

Vaststelling bestemmingsplan Dormio Resort
Veluwemeer (8031)

Aan de gemeenteraad

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

- I. Het bestemmingsplan "Dormio Resort Veluwemeer (8031)" op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd vast te stellen;
- II. Geen exploitatieplan voor het onder I genoemde bestemmingsplan vast te stellen.
- III. het aangepaste beeldkwaliteitsplan vast te stellen;

INHOUD

INLEIDING

In het najaar van 2018 is voor het eerst (bestuurlijk) contact geweest met de initiatiefnemers van een recreatiepark die het voornemen hadden om een groot (verblijfs) recreatiepark te ontwikkelen op het Ellerveld (Biddinghuizen). Deze locatie heeft binnen het vigerende bestemmingsplan een bestemming verblijfsrecreatie en ook beleidsmatig (Oostkantvisie) is er omschreven dat op dit terrein een ontwikkeling van maximaal 350 recreatiewoningen tot stand kan worden gebracht. Echter, lang ontbrak de belangstelling vanuit de markt hiervoor.

Sinds 2 jaar is er een gegadigde voor het terrein. De opzet van het toekomstige park omvat maximaal 350 vakantieverblijven (variërend van kleinere bungalows tot 20-persoons groepsverblijven) die worden gebouwd in vijf deelgebieden met elk een eigen uitstraling en sfeer. De vigerende planopzet koppelt bouwregels aan deelgebieden welke specifiek voor het originele stedenbouwkundige plan zijn ontwikkeld en bieden weinig flexibiliteit waardoor de beoogde ontwikkeling niet geheel past binnen de huidige regels. Om deze reden is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Omdat het initiatief, een recreatiepark van maximaal 350 recreatiewoningen, al mogelijk is op deze locatie en er alleen wijzigingen in de bouwregels nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken, is gekozen om een partiële herziening van het bestemmingsplan op te stellen. Een partiële herziening is een bestemmingsplan waarbij het onderliggende geldende bestemmingsplan, in dit geval Ellerveld 8030 (moederplan), ook na de herziening van kracht blijft. Dit moederplan bevat grotendeels de ruimtelijke kaders. Het andere ruimtelijke kader is het eveneens door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan Ellerveld. De partiële herziening verandert de ruimtelijke kaders op enkele punten. Daarnaast wordt het hoofdstuk “uitwerking recreatiepark” van het beeldkwaliteitsplan herschreven (zie punt beeldkwaliteitsplan).

Wijzigingen ten opzichte moederplan

Het nu geldende bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast:

- er worden (gelimiteerd) geschakelde recreatiewoningen toegestaan;
- 30 recreatiewoningen mogen van groter formaat zijn;
- Het totaal aan m3 recreatiewoningen inclusief bijbehorende bouwwerken wordt gelimiteerd;
- het totaal aan m2 voorzieningen wordt vergroot;
- er is maximaal één bijbehorend bouwwerk toegestaan bij een recreatiewoning;
- het hoofdstuk “uitwerking recreatiepark” van het beeldkwaliteitsplan Ellerveld wordt herschreven.

De wijzigingen zorgen voor een opzet die passend is bij de visie van Dormio. Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat er een kwalitatief hoogstaand recreatiepark gerealiseerd kan worden, passend bij de huidige tijd. Het beoogde park bevindt zich in het luxere segment en het is daarmee een aanvulling op het bestaande aanbod. Voor de exacte wijzigingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan

Het vigerende hoofdstuk uit het beeldkwaliteitsplan wat geldt voor het recreatiepark is specifiek geschreven op de stedenbouwkundige opzet van het originele recreatiepark vanuit het

moederplan. De beoogde ontwikkeling en stedenbouwkundige opzet van Dormio past niet binnen de huidige kaders van het beeldkwaliteitsplan. Het hoofdstuk "uitwerking recreatiepark" vanuit het beeldkwaliteitsplan is daarom herschreven (bijlage 3). De overige onderdelen van het beeldkwaliteitsplan worden niet aangepast.

De ruimtelijke inpassing van het totale plangebied, inclusief recreatiepark, is in het moederplan vastgesteld. Beeldbepalende structuren zoals de bomenlaan en de ecologische zones veranderen niet. De wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan zien op de uitstraling van de woonsferen en de structuur binnen de grenzen van het recreatiepark. De ruimtelijke uitstraling zoals is weergegeven in het beeldkwaliteitsplan behorende bij het moederplan Ellerveld blijft daarmee grotendeels gelijk.

Procedure

Op basis van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) lag het ontwerp bestemmingsplan van 8 oktober 2020 tot en met 18 november 2020 ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Er zijn geen zienswijze ingediend tegen het plan.

Het aangepaste beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage bij het plan gevoegd en geldt als welstandskader voor het recreatiepark. Het beeldkwaliteitsplan heeft voor 6 weken ter visie gelegen voor inspraakreacties. Er zijn geen reacties binnengekomen.

ARGUMENTEN

I.1 Dit plan maakt de ontwikkeling mogelijk

De huidige planologische kaders staan een recreatiepark van 350 woningen toe. De planopzet koppelt bouwregels aan deelgebieden. Deze opzet is specifiek voor het originele plan ontwikkeld en biedt weinig flexibiliteit. De wijzigingen brengen flexibiliteit en maken de beoogde ontwikkeling van de nieuwe eigenaar mogelijk.

I.2 De ontwikkeling past binnen het beleid en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Al jaren heeft deze locatie een bestemming verblijfsrecreatie en ook beleidsmatig (Oostkantvisie) is er altijd vanuit gegaan dat op dit terrein een dergelijke ontwikkeling tot stand kan worden gebracht. De planologische functie van het gebied blijft hetzelfde (verblijfsrecreatie). In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Korthedshalve wordt naar de inhoud van het bestemmingsplan verwezen.

II. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met artikel 6.12 lid 1 Wro. Het bouwplan dat dit project mogelijk maakt, is aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Het is daarom in beginsel verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Door middel van een anterieure overeenkomst (en daarnaast de reguliere leges) is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd. Van het opstellen van een exploitatieplan wordt derhalve afgezien. Daarnaast maakt een planschadeovereenkomst onderdeel uit van de anterieure overeenkomst waardoor eventuele planschade (100%) voor rekening is van de initiatiefnemer.

III. Er is een nieuw beeldkwaliteitsplan noodzakelijk

Het vigerende hoofdstuk uit het beeldkwaliteitsplan wat geldt voor het recreatiepark is specifiek geschreven op de stedenbouwkundige opzet van het originele recreatiepark vanuit het moederplan. De beoogde ontwikkeling en stedenbouwkundige opzet van Dormio past niet binnen de huidige kaders van het beeldkwaliteitsplan. Het hoofdstuk "uitwerking recreatiepark" vanuit het beeldkwaliteitsplan is daarom herschreven. De overige onderdelen van het beeldkwaliteitsplan worden niet aangepast.

Het beeldkwaliteitsplan is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht (inspraak) en kan als onderdeel van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt hiermee het welstandsbeleid voor het plangebied en op deze wijze wordt een goede ruimtelijke kwaliteit voor het gebied geborgd. Het beeldkwaliteitsplan heeft in het kader van de inspraakprocedure tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen inspraakreactie ingediend.

Het college

drs. T. van Lenthe
Secretaris

drs. J.P. Gebben
Burgemeester