

Voorstel

Cluster	: regelgeving	Nummer	:
Portefeuillehouder	: Theo Faber	Datum vergadering	: 29 januari 2024
Onderwerp	: Aanvraag beginseluitspraak planologische wijzigingen Klein Vaarwater		

Voorgesteld besluit

Geen bedenkingen te uiten tegen het voornemen van de aanvrager om de voorgestelde ontwikkeling op vakantiepark Klein Vaarwater uit te werken in een aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan.

Beoogd effect

Aanvrager krijgt een indicatie van de haalbaarheid van de voorgestelde ontwikkeling en of de gemeente (in principe) haar medewerking aan de ontwikkeling wil gaan verlenen.

Procedure

Vooruitlopend op een aanvraag “wijziging omgevingsplan” is een aanvraag “beginseluitspraak planologische wijzigingen ontvangen” ontvangen van Vakantiepark Klein Vaarwater.

De gemeenteraad is bevoegd tot het definitief vaststellen van de “wijziging omgevingsplan”, de laatste stap in de totale procedure. Het college is belast met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (zie ook ‘planning en uitvoering’) en met de afhandeling van de nu voorliggende beginseluitspraak.

Het college is bij de nu voorliggende situatie echter van mening dat het -in afwijking van de normale procedure- wenselijk is om de gemeenteraad al in een vroeg stadium actief te betrekken, omdat de aanvraag een beroep doet op de algemene afwijkingsmogelijkheid van de Beleidsregels verblijfsrecreatie. Bij het vaststellen van de Beleidsregels verblijfsrecreatie (24 april 2023) is in de reactienota de mogelijke optie tot toepassing van de algemene afwijkingsmogelijkheid benoemd bij de herstructurering van een recreatiepark (voor meer informatie zie ‘argumenten’).

Inleiding

Vakantiepark Klein Vaarwater is al verschillende jaren bezig met toekomstplannen voor de herstructurering van de kampeerfaciliteiten en de centrumvoorzieningen. Met de herontwikkeling en verandering van de centrumvoorzieningen is men enkele jaren geleden al begonnen door nieuw- en verbouw van de gebouwen.

Tijdens de inloopavond in maart 2023 zijn de meerjarenplannen van Klein Vaarwater gepresenteerd aan de aanwezige raadsfracties. De nu voorliggende aanvraag heeft betrekking op twee onderdelen/gebieden van het meerjarenplan. Het betreft de volgende (zie ook bijgevoegde kaart):

1. De realisatie van grotere chalets van maximaal 80 m2 op een deel van het vakantiepark. De uitvoering hiervan zal naar verwachting plaatsvinden vanaf 2026. (gebied 1 in bijlage 1)
2. Uitbreiding van de gemengde bestemming ten behoeve van de herinrichting van de afdeling facilitair, het toevoegen van personeelshuisvesting, herstructurering van de midgetgolfbaan en uitbreiden van het zwembad. Deze ontwikkelingen zullen in het verlengde liggen van de eerstgenoemde ontwikkeling, maar zijn door aanvrager nog niet exact in tijd weggezet. (gebied 2 in bijlage 1)

Het betreft hier onderdelen van het meerjarenplan welke binnen de huidige kaders van het bestemmingsplan/omgevingsplan niet mogelijk zijn. Voor de uitvoering van de overige delen uit het meerjarenplan wordt verwacht dat deze passend zijn binnen de bestaande planologische kaders.

Achtergrondinformatie

In onderstaande tabel zijn de planologische wijzigingen per onderdeel/gebied samengevat.

Gebied 1 (zie ook afbeelding)	vigerend	aanvraag
bestemming	Recreatie – Kampeerterrein	Recreatie – Chalets 1
oppervlakte bestemmingsgebied (ca.)	45.000 m2	45.000 m2
aard objecten	semi-mobiel op chassis	bouwkundig op fundering
max. oppervlakte objecten	50 m2 (excl. bijgebouw 6 m2)	80 m2 (incl. bijgebouwen)
max. lengte x breedte	12 m x 4,50 m	n.v.t.
max. hoogte	3,75 m	5 m
minimale onderlinge afstand	n.v.t.	6 m
minimale afstand t.o.v. perceelsgrens	n.v.t.	3 m
dakhelling	n.v.t.	30° - 45°
aantal verblijfsrecreatieve objecten	ca. 150 (telling 2023)	n.n.b.
regulering max. aantal objecten	nee	ja
vergunningplicht plaatsen object	nee	ja
welstandtoets	nee	ja
uitpondingsverbod	nee	ja

Gebied 2 (zie ook afbeelding)	vigerend	aanvraag
bestemming	Recreatie – Kampeerterrein	Gemengd
oppervlakte bestemmingsgebied (ca.)	5.000 m2	5.000 m2
aantal verblijfsrecreatieve objecten	6 (telling 2023)	geen
bouwregels	-	als bestaand centrumgebouw

Gebied 1 heeft op dit moment, net als het grote gebied ten oosten hiervan, de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'. Op dit moment zijn hier vergunningvrij stacaravans en chalets toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m2. Aanvrager wil in de toekomst de mogelijkheid kunnen hebben om een groter type chalets te plaatsen. Essentie is dat het gaat om het aanbrengen van de planologische mogelijkheid tot het plaatsen van modulaire, zelfvoorzienende en duurzame chalets welke groter zijn dan de huidige stacaravans/chalets. Het gaat om chalets met een maximale oppervlakte van 80 m2, maximale hoogte van 5 meter en een minimale onderlinge afstand van 6 meter. Er zal een maximum aantal te plaatsen chalets worden vastgelegd, op basis van de oppervlakte van het deelgebied en een logische stedenbouwkundig inpassing. Tevens zal een vergunningplicht gelden voor het plaatsen van de chalets. Op deze manier is de ontwikkeling in aantallen controleerbaar en kan ook getoetst worden aan welstandsaspecten zodat een goede beeldkwaliteit gewaarborgd kan worden.

Vakantiepark Klein Vaarwater is voornemens de huidige circa 150 jaarplaatsen in gebied 1 te begeleiden naar een andere locatie op het park. De jaarplaatsen die worden aangeboden in het deel van het park ten oosten van gebied 1, aangegeven met cijfer 7 in de parkplattegrond (bijlage 2). Dit deel van het park heeft eveneens de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'.

Gebied 2 heeft op dit moment ook de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'. Door toenemende vraag naar meer faciliteiten behorend bij een camping van deze tijd wil de aanvrager de gemengde bestemming uitbreiden voor eventuele uitbreiding van het zwembad, de herinrichting van de tennisbaan/padelbaan en midgetgolfbaan, herinrichting van de afdeling facilitair en het toevoegen van personeelshuisvesting. Dit zijn functies die in de huidige bestemming 'gemengd' zijn toegestaan. De aanvrager wil een daarom de bestemming 'Gemengd' uitbreiden ten koste van gebied van 5000 m2 dat nu bestemd is als 'Recreatie – Kampeerterrein'.

Argumenten

Gemeentelijk beleid

Op 24 april 2023 zijn de Beleidsregels verblijfsrecreatie vastgesteld. Naar aanleiding van ingediende inspraakreacties tijdens de ontwerpfase was hierbij een reactienota bijgevoegd. In de reactienota wordt ingegaan op een inspraakreactie met als strekking dat duurzame ontwikkelingen achterblijven doordat de campings geen mogelijkheid hebben om uit te breiden. Er is behoefte aan een ruimere opzet op de campings. In de reactienota is hier als volgt op gereageerd:

“In het bestaande beleid (nota verblijfsrecreatie 2016) is uitbreiding van reguliere campings en recreatieparken niet mogelijk, dit beleid wordt ongewijzigd voortgezet. Wel kon er per beleidsperiode tot 5% ‘substitutie’ plaatsvinden van de ene naar de andere bestemming binnen het recreatiebedrijf. Omdat de gemeente de diversiteit voor zover als mogelijk wil bewaken is bij het nieuwe toeristisch beleid er bewust voor gekozen om de ‘substitutieregeling’ er uit te halen. Wat de gemeente betreft bieden de bestaande planologische kaders de recreatiebedrijven de ruimte om mee te gaan in de ontwikkelingen van de branche en/of de veranderende wensen van de consument binnen een betreffend segment. Bedrijven die bij een herstructurering (geheel of gedeeltelijk) aanlopen tegen planologische kaders maar wel voldoen aan de uitgangspunten van het Toeristisch beleid kunnen op basis van de algemene afwijkingsmogelijkheid (blz. 3 in de Beleidsregels verblijfsrecreatie) een verzoek indienen tot een bredere afweging, de gemeenteraad is uiteindelijk het bevoegd orgaan om te besluiten.”

De algemene afwijkingsmogelijkheid waar naar gerefereerd wordt betreft de volgende:

“De gemeente handelt overeenkomstig deze beleidsregels, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen (artikel 4:48 AWB).”

Bovenstaand is dus een bewuste keuze welke gemaakt is om meer grip op ontwikkelingen te krijgen en ter vervanging van de substitutieregeling. De uitgangspunten waaraan voldaan moet worden zijn beschreven op pagina 2 van de Beleidsregels verblijfsrecreatie en verwijzen naar het Toerismebeleid Ameland: Van meer naar beter. Het gaat om onderstaande criteria welke de basis vormen van de beleidsregels voor verblijfsrecreatie voor alle sectoren:

- Helder is hoe de kwaliteit van het verblijf vanuit ruimtelijk oogpunt verbetert;
- Gestreefd wordt naar een bescheiden beeldkwaliteit t.o.v. de omgeving en passend gebruik van materialen;
- Uitgewerkt is op welke wijze mogelijke overlast (geluid, parkeren, verkeersbewegingen, fietsvoorzieningen, et cetera) voor de omgeving wordt voorkomen;
- Het plan is voorzien van een natuurparagraaf;
- Het plan levert een bijdrage aan maatschappelijke kansen op Ameland;
- Het bouwplan moet passen binnen de bebouwingskarakteristiek van de directe omgeving. Dat betekent dat het plan passend is qua bouwvolume, materiaalgebruik, het ontwerp/design en inrichting;
- Nieuwe plannen zijn energieneutraal;
- Nieuwe plannen dienen met een inspanningsverplichting aan te tonen hoe personeelshuisvesting is geregeld.

Daarnaast zal voldaan moeten worden aan de overige regels uit het beleid, zoals bedrijfsmatige exploitatie en het verbod tot uitponden, welke genoemd zijn in de algemene regels van de Beleidsregels verblijfsrecreatie (voorgaande alleen van toepassing op gebied 1).

Op dit moment is door de aanvrager een globaal plan ingediend. Op basis van het ingediende plan en uit eerder door de aanvrager gepresenteerde plannen is het college van mening dat het realistisch is dat de gewenste ontwikkeling kan voldoen aan de hierboven beschreven uitgangspunten en algemene regels. Bij een formele aanvraag en de uitwerking van een wijziging van het omgevingsplan zal dit definitief moeten worden aangetoond en getoetst.

Over het algemeen kan gesteld worden dat er vanuit de gemeente een positieve houding is ten aanzien van recreatiebedrijven die verblijfsrecreatie willen inleveren ten gunste van centrumfuncties, waaronder sport en dagrecreatie. Wat betreft de toevoeging van personeelshuisvesting: één van de uitgangspunten in het toeristisch beleid (vastgesteld 24 april 2024) is dat er gezorgd moet worden voor voldoende plek voor personeel dat op ons eiland wil werken (“Werkers wonen op Ameland”). De woonvisie (in ontwerp vastgesteld 27 november 2023) ziet met name de grote recreatieparken als werkgevers die de omstandigheden en middelen hebben om het probleem met betrekking tot de huisvesting van personeel zelf op te lossen. De hier voorliggende ontwikkeling sluit dus aan op dit uitgangspunt. Qua ruimtelijke ordening is de ontwikkeling aanvaardbaar, door de grote afstand tot omliggende milieugevoelige functies worden er op het gebied van milieuzonering geen beletselen verwacht.

Kosten en dekking

De gemeente heeft geen financiële bemoeienis met het project.

Risico's en kanttekeningen

N.v.t.

Planning en uitvoering

Het door de gemeenteraad genomen principebesluit wordt schriftelijk kenbaar gemaakt aan aanvrager. De aanvrager kan vervolgens een formele planologische procedure opstarten. Hierover het volgende:

De aanvrager kan een formele aanvraag voorbereiden tot wijziging van het omgevingsplan. Op het wijzigen van het omgevingsplan is, net als onder de huidige wetgeving, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, waarin de uniforme openbare voorbereidingsprocedure is geregeld. De wettelijke bepalingen en gemeentelijke richtlijnen ten aanzien van participatie worden hierbij gevolgd.

Het college is hierbij belast met de voorbereiding van een omgevingsplanwijziging en het vaststellen van een ontwerp-omgevingsplan. Deze zal vervolgens bekend worden gemaakt en ter inzage worden gelegd. Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het (gewijzigde) ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen. Dit kan schriftelijk of mondeling. Eventuele zienswijzen worden beoordeeld en voorzien van een reactie opgenomen in een reactienota waarna de gemeenteraad bevoegd is tot het vaststellen van een gewijzigd omgevingsplan. Na vaststelling start de beroepstermijn van 6 weken. Indien geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan één dag na de beroepstermijn in werking.

De aanvrager kan als alternatieve procedure kiezen voor een aanvraag 'Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit' (BOPA). In deze situatie betreft het de zogenaamde dubbele BOPA, welke bestaat uit twee stappen: stap 1 betreft het ruimtelijk kader en stap 2 de omgevingsvergunning voor het bouwen. De gemeenteraad wordt bij stap 1 om een bindend advies gevraagd, conform het raadsbesluit "adviesrecht en participatie bij afwijkingen van het omgevingsplan" van 27 november 2023. Het college is belast met de verlening van zowel de eerste als de tweede BOPA-vergunning.

Het college van burgemeester en wethouders,

Leo Pieter Stoel
burgemeester

Iwan Valk
secretaris-directeur

Besluit

Cluster : regelgeving **Nummer** :
Portefeuillehouder : Theo Faber **Datum vergadering** : 29 januari 2024
Onderwerp : Aanvraag beginseluitspraak planologische wijzigingen Klein Vaarwater

De raad van de gemeente Ameland,

overwegende

- dat het college een aanvraag beginseluitspraak heeft ontvangen met betrekking tot diverse ontwikkelingen op vakantiepark Klein Vaarwater;
- dat de ontwikkeling bestaat uit twee delen: gebied 1) het omzetten van de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein' naar 'Recreatie – Chalets 1' en gebied 2) het uitbreiden van de bestemming 'Gemengd' ten koste van de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein';
- dat de voorgenomen ontwikkeling voor gebied 1 in strijd is met het gemeentelijk beleid en voor gebied 2 passend binnen het gemeentelijk beleid;
- dat bij vaststelling van het Toeristisch beleid en de Beleidsregels verblijfsrecreatie op 24 april 2023 in de reactienota is gesteld dat bedrijven die bij een herstructurering (geheel of gedeeltelijk) aanlopen tegen planologische kaders maar wel voldoen aan de uitgangspunten van het Toeristisch beleid op basis van de algemene afwijkmogelijkheid, zoals verwoord pagina 2 van de Beleidsregels verblijfsrecreatie, een verzoek kunnen indienen tot een bredere afweging bij voorgenomen ontwikkelingen;
- dat het college van mening is dat de gewenste ontwikkeling kan voldoen aan de algemene uitgangspunten zoals verwoord in het Toeristisch beleid en pagina 2 van de Beleidsregels verblijfsrecreatie en dat dit bij een de uitwerking van een aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan definitief zal moeten worden aangetoond en getoetst;
- dat het college van mening is dat het in dit specifieke geval wenselijk is om de gemeenteraad in een vroeg stadium te betrekken bij de voorgenomen ontwikkeling omdat de aanvraag een beroep doet de algemene afwijkmogelijkheid van de Beleidsregels verblijfsrecreatie;

besluit

Geen bedenkingen te uiten tegen het voornemen van de aanvrager om de voorgestelde ontwikkeling op vakantiepark Klein Vaarwater uit te werken in een aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan.

Ballum,

Leo Pieter Stoel
voorzitter

Jacqueline Metz
griffier