



VAB Architecten & Adviseurs
t.a.v. de heer P. Kalma
De Stroekeld 2a
7462 ZB RIJSSEN

Gemeentehuis | Bergvredestraat 10
6942 GK Didam
Postadres | Postbus 47
6940 BA Didam
T | (0316) 291 391
F | (0316) 291 388
I | www.montferland.info
E | gemeente@montferland.info

Behandeld door: Dhr. L. Bosch
Ons kenmerk: 20uit13469
Uw kenmerk: -
Bijlage(n): -

Telefoonnummer: 0316-291656
Behorend bij: 20ink19801
Datum: 24 november 2020
Uw brief van: 10 november 2020

Onderwerp: Principeverzoek uitbreiding bungalowpark Stroombroek

Geachte heer Kalma,

Op 10 november jl. heeft u een principeverzoek bij ons ingediend voor de uitbreiding van bungalowpark Stroombroek met 21 recreatiewoningen welke geschikt zullen zijn voor groepen van respectievelijk 8/12/16 personen. De uitbreiding zal plaatsvinden binnen het wijzigingsgebied zoals dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied' ten behoeve van de uitbreiding van het bungalowpark, is opgenomen.

Het uitgangspunt in uw ontwerp is om de uitbreiding van het bungalowpark zo natuurlijk mogelijk in te passen in de omgeving en aan te laten sluiten op het bestaande park. De 21 nieuw te bouwen grote(re) recreatiewoningen bevinden zich in het door u opgestelde ontwerp direct aan een centrale hoofdontsluiting, welke uitmondt in een tweetal pleinen waaraan zich elk 5 recreatiewoningen bevinden. Deze "pleinontsluiting" kenmerkt volgens u ook het bestaande park. In uw ontwerp geeft u voorts aan op welke wijze u met de ontsluiting van de uitbreiding wenst aan te haken op die van het bestaande park. De kavels van de recreatiewoningen in het uitbreidingsplan zijn volgens u ruim van opzet en groen van karakter. Voor een goede aansluiting op zowel het bestaande park als de omgeving, worden de woningen conform uw ontwerp uitgevoerd in een landelijke architectuurstijl ('boerderij'). De te realiseren recreatiewoningen in de verschillende formaten (8/12/16-persoons) worden qua architectuur op elkaar afgestemd, waardoor volgens u eenheid en een rustig beeld ontstaat. De woningen zijn volgens u bestemd voor 3-generatie gezelschappen, waarbij in alle woningen rekening wordt gehouden met minder valide gasten.

Onderdeel van uw verzoek is tevens een onderbouwing door Landal van de behoefte aan de voorgestelde typen woningen. Het aanbieden van 3-generatiebungalows speelt volgens Landal in op de vraag vanuit de markt en ook de vraag naar het type 8-persoonswoningen is groot en volgens Landal op Stroombroek goed realiseerbaar. De aanwezigheid van faciliteiten in de direct omgeving voor alle leeftijdsgroepen maakt Stroombroek volgens Landal een geschikte locatie om het (nu beperkte) aanbod aan type woningen uit te breiden.

Wij merken op dat wij uw ontwerpkeuze voor een landelijke opzet met ruime kavels, de voorgestelde landschappelijke inbedding in de omgeving en de aansluiting bij het bestaande park (mede d.m.v. de pleinontsluiting), alsmede de gekozen architectuur voor de recreatiewoningen, volledig kunnen onderschrijven.

Omdat de voorgestelde invulling eveneens goed aansluit op de gebiedskenmerken en de uitbreiding zal voorzien in een kwaliteitsverbetering van zowel het bestaande bungalowpark als het toeristische recreatieve product in de gemeente Montferland, zijn wij dan ook bereid om medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Uw plan kan op basis van de thans beschikbare informatie planologisch mogelijk worden gemaakt op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen voor de uitbreiding van bungalowpark. De recreatiewoningen worden gebouwd binnen het wijzigingsgebied en voorts blijft de totaal bebouwde oppervlakte met 2.426 m² onder de op grond van de wijzigingsbevoegdheid maximaal toegestane oppervlakte van 3.000 m². Gelet op de afstand die wordt aangehouden tussen de recreatiewoningen en de meest nabijgelegen burgerwoning Lageweg 6/6a te Braamt, lijkt op voorhand geen sprake te zijn van belemmering van bestaande functies. Een goede ruimtelijke onderbouwing zal dat nader inzichtelijk moeten maken, waarbij door u tevens een verslag wordt bijgevoegd van het overleg met de omwonenden over het voorgenomen uitbreidingsplan. Onderdeel van deze goede ruimtelijke onderbouwing vormen tevens het nog aan te leveren regionaal marktonderzoek en de verdere uitwerking van de landschappelijke inpassing.

De ruimtelijke onderbouwing zal voorts moeten uitwijzen dat de gevraagde uitbreiding niet op ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere belemmeringen stuit. De ruimtelijke onderbouwing voorziet in:

- a. een beschrijving van de aanleiding voor de uitbreiding;
- b. een beschrijving van de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied en de omgeving, alsmede een beschrijving van het ontwerp van het plan (over te nemen uit principeverzoek);
- c. een samenvatting van het regionaal marktbehoefte-onderzoek;
- d. een samenvatting van de bevindingen uit het bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, natuurwaarden-onderzoek, onderzoek externe veiligheid en (vormvrije) m.e.r.-beoordeling;
- e. een beschrijving van de conclusies uit de stikstofberekening m.b.t het uitbreidingsplan in relatie tot nabij gelegen natura 2000 gebieden;
- f. een onderbouwing dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur, luchtkwaliteit en geluid, alsmede een onderbouwing dat functies in de omgeving door de voorgestelde uitbreiding, niet worden belemmerd;
- g. een watertoets conform format waterschap Rijn en IJssel met een onderbouwing voor de verwerking van het afvalwater en het hemelwater (mede gelet op de toename van het verhard oppervlak);
- h. een uitwerking op het aspect verkeer en parkeren, waarbij de verkeersaansluiting van het plangebied op het bestaande park nader in beeld wordt gebracht en waarbij wordt ingegaan op de parkeerbehoefte als gevolg van de nieuw te bouwen recreatiewoningen;
- i. paragraaf economische uitvoerbaarheid.

De volgende documenten worden door u als bijlage opgenomen bij de goede ruimtelijke onderbouwing:

- verkennend bodemonderzoek, waaruit blijkt dat de kwaliteit van de bodem de bouw van recreatiewoningen binnen het plangebied, mogelijk maakt;
- archeologisch onderzoek, waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden verstoord, dan wel daarmee op juiste wijze wordt omgegaan;
- onderzoek natuurwaarden/onderzoek flora en fauna, en een stikstofberekening m.b.t het uitbreidingsplan in relatie tot nabij gelegen natura 2000 gebieden;
- extern veiligheidsonderzoek met berekening en verantwoording groepsrisico i.v.m. aardgasleiding;
- een verslag van het overleg met omwonenden over het voorgenomen plan;
- een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

Voor wat betreft het laatste punt merken wij op dat in bijlage D van het besluit Milieueffectrapportage onder D 10 is opgenomen dat wanneer een plan de aanleg, wijziging of uitbreiding van c) *vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen* mogelijk maakt, deze m.e.r.-plichtig is wanneer deze activiteit betrekking heeft op 1) 250.000 bezoekers of meer per jaar 2) een oppervlakte van 25 hectare of meer 3) 100 ligplaatsen of meer of 4) een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. Voor zover door u wordt aangetoond dat deze drempelwaarden met de uitbreiding niet worden overschreden, dient alsnog door u te worden beoordeeld of er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd aan de hand van de criteria uit Bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. Als uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen mogelijk zijn, dan geldt dat er geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht.

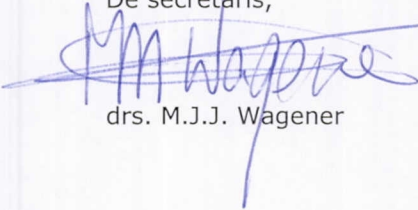
Voor zover uit de goede ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat er geen sprake is van ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere belemmeringen welke zich tegen verdere medewerking verzetten en belangrijk nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten, zullen wij een wijziging van het bestemmingsplan opstellen welke de door u gevraagde uitbreiding planologisch mogelijk maakt.

Het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het wijzigen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening bedraagt € 4.672,-. Wij zullen dit bedrag voorafgaande aan het opstellen van een wijzigingsplan bij u in rekening brengen.

Voorts merken wij op dat uit een wijziging van een bestemmingsplan (plan)schade kan voortvloeien welke niet voor rekening van de gemeente dient te blijven. Als voorwaarde aan onze medewerking zullen wij dan ook een planschadeovereenkomst met aanvrager sluiten, waarmee deze zich bereid verklaart de eventueel uit de wijziging voortvloeiende (en voor vergoeding in aanmerking komende schade in geval van een te honoreren aanvraag om planschadevergoeding) volledig aan de gemeente te zullen betalen.

Wij gaan ervan uit u hiermee in voldoende mate te hebben geïnformeerd en zien uw nadere onderbouwing met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland,
De secretaris, De burgemeester,


drs. M.J.J. Wagener


mr. P. de Baat MPM

In afschrift aan: -