
18 Vaststellen Bestemmingsplan Bilderhof - Raadsvoorstel

Besluit

Beslispunt 1

Het bestemmingsplan "Bilderhof" ongewijzigd, zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0523.BP2022DEBILDERHOF-VG01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond digitaal en in papieren vorm vast te stellen.

Beslispunt 2

Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud

Inleiding

Aan de Neerpolderseweg langs de Giessen in Giessenburg zijn twee recreatieparken gelegen. Eind jaren 60 en 70 zijn de parkgebieden omgezet naar het verblijfrecreatiepark 'De Giessenburg' en het park 'De Bilderhof'. Beide parken zijn zogenaamde 'tweede-woning-parken' en zijn nooit commercieel geëxploiteerd. Alle recreatiewoningen zijn particulier eigendom. Ieder park heeft een Vereniging van Eigenaren die de gezamenlijke voorzieningen in eigendom heeft en beheer. De statuten van de beide VvE's staan commerciële verhuur niet toe om de sociale samenhang te waarborgen en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Op deze parken worden veel recreatiewoningen permanent bewoond. Omdat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan, heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden in 2004 het college opdracht gegeven om handhavingsbeleid op te stellen voor deze situatie. In 2008 heeft de raad vervolgens het opgestelde beleid vastgesteld en is de gemeente handhavend op gaan treden tegen het permanent bewonen van de recreatiewoningen om de mogelijke negatieve ontwikkelingen op de parken tegen te gaan. De gemeente kwam echter tot de conclusie dat handhaving geen oplossing is. Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad besloten het college te vragen alle ingezette handhavingsacties te beëindigen en een visie op te stellen voor de toekomst(bestendigheid) van beide recreatieparken in Giessenburg.

Twee recreatiewoningen van het park 'De Bilderhof' vallen op het grondgebied van de gemeente Hardinxveld-Giessendam. De gemeente heeft er dan ook voor gekozen om aan te haken om een planologisch logische situatie te waarborgen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 10 mei 2023 tot en met woensdag 21 juni 2023 ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het komen tot vaststelling van een bestemmingsplan waarmee een woningbouwontwikkeling voor 2 woningen buiten de bebouwde kom mogelijk gemaakt wordt.

Argumenten

1.1 Vaststelling bestemmingsplan dient door de gemeenteraad te geschieden

Conform de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.2, artikel 3.8 dient de gemeenteraad het bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Onderzoek wijst uit dat het stimuleren van toeristische recreatieve exploitatie van het park geen toekomstbestendige optie is.

Een toeristisch-recreatief gebruik van de parken wordt economisch niet haalbaar geacht. Het vakantiepark behoort tot de bedrijven met de laagste perspectieven en door het feit dat alle kavels in eigendom zijn van evenzoveel particulieren, is een nieuwe start van een recreatiepark veel moeilijker dan elders en feitelijk onmogelijk.

1.3 Het bestemmingsplan voor het recreatiepark aan de Molenlanden kant is onlangs vastgesteld.

Van het vakantiepark De Bilderhof liggen twee woningen op het grondgebied van Hardinxveld-Giessendam. Het niet toestaan van deze bestemmingsplan wijziging zorgt voor een onlogische opbouw van de planologische structuur. Dat het bestemmingsplan in de gemeente Molenlanden al wel is vastgesteld door de gemeenteraad toont aan dat er draagvlak is voor deze bestemmingswijziging.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 lid 1) verplicht de gemeenteraad om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij Algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, in afwijking van deze bepaling, besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhalen van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met het afsluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers is het kostenverhaal aan de voorkant verzekerd. De kosten die de gemeente voor de ontwikkeling maakt worden in rekening gebracht bij de ontwikkelende partijen.

Kanttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan wijkt iets af

Het bestemmingsplan wijkt inhoudelijk iets af van dat van gemeente Molenlanden. In het bestemmingsplan van de gemeente Molenlanden zitten een aantal fouten. Daarnaast hanteren zij een iets andere opzet dan de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Voorliggend bestemmingsplan sluit beter aan op de overige bestemmingsplannen binnen de gemeente. Deze aanpassingen zijn niet nadelig voor de bewoners. Beide plannen kennen uiteindelijk dezelfde mogelijkheden.

1.2 Als dit bestemmingsplan niet vastgesteld wordt ontstaan er twee verschillende planologische regelingen op het vakantiepark.

De bewoners van het vakantiepark zijn onderdeel van het vakantiepark De Bilderhof. Ondanks dat er twee percelen van het vakantiepark op het grondgebied van Hardinxveld-Giessendam ligt is het vakantiepark een samenhangend recreatiegebied. Indien dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld ontstaan er twee planologische regelingen in dit recreatiegebied wat tot onrust en verwarring zal leiden.

Financiële informatie

Het ontwerpbestemmingsplan en hogere waardenbesluit worden conform wettelijke vereisten digitaal ter beschikking gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Verder vindt een bekendmaking plaats in de Staatscourant, Het Kompas en de gemeentelijke website. Gelijkzeitig worden de bestuurlijke partners, van wie de belangen zijn betrokken bij het bestemmingsplan, daarvan op de hoogte gesteld. De gemeenteraad zal worden geïnformeerd via 'Uit het gemeentehuis' en door middel van een kopie van de verplichte kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan.

Participatie

Het bestemmingsplan is in samenwerking met de bewoners van het vakantiepark tot stand gekomen. Er zijn geen direct omwonenden aan de kant van Hardinxveld-Giessendam en de percelen rondom het vakantiepark worden niet belemmerd in hun maximale planologische toelaatbaarheid. Het plan is in de ontwerp fase opengesteld voor zienswijze maar deze zijn niet tegen het plan ingediend.

Communicatie

nvt

Vervolg

Globaal geldt de volgende planning:

- Collegebehandeling bestemmingsplan
- Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
- Bekendmaking van besluit tot vaststelling
- Beroepstermijn(6 weken)
- Inwerkingtreding bestemmingsplan

Bijlagen

1. Toekomstige investeringen Bilderhof bij omzetting naar Buurtschap
2. Quickscan haalbaarheid recreatieve exploitatie De Bilderhof (& De Giessenburg)
3. Landschappelijk-historische analyse omgeving Bilderhof
4. Akoestisch onderzoek Weg- en railverkeerslawaaï 2 woningen recreatiepark Bilderhof te H'veld-G'dam
5. Onderbouwing externe veiligheid De Bilderhof gedeelte Hardinxveld-Giessendam
6. Regels beroepen Bestemmingsplan De Bilderhof
7. Plangebied bestemmingsplan Buurtschap De Bilderhof
8. Regels bestemmingsplan Buurtschap De Bilderhof
9. Toelichting bestemmingsplan Buurtschap De Bilderhof
10. Vaststellingsbesluit bestemmingsplan "Buurtschap De Bilderhof"

Aldus besloten in bovenvermelde vergadering,

de griffier

Annemarie van der Ploeg

de voorzitter

Dirk Heijkoop