

Beleidsregels voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten;
gelet op artikel 160 lid 1 van de gemeentewet;

Besluit:

vast te stellen de beleidsregels voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie.

De gemeenteraad heeft op 23 maart 2021 de beleidsnota Vrijtijdseconomie vastgesteld. Ten aanzien van ontwikkeling van verblijfsrecreatie is hierin een beleidslijn opgenomen. De raad heeft bij vaststelling van de nota een motie aangenomen die ruimte biedt aan meer ontwikkeling dan waarin de beleidslijn voorziet. Het college heeft bij raadsmededeling de raad toegezegd ieder plan op zijn eigen merites met inachtneming van ruimtelijke principes af te wegen, ook indien het een burgerwoning betreft. Het college heeft gedurende het afgelopen jaar diverse verzoeken beoordeeld, en vastgesteld dat de beleidslijn als gevolg van de motie onvoldoende grond tot een goede afweging biedt. Het college heeft daarom nadere beleidsregels vastgesteld.

Artikel 2 Achtergrond

De beleidslijn in voornoemde nota is opgesteld naar aanleiding van het Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie, dat in 2019 voor de gehele Achterhoek is uitgevoerd.

De hoofdconclusies van het Vitaliteitsonderzoek zijn als volgt:

Algemeen: er is sprake van groeiende bezettingen.

Er is (beperkte) marktruimte in de categorie hotels/groepsaccommodaties. Met planvoorraad is deze al grotendeels ingevuld.

Er is geen marktruimte voor bungalowparken en campings. Alle vraag kan op bestaande terreinen geaccommodeerd worden; er is geen ruimte voor nieuwe initiatieven. Hoewel nu sprake is van een stabiele bezettingsgraad is sprake van een teruglopende vraag. Indien deze zich doorzet, zijn minder campings nodig. Een kans voor campings is het omzetten van jaarplaatsen/toeristisch kamperen naar verhuuraccommodaties.

Leefstijlen: het bestaande aanbod is met name geschikt voor verbindingszoeker, rustzoeker en harmoniezoeker. Nieuwe initiatieven voor deze doelgroepen voegen dus niets toe.

Er is behoefte aan vernieuwing t.b.v. de doelgroepen stijlzoekers, avontuurzoekers en plezierzoekers (mensen met hang naar luxe & comfort, interesse in grandeur & historie en die graag verrast willen worden) kortom accommodaties op een bijzondere locatie, met een eigentijdse inrichting, hoge servicegraad en bijzonder concept.

We moeten voorzichtig omgaan met het creëren van nieuw aanbod gezien verzadiging van de markt. In het algemeen is de verblijfsrecreatiesector vitaal. Voor campings geldt dat hoewel sprake is van een teruglopende markt, de vitaliteit nu redelijk goed is maar ze zich wel meer moeten gaan onderscheiden. In de beleidsnota Vrijtijdseconomie is met het oog op bovenstaande de volgende beleidslijn geformuleerd:

Hoewel er weinig marktruimte is, willen we blijven open staan voor nieuwe innovatieve ontwikkelingen, mits deze onderscheidend vermogen hebben en gericht zijn op de leisureleefstijlen stijlzoekers, avontuurzoekers, plezierzoekers (en in mindere mate inzichtzoekers).

We verlenen in principe alleen medewerking aan plannen die leiden tot toekomstgerichte vernieuwing van bestaande volwaardige recreatiebedrijven danwel die bestaande/leegstaande bebouwing een nieuwe functie kunnen geven op of in aansluiting van een bestaand erf, niet zijnde burgerwoning. Toevoeging van bebouwing dient te worden gecompenseerd door sloop en daarmee kwaliteitverbetering op locatie of elders (volgens 1:2)

Toevoeging nieuwe eenheden uitsluitend indien bedrijfsmatige exploitatie wordt gewaarborgd; dit wordt middels een overeenkomst vastgelegd.

Geldende/gangbare ruimtelijke ordenings- en duurzaamheidsprincipes zijn van toepassing.

De aangenomen motie van de raad luidt als volgt:

In principe medewerking verlenen aan plannen die leiden tot 'kwalitatieve' toekomstgerichte recreatiebedrijven of bedrijfjes, zonder verdere aanvullende eisen; woonbestemmingen die geschikt zijn voor recreatieve doelen hiervoor ook in aanmerking te laten komen.

De raad geeft in haar toelichting aan met 'kwalitatief, toekomstgericht' te doelen op vernieuwend aanbod, afwijkend van wat er al is: "het doel van deze motie is dan ook dat kleine ondernemers en bijvoorbeeld particulieren met een stuk grond of grote schuren (van bijvoorbeeld voormalige agrariërs) een mogelijkheid krijgen om hier kwalitatieve, op de toekomst gerichte, recreatiemogelijkheden kunnen ontwikkelen. Dit houdt in dat we niet 'meer' van hetzelfde willen, maar frisse nieuwe ideeën welkom zijn en deze plannen in principe medewerking zullen krijgen. We willen kwalitatieve recreatie om verrommeling te voorkomen."



Het college heeft bij raadsmedeling (80-2021) de raad toegezegd ieder plan op zijn eigen merites met inachtneming van ruimtelijk principes af te wegen, ook indien het een burgerwoning betreft. Mocht blijken dat aanvullende (beleids) regels nodig zijn, komt het college daar bij de raad op terug. Evaluatie van een groot aantal ingediende verzoeken gedurende het afgelopen jaar, heeft geleid tot het inderdaad stellen van aanvullende beleidsregels.

Artikel 3 Mogelijkheden binnen huidig bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015

Recreatieterreinen zijn als zodanig bestemd; groepsaccommodaties en minicampings hebben een functie-aanduiding (specifieke vorm van recreatie). Hotels hebben een horeca-aanduiding categorie 4. T.a.v. kleinschalig kamperen (ook ten behoeve van camperplaatsen) kent het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 onder voorwaarden een afwijkingsmogelijkheid binnen de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden. Hiervan hebben we de afgelopen periode met inachtneming van de uitkomsten van het vitaliteitsonderzoek geen gebruik gemaakt. In de beleidslijn zelf is niet met zoveel woorden aangegeven dat we geen medewerking verlenen aan nieuwe (mini)campings; dit is echter wel af te leiden uit de eerste bullit "hoewel er weinig marktruimte is, willen we blijven open staan voor nieuwe innovatieve ontwikkelingen". Hieronder vallen geen (mini)campings of camperplaatsen gezien het gestelde in de hoofdconclusies van het onderzoek: "er is geen marktruimte voor bungalowparken en campings". Overigens is dit ook niet wat we onder nieuw/innovatief verstaan. We leggen dit expliciet vast in de nieuwe beleidslijn.

T.a.v. recreatiewoningen (dit kan ook een B&B zijn) biedt het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 bij agrarische- en woonbestemmingen de mogelijkheid voor de uitoefening van verblijfsrecreatie als nevenactiviteit: "alle vormen van verblijfsrecreatie, met uitzondering van het verblijf in kampeermiddelen, dienen in het hoofdgebouw plaats te vinden, met dien verstande dat het gebruik van één vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten behoeve van verblijfsrecreatie is toegestaan waarbij de exploitatie uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner en/of eigenaar".

Met deze regeling is verblijfsrecreatie bij agrarische- en woonbestemmingen bij recht toegestaan in het hoofdgebouw en in maximaal één vrijstaand bijbehorend bouwwerk (bestaand). Met deze regeling is beoogd dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken getransformeerd kunnen worden tot vakantiewoning. Het bestemmingsplan regelt aanvullend dat het voor nevenactiviteiten gebruikte oppervlak maximaal 50% van de bestaande bebouwing mag bedragen, tot een absoluut maximum van 350 m². Concluderend stellen we dat de huidige planregeling al in redelijke mate ruimte voor initiatief biedt binnen bestaande bebouwing. Bij initiatieven die niet binnen deze mogelijkheden passen, dienen we op basis van beleid te overwegen of we medewerking willen en kunnen verlenen. Dit doen we op basis van de volgende:

Artikel 4 Beleidsregels voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie

1. Hoewel er weinig tot beperkte marktruimte is, willen we blijven open staan voor nieuwe innovatieve ontwikkelingen in de categorieën hotels, groepsverblijven, vakantiewoningen/B&B's. Onder innovatieve ontwikkelingen verstaan wij plannen die onderscheidend vermogen hebben en gericht zijn op de leisuureliefstijlen stijlzoekers, avontuurzoekers, plezierzoekers (en in mindere mate inzichtzoekers). Dit dient door middel van een onderbouwing door een ter zake kundige te worden aangetoond en is aan de gemeente ter beoordeling.
2. We verlenen in principe alleen medewerking aan plannen die leiden tot toekomstgerichte vernieuwing van als zodanig bestemde bestaande recreatiebedrijven danwel plannen die bestaande/leegstaande bebouwing een nieuwe functie kunnen geven op of in aansluiting van een bestaand agrarisch erf, cf de regeling nevenactiviteiten.
3. Toevoeging van bebouwing met een verblijfsrecreatieve functie binnen agrarische bestemmingen dient te passen binnen de maatvoering in het bestemmingsplan (bijgebouwenregeling) en dient te worden gecompenseerd door sloop en daarmee kwaliteitverbetering op locatie of elders volgens 1:2.
4. Bij woonbestemmingen verlenen we medewerking aan plannen die passen in de nevenactiviteitenregeling (bestaande bebouwing).
5. Toevoeging van bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie op woonbestemmingen ten behoeve van verblijfsrecreatie dient te passen binnen de maatvoering in het bestemmingsplan (bijgebouwenregeling) en dient te worden gecompenseerd door sloop en daarmee kwaliteitverbetering op locatie of elders volgens 1:4 en een gedegen landschappelijk inpassingsplan. Er mogen maximaal 3 eenheden worden toegevoegd; de woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven.
6. Bij toevoeging van bebouwing stellen we aanvullende eisen ten aanzien van duurzaamheid, landschappelijke inpassing en doelgroepenbadering. Met duurzaam wordt in deze beleidsregel bedoeld dat de recreatieverblijven voldoen aan de duurzaamheidseisen voor nieuwbouw uit het geldende Bouwbesluit. Middels een door de gemeente goed te keuren landschapsinrichtingsplan dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. En door middel van een onderbouwing door een deskundige dient te worden aangetoond dat het plan gericht is op de juiste doelgroep.
7. Toevoeging van nieuwe eenheden is uitsluitend toegestaan indien bedrijfsmatige exploitatie wordt gewaarborgd; dit wordt middels een overeenkomst vastgelegd.



8. We verlenen in principe geen medewerking aan uitbreiding van het aantal (mini)campings / camperplaatsen op nieuwe locaties. Indien een bestaande minicamping stopt, mag die ruimte door een ander worden ingevuld, mits passend binnen de bestaande afwijkingmogelijkheid voor kleinschalig kamperen en voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
9. Geldende/gangbare ruimtelijke ordenings- en duurzaamheidsprincipes zijn van toepassing. Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Aldus besloten in vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten, gehouden op 21 oktober 2022

De secretaris,

drs. A.J.M. Gildhuis,

De burgemeester,

mr. A.B. Stapelkamp