



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-93

Datum: 20-12-2023
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Positieve grondhouding 14 recreatiewoningen op 'De buitenplaats Kamperklippen' te Heerde

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op 'De buitenplaats Kamperklippen' 14 recreatiewoningen te realiseren. Op dit moment zijn er op het perceel (kadastraal bekend: Heerde, sectie A, nummer 3072) een aantal vaste stacaravans in gebruik en kan er gebruik worden gemaakt van staplekken voor caravans/campers. Met het plan zullen de stacaravans en de staplekken worden opgeheven en worden vervangen door 14 nieuwe recreatiewoningen. De bedrijfswoning aan Kommerseweg 6 blijft gehandhaafd.

Kernboodschap

Het college heeft een besluit genomen om een positieve grondhouding in te nemen op basis van de volgende argumenten:

Argumenten

1.1 Het initiatief past binnen de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025

De Structuurvisie Heerde 2025 heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Heerde. Op basis van de aanwezige gebiedskwaliteiten worden drie zones onderscheiden. Het plangebied ligt in zone 2, Nieuwe zakelijkheid en Gezondheid. In deze zone hebben zowel wonen, werken, recreatie, zorg en natuur een plek. Een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen. Het plangebied is in deze zone aangeduid als bestaande camping/verblijfsrecreatie. Binnen deze zone geldt voor bestaande recreatieterrein dat zij kunnen uitbreiden binnen landschappelijke randvoorwaarden. Met voorliggend plan zien wij voldoende potentie om aan deze landschappelijke randvoorwaarden te voldoen.

1.2 Het plan heeft ruimtelijke meerwaarde

Met deze ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit op de plek verbeterd. De stacaravans die op dit moment vanaf de straat zichtbaar zijn hebben een 'verouderde' uitstraling. Omdat dit het eerste is wat je ziet vanaf de straat, en als het ware het visitekaartje vormt, doet dit iets met de beleving van het plangebied en de omgeving. Door het vernieuwen van de recreatiewoningen, waarbij de voorgevels een meer landelijke en moderne uitstraling krijgen, krijgt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied een impuls. De andere onderdelen in het plan zorgen voor een ruimtelijk geheel en er is mogelijkheid voor landschappelijke versterking.

1.3 Het initiatief past binnen de huidige bestemming

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan "Ontwikkelgebieden", en heeft de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie'. Het plan past met het gebruik binnen het bestemmingsplan. Het plan is echter op een drietal punten in strijd met het bestemmingsplan. De recreatiewoningen hebben een hogere bouwhoogte dan maximaal is toegestaan. De maximale bouwhoogte van 6.000 mm wordt met de gepresenteerde maten van 7.000 mm en 7.500 mm overschreden. De toegestane oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning wordt met een maat van 77 m² overschreden. In totaal wordt met de 14 recreatiewoningen een oppervlakte gerealiseerd van 1055,9 m², waar 900 m² is toegestaan. De strijdigheden zoals beschreven zijn echter minimaal, en hebben geen grote ruimtelijke gevolgen.

Kanttekeningen

1.1 Een nadere planologische afweging wordt in een later stadium gemaakt

Het initiatief is op dit moment slechts op ruimtelijke hoofdlijnen beoordeeld. Een uitvoerige planologische afweging kan in een later stadium worden gemaakt. In het kader hiervan moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit vergt nader onderzoek op een aantal ruimtelijke en milieukundige aspecten. Denk hierbij aan verkeer, parkeren, bodem, water, landschaps- en natuurwaarden en archeologie.

1.2 Een verdere kwalitatieve uitwerking van het ontwerp is gewenst

Het voorliggende plan voldoet niet geheel aan de ruimtelijke kwaliteiten die we graag zouden zien op het plangebied. Er is op dit moment nog niet goed inzichtelijk welk type beplanting in het plan wordt toegepast. Ook is niet inzichtelijk gemaakt hoe en of er rekening wordt gehouden met de huidige aanwezige bomen in het plangebied. Vanuit duurzaamheid oogpunt liggen er kansen om de recreatiewoningen uit te voeren met duurzame materialen en/of het gebruik van duurzame energie. Dit vraagt nadere uitwerking in het vervolg traject, opdat een concreet beeld ontstaat over de landschappelijke waarde die ontstaat en hoe er invulling kan worden gegeven aan duurzaamheid ambities.

1.3 De bedrijfswoning aan de Kommerseweg 6 is verbonden met het plan

Volgens de huidige bestemming hoort de bedrijfswoning bij het perceel waar het recreatieverblijf wordt geëxploiteerd. Daarmee is de bedrijfswoning onlosmakelijk met het plan verbonden en zal deze meegenomen moeten worden in de ontwikkeling.

1.4 De recreatiewoningen moeten op bedrijfsmatige manier geëxploiteerd worden

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de gronden bestemd zijn voor bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoningen. Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie van een recreatieverblijf of recreatieverblijven, dat daar permanente wisselende recreatieve (nachts)verblijfsmogelijkheden worden geboden. Initiatiefnemer dient er rekening mee te houden dat hieraan voldaan moet worden. Deze opmerking sluit aan bij onze visie op vitale vakantieparken. Een plan dat uiteindelijk niet leidt tot bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoning staat haaks op onze beleidsmatige visie.

Bijlagen:

Niet van toepassing