



gemeente

Goeree-Overflakkee

Gemeenteraad van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA MIDDELHARNIS



Registratienummer : Z -13-12554 / 5600
Agendanummer : 9
Portefeuillehouder : Wethouder Tollenaar
Raadsvergadering : 15 oktober 2015
Behandelaar : M.P. Hoogmoed
Bijlage(n) : diverse
Onderwerp : Bestemmingsplan
Ecolodges
Kabbelaarsbank
Datum : 29 september 2015

Geachte raad,

Beslispunten

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Ecolodges Kabbelaarsbank;
2. Het bestemmingsplan Ecolodges Kabbelaarsbank (NL.IMRO.1924.ODEcolodgeskbank-BP30) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitplan GreenHuus Kabbelaarsbank vast te stellen.

Inleiding

Greenhuus is voornemens om op de zuidkant van de Kabbelaarsbank in Ouddorp 30 ecolodges te realiseren. De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is er een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door diverse natuurorganisaties. Hoewel de inhoud van de zienswijze vooral gaat over het plan zelf bleek uit gesprekken dat de zienswijze vooral bedoeld was als middel om meer aandacht te krijgen voor de belangen van natuurorganisaties in het programma Zicht op de Grevelingen van Natuur- en recreatieschap de Grevelingen. Daarnaast waren er nog enkele inhoudelijke bezwaren tegen het plan.

Naar aanleiding van de gesprekken met de indieners van de zienswijze zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Daarnaast is er ook een beeldkwaliteitplan voor het plangebied opgesteld als aanvulling op de welstandsnota.

Doelstelling

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt een planologisch kader gecreëerd voor de ontwikkeling van het plan.

Argumenten

1.1 *De zienswijze is gedeeltelijk overgenomen*

In de zienswijze werd de zorg uitgesproken dat er in het plan geen rekening wordt gehouden met de omliggende natuurgebieden. Door het aanpassen van het bestemmingsplan wordt geborgd dat het gebied grotendeels als natuur wordt ingericht. Daarnaast worden de woningen uitgevoerd op een manier die passend is in het gebied. Dit is geborgd door aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

1.2 *Het plan heeft geen significante gevolgen voor de natuur*

In de zienswijze is aangegeven dat in het natuuronderzoek bij het bestemmingsplan niet van de juiste en meest actuele gegevens is uitgegaan. Hoewel het plangebied niet is aangemerkt als natuurgebied is het wel direct nabij Natura 2000 gebied Grevelingen gelegen. In zo'n geval moet onderzocht worden wat de gevolgen van het plan zijn voor het nabijgelegen natuurgebied. Het natuuronderzoek is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. De conclusie van het onderzoek, dat er geen significante gevolgen zijn voor het naastgelegen natuurgebied, blijft overeind.

2.1 *Het bestemmingsplan maakt een innovatief en duurzaam concept mogelijk*

Greenhuus is een concept dat uitgaat van volledig zelfvoorzienende recreatiewoningen (autarkisch) op het gebied van energie. Daarnaast zijn de recreatiewoningen gemaakt van duurzame, recyclebare materialen (cradle to cradle). Het concept sluit daarmee goed aan bij de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid en innovatie.

2.2 *Het plan kan nieuwe doelgroepen naar het eiland trekken*

In het rapport "Leisure leefstijlen in overnachtingsaccommodaties op Goeree-Overflakkee" wordt geconstateerd dat het aanbod van overnachtingsmogelijkheden vrij eenzijdig is. Het initiatief gaat uit van ecolodges voor liefhebbers van natuurbeleving die een eenvoudig plekje willen hebben in een rustige omgeving. De trends wijzen er op dat er een groeiende vraag is naar een dergelijke vorm van verblijfsrecreatie.

2.3 *Het plan is tot stand gekomen in overleg met diverse ondernemers in het gebied*

Met diverse ondernemers op de Kabbelaarsbank is de Visiekaart Kabbelaarsbank Zuid opgesteld. Hierin is gekeken welke mogelijkheden er zijn om aan de zuidkant van de Kabbelaarsbank recreatieve en ecologische ontwikkelingen te combineren. Het plan van Greenhuus vormt een schakel tussen de meer natuurlijke oostkant van de Kabbelaarsbank en de meer recreatieve westkant.

3.1 *Er is al een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer*

Het verhalen van kosten zoals plankosten en planschade is al geregeld in een anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten. Het is daarom niet meer nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

4.1 *In dit gebied zijn aanvullende welstandeisen gewenst*

Het plangebied is gelegen aan de oevers van het Grevelingenmeer in een omgeving met veel natuurwaarden. Het is van belang dat de te realiseren recreatiewoningen passen in het landschap. Daarom dienen er ook aanvullende kaders te worden gesteld ten aanzien van welstand. In het beeldkwaliteitplan zijn ook eisen opgenomen voor de inrichting van het plangebied.

Eilandvisie

Dit voorstel is getoetst aan de volgende strategische kernthema's van de Eilandvisie:

- | | |
|---|--|
| ☐ Identiteit; | |
| ☐ Maatschappelijke balans; | |
| ☒ Kwaliteit; | De ontwikkeling gaat uit van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. |
| ☒ Duurzaamheid; | De ecolodges zullen alleen zelfopgewekte energie gebruiken en zijn daarmee volledig energieneutraal. |
| ☒ Innovatie; | In de ecolodges worden de meest moderne technieken gebruikt op het gebied van energievoorziening en duurzaam bouwen. |
| ☐ Verbindingen. | |

Kanttekeningen

--

Financiële consequenties

In een anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhalen van kosten. Op basis van de plankostenscan zijn de plankosten berekend. De plankosten worden evenals de eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemer. Er zijn dus geen financiële consequenties.

Kader

- De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen.
- Het bestemmingsplan past binnen de kaders van de provinciale Verordening Ruimte.
- Het plan past binnen de Visiekaart Kabbelaarsbank Zuid zoals die bij het bestemmingsplan Brouwersdam 2012 is vastgesteld.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gepubliceerd en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen beroep bij de Raad van State. Na afloop van de termijn treedt het bestemmingsplan in werking en er uitvoering aan worden gegeven.

Bijlagen:

- Intern - 46466 - Bestemmingsplan Ecolodges Kabbelaarsbank
- Intern - 46467 - Nota van zienswijzen Ecolodges Kabbelaarsbank
- Intern - 46468 - Beeldkwaliteitplan GreenHuus Kabbelaarsbank
- Intern - 46469 - Overzicht wijzigingen bestemmingsplan Ecolodges Kabbelaarsbank

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
secretaris, wnd. burgemeester
drs. B. Marinussen drs. J.P.J. Lokker



Raadsvergadering : 15 oktober 2015
Registratienummer: Z -13-12554 / 5600
Besluitnummer : 9

Onderwerp : Bestemmingsplan Ecolodges Kabbelaarsbank

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 september 2015;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Ecolodges Kabbelaarsbank;
2. het bestemmingsplan Ecolodges Kabbelaarsbank (NL.IMRO.1924.ODEcolodgeskbank-BP30) gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitplan GreenHuus Kabbelaarsbank vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Goeree-Overflakkee op 15 oktober 2015

griffier,

voorzitter,

drs. J. Mimpfen

mr. A. Grootenboer - Dubbelman

Publicatiedatum:

Inwerkingtreding: