

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	560671	College:	5 september 2023
Behandelaar:	Bodien Bartels		
E-mail:	Bodien.Bartels@hardenberg.nl	Raad:	31 oktober 2023

Onderwerp: Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1 Hardenberg" voor het bouwen van 24 recreatie-lodges op palen met daarbij behorende voorzieningen op het perceel Grote Beltenweg 1 in Hardenberg

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. De Notitie zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1, Hardenberg" vast te stellen, waarbij de zienswijze gedeeltelijk wordt overgenomen.
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1, Hardenberg" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00441-VGo1 in die zin dat:
 - in het ruimtelijk kwaliteitsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd de volgende wijzigingen zijn:
 - Op blz. 6 is aangegeven dat een restaurant/bistro en een overdekte speeltuin geen eigendom zijn van de eigenaar van de Grote Beltenweg 1.
 - Op blz. 7 is aangegeven welke gebouwen en gronden geen eigendom zijn van de eigenaar van de Grote Beltenweg 1.
 - Op blz. 16 is de zin: 'Nabij een bestaande ontsluiting op de Rheezerweg komen de parkeerplekken' gewijzigd in: 'Er wordt ontsloten op de bestaande inrit aan de Grote Beltenweg. De parkeerplekken liggen op eigen terrein nabij de centrale voorzieningen.'
 - Op blz. 17 is de inrit op het erfinrichtingsplan aangepast, zodat ontsloten wordt op de bestaande inrit aan de Grote Beltenweg.
 - Onder artikel 3.4.2 in de regels is onder de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er een herplantplicht geldt voor het geval er toch bomen gekapt moeten worden t.b.v. dit plan. In dat geval wordt met de gemeente overlegd over deze herplantplicht.
 - in de toelichting onder paragraaf 2.2 de erfinrichtingstekening is gewijzigd in dezelfde erfinrichtingstekening uit het ruimtelijk kwaliteitsplan met bovenstaande wijzigingen;
 - in de toelichting is onder paragraaf 4.9 het aantal parkeerplaatsen onderbouwd naar $44 + 6 = 50$ parkeerplaatsen. Deze zijn ook ingetekend in het erfinrichtingsplan in het ruimtelijk kwaliteitsplan;
 - en de zin: 'Nabij een bestaande ontsluiting op de Rheezerweg komen de parkeerplekken' is gewijzigd in: 'Er wordt ontsloten op de bestaande inrit aan de Grote Beltenweg. De parkeerplekken liggen op eigen terrein nabij de centrale voorzieningen.'
3. De beeldkwaliteitseisen vast te stellen die staan in het bij de regels behorende ruimtelijk kwaliteitsplan en welke in plaats komen van de regels uit de welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.
5. Bij gedeputeerde Staten van Overijssel een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro.

Inleiding

Op het perceel Grote Beltenweg 1 in Hardenberg is een recreatie terrein aanwezig. In 2015 is het bestemmingsplan herzien voor dit perceel waarbij er, naast andere recreatieve mogelijkheden, de realisatie van een nieuw luxueus en architectonisch hoogwaardig hotel met brede gebruiksfunctie met maximaal 40 kamers mogelijk is gemaakt (naast het bestaande hotel met 12 kamers). Ook is het in het vigerende bestemmingsplan mogelijk om 2 extra bedrijfswoningen te bouwen. Door de veranderende markt is het bouwen van het hotel niet meer haalbaar voor de initiatiefnemer en wordt verzocht om het plan voor dit onderdeel te herzien in vrijstaande recreatie-lodges op palen. De lodges worden over het gehele terrein gebouwd waarbij de natuurlijke omgeving behouden en versterkt wordt. Daarnaast zal er een multifunctionele aanbouw met de tweede bedrijfswoning, opslag, receptie, ontbijtkamer en een wellnesscentrum gebouwd worden aan het bestaande hotel. De mogelijkheid voor het bouwen van het hotel met 40 kamers en de bouw van nog een extra bedrijfswoning komen hiermee te vervallen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 4 mei 2023 tot en met 14 juni 2023. Er is tijdens deze termijn één zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt in dit raadsvoorstel behandeld. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Doelen

Het faciliteren van een bestaande ondernemer, waarbij het bedrijf toekomstbestendig wordt.

Argumenten

1.1 Er is één zienswijze ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 4 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 14 juni 2023. Een ieder kon een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ingediend op 9 mei 2023.

De zienswijze is ontvankelijk.

Voor de samenvatting en de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de Notitie zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1 Hardenberg" die als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd.

Tevens is ons door een derde verzocht om aan te geven in het ruimtelijk kwaliteitsplan dat het nabij gelegen restaurant/bistro geen eigendom is van de eigenaar van de Grote Beltenweg 1 in Hardenberg. Dit is ook meegenomen in de aanpassingen.

Deze zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

In het ruimtelijk kwaliteitsplan die als bijlage bij de regels is gevoegd zijn de volgende wijzigingen gemaakt:

1. Op blz. 6 is aangegeven dat een restaurant/bistro en een overdekte speeltuin geen eigendom zijn van de eigenaar van de Grote Beltenweg 1.
2. Op blz. 7 is aangegeven welke gebouwen en gronden geen eigendom zijn van de eigenaar van de Grote Beltenweg 1
3. Op blz. 16 is de zin: 'Nabij een bestaande ontsluiting op de Rheezerweg komen de parkeerplekken' gewijzigd in: 'Er wordt ontsloten op de bestaande inrit aan de Grote Beltenweg. De parkeerplekken liggen op eigen terrein nabij de centrale voorzieningen.'
4. Op blz. 17 is de inrit op het erfinrichtingsplan aangepast, zodat ontsloten wordt op de bestaande inrit aan de Grote Beltenweg.
5. Onder artikel 3.4.2 in de regels is onder de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er een herplantplicht geldt voor het geval er toch bomen gekapt moeten worden t.b.v. dit plan. In dat geval wordt met de gemeente overlegd over deze herplantplicht.

In de toelichting is onder paragraaf 2.2 de erfinrichtingstekening gewijzigd in dezelfde erfinrichtingstekening uit het ruimtelijk kwaliteitsplan met bovenstaande wijziging. In de toelichting is onder paragraaf 4.9 het aantal parkeerplaatsen onderbouwd naar $44 + 6 = 50$ parkeerplaatsen. Deze zijn ook ingetekend in het erfinrichtingsplan in het ruimtelijk kwaliteitsplan. En is de zin: 'Nabij een bestaande ontsluiting op de Rheezerweg komen de parkeerplekken' gewijzigd in: 'Er wordt ontsloten op de bestaande inrit aan de Grote Beltenweg. De parkeerplekken liggen op eigen terrein nabij de centrale voorzieningen.'

Door de wijzigingen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

1.2 Provincie en waterschap zijn akkoord met het plan

Het ontwerpwijzigingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met het plan.

2.1 Het plan is ruimtelijk verantwoord

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1 te Rheeze" en heeft de bestemming 'Recreatie -Essen-en hoevenlandschap' en gedeeltelijk de nadere aanduiding 'recreatie -hotel 1' en 'recreatie -hotel 2'. Op het bouwvlak met de nadere aanduiding 'recreatie -hotel 1' is een hotel gebouwd met 12 kamers. Gronden met nadere aanduiding 'recreatie -hotel 2' zijn bestemd voor: een appartementenhotel met maximaal 40 kamers met bijbehorende voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen wellnessvoorzieningen, indoorzwembad, sportvoorzieningen, vergaderruimten en horecavoorzieningen, met dien verstande dat tevens een zorghotel is toegestaan. Ook is het mogelijk om 2 bedrijfswoningen te bouwen. Deze bedrijfswoningen en het hotel met 40 kamers is nooit gebouwd, het hotel met 12 kamers wel. Het plan maakt deel uit van een groter recreatiegebied, waar het zuidelijk deel al is ontwikkeld, maar dit deel nog niet. Het plan betreft het bouwen van 24 recreatie-lodges op hoogte (i.p.v. het hotel met 40 kamers), waardoor het recreëren tussen de boomtoppen wordt ervaren. Vanaf de grond kan men onder de lodges doorkijken. In 2015 is er een ruimtelijk kwaliteitsplan gemaakt waarbij ook nu moet worden aangesloten. Hier staat o.a. in:

- een organische vormgeving, in combinatie met halfverharding;
- verspreid liggende parkeervakken (grasbetonsteen);
- een heuvelachtig gebied met eikenhakhout moet leiden tot een sobere, ingetogen bossfeer waarin de bouwvormen als het ware in een globale strooiing en divers georiënteerd liggen.
- het continue beeld van bos moet zich doorzetten langs de Rheezerweg waarbij de gevels van gebouwen verscholen tussen bomen semi-transparant zichtbaar zijn.

Dit is ook het beeld dat ontstaat in de nieuwe situatie, namelijk het beeld op het terrein wordt overwegend bepaald door de bomen. De gebouwen schikken zich in het landschap. De lodges zullen op verschillende hoogten worden gerealiseerd en krijgen verschillende uitstralingen. Dit geeft een speels karakter. De centrale voorzieningen worden gecentreerd bij het bestaande hotel samen met de bedrijfswoning, zodat het overige gedeelte ingevuld kan worden met de lodges. Ook het parkeren van de auto's gebeurt centraal; de rest van het perceel blijft autovrij. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan vervalt de mogelijkheid voor het bouwen van een hotel met 40 kamers en vervalt ook 1 van de 2 bedrijfswoningen.

Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan gemaakt voor dit plan. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is geborgd dat het erf aansluit op de gebiedskenmerken van het landschap waarin het perceel ligt. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, zodat deze ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

2.2 Er zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld

Voor de recreatie-lodges, het wellnessgebouw en het multifunctionele gebouw zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld, omdat deze een bepaalde uitstraling moeten krijgen. Hierin zijn materialen en kleuren opgenomen, maar ook dat maximaal 6 lodges dezelfde uitstraling en vormgeving mogen hebben. Hierdoor ontstaat er diversiteit, wat gewenst is. De beeldkwaliteitsparagraaf moet worden vastgesteld

bij dit bestemmingsplan. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de beeldkwaliteitseisen en is de welstandsnota niet meer van toepassing.

2.3 Het plan past binnen de recreatieve kaders

Het uitruilen van 40 hotelkamers tegen recreatie-lodges is een goede ontwikkeling. Het idee van de lodges op palen, waardoor de recreanten de hoogte ervaren en vanaf de grond juist onder de lodges door kan worden gekeken, is vernieuwend en versterkt de diversiteit in aanbod op het gebied van recreatie. Dit is één van de doelstellingen die genoemd staan in de notitie 'Gastvrij Hardenberg: naar een nieuwe Lange Termijn Agenda en aanpak voor stimulering van de vrijetijdseconomie in de gemeente Hardenberg' uit 2017.

2.4 De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden niet (onevenredig) geschaad

De gebruiksmogelijkheden van de gronden in de omgeving van alle percelen worden door het veranderen van de recreatie bestemming niet (onevenredig) geschaad.

2.5 Het plan is milieutechnisch verantwoord

Uit de onderbouwing blijkt dat voldaan kan worden aan de milieutechnische aspecten om het plan mogelijk te maken. Er is geen Nb-wet vergunning nodig voor dit plan.

3.1 Er is sprake van een of meer van de wettelijke uitzonderingssituaties, zodat besloten kan worden geen exploitatieplan vast te stellen

De vaststelling van een exploitatieplan is verplicht voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. Besloten kan worden geen exploitatieplan vast te stellen als:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen bepaalde verhaalbare kosten zijn;
- c. de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen;
- d. het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Er wordt hieraan voldaan.

3.2 De bevoegdheid om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen ligt bij uw college

De wet heeft de bevoegdheid om geen exploitatieplan vast te stellen bij de raad gelegd met de mogelijkheid deze bevoegdheid te delegeren. De raad heeft van deze bevoegdheid gebruik gemaakt (delegatiebesluit 18-12-2018).

Risico's en kanttekeningen

In dit stadium kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van 6 weken beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Niet-belanghebbenden kunnen ook beroep instellen, mits zij tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend.

Werelddoelen van de Verenigde Naties (SDG)

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Leven op het land

Toelichting werelddoelen VN

Het creëren van een toekomstbestendig bedrijf, waarbij een innovatief concept voor recreëren wordt uitgevoerd in een omgeving waar het prettig recreëren is.

Financiën

De kosten voor het volgen van de planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer via legesheffing.

Verwerking persoonsgegevens

Initiatiefnemer heeft het aanvraagformulier 'Verzoek formele planologische procedure' ingevuld. De aanvraag is opgeslagen in het zaaksysteem.

De NAW-gegevens worden gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is.
2. een antwoordbrief vanuit het zaaksysteem te sturen naar de initiatiefnemer.
3. een legesfactuur vanuit het programma LEEF te sturen.
4. met de provincie en het waterschap overleg te voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met de plannen.

De indiener van de zienswijze wordt vooraf op de hoogte gesteld van de wijzigingen n.a.v. de zienswijze en op de hoogte gesteld wanneer het bestemmingsplan in de gemeenteraad zal worden behandeld.

Er is afstemming geweest met de adviseur Recreatie en de adviseur Verkeer binnen de gemeente.

Tevens is er afstemming geweest met de wethouder Ruimtelijke Ordening en de wethouder Recreatie over dit plan.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, het Gemeentebld en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt vermeld dat het plan zes weken ter inzage ligt in het kader van de beroepstermijn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Loco-secretaris,

Burgemeester,

J. Jonker

M.W. Offinga

Bijlagen

- regels bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1 Hardenberg'
- toelichting bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1 Hardenberg'
- bijlagen regels en toelichting bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1 Hardenberg'
- verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1 Hardenberg'
- notitie zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1 Hardenberg'
- m.e.r.- beoordelingsbesluit

Raadsbesluit

Zaaknummer: 560671

Onderwerp: Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1 Hardenberg" voor het bouwen van 24 recreatie-lodges op palen met daarbij behorende voorzieningen op het perceel Grote Beltenweg 1 in Hardenberg

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 september 2023;

gelet op artikel 3.8 Wro;

Besluit:

1. De Notitie zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1, Hardenberg" vast te stellen, waarbij de zienswijze gedeeltelijk wordt overgenomen.
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hardenberg, Grote Beltenweg 1, Hardenberg" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00441-VGo1 in die zin dat:
 - in het ruimtelijk kwaliteitsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd de volgende wijzigingen zijn:
 - Op blz. 6 is aangegeven dat een restaurant/bistro en een overdekte speeltuin geen eigendom zijn van de eigenaar van de Grote Beltenweg 1.
 - Op blz. 7 is aangegeven welke gebouwen en gronden geen eigendom zijn van de eigenaar van de Grote Beltenweg 1.
 - Op blz. 16 is de zin: 'Nabij een bestaande ontsluiting op de Rheezerweg komen de parkeerplekken' gewijzigd in: 'Er wordt ontsloten op de bestaande inrit aan de Grote Beltenweg. De parkeerplekken liggen op eigen terrein nabij de centrale voorzieningen.'
 - Op blz. 17 is de inrit op het erfinrichtingsplan aangepast, zodat ontsloten wordt op de bestaande inrit aan de Grote Beltenweg.
 - Onder artikel 3.4.2 in de regels is onder de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er een herplantplicht geldt voor het geval er toch bomen gekapt moeten worden t.b.v. dit plan. In dat geval wordt met de gemeente overlegd over deze herplantplicht.
 - in de toelichting onder paragraaf 2.2 de erfinrichtingstekening is gewijzigd in dezelfde erfinrichtingstekening uit het ruimtelijk kwaliteitsplan met bovenstaande wijzigingen;
 - in de toelichting is onder paragraaf 4.9 het aantal parkeerplaatsen onderbouwd naar $44 + 6 = 50$ parkeerplaatsen. Deze zijn ook ingetekend in het erfinrichtingsplan in het ruimtelijk kwaliteitsplan;
 - en de zin: 'Nabij een bestaande ontsluiting op de Rheezerweg komen de parkeerplekken' is gewijzigd in: 'Er wordt ontsloten op de bestaande inrit aan de Grote Beltenweg. De parkeerplekken liggen op eigen terrein nabij de centrale voorzieningen.'

3. De beeldkwaliteitseisen vast te stellen die staan in het bij de regels behorende ruimtelijk kwaliteitsplan en welke in plaats komen van de regels uit de welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.
5. Bij gedeputeerde Staten van Overijssel een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 31 oktober 2023.

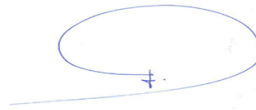
De raad voornoemd,

de griffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Droste', with a stylized, cursive script.

F.G.S. Droste

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Offinga', with a large, oval-shaped loop and a small crossbar.

M.W. Offinga