

Herstructurering Recreatiepark De Lindehof

Inleiding

Het recreatiepark De Lindehof heeft enige tijd geleden het plan opgevat om het park te herstructureren. De huidige kampeerplaatsen worden opgeheven. Daarvoor komen 50 recreatiewoningen in de plaats waarin ruimte is voor wellnessfaciliteiten. Het beoogde concept gaat uit van een bepaalde zorgvraag die gefaciliteerd kan worden in de nieuwe recreatiewoningen waar de wellness-faciliteiten voorzien in de zorgbehoefte.

Wijzigingsplan

Om de herstructurering mogelijk te maken is gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe 'herziening recreatieterreinen'. Dit wijzigingsplan is op 9 april 2013 vastgesteld door burgemeester en wethouders. In de toelichting van het wijzigingsplan is aangegeven dat de herstructurering van het recreatiepark niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom maakt de toelichting van het wijzigingsplan integraal onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Afwijkingen wijzigingsplan

Het wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid om meer recreatiewoningen (maximaal 50) toe te staan op het recreatiepark De Lindehof. De overige regels van het geldende bestemmingsplan (zoals de maximale oppervlaktematen) blijven onverkort van kracht. Bij de uitwerking van de bouwplannen bleek dat de recreatiewoningen niet gebouwd konden worden zonder de geldende maximale oppervlaktematen te overschrijden. Bij wijze van pilot heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om via een projectbesluit medewerking te verlenen aan de bouw van de gewenste woningen indien met de woningen niet groter dan 100 m² (in plaats van de toegestane 75 m²) zou bouwen.

Afwijking

Voor alle duidelijkheid is de enige afwijking van de geldende bestemmingsregels dat een grotere maximale oppervlakte van de recreatiewoning wordt toegestaan. De maximale inhoudsmaat blijft bijvoorbeeld gehandhaafd op 300 m³.

De argumenten om medewerking te verlenen aan de bouw van recreatiewoningen met een maximale oppervlaktemaat van 100 m² in plaats van de toegestane 75 m² zijn hieronder beschreven.

Argumenten

De voorheen geldende maximale oppervlaktemaat voor recreatiewoningen beantwoordt niet aan daarvoor beoogde doel.

Om permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan schreef de provincie voor dat recreatiewoningen niet groter mochten worden dan 75 m². Tevens werden er restricties gesteld aan de goot- en bouwhoogte van recreatiewoningen. De gedachte van deze regels was om via de genoemde regels af te dwingen dat recreatiewoningen een zodanig kleine omvang krijgen dat niemand in zo'n woning wil wonen. De praktijk heeft echter uitgewezen dat het sturen op de bouwregels niet voorkomt dat de recreatiewoningen niet meer permanent bewoond worden. Daardoor beantwoordt de regel over maximale oppervlakte niet aan het beoogde doel (tegengaan permanente bewoning). Tevens dient de regel geen ander ruimtelijk doel en is de betekenis zinloos geworden. De provincie heeft het voorschrift over de maximale oppervlaktemaat overigens ook laten vervallen en laat dit aan de gemeenten over.

De maximale oppervlaktemaat voor recreatiewoningen werkt onnodig belemmerend voor het faciliteren van ruimtelijk gewenste initiatieven.

In de opmaat van het vaststellen van het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe zijn er verschillende reacties binnengekomen van recreatieondernemers die aangaven dat de huidige regelgeving onnodig belemmerend werkt voor de bedrijfsvoering. Mede om die reden is besloten om voor de recreatieterreinen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Wel is inmiddels vast komen te staan dat veel ideeën van recreatieondernemers niet gefaciliteerd kunnen worden door de huidige stringente regels. Het aanbod van recreatiemogelijkheden is bijzonder vergroot en gedifferentieerd. Zo kan er gerecreërd worden in boomtoppen, in hoge uitkijktorens en er zijn nog vele andere voorbeelden. In het geval van het recreatiepark De Lindehof kan het huidige concept niet gerealiseerd worden vanwege de beperking van de maximale oppervlaktemaat van 75 m². Dit is ongewenst omdat het te realiseren concept ruimtelijk zeer gewenst is en een grote bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit.

Door medewerking te verlenen aan dit initiatief kan bij wijze van proef waardevolle informatie verkregen worden voor het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan voor alle recreatieterreinen.

In het nieuwe bestemmingsplan recreatieterreinen moet een omslag worden gemaakt van een restrictief planologisch beleid naar uitnodigingsplanologie. Dit proces moet zorgvuldig doorlopen worden. De vraag moet beantwoord worden in hoeverre de gemeente sturend op wil treden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit op de recreatieterreinen. Tevens moeten de rechten en belangen van alle betrokkenen (eigenaren, gebruikers en toeristen) bij de 55 recreatieparken getoetst en gewogen worden.

In dat licht bezien kan het proefdraaien met het loslaten van een belangrijke regel waardevolle informatie opleveren. Zo kan uit de praktijk blijken of het vervallen van de regel over de maximale oppervlakte van recreatiewoningen leidt tot ongewenste effecten. Mocht blijken dat er ongewenste effecten optreden dan kan zonder grote nadelige gevolgen gekozen worden om de regel te handhaven.