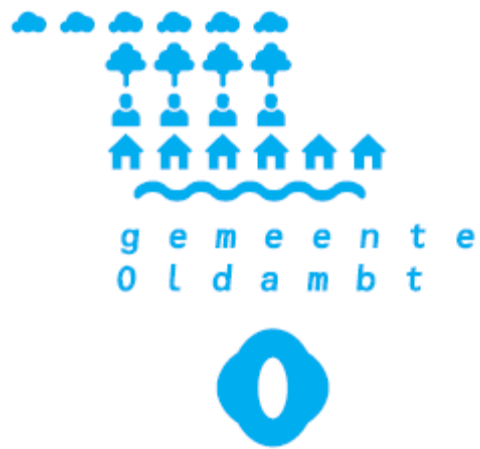




Reactienota zienswijzen

met betrekking tot het bestemmingsplan
'Oostwold – Huningaweg 11'

1. Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan 'Oostwold – Huningaweg 11'.

2. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 15 januari 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage ligging is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze te geven op het ontwerp bestemmingsplan. Tijdens die periode zijn reacties ontvangen van RECRON en de Blauwestadhoeve.

De bezwaren worden hieronder puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie.

RECRON

Opmerking 1:

Er is sprake van een overaanbod aan verblijfsaccommodaties. Ook uit het onderzoek van ZKA blijkt dat het slecht is gesteld met de bezetting van alle vormen van verblijfstoerisme.

Reactie 1:

Het is belangrijk dat er toeristisch aanbod wordt ontwikkeld dat een toegevoegde waarde heeft voor mogelijk aan te trekken doelgroepen. ZKA beveelt aan dat bedrijven meer focus op en specialisatie naar specifieke doelgroepen dienen te ontwikkelen.

De plannen voor Huningaweg 11 betreffen een groepsaccommodatie die, door de aanwezigheid van luxe voorzieningen, specifieke doelgroepen aan kan trekken. De accommodatie is ook geschikt voor gehandicapten, de accommodatie kan dan ook groepen trekken die bijzondere zorg nodig hebben. De ondernemer blijkt in andere groepsaccommodaties concepten, met succes bijzondere doelgroepen aan te trekken. Het gaat dan om meer vermogende groepen die afkomen op de luxe voorzieningen en groepen met zorg ondersteuning. De accommodatie is onderscheidend ten opzichte van andere accommodaties vanwege de mogelijkheid om als groep een geheel Rijksmonument te huren en vanwege de luxe voorzieningen als sauna en zwembad. De accommodatie past qua identiteit goed in dit gebied.

Opmerking 2:

Nog meer capaciteit creëren zorgt dat de spoeling nog dunner wordt voor de al bestaande bedrijven. Het is nog maar de vraag of deze accommodatie luxe groepen gaat bedienen. Hotels die zich richten op het hogere marktsegment hebben het niet gemakkelijk in de gemeente. De sterkste daling van de productiviteit heeft plaatsgevonden in de hotelsector. Ook voor de bed and breakfast staat de bezetting meer onder druk.

Reactie 2:

Het gaat hier niet om hotelaccommodatie en/of bed and breakfast. Het gaat om een ander marktsegment, namelijk een groepsaccommodatie. De ondernemer heeft eerder ervaringen opgedaan die positief waren, onder andere door zich met het concept te richten bijzondere doelgroepen.. De ondernemer wist een goede bezetting te halen met overnachtingen in dit marktsegment.

Opmerking 3:

Doordat het pand onder bijzondere verkoopvoorwaarden en condities is verkocht, zal er sprake zijn van oneerlijke concurrentie.

Reactie 3:

Het betreft hier een rijksmonument, de speciale condities hebben als doel dat het monument geheel gerestaureerd wordt. Aan de verkoop zijn voorwaarden verbonden over complete restauratie en de termijn waarbinnen dit moet plaatsvinden. Gelet op de kosten van de restauratie is het symbolische bedrag gerechtvaardigd.

Blauwestadhoeve

Opmerking 1:

Indiener van de zienswijze is van mening dat vanwege de speciale aankoopcondities van het pand zij op achterstand worden geplaatst. Indiener van de zienswijze vraagt om af te zien van de speciale condities of een compensatie te bieden. Ook is er nu wel een pand aan het water beschikbaar, die mogelijkheid was er niet toen de indiener van de zienswijze het bedrijf op wilde starten.

Reactie 1:

Wij hebben geen invloed op het aanbod van panden, dit verschilt per moment. De verkoop betreft een privaatrechtelijke overeenkomst. De gemeente heeft geen invloed op transacties van derden, dat is ook ongewenst. Het betreft hier een rijksmonument, de speciale condities hebben als doel dat het monument geheel gerestaureerd wordt. Aan de verkoop zijn voorwaarden verbonden over complete restauratie en de termijn waarbinnen dit moet plaatsvinden. Gelet op de kosten van de restauratie is het symbolische bedrag gerechtvaardigd.

Opmerking 2:

Er wordt voorbij gegaan aan de inhoud van het rapport van ZKA. In dit rapport wordt de conclusie getrokken dat op totaalniveau de productiviteit van het toerisme niet is toegenomen. De sterkste daling heeft plaatsgevonden in de hotelsector. Ook voor de bed-and breakfast staat de bezetting meer onder druk. Er is veel inspanning van ondernemers en overheid nodig om de ondernemers in het toerisme in Oldambt een marktconform omzet, winst en rendement te laten behalen.

Reactie 2:

Het is belangrijk dat er toeristisch aanbod wordt ontwikkeld dat een toegevoegde waarde heeft voor mogelijk aan te trekken doelgroepen. ZKA beveelt aan dat bedrijven meer focus op en specialisatie naar specifieke doelgroepen dienen te ontwikkelen.

De plannen voor Huningaweg 11 betreffen een groepsaccommodatie die, door de aanwezigheid van luxe voorzieningen, specifieke doelgroepen aan kan trekken. De accommodatie is ook geschikt voor gehandicapten, de accommodatie kan dan ook groepen trekken die bijzondere zorg nodig hebben. Het gaat hier niet om hotelaccommodatie en/of bed and breakfast. Het gaat om een ander marktsegment, namelijk een groepsaccommodatie. De ondernemer blijkt in andere groepsaccommodaties concepten, met succes bijzondere doelgroepen aan te trekken. Het gaat dan om meer vermogende groepen die afkomen op de luxe voorzieningen en groepen met zorg ondersteuning.

Opmerking 3:

In de nota inspraak- en overlegreacties is sprake van aannames zonder onderbouwing. In de reactienota staat dat de ontwikkeling spin-off zal hebben voor andere ondernemers. Deze spin-off blijkt nergens uit en is ook niet aan de orde bij zelfverzorgende groepsaccommodatie. In de reactienota staat ook dat de ontwikkeling werkgelegenheid creëert. Indiener van de zienswijze stelt dat er geen sprake is van noemenswaardige werkgelegenheid, want kandidaat besteed verhuur uit via Belvilla (gevestigd buiten het gebied) en hooguit 4 uur schoonmaak na vertrek van gasten.

Reactie 3:

Verwacht kan worden dat spin-off gerealiseerd wordt doordat de verblijfsrecreanten in de omgeving activiteiten gaan uitvoeren. Er zijn diverse mogelijkheden in het aanbod in het Oldambt, zoals musea, watersportactiviteiten, fun shopping in Winschoten etc. Door activiteiten buiten de groepsaccommodatie te verrichten, wordt een verlengd verblijf juist interessanter. Voor wat betreft de spin-off is berekend dat bezoekers gemiddeld € 30,- per dag in de regio besteden. Voor de accommodaties in Uithuizermeden en Ter Wupping, waar meer dan 1.000 individuele bezoekers per jaar worden getrokken, betekent dit een investering in de regio van € 300.000,- op jaarbasis. Aan onderhoud van de objecten wordt (structureel) € 100.000,- op jaarbasis uitgegeven aan lokale ondernemers. Ook zal de restauratie van het object werkgelegenheid geven, daarbij worden ook mensen met afstand tot de arbeidsmarkt ingezet.

Huurders kunnen boeken via Belvilla of via de eigen website van de accommodatie. De hoofdvestiging van het bedrijf is gevestigd in Wedde. Het beheer van de accommodatie is volledig in handen van de initiatiefnemer, die daarvoor lokaal personeel inschakelt. Het gaat daarbij zowel om de verhuur-exploitatie als om de bouwkundige instandhouding van het Rijksmonument. Vanwege het hoge

segment en de navenante huurprijzen dienen meer inspanningen te worden geleverd dan bij accommodaties in het lage- en middensegment. De accommodatie moet aan een hoge standaard voldoen.

Opmerking 4:

In de reactienota staat dat in de regel de opname door de markt van een te koop staand pand, zal leiden tot een betere verkoopbaarheid van de overige panden. Een deel van het "overschot" wordt immers uit de markt gehaald. Indiener van de zienswijze geeft aan dat door het bestemmingsplan te wijzigen van (4?) aangekochte boerderijen er meer aanbod komt in de zeer stagnerende markt. Ook is sprake van speciale condities waardoor andere panden onverkoopbaar worden.

Reactie 4:

Het gaat hier om de markt voor- en de verkoopbaarheid van- panden. Hoe minder panden te koop staan hoe meer kans dat de wel te koop staande panden worden verkocht. Er ontstaat meer schaarste of minder overschot. Er kan een wisseling van functies plaatsvinden bij te koop staande panden. In het lint zijn een aantal boerderijen die zijn onttrokken aan hun agrarische functie. Er wordt voor deze locaties naar een passende nieuwe functie gezocht. Als gevolg hiervan is bestemmingswijziging onvermijdelijk.

Opmerking 5:

In de reactienota wordt gereageerd op de suggestie om het pand te bestemmen ten gunste van een vrachtwagenbedrijf, het loonbedrijf of het landbouwmechanisatiebedrijf. De gemeente acht het niet waarschijnlijk dat de genoemde bedrijven zich zullen vestigen in een rijksmonument. Het is de vraag of het mogelijk is het gebouw geschikt te maken voor een van de genoemde bedrijven binnen de eisen die aan rijksmonumenten worden gesteld. Ook vanwege de ligging en omgeving is de locatie niet geschikt voor de vestiging van transport en loonwerk/mechanisatiebedrijven. Indiener van de zienswijze voert aan dat in combinatie met een woonfunctie en met subsidie er sprake is van een andere situatie. Indiener van de zienswijze voert ook aan dat gelet op de ontsluiting aan de noordzijde, het perceel juist wel geschikt is voor dergelijk bedrijven.

Reactie 5:

Er zijn combinaties van functies te vinden waarmee een andere invulling aan het pand gegeven kan worden. Een woonfunctie ligt niet direct voor de hand. Er staan veel woningen leeg en gelet op de krimp situatie zijn er regionaal afspraken gemaakt over het toevoegen van woningen. De gemeente beoordeelt initiatieven die worden voorgelegd, van andere initiatieven op deze locatie is geen sprake. De gemeente heeft in de reactienota aangegeven dat vanwege de ligging en omgeving de locatie niet geschikt is voor de vestiging van transport en loonwerk/mechanisatiebedrijven. Dat er een ontsluiting aan de noordzijde is doet daar niets aan af. In gesprekken over herinvulling van leegkomende panden met de genoemde bedrijven wordt altijd rekening gehouden met onder andere de huidige bestemming en de milieubelasting van het bedrijf. De situaties van andere onteigende boerderijen zijn wat dat betreft niet één op één met deze locatie te vergelijken.

Opmerking 6:

In de reactienota wordt aangegeven dat het een groepsaccommodatie wordt voor het hoge segment. Indiener van de zienswijze geeft aan dat het bestemmingsplan geen onderbouwing bevat waaruit daadwerkelijk blijkt dat het een luxe accommodatie gaat worden. De Blauwestadhoeve zit met de luxe variant met bed and breakfast in hetzelfde segment. Er is geen onderbouwing met cijfers waaruit blijkt dat voor voorzieningen in het (zeer) hoge segment markt is. Er zijn ervaringen die dit juist tegenspreken. Het imago zorgt ervoor dat er slechts een beperkte groep geïnteresseerden is voor noord-oost Groningen. De mate van luxe speelt hierbij geen rol.

Reactie 6:

De ondernemer blijkt in een vergelijkbare situatie in staat om in het segment van luxueuze groepsaccommodatie succesvol bijzondere doelgroepen aan te trekken. Voor 2015 is sprake van een extreem goede bezetting. Er zijn zelfs aanvragen afgewezen. Op dit moment geldt voor de accommodatie in Hefswal dat de maand augustus helemaal volgeboekt is. De overige maanden van april tot en met oktober zijn voor meer dan 50% vol geboekt. Voor Ter Wupping geldt voor de maanden april, mei, juni en september een bezettingsgraad van meer dan 75%. De maanden juli, augustus en oktober zijn vrijwel vol.

Opmerking 7:

Er is sprake van een milieu onvriendelijke constructie. De investeringen brengen een extra exploitatierisico met zich mee.

Reactie 7:

Het is aan de gemeenteraad te bepalen of het initiatief financieel haalbaar lijkt, dit is positief beoordeeld. Het exploitatierisico is voor de ondernemer.

3. Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen in de toelichting en regels.