatie mogelijkheden krijgt om vernieuwend bezig te kunnen zijn. Hiervoor is het wenselijk extra ruimte te bieden voor uitbreidingen en het doorvoeren van productvernieuwingen. Deze uitgangspunten worden vastgelegd in het nieuwe Beleidsplan.

De herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zal plaatsvinden door middel van het vaststellen van een beheersverordening. Hiertoe is een kadernotitie opgesteld met daarin opgenomen de uitgangspunten voor de verordening. Omdat een beheersverordening niet gericht is op ontwikkelingen zullen nieuwe uitgangspunten c.q. verbeteringen van de huidige regelgeving door middel van facetbestemmingsplannen worden doorgevoerd. In de kadernotitie zijn de verruiming met betrekking tot de recreatiesector opgenomen.

Er zal voorts gelegenheid worden geboden om zienswijzen tegen het ontwerp van dit facetbestemmingsplan in te dienen. De resultaten daarvan zullen deel uitmaken van de overwegingen in de uiteindelijke besluitvorming. De economische uitvoerbaarheid wordt geheel door de initiatiefnemers gedragen. Deze nemen de volledige financiering van de functieveranderingen voor hun rekening.

REGELS

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 FACETREGELS

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE REGELS

HOOFDSTUK 3 SLOTREGEL

Bijlage 1 Lijst van bestemmingsplannen

HOOFDSTUK 1 FACETREGELS

Artikel 1 Toepassingsregel

De regels in deze regeling vullen de voorschriften (regels) aan betrekking hebbende op de planologische veranderingen zoals opgenomen in bijlage 1 opgenomen bestemmingsplannen en bestemmingen.

Artikel 2 Begrippen

groepsrecreatieverblijf

een recreatieverblijf, bestaande uit 2 gekoppelde recreatieverblijven of 1 groot recreatieverblijf met dezelfde oppervlakte, bestemd voor een grotere groep van personen;

semi permanent kampeermiddel

kampeermiddel (stacaravan, pipowagen en/of hiermee vergelijkbaar onderkomen) bestemd voor gebruik gedurende de periode 15 maart t/m 31 oktober ten behoeve van kamperen op erven van woningen en (agrarische) bedrijven (mini-campings);

experimenteerruimte

ruimte bedoeld voor het op kleinschalige wijze uitproberen van nieuwe recreatievormen met als doel om de innovatiekracht van het bedrijf te versterken;

Artikel 4 Afwijking dakhelling

- 4.1 in afwijking van de opgenomen regels voor recreatiewoningen genoemd in de bestemmingen verblijfsrecreatieve doeleinden VR-1, VR-2/Recreatie-2 en VR-3 zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, kunnen burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven dakhelling;
- deze afwijking wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van recreatief gebruik;
 - de dakhelling dient minimaal 15° te bedragen;
- 4.2 de dakhelling van een bij een recreatieverblijf behorend bijgebouw zal gelijk zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw dan wel 0°, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling ten hoogste de bestaande dakhelling zal bedragen;

Artikel 5 Afwijking maatvoering t.b.v. zorg

- 5.1 in afwijking van de vrijstellingen genoemd in de bestemmingen verblijfsrecreatieve doeleinden VR-1, VR-2/Recreatie-2 en VR-3 zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, kunnen burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor 25% van het totaal aantal recreatieverblijven met een grotere maatvoering tot maximaal 125 m² mits:
- deze afwijking wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van recreatief gebruik;
 - deze afwijking wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van recreatieterreinen met een bedrijfsmatige exploitatie;
 - aangetoond wordt dat deze vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de combinatie zorg en recreatie;

- aangetoond wordt dat het recreatieverblijf voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt;

Artikel 6 Afwijking t.b.v. groepsrecreatieverblijf

- 6.1 in afwijking van de voorgeschreven onderlinge afstand tussen recreatieverblijven genoemd in de bestemmingen verblijfsrecreatieve doeleinden VR-1, VR-2/Recreatie-2 en VR-3 zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, kunnen burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het reduceren van de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen tot 0 m ten behoeve van de mogelijkheid om twee recreatieverblijven te koppelen ten behoeve van familieverblijf mits:
- deze afwijking wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van recreatief gebruik;
 - deze afwijking wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van recreatieterreinen met een bedrijfsmatige exploitatie;
 - de totale oppervlakte maximaal 200 m² bedraagt;
 - de afwijking voor maximaal 25% van het totale aantal recreatiewoningen kan worden toegepast;
- 6.2 in afwijking van 6.1 is het mogelijk om 1 groepsrecreatieverblijf te realiseren met een maximale oppervlakte van 200 m². In dat geval telt het recreatieverblijf voor 2 met betrekking tot de aanduiding op de plankaart.

Artikel 7 Kamperen op erven van woningen en (agrarische) bedrijven

- 7.1 Het kamperen is niet toegestaan met permanente en semi-permanente kampeermiddelen;
- 7.2 in afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 kunnen burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor de plaatsing van semi permanente kampeermiddelen waarbij:
- bij een mini-camping met een maximale omvang van 10 kampeerplaatsen er maximaal 1 semi permanent kampeermiddel wordt toegevoegd;
 - bij een mini-camping met een omvang tussen 10 en 25 kampeerplaatsen mogen er maximaal 2 semi permanente kampeermiddelen worden toegevoegd;
 - onder voorwaarde dat de semi-permanente kampeermiddelen in de periode van 1 november tot 15 maart verwijderd worden.

Artikel 8 Experimenteerruimte

Ten behoeve van het op kleinschalige wijze uitproberen van nieuwe recreatievormen kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels genoemd in de bestemmingen verblijfsrecreatieve doeleinden VR-1, VR-2 en VR-3 zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, onder de voorwaarde dat:

- het recreatieterrein een bedrijfsmatige exploitatie moet hebben;
- het recreatieterrein dient de bestemming VR-1, VR-2/Recreatie-2 of VR-3 te hebben;
- de afwijking wordt slechts verleend voor 20% van het recreatieterrein met een maximum van 1 ha;
- er sprake is van een toegevoegde waarde voor het bestaande recreatieve product (meetbaar door te kijken naar kwaliteitsverbetering en diversiteit);
- er sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarbij de verblijfsrecreatieve middelen niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende natuurlijke, milieu en landschappelijke waarden;

- er sprake is van een goed gemotiveerd, innovatief en kwalitatief hoogwaardig plan.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

HOOFDSTUK 3 SLOTREGEL

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Facetbestemmingsplan "Recreatie" van de gemeente De Wolden.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 20 juni 2013



Nr. X / 5

De raad van de gemeente DE WOLDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 juni 2013;

dat met ingang van 21 maart 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen:

- Facetbestemmingsplan thema's mantelzorg, plattelandswoningen en oppervlakte bijgebouwen;
- Facetbestemmingsplan Recreatie.

dat van deze tervisielegging op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen;

dat van de mogelijkheid om een zienswijze op de ontwerp-facetbestemmingsplannen in te dienen geen gebruik is gemaakt;

dat op grond van artikel 3.8, lid 1 sub e Wro binnen 12 weken na afloop van de voormelde termijn van ter inzage legging een beslissing omtrent de vaststelling van de ontwerp-facetbestemmingsplannen genomen dient te worden;

dat het niet een fatale termijn betreft maar een termijn van orde, waarbij als sanctie de aanhoudingsplicht voor omgevingsvergunningen komt te vervallen;

dat nog geen omgevingsvergunningen zijn ingediend;

gelet op de bepalingen in de Wro;

Besluit:

- Het facetbestemmingsplan thema's mantelzorg, plattelandswoningen en oppervlakte bijgebouwen en het facetbestemmingsplan recreatie vast te stellen.
- Het facetbestemmingsplan ruimte-voor-bedrijfsruimte vooreerst niet in procedure te brengen. En bij de herziening van het provinciaal omgevingsbeleid aandacht te vragen voor dit onderwerp.

Zuidwolde, 20 juni 2013

De raad voornoemd,

griffier,
drs. I.J. Gehrke

voorzitter,
R.T. de Groot

Bijlage 1 Van toepassing zijnde bestemmingsplannen

Buitengebied De Wolden

vastgesteld 30-10-2003 goedgekeurd 15-6-2004

Buitengebied De Wolden artikel 30 WRO herziening

vastgesteld 13-3-2008 goedgekeurd 28-10-2008

Bestemmingsplan Recreatiepark d'Olde Kamp te Ansen

vastgesteld 27 oktober 2011