




| AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders | | Nummer: | | 12 |
|--|---|---------------------|------------------|---|
| | | Datum vergadering: | | 14-04-2015 |
| | | Hamer-/bespreekstuk | | Bespreekstuk |
| Onderwerp: | Ontwikkeling woon-en recreatieparken in de Gele Gebieden | | | |
| Conceptbesluit: (het college besluit:) | in te stemmen met: - het voeren van bestuurlijk overleg met Gedeputeerde Staten over de voortgang van ontwikkeling Gele Gebieden; - het voeren van onderhandelingen met Euro Investors BV en Roompot BV over de realisatie van het ontwikkelingsgebied Ossenzijl. | | | |
| Financiële consequenties | Kosten: | n.v.t. | | |
| | Dekking | n.v.t. | | |
| Samenvatting: | Sinds jaren wordt er gewerkt aan ontwikkeling van de Gele Gebieden. Deze ontwikkeling heeft enerzijds ten doel om de verblijfsduur van de recreant te verlengen en anderzijds de lokale werkgelegenheid te behouden en te vergroten. Het oorspronkelijke beleid is onder meer vastgelegd in de provinciale nota 'Perspectief voor Noordwest Overijssel (gebiedsgericht beleid)'. In bijgaand advies wordt ingegaan op de tegenvallende resultaten van dit proces. Voorgesteld wordt met name afstemming te zoeken met provincie om hier een adequate oplossing voor te vinden. | | | |
| Bijlagen: | Bijgevoegd: kaartje Perspectief voor NW Overijssel Vertrouwelijke bijlagen: raadstukken van 5 februari 2013 | | | |
| Bestuurlijk traject: | Vergadering van | Datum | Commissie | Uiterlijke beslisdatum |
| | College | 14-04-2015 | | |
| | Raadscommissie | 12-05-2015 | advies A | |
| | Raad | | | |
| Vorbereid met: | Alex Dzuba, René Glerum, Jan Boxum, Jan Schapelhouman | | | |
| Communicatie en openbaarheid: | Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar? | | | Ja |
| | [1] Ja, niet naar de pers | | | |
| Programma: | Niet van toepassing | | | |
| Parafen: | Medewerker | Jan Mulder | paraaf |  |
| | Afdeling | REO | | |
| | Afdelingsmanager | | paraaf |  |
| | Secretaris | S. Weistra | paraaf |  |
| | Portefeuillehouder | weth. Wagteveld | paraaf | |
| Besluit B&W: | | | | |

Collegeadvies:

Op 24 maart 2015 heeft u in uw vergadering gesproken over 'ontwikkeling woon- en recreatieparken in de Gele Gebieden'.

Op basis daarvan is bijgevoegd advies A-stuk ~~bijgevoegd~~ voor de politieke markt opgesteld. Korteidshalve verwijzen wij u naar de inhoud van dit stuk.

RAADSCOMMISSIE

Vergadering d.d. 12 mei 2015

- t.k.n.
 advies A (ter advisering; wordt alleen besproken in de commissie)
 advies B (ter besluitvorming aan de raad; er hoeft geen apart commissiestuk te worden aangemaakt)

1. Inleiding

Sinds jaren wordt er gewerkt aan de ontwikkeling van de zogenaamde 'Gele Gebieden'. De ontwikkeling van deze gebieden heeft enerzijds ten doel om de verblijfsduur van de recreant te verlengen en anderzijds de lokale werkgelegenheid te behouden en te vergroten. Het oorspronkelijke beleid is onder meer vervat in het provinciale rapport "Perspectief voor Noordwest Overijssel, gebiedsgericht beleid Noordwest Overijssel".

De gemeente heeft in overleg met diverse partijen dit proces opgestart, waarbij met name de volgende drie van de vier aangewezen ontwikkellocaties zijn uitgewerkt t.b.v. een woon- en recreatiepark en waarvan de bestemmingsplannen onherroepelijk zijn.

- woon- en recreatiepark Beulakerpolder (Bodelaeke);
- dorpsuitbreiding Scheerwolde (niet van recreatief Scheerwolde);
- woon- en recreatiepark Ossenzijl Weerribbenland.

In de betreffende raadstukken van 5 februari 2013 is ten aanzien van deze ontwikkellocaties inzicht gegeven in de stand van zaken van dat moment met een vooruitblik in de toekomst.

De gemeenteraad heeft in deze besluitvorming de exploitaties 'Gele Gebieden' en 'Scheerwolde' vastgesteld en uitvoeringskredieten beschikbaar gesteld.

Deze gegevens afwegende, wordt thans geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkelingen aanzienlijk stagneren en er derhalve sturende keuzes moeten worden gemaakt. In dat licht leggen wij u deze notitie ter advisering voor.

2. Huidige stand van zaken

Ten aanzien van de rapportage van genoemd raadsbesluit van 5 februari 2013 worden de volgende wijzigingen geconstateerd.

a. het project "Woon- en recreatiepark Beulakerpolder (Bodelaeke)"

Het park is voor de helft gerealiseerd.

Onlangs heeft ons college ingestemd met het starten van een planologische procedure voor aanpassing van de bestemmingsregeling van het entreegebied. Het gewenste programma voorziet in wijziging van woon-bestemmingen en toevoeging van groepsaccommodatie. Dit plan wordt binnenkort in procedure gebracht.

b. het project "Woon- en recreatieplan Scheerwolde".

Plan 1: de dorpsuitbreiding

Het bestemmingsplan is onherroepelijk en het plangebied is deels bouwrijp gemaakt. Zowel de 22 ruime kavels van de ontwikkelaar als 12 gemeentelijke kavels zijn reeds enige tijd geleden ter verkoop aangeboden. Er is concreet nog niets verkocht. De grond voor appartementenbouw (16 eenheden) is niet uitgewerkt.

Plan 2: het recreatieplan

Bestemmingsplannen zijn in 2007 en 2010 vernietigd door de Raad van State wegens het onvoldoende rekenschap te houden met o.a. (zeer) hoge ecologische waarden in de directe omgeving van de parklocatie.

De ontwikkelaar geeft aan dat hij met name om deze reden geen toekomst ziet in planontwikkeling recreatief Scheerwolde en derhalve hiervoor geen bestemmingsplanprocedure meer zal starten. Uit overleg met zowel de provincie Overijssel als met diverse marktpartijen blijkt dat ontwikkeling van recreatief Scheerwolde geen haalbare optie is.

c. het project "Woon- en recreatieplan Ossenzijl Weerribbenland"

Omdat betreffende ontwikkelaar niet binnen de (verlengde) termijn heeft afgenomen, is de overeenkomst ontbonden.

d. polder Giethoorn

Polder Giethoorn is een locatie gelegen ten noorden van het park Beulakerpolder (Bodelaeke). Deze locatie is een 'geel gebied' waar verblijfsrecreatie, dagrecreatie en open water is gedacht. Het gebied is in eigendom van een ontwikkelaar die zelf geen initiatief onderneemt.

3. Beleid

In de provinciale beleidsnota "Perspectief voor Noordwest Overijssel, gebiedsgericht beleid Noordwest Overijssel" zijn o.a. de volgende hoofdlijnen bepaald:

- * keren van de achteruitgang van 'Weerribben – Wieden';
- * duurzame ontwikkeling van landbouw, natuur en leefbaarheid;
- * flankerend beleid ter compensatie van onttrekking van landbouwgrond;
- * creëren van een gunstig sociaal-economisch perspectief;
- * versterken van groei in toeristische recreatieve bedrijvigheid;

Betrokken partijen zijn er van uit gegaan dat deze doelstellingen gehaald zouden worden middels ontwikkelingen van de genoemde woon- en recreatieparken.

Nu, na zoveel jaren, wordt geconstateerd dat er sprake is van forse stagnatie in de planontwikkeling, dat de verwachte economische potentie is uitgebleven en dat het proces heeft geleid tot veel inzet en hoge kosten.

Vanwege deze situatie is in ons collegeprogramma "Verantwoord Anders" aangegeven dat heroverweging van de oorspronkelijke plannen noodzakelijk is. Ook ten aanzien van het eerdergenoemd raadsbesluit is het belangrijk om opnieuw een standpunt in te nemen dat leidt tot een adequate werkwijze.

4. Nieuwe ontwikkelingen

De processen lopen anders dan verwacht waardoor de gemeente actiever dient op te treden.

Naast instelling van een ambtelijke regiegroep 'Gele Gebieden' zijn inmiddels gesprekken gevoerd met diverse marktpartijen en provincie Overijssel.

De input van provinciale informatie is cruciaal voor genoemde ontwikkelingen. Afstemming met betreffende provinciale diensten over de vier grote ontwikkellocaties vindt momenteel plaats op ambtelijk niveau. Conclusie is dat het beleid van de provincie ongewijzigd is overgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan, waarbij het doel tot ontwikkeling van de parken nog steeds onveranderd is. Tweede conclusie is dat alles bij het oude blijft en er op dit niveau niet adequaat ingespeeld is c.q. wordt op de huidige -fors gewijzigde- marktsituatie.

De gesprekken met marktpartijen hebben geleid tot een aangescherpt standpunt van Euro Investors BV (ontwikkelaar van "Scheerwolde") en Roompot BV.

Zij hebben aangegeven dat zij:

- afzien van verdere ontwikkeling van het recreatiepark Scheerwolde;
- hun deel van het woongebied Scheerwolde willen verkopen aan een derde;

- de in Scheerwolde geplande recreatiewoningen willen overzetten naar Polder Giethoorn;
- het park Weerribbenland Ossenzijl op korte termijn zouden kunnen realiseren.

Wij zien de volgende kansen/beperkingen.

1. Beleidsafstemming gemeente en provincie Overijssel.

Beleidsmatig is er niets gewijzigd; er wordt niet ingespeeld op de huidige marktsituatie en de onderlinge afstemming is niet meer gericht op het creëren van gewenste economische potenties. De afgesproken compensatie qua werkgelegenheid, recreatie en natuur is niet gerealiseerd. Het is noodzakelijk deze problemen op bestuurlijk niveau te bespreken met de provincie.

2. Per plangebied.

a. Het project "Woon- en recreatiepark Beulakerpolder (Bodelaeke)":

deze ontwikkeling loopt. Proces voor planwijziging stimuleren.

b. Het project "Woon- en recreatieplan Scheerwolde":

1. ontwikkelingen dorpsuitbreiding afwachten; op termijn eventueel bijstellen;
2. voor de recreatieve ontwikkeling Scheerwolde worden geen kansen meer gezien.

c. Het project "Woon- en recreatieplan Ossenzijl Weerribbenland":

de gesprekken met Euro Investors BV en Roompot BV geven concreet zicht op het sluiten van een verantwoorde overeenkomst gericht op directe realisatie van deze ontwikkellocatie.

d. Polder Giethoorn:

wellicht komen er mogelijkheden voor ontwikkeling van deze locatie.

5. Wijze van aanpak

Gesteld is dat het beleid ten aanzien de Gele Gebieden ten doel heeft met name de economische potentie in deze regio terug te brengen. Zowel wij als de provincie Overijssel moeten met nadruk constateren dat het gewenste doel niet is bereikt.

Om een daadkrachtig te kunnen optreden, is het zaak om een nieuwe wijze van aanpak af te spreken met provincie Overijssel.

In dit bestuurlijk overleg wordt onder meer aandacht gevraagd voor:

- herijking van de doelstelling van het Gele Gebieden beleid;
- faciliteren van provincie in planmatige aanpak van de te realiseren ontwikkelgebieden;
- financieel ondersteunen van initiatieven die bijdragen tot de afgesproken doelstellingen.

Tweede aandachtspunt betreft de voorkeur om de gesprekken met Euro Investors en Roompot BV over ontwikkelgebied Ossenzijl af te ronden met als doel dat zij middels overeenkomst deze ontwikkellocatie op korte termijn realiseren.

Voorgesteld wordt om naast het starten van bestuurlijk overleg met Provincie Overijssel de ingezette onderhandelingen af te ronden met genoemde ontwikkelaars.

