

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 19 maart 2013

Aan de raad

Agendanummer:

Afdeling: Ontwikkeling
Onderwerp: vaststelling van het bestemmingsplan
"Buitengebied, partiële herziening
Zoekeweg 7 Denekamp"

Denekamp, 5 februari 2013

Voorstel

- Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Zoekeweg 7 Denekamp" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPZOEKEWEG7-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
- Op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1774.BUIBPZOEKEWEG7-0401 vast te stellen;
- In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.

Overwegingen

Nieuwhuis Resort, gevestigd aan de Zoekeweg 7 te Denekamp, wil uitbreiden. Het recreatiebedrijf dat momenteel één groepsaccommodatie verhuurt wil uitbreiden met een tweede groepsaccommodatie, waarbij eveneens het erf wordt aangepakt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.

Terinzagelegging

Vanaf 30 november 2012 tot en met 10 januari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Onderbouwing

In 2008 heeft Nieuwhuis de voormalige kampeerboerderij aan de Zoekeweg 7 in Denekamp aangekocht. Deze is verbouwd tot een luxe groepsaccommodatie. In 2010 vond de opening plaats. Sindsdien is de accommodatie zeer succesvol gebleken, zodat binnen 2 jaar al uitbreiding is gewenst.

Nieuwhuis heeft in 2011 twee percelen aangekocht van het naastgelegen restaurant De Zoeke. Op één van deze percelen (aan de achterkant van het restaurant) was De Zoeke eerder voornemens om uit te breiden. De casco voor de uitbreiding is in 2004 gebouwd, maar het gebouw is nooit voltooid. Nu Nieuwhuis eigenaar is van dit perceel wil hij gebruik maken van de bestaande casco en deze voltooiën tot groepsaccommodatie. Dit is in strijd met het vigerend bestemmingsplan omdat ter plaatse de bestemming "Horeca" van kracht is. Daarnaast is in het bestemmingsplan de totale toegestane bedrijfsoppervlakte voor het recreatiebedrijf van Nieuwhuis gelimiteerd. Om medewerking te verlenen is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Het plan behelst, naast de bouw van de 2^e groepsaccommodatie, de bouw van een paardenstal met bergruimte, een veldschuur en een wellnessgebouw.

Recreatiebeleid

Recreatie is één van de speerpunten van de gemeente Dinkelland. Uitgangspunt is versterking van het verblijfstoerisme door middel van kwaliteitsverbetering, vernieuwing en differentiatie, waardoor het aantal overnachtingen toeneemt. Het voorstel van Nieuwhuis draagt hier aan bij. Het bedrijfsconcept van nieuwhuis is afgestemd op luxe en comfort in een landelijke omgeving voor zowel particulieren als de zakelijke markt. Het plan van Nieuwhuis houdt in dat de verhuurcapaciteit toeneemt van 18 naar 43 personen.

Afstemming provincie

De provincie staat positief tegenover deze ontwikkeling. De oppervlakte van bedrijfsbebouwing neemt slechts beperkt toe. Daarbij is sprake van hergebruik van bebouwing. Het zwaartepunt moet wel recreatie blijven. Een ontwikkeling tot conferentieoord is uitgesloten. De provincie stemt in met het plan onder voorwaarde van een totale landschappelijke inpassing van beide erven. Gelet op de kleine schaal van het plan is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet aan de orde.

Onderzoeken en voorwaarden

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan is afhankelijk van een aantal voorwaarden.

- Het doel voor de langere termijn is om tot een betere situatie voor het perceel te komen, waarbij sprake is van een gezamenlijk erf voor beide functies. Dit moet vormgegeven worden in een integraal inrichtingsplan.
- Er moet zorg gedragen worden voor een goede landschappelijke inpassing, waarbij aandacht wordt besteed aan de toegankelijkheid van het erf en aanwezige landschappelijke structuren.
- Er mag geen conferentieoord ontstaan. De zwaarte van het plan moet liggen op recreatie. Dit zal uiteengezet moeten worden in een bedrijfsplan.
- Er moet voldoende parkeerruimte beschikbaar zijn en deze parkeerruimte moet zoveel mogelijk "groen" worden aangekleed.
- Er moet onderzoek worden gedaan naar de geluidstechnische aspecten van de beoogde groepsaccommodatie in relatie tot de horeca-activiteiten van De Zoeke.

In het bestemmingsplan zijn al deze aspecten verankerd.

- 1) Ten aanzien van de erfinrichting en landschappelijke inpassing heeft de ervenconsulent een programma van eisen opgesteld, dat de basis heeft gevormd voor de uitwerking van een integraal inrichtingsplan.
- 2) In de planregels is opgenomen dat het gebruik van gronden en panden als conferentieoord is uitgesloten.
- 3) Er worden voldoende parkeerplekken gerealiseerd, die landschappelijk worden ingepast.
- 4) Er is onderzoek verricht naar de geluidstechnische aspecten van het plan, waaruit is gebleken dat geen overlast tussen functies zal ontstaan.

Financiën

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In onderhavige situatie kan afgezien worden van een exploitatieplan omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd door middel van een exploitatieovereenkomst. Met de initiatiefnemers is door de gemeente eveneens een planschadeovereenkomst aangegaan en is het de gemeente aanneemelijk gemaakt dat het plan uitvoerbaar is.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer Mr. R.S. Cazemier