

**Ruimtelijke onderbouwing
t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning modelwoning Oudeweg 9 te Reeuwijk
Datum: 11 maart 2013.**

Inleiding

Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling ter plaatse van de voormalige camping Reeuwijkse Hout aan de Oudeweg 9 te Reeuwijk. De eigenaar van de bestaande camping, Green Reeuwijkse Hout, wil de camping transformeren in een terrein voor verblijfsrecreatie met recreatiewoningen. De camping, waarvoor vergunning is verleend voor in totaal 400 kampeerplaatsen, is nagenoeg geheel ontruimd en er is een plan opgesteld voor de bouw van maximaal 300 recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen. Voorafgaand aan dat plan zijn door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld. Omdat deze ontwikkeling in strijd is met het huidige bestemmingsplan Reeuwijkse Hout e.o. is een partiele herziening van het bestemmingsplan nodig. Het hiervoor opgestelde voorontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Reeuwijkse Hout' is inmiddels onderwerp van overleg geweest met instanties als Provincie, Waterschap, Natuur- en recreatieschap. De conclusie uit dat overleg is dat de partijen een aantal opmerkingen hebben gemaakt, maar instemming bestaat met de voorgenomen ontwikkeling naar een recreatiepark. Volgens de huidige planning kan het ontwerpbestemmingsplan in maart/april 2013 ter visie worden gelegd.

Voornoemd bestemmingsplan bevat een toelichting, waarin is onderbouwd op welke wijze deze ontwikkeling past in en voldoet aan het ruimtelijk beleid van de diverse overheden en wet- en regelgeving en op het gebied van milieu. De raad dient dit bestemmingsplan nog wel vast te stellen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden is de ontwikkeling feitelijk planologisch verankerd.

Verzoek

Initiatiefnemer wil op korte termijn met het nieuwe plan de markt op en wenst op de planlocatie informatie te verstrekken over de totale planopzet en specifiek over de recreatiewoningen. Initiatiefnemer wil ook concreet laten zien welk woningtype gerealiseerd gaat worden. Om die redenen heeft initiatiefnemer de behoefte een model van een recreatiewoning op te richten. Deze modelwoning zal worden ingericht als informatiecentrum.

Wetgeving

Het verzoek is in strijd met de ter plaatse geldende bestemming "Verblijfsrecreatie, camping" van het bestemmingsplan "Reeuwijkse Hout" van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan worden verleend indien:

- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ingevolge artikel 3.10 Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure (conform afd. 3:4 Awb) van toepassing, hetgeen inhoudt dat een ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter visie moet worden gelegd en gedurende die periode kan een ieder zienswijze kenbaar maken. Vooroverleg met provincie en Rijk is niet verplicht. Na die 6 weken worden eventuele zienswijzen behandeld en neemt het college van B&W een besluit.

Goede ruimtelijke ordening

Als voorwaarde geldt dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Reeuwijkse Hout' voor de ontwikkeling van het recreatiepark dient als onderbouwing hiervoor. Dit bestemmingsplan behoeft nog instemming van de gemeenteraad. Tevens zijn de kaders voor die ontwikkeling geformuleerd in het Visiedocument Transformatie camping Reeuwijkse Hout. Voor onderhavige afwijking wordt tevens naar dit ontwerpbestemmingsplan verwezen, welke u als bijlage aantreft.

Ruimtelijke onderbouwing

Beschrijving van het bouwwerk en de activiteiten:

De modelrecreatiewoning wordt geplaatst direct ten westen van het bestaande parkeerterrein nabij de bestaande entree aan de Oudeweg 9, zie bijlage voor exacte locatie. Er is sprake van een recreatiewoning zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan en in het Visiedocument Transformatie camping Reeuwijkse Hout. Deze modelwoning zal zichtbaar kunnen zijn vanaf het zuidelijk gelegen fietspad en de Oudeweg.

Zoals hiervoor aangegeven is het de bedoeling via dit model aan belangstellenden te laten zien wat er op het recreatiepark gebouwd gaat worden. De indeling van de modelwoning is aangegeven op de bouwtekeningen. Er kunnen belangstellenden worden ontvangen en de verschillende ruimtes worden gebruikt voor het verstrekken van informatie over de totale ontwikkeling en specifiek over de recreatiewoningen. Er zal gebruik worden gemaakt van de bestaande entree aan de Oudeweg 9 en het bestaande parkeerterrein.

De effecten van het gebruik van de modelwoning zijn als volgt: een gering aantal verkeersbewegingen, pakeren van enkele auto's en het ter plaatse van de modelwoning verstrekken van informatie. Eventueel wordt het overige gebied ter voet verkend en informatie hierover gegeven.

De nu te bouwen modelwoning kan in de toekomst gaan functioneren als recreatiewoning en alsdan worden vergund binnen de regels van het nieuwe bestemmingsplan.

Beleidskader

Voor de inventarisatie van relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat als relevant beleidskader voor deze aanvraag wordt beschouwd, wordt verwezen naar het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Reeuwijkse Hout, zie bijlage. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat onderhavige aanvraag voldoet aan rijks- en provinciaal beleid en past binnen het gemeentelijk kader voor de transformatie van de camping naar een park met recreatiewoningen en voorzieningen.

Milieuaspecten

Zoals in het ontwerpbestemmingsplan en in het Visiedocument Transformatie camping Reeuwijkse Hout beschreven heeft het recreatiepark geen nadelige effecten op de verschillende milieugebieden. Dit geldt ook voor deze ene modelwoning. Voor een beschrijving van de verschillende milieuaspecten wordt verwezen naar de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

Hieronder zijn de conclusies voor milieu met betrekking tot de modelwoning opgesomd:

Archeologie:

Vanuit archeologie en cultuurhistorie bestaan geen bezwaren tegen onderhavige ontwikkeling.

Bedrijven en milieuzonering:

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden uit VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

Bodemkwaliteit:

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen onderhavige ontwikkeling. In een aanvullend bodemonderzoek is geconstateerd dat op enkele locaties de bodem gering is verontreinigd, waarvoor is aanbevolen de kleine hoeveelheid verontreinigde grond volledig te verwijderen. De verontreiniging is niet ter plaatse van de te bouwen modelrecreatiewoning aanwezig.

Externe veiligheid:

Ten aanzien van de PR en GR wordt verondersteld, dat vanwege de aanzienlijke daling van het aantal personen dat in het exploitatiegebied zullen verblijven ten opzichte van de situatie waarin een camping werd geëxploiteerd, er geen problemen ontstaan.

Geluid:

Er bestaan geen bezwaren, omdat een recreatiewoning volgens jurisprudentie geen gevoelige functie is in de zin van de Wet geluidhinder.

Luchtkwaliteit:

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt niet stuiten op bezwaren vanuit de wet- en regelgeving op het gebied van de luchtkwaliteit.

Mobiliteit

Vanuit mobiliteitsoverwegingen is er geen bezwaar tegen onderhavige ontwikkeling.

Natuur en landschap:

Op basis van de natuurtoets die in het kader van het ontwerpbestemmingsplan voor het Recreatiepark Reeuwijkse Hout is uitgevoerd wordt verondersteld dat er geen natuurwaarden in het geding zijn bij het realiseren van onderhavige ontwikkeling. Tevens zullen de activiteiten in en rond de modelrecreatiewoning geen negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettebroek en polder Stein'.

Water

Er bestaan vanuit het oogpunt van water geen bezwaren, omdat het verhard oppervlak bij onderhavige ontwikkeling sterk afneemt ten opzichte van de situatie waarin de camping nog functioneerde. Voor meer informatie over bestaande situatie wordt verwezen naar het ontwerpbestemmingsplan.

M.e.r.-beoordeling:

In de m.e.r.-beoordeling voor het nieuwe recreatiepark (zie bijlage 6 van het ontwerpbestemmingsplan) wordt geconcludeerd dat er geen nadelige effecten zijn voor het milieu. Dit is dan ook niet het geval voor onderhavige ontwikkeling.

Beschrijving van effecten op omgeving:

In de omgeving staan meerdere woningen en een zwembad. Direct ten oosten en ten zuiden e.v. van de entree zijn woningen aanwezig. Ten zuidoosten is een buiten-zwembad aanwezig. Ten westen van de entree zijn de eerste drie kavels voorzien van bebossing en het fietspad.

De modelwoning zal geen negatieve effecten hebben op de omgeving. Weliswaar is in deze fase de toegang nog via de Oudeweg, maar in vergelijking met de vergunde ca. 400 plaatsen op de camping, zal er nu sprake zijn van veel minder verkeersbewegingen. Het parkeren van belangstellenden vindt plaats op het terrein van het recreatiepark. Het verstrekken van informatie ter plaatse van de modelwoning, maar ook op het overige deel van het gebied, leidt niet tot onevenredige hinder voor omwonenden. Belangrijke negatieve effecten op de natuurwaarden worden niet verwacht.

Uitvoerbaarheid

De modelrecreatiewoning wordt gerealiseerd door aanvrager. Kostenverhaal vindt plaats via een anterieure overeenkomst. Hiermee is het kostenverhaal anders verzekerd en vervalt de noodzaak een exploitatieplan op te stellen.

Op grond van artikel 3.10 van de Wabo wordt de ontwerp omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan samen met deze ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd, conform afdeling 3:4 van de Awb.

Op grond van artikel 6.12 Bor wordt de ontwerp omgevingsvergunning naar de provincie gestuurd.

Op grond van artikel 3.12, lid 2, sub c. van de Wabo wordt het Natuur- en Recreatieschap Reeuwijkse Plassen e.o. via bijgaande brief geïnformeerd, omdat zij grondeigenaar is.

Bestemmingsplan 'Recreatiepark Reeuwijkse Hout'

Naar verwachting wordt het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan vierde kwartaal van 2013 vastgesteld en zodra het bestemmingsplan in werking is getreden is het ondermeer toegestaan recreatiewoningen op te richten en informatie te verstrekken. Vanaf dat moment is de modelwoning ook niet meer strijdig met het bestemmingsplan. De start bouw van de recreatiewoningen hangt af van de verkoopresultaten.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Reeuwijkse Hout'
2. Locatie modelrecreatiewoning;
3. Bouwtekeningen modelrecreatiewoning