

Aan : Wethouders Pit en Van den Bosch
Van : Evy Goessen en Tiny van Hoek
Datum : 1 juli 2011
Onderwerp : Geschakelde bouw recreatiewoningen

Bijlage 11 geschakelde bouw

Aanleiding

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe is opgenomen dat recreatiewoningen vrijstaand gebouwd moeten worden. Dit is overgenomen uit bestemmingsplan Buitengebied Smilde.

Hiertegen is een zienswijze ingediend door Landgoed Het Timmerholt. Recreatiepark Orveltermarke heeft dit niet afgewacht, maar heeft enkele jaren geleden een principeverzoek ingediend om een aantal recreatiewoningen binnen zijn park geschakeld te mogen bouwen. Hieraan is vervolgens medewerking verleend door middel van een eigen bestemmingsplan.

Nu Landgoed Het Timmerholt hierover een zienswijze heeft ingediend, is er aanleiding om, met het oog op het meewerken bij Orveltermarke, een bredere afweging voor het hele buitengebied te maken.

Men wil geschakeld kunnen bouwen om mee te gaan met de tijd, niet om zoveel mogelijk recreatiewoningen te kunnen bouwen. Tegenwoordig blijkt er namelijk veel vraag te zijn naar zogenoemde familiebungalows. Dit zijn bungalows die eigenlijk uit twee recreatiewoningen bestaan, maar die door middel van het openen van een tussendeur één grote recreatiewoning kunnen worden. Hiervan kan gebruikgemaakt worden door bijvoorbeeld grote families. Elke recreatiewoning heeft derhalve wel een eigen oprit, terras en ingang.

Trend: mensen gaan steeds vaker met drie generaties op vakantie. Opa en oma zijn nog fit en gaan ook mee samen met kinderen en kleinkinderen. Behoeftte aan geschakelde huisjes. Ondernemers willen op deze groeiemarkt inspringen.

Oplossing

Recreatie is belangrijk binnen de gemeente Midden-Drenthe. In de Discussienota 'Ruimte voor Toeristisch Ondernemen' zoals bijgevoegd bij het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe wordt geadviseerd ondernemers de ruimte te geven om zich te ontwikkelen en te werken aan kwaliteit. Er wordt gestreefd naar deregulering.

Binnen deze kaders past het toestaan van het geschakeld bouwen van recreatiewoningen. De ondernemer krijgt daardoor de kans om mee te gaan met de tijd en zijn bungalowpark aantrekkelijk te houden.

Echter, naast het streven naar ruimte voor ondernemers, wordt in de Discussienota 'Ruimte voor Toeristisch Ondernemen' ook de nadruk gelegd op een goede landschappelijke inpassing. Indien het geschakeld bouwen van recreatiewoningen volledig vrij wordt gelaten, kan een recreatiepark hiermee vol gebouwd worden. Het is de vraag of daarmee kwaliteit wordt bereikt. Een goede landschappelijke inpassing is onderdeel van de kwaliteit en is een gemeentelijk belang. Dit zou dus een reden kunnen zijn om juist niet mee te werken aan geschakeld bouwen.

Er is een oplossing voor dit probleem, namelijk het geschakeld bouwen niet bij recht, maar pas na afwijking toe te staan. In dat kader kunnen voorwaarden gesteld worden. Wij stellen voor het geschakeld bouwen slechts dan toe te staan, indien voldaan kan worden aan de volgende voorwaarden:

- De maximale oppervlakte van een recreatiewoning zal 100 m² zijn.

Dit is nu reeds opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Voorgesteld wordt dit aan te houden.

- Deze recreatiewoningen mogen geschakeld gebouwd worden tot een maximum van drie recreatiewoningen, waarbij de totale bebouwde oppervlakte maximaal 250 m² zal zijn.

Uit onderzoek onder toeristische ondernemers blijkt dat er geen behoefte zal zijn aan het geschakeld bouwen van meer dan drie recreatiewoningen. Echter, indien dit wordt toegestaan, zal een gebouw van 300 m² kunnen ontstaan. Dit is meer dan de maximale oppervlakte voor woningen in het buitengebied. Vanuit de ruimtelijke ordening kan dit niet goed onderbouwd worden. Daarom wordt voorgesteld het maximum gelijk te trekken met dat voor woningen in het buitengebied, namelijk 250 m².

- De gemiddelde perceelsoppervlakte per recreatiewoning die 80 m² of kleiner is, is 300 m². De gemiddelde perceelsoppervlakte per recreatiewoning die een oppervlakte heeft van meer dan 80 m², is 400 m². Minder wordt slechts toegestaan indien aangetoond kan worden dat per recreatiewoning het gewenste ruimtelijke effect op een andere wijze bereikt kan worden.

Ruimte is de kwaliteit van onze recreatieparken. Daarom wordt voorgesteld een gemiddelde perceelsoppervlakte van 300 m² te hanteren voor de kleinere recreatiewoningen en 400 m² voor de grotere recreatiewoningen. Het is namelijk tegenwoordig mogelijk recreatiewoningen vergunningsvrij te bouwen indien het bestemmingsplan dat toestaat. Als het bestemmingsplan geen enkele beperking bevat, kunnen parken derhalve helemaal volgebouwd worden en kunnen de recreatiewoningen gebouwd worden zonder enige invloed van de gemeente op de landschappelijke inpassing. Dat terwijl de landschappelijke inpassing juist van gemeentelijk belang is. Om de ondernemer niet onnodig te beperken, is een uitzondering hierop mogelijk wanneer het ruimtelijk effect op een andere wijze wordt bereikt. Dit is bijvoorbeeld bij Landgoed Het Timmerholt het geval, waar het ruimtelijk effect wordt bereikt door grote waterpartijen rond de recreatiewoningen.

- De recreatiewoningen zullen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Deze voorwaarde is noodzakelijk om te voorkomen dat er verrommeling optreedt binnen bestaande recreatieve percelen die in particuliere handen zijn. Ook wordt hiermee het permanent wonen tegengegaan.

- Er moet een landschappelijk inpassingsplan overgelegd worden, waaruit blijkt dat de ontwikkeling goed landschappelijk inpasbaar is.

Deze voorwaarde beoogt te bereiken dat de landschappelijke kwaliteit gewaarborgd is.

- Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder), natuurlijke (Natura 2000) en landschappelijke waarden (open gebieden, robuuste landbouwgebieden en EHS), de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Vanuit de ruimtelijke ordening is het wenselijk dat bij het afwijken van het bestemmingsplan aan deze voorwaarden getoetst kan worden. Dan kan voldoende onderbouwd worden dat alle belangen zijn afgewogen.

Vervolg

Voorgesteld wordt deze punten te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied en in de toelichting bij dit bestemmingsplan de onderbouwing hiervan op te nemen.