



't Sikkeler

Herziening bestemmingsplan kampeerterreinen 1996-1

gemeente Ruurlo
juli 1996





't Sikkeler
Herziening bestemmingsplan kampeerterreinen 1996-1

Gemeente Ruurlo
juli 1996

Goedgekeurd ingevolge artikel 28
van de Wet op de Ruimtelijke
Ordening, bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Gelderland
d.d. 23 januari 1997
nr. 6096/35291

Mij bekend, de griffier der S.



Behoort bij het besluit van de
raad der gemeente Ruurlo
d.d. 26 SEP. 1996

Mij bekend,
De gemeentesecretaris



INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | INLEIDING | 3 |
| 1.1. | Algemeen | 3 |
| 1.2. | Aanleiding voor de uitbreiding | 3 |
| 2. | BESTAANDE SITUATIE | 5 |
| 2.1. | 't Sikkeler | 5 |
| 2.2. | Het plangebied | 5 |
| 3. | BELEID | 7 |
| 3.1. | Algemeen | 7 |
| 3.2. | Het Rijksbeleid | 7 |
| 3.3. | Provinciaal beleid | 9 |
| 3.4. | Gemeentelijk beleid | 9 |
| 3.5. | Conclusie | 11 |
| 4. | MILIEU | 13 |
| 4.1. | Milieuhinder wegverkeer | 13 |
| 4.2. | Milieuhinder agrarische bedrijven | 13 |
| 4.3. | Bodem- en/of grondwaterverontreiniging | 15 |
| 4.4. | Beschermingsgebieden | 15 |
| 5. | HET UITBREIDINGSPLAN | 19 |
| 5.1. | De uitbreiding | 19 |
| 5.2. | Het schetsplan | 21 |
| 5.3. | Landschappelijke inpassing | 23 |
| 6. | VOORSCHRIFTEN EN PLANKAART | 27 |
| 6.1. | Voorschriften | 27 |
| 6.2. | Plankaart | 27 |
| 7. | ECONOMISCHE ASPECTEN | 27 |
| 8. | BEANTWOORDING INSpraak EN OVERLEG EX ART. 10 BRO | 27 |
| 8.1. | Inleiding | 27 |
| 8.2. | Beantwoording inspraak | 27 |
| 8.3. | Beantwoording overleg ex art. 10 BRO | 27 |

Bijlage

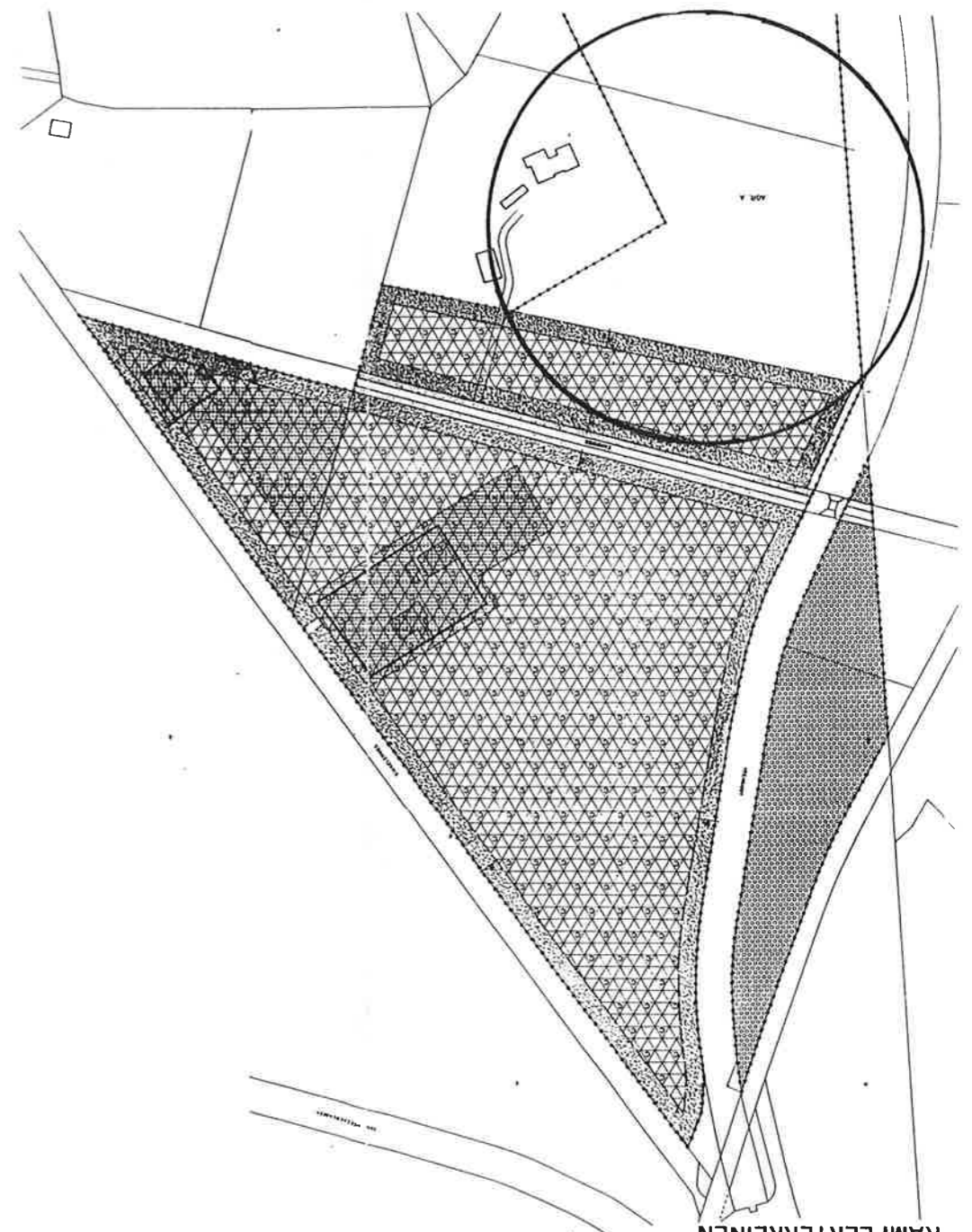
VOORSCHRIFTEN

PLANKAART



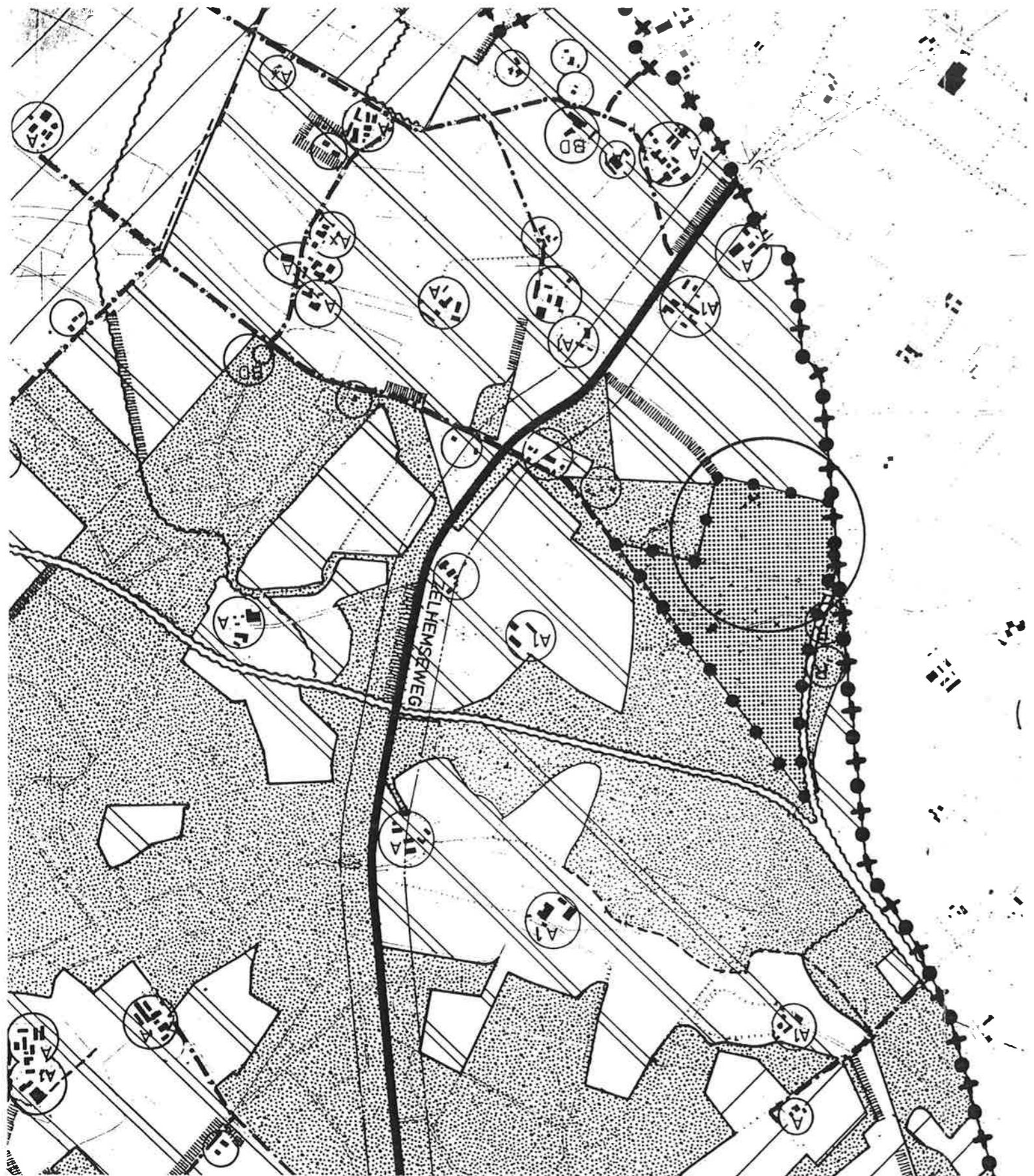
bestemmingsplannen

vigerend plan voor plangebied:
bestemmingsplan Buitengebied
herziening XXIII gemeente Ruurlo
kampeerterreinen 1989



BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED HERZIENING XXIII
KAMPEERTERREINEN

bestemmingsplan Buitengebied 1995
gemeente Ruurlo; plangebied is
buiten dit plan gehouden



TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

In opdracht van de gemeente Ruurlo heeft Zandvoort Ordening & Advies te Enschede de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening XXIII gemeente Ruurlo Kampeertreinen voorbereid.

Aanleiding voor deze herziening is de wens vakantieoord 't Sikkeler te Ruurlo uit te breiden. Deze uitbreiding is in het vigerende plan slechts gedeeltelijk mogelijk. Het grootste deel van de uitbreidingsgronden heeft in deze herziening de bestemming agrarisch gebied. In het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied (1995) zijn de gronden behorend bij vakantieoord 't Sikkeler en de uitbreidingsgronden niet opgenomen. Dat wil zeggen dat voor deze gronden de genoemde herziening blijft vigeren. Om de uitbreiding te kunnen realiseren is dan echter een herziening noodzakelijk. In deze toelichting wordt kort stilgestaan bij de bestaande situatie en de uitbreidingswensen, het beleid, het milieu, het uitbreidingsplan en de landschappelijke inpassing daarvan, de economische aspecten en een toelichting op de juridische regeling.

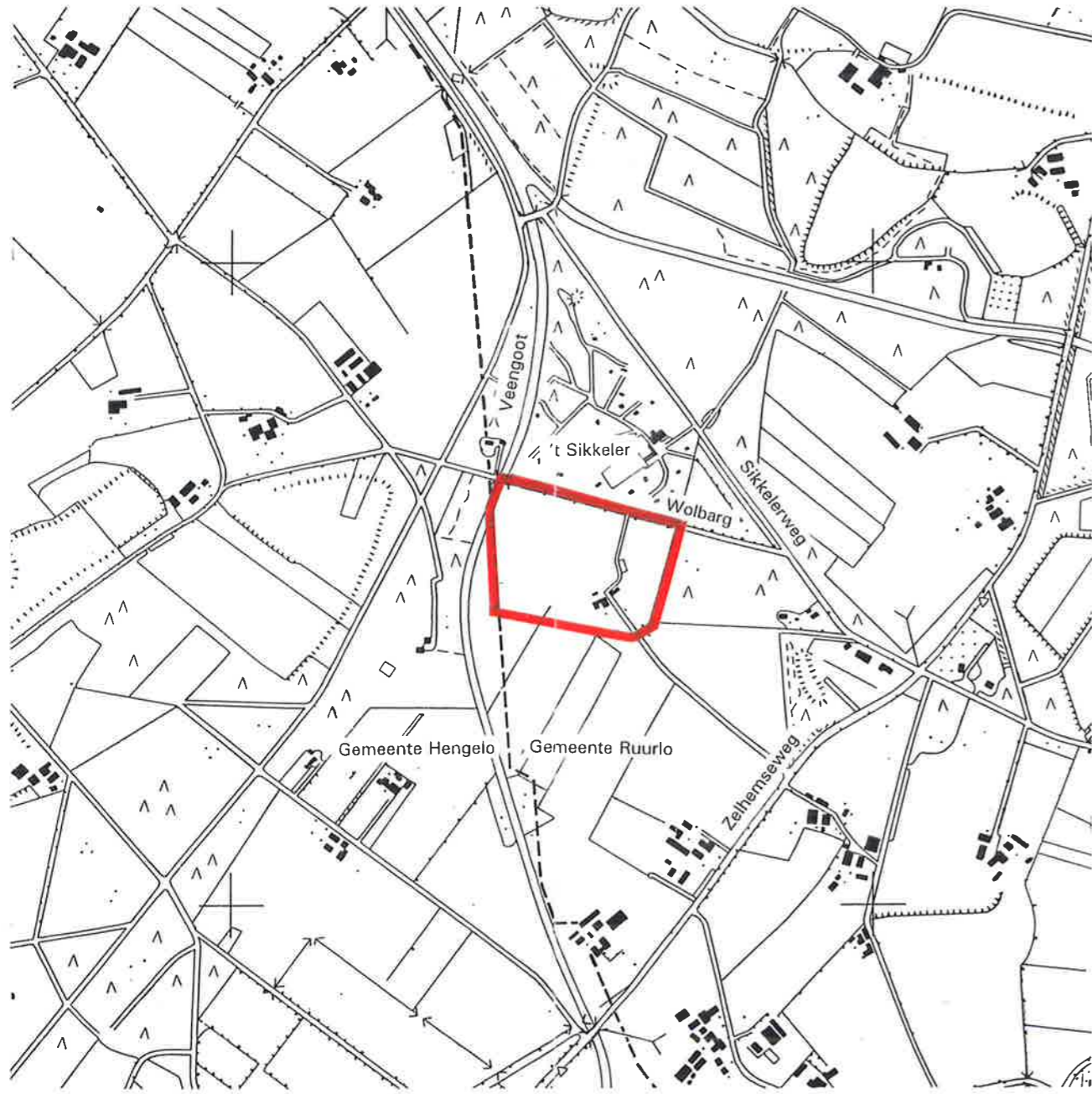
1.2. Aanleiding voor de uitbreiding

De huidige eigenaar van vakantieoord 't Sikkeler heeft aangegeven te willen uitbreiden. De belangrijkste reden voor deze uitbreiding is het aanpassen van het vakantieoord aan kwaliteitseisen van de consument. Daarnaast is er in Ruurlo behoefte aan wintervaste accommodaties. Deze zijn slechts beperkt aanwezig.

De aanwezige uitbreidingsmogelijkheden, volgens het vigerende bestemmingsplan Herziening XXIII Kampeertreinen, ongeveer 2 ha in zuidelijke richting, zijn te beperkt om een economisch verantwoorde uitbreiding te realiseren.

Aan de noordwest zijde wordt de uitbreiding onmogelijk gemaakt door de Veengoot. Het boscomplex aan de oostzijde is in eigendom van Staatsbosbeheer. Uitbreidingsmogelijkheden in het boscomplex ten zuidoosten van het vakantieoord stuiten op bezwaren bij de provincie. De mogelijkheid doet zich voor het agrarisch bedrijf ten zuiden van het vakantieoord op te kopen. Een deel van de gronden behorend bij dit bedrijf (de reeds genoemde 2 ha) heeft al de bestemming kampeercentrum. Om echter tot de gewenste 5 ha te komen die nodig zijn om tot een economisch verantwoorde uitbreiding te komen (zie hoofdstuk 5), is het noodzakelijk dat nog eens 3 ha de bestemming kampeercentrum krijgt.

Deze herziening is opgesteld voor het gebied van 5 ha, dat wil zeggen inclusief de 2 ha gronden die reeds de bestemming kampeercentrum hebben. Reden voor deze 'overlap' met het vigerende plan is enerzijds het opnemen van logische grenzen rond het plangebied. Anderzijds wordt in deze nieuwe herziening bij de landschappelijke inpassing afgeweken van de 10 meter brede strook, gereserveerd voor de landschappelijke inpassing in het vigerende plan. Door het aanplanten van specifieke soorten, zowel in de strook, gereserveerd voor landschappelijke inpassing, als op het binnenterrein is een strook van 5 meter afdoende om het kampeertreinen landschappelijk in te passen (zie ook verder) en kan de rest van de grond gebruikt worden voor de recreatie.



Veengoot/gemeentegrens,
westelijke grens



zandpad Wolbarg,
noordelijke grens



plangebied met
te handhaven bebouwing

plangebied

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. 't Sikkeler

Het huidige vakantieoord 't Sikkeler is enkele kilometers ten zuidwesten van het dorp Ruurlo gelegen, tegen de gemeentegrens van Hengelo (Gelderland) aan. Het wordt omgrensd door de Sikkelerweg, 't Wolbarg en de Veengoot. Het oord omvat een tiental bungalows, een hoofdgebouw waarin gevestigd de receptie, een winkel en een restaurant, een bedrijfswoning en een kapschuur annex berging en wasserette. Op ca. 4 ha van de in totaal 6,67 ha gronden bevinden zich 125 toeristische kampeerplaatsen, vier trekkershutten, kookgelegenheden en sanitaire gebouwen.

Het vakantieoord is tot stand gekomen op een voormalig perceel bos en is gelegen aan de rand van de Graafschap. Dit is een recreatief aantrekkelijk gebied met bossen, afgewisseld door weilanden en akkers. In de huidige situatie is de omvang van het gerealiseerde vakantieoord beperkt tot het zandpad de Wolbarg en de zuidelijke grens.

2.2. Het plangebied

Zoals reeds gezegd heeft het plangebied in de huidige situatie, ondanks het feit dat een deel een bestemming kampeercentrum heeft, een agrarische functie. Het betreft bouwland. Zowel aan de noord-, de oost-, als de westzijde wordt het plangebied door boscomplexen omgeven. Aan de westkant van de uitbreidingslokatie is de Veengoot gelegen, een aftakking van de Van Heeckerenbeek. Het aan de Veengoot grenzende deel van de uitbreidingslokatie ligt echter op Hengelo's grondgebied en valt derhalve buiten deze herziening. Aan de zuidzijde van het plangebied liggen de overige 7,5 ha grond van het aan te kopen agrarisch bedrijf. Het plangebied is zichtbaar vanaf de Zelhemseweg.

De huidige agrarische panden (woonhuis en een aantal schuren) zijn binnen het plangebied gelegen. 't Wolbarg, een zandpad langs de noordrand van het plangebied, vormt een van de ontsluitingsroutes voor dit bedrijf. Ook voor het toekomstige kampeercentrum zal dit de ontsluitingsroute worden. Zowel langs de Veengoot als langs 't Wolbarg groeit gedeeltelijk naast de bestaande bomenrij jonge aanplant in een strook van ongeveer 5 meter.



3. BELEID

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de uitbreidingswens van het kampeercentrum getoetst aan het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente.

Kernwoorden voor het beleid in deze zijn recreatie, natuur en landbouw.

Recreatie: het betreft uitbreiding van een bestaand kampeercentrum met wintervaste bungalows en camping.

Natuur: het plangebied (en het bestaande kampeercentrum) is gelegen in de Graafschap. De Graafschap is een recreatief aantrekkelijk gebied en maakt onderdeel uit van de Ecologische HoofdStructuur (EHS).

Landbouw: het plangebied heeft momenteel een agrarische functie (met landschappelijk en/of natuurlijke waarde) en wordt in deze herziening onttrokken aan het agrarisch gebied ten gunste van de recreatie.

3.2. Het Rijksbeleid

De kern van het ruimtelijk beleid bestaat uit de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (1991) en het Structuurschema Groene Ruimte (1993, deel III). Het sectorenbeleid is verwoord in de Structuurnota Landbouw (1990), het Natuurbeleidsplan (1990) en Kiezen voor Recreatie.

Uit het Rijksbeleid, zoals dat in de diverse beleidsstukken geformuleerd is, kunnen de volgende beleidspunten worden gedestilleerd, die betrekking hebben op het plangebied.

- **Landschap**

In het koersenbeleid van het Rijk (VINEX) valt Ruurlo binnen de bruine koers. Dit wil zeggen dat de ontwikkeling van de landbouw hier plaats moet vinden in een mozaïkpatroon met andere functies. Hierbij bestaat de mogelijkheid voor het instandhouden en ontwikkelen van grotere eenheden natuur, recreatie- en bosgebied.

- **Landbouw**

In de Graafschap, als nationaal landschap, wordt een gezonde, maar tamelijk extensieve landbouw nagestreefd. In bepaalde delen kan aanpassing van de bedrijfsstructuur ten behoeve van natuur, landschap en recreatie gestimuleerd worden.

- **Natuur**

In het Natuurbeleidsplan nemen de begrippen kerngebied, ecologische verbindingsstructuur en natuurontwikkelingsgebied een centrale plaats in. Dit zijn bouwstenen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Een groot deel van de Graafschap is aangewezen als kerngebied: een gebied met natuur- en landschapswaarden van (inter)nationale betekenis.

- **Recreatie**

In het recreatiebeleid heeft een verschuiving plaatsgevonden van nadruk op kwantiteit naar kwaliteit. Voor Oost-Gelderland ligt de nadruk op extensieve recreatie in natuur en landschap.



3.3. Provinciaal beleid

Het vigerende streekplan

De provincie volgt met haar beleid in grote lijnen het rijksbeleid. Voor Ruurlo is het Streekplan Oost-Gelderland (1987) van toepassing. De hoofddoelstelling van het streekplan is "het bewaren van de landelijke karakteristiek, waarbij echter wel voldoende ruimte aanwezig dient te zijn voor verdere economische, sociale en culturele ontwikkelingen".

Het Intentieprogramma Bodembescherming heeft ook betrekking op het plangebied. Daarin worden gebieden aangewezen die extra beschermd worden vanwege waardevolle bodems of landschapselementen die daar direct mee samenhangen.

Ten slotte kan nog de Nota Natuur '90 genoemd worden. In deze nota zijn de doelen en middelen geïventariseerd voor het beleidsveld natuur- en landschapszorg.

De volgende punten komen uit het provinciale beleid naar voren.

- **Landschap**

In de Graafschap is het beleid vooral gericht op behoud van de landschappelijke en cultuur-historische waarden en herstel van ecologische waarden.

- **Bodem en water**

De Graafschap is als bodembeschermingsgebied aangewezen. De inzet van het milieu-, water- en natuurbeleid wordt hier geïntensiveerd.

Wat betreft de waterhuishouding wordt een verslechtering van de grondwaterkwaliteit en een verdroging van het milieu door de toegenomen grondwateronttrekkingen gesignaleerd. De belangrijkste punten voor het beleid op de lange termijn zijn:

- Kwaliteitsverbetering van het grondwater, het oppervlaktewater en de waterbodem.
- Beschermen van de natte natuur via een gebiedsgerichte aanpak op regionaal niveau.
- Gebruik van watergangen voor natuurontwikkeling en recreatie.

Het ontwerp streekplan

Ten tijde van het opstellen van deze herziening is een nieuw ontwerp streekplan uitgebracht. Het nieuwe provinciale beleid ten aanzien van deze uitbreiding wijkt niet wezenlijk af van het vigerende beleid.

Het plangebied ligt in het ontwerpstreekplan in de zone natuur/landbouw. Daarbinnen is uitbreiding van verblijfsrecreatie aanvaardbaar wanneer er sprake is van:

- een kwalitatieve verbetering van de recreatie voorziening;
- een aanvaardbare landschappelijke inpassing;
- een minimale aantasting van de natuur;
- een omvang van 2 ha.

3.4. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is te zien als een reactie en aanvulling op het provinciale- en rijksbeleid. Met betrekking tot de uitbreiding van het kampeercentrum zijn met name de Structuurvisie (1992) en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied (1995) van belang.



Samenvatting gemeentelijk beleid

- **Landschap**

De rijke variëteit van het Ruurlose landschap dient bewaard te blijven. Het Landschapsbeleidsplan Ruurlo (vastgesteld januari 1996) zal hierbij een grote rol moeten spelen.

- **Landbouw**

Onderscheid wordt gemaakt in zones. In de agrarische zone zijn geen specifieke beperkingen aan de landbouw opgelegd. In de niet-agrarische zone wordt getracht het accent van de agrarische bedrijven te verschuiven naar niet-agrarische activiteiten. Het Ruurlose bosgebied maakt het grootste deel van de niet-agrarische zone uit. Het plangebied is in deze zone gelegen. In de gemengde zone tenslotte geldt dat bedrijvigheid in de bestaande bebouwing ontwikkeld kan worden met handhaving van de bestaande agrarische mogelijkheden.

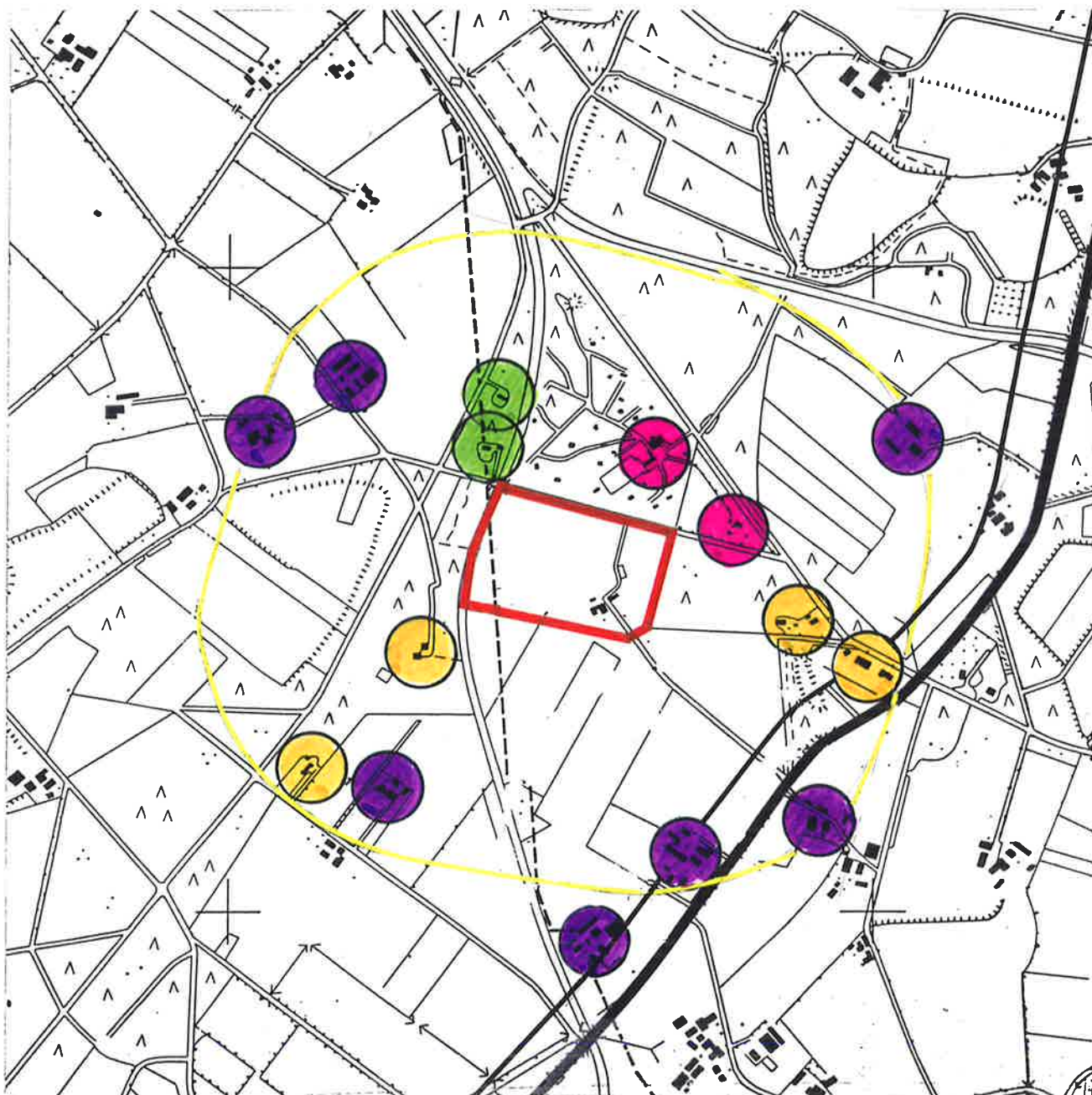
- **Recreatie**








De gemeente tracht de kwaliteit en kwantiteit van zowel verblijfs- als dagrecreatie, waar nodig te verhogen. De behoefte aan wintervaste accommodaties is aanwezig.

3.5. Conclusie

Een uitbreiding met wintervaste accommodaties, waarbij sprake is van extensief grondgebruik en een zeer groene inpassing sluit aan bij het beleid van Rijk, provincie en de gemeente.

Eenzijds betreft het het opheffen van een agrarisch bedrijf (beperking hinder, minimale aantasting van de natuur); anderzijds wordt in feite het bos uitgebreid (veel bosaanplant op grote kavels, waarin relatief weinig vakantiebungalows). Een groene omzoming aangevuld met bosaanplant op het terrein zelf garanderen een aanvaardbare landschappelijk inpassing.



-  400 meterzone rond plangebied
-  geluidhinder wegverkeer
-  plangebied
-  agrarische bedrijven
-  woningen
-  recreatie woningen
-  bebouwing kampeercentrum

milieuhinder

4. MILIEU

4.1. Milieuhinder wegverkeer

Direct grenzend aan het plangebied ligt 't Wolbarg. 't Wolbarg is een zandpad dat hoofdzakelijk fungeert als ontsluitingsroute van het plangebied. In de huidige situatie wordt door het verkeer over 't Wolbarg de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder niet overschreden. Op termijn zal een deel van 't Wolbarg met klinkers verhard worden. De verkeersaantrekkende werking van het kampeercentrum zal minimaal zijn (max. 100 voertuigen per etmaal op een piekdag). De voorkeursgrenswaarde (50 dB(A) contourlijn) zal (maximaal) aan de zijkant van de weg liggen. Aangezien de vakantiewoningen op minimaal 10 meter uit de as van de weg liggen, zal er geen sprake zijn van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door autoverkeer.

Op enige afstand van het plangebied ligt de Zelhemseweg. Het plangebied is buiten de wettelijke zone van deze weg gelegen. In het bestemmingsplan Buitengebied Ruurlo (1995) wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in het jaar 2003 geschat op 66 meter uit de as van de weg. Aangezien het plangebied op ruim 300 meter van deze weg is gelegen, zal deze waarde in het plangebied niet overschreden worden.

4.2. Milieuhinder agrarische bedrijven

Algemeen

Rond het kampeercentrum is een aantal agrarische bedrijven gelegen. Het kampeercentrum is een hindergevoelige functie. De uitbreiding van het kampeercentrum kan beperkt worden door de stankcirkels van de agrarische bedrijven.

De grootte van deze stankcirkels is bepaald aan de hand van de omvang van het bedrijf (sbe's) en de bij het bedrijf horende omgevingscategorie. Voor alle rond het kampeercentrum gelegen agrarische bedrijven is dit categorie 1 (in de directe omgeving van het bedrijf is/zijn gelegen objecten voor verblijfsrecreatie). Binnen een straal van ongeveer 400 meter rond het kampeercentrum heeft een inventarisatie van de bedrijven plaatsgevonden:

Grondgebied gemeente Ruurlo

- Zelhemseweg 11
Het agrarisch bedrijf dat in het plangebied is gelegen wordt opgeheven. Hiermee verdwijnt de hinder van dit agrarische bedrijf op het kampeercentrum.
- Zelhemseweg 13
Het betreft een agrarisch bedrijf met (volgens het bestemmingsplan Buitengebied 1995) een agrarisch bouwblok van een ½ ha. Het ligt in een agrarisch gebied met landschappelijke- en/of natuurlijke waarden op ongeveer 350 meter van het kampeercentrum. Het bedrijf heeft een stankcirkel van 265 meter (cat. 1). Ten opzichte van het kampeercentrum levert dit géén beperkingen op.
- Zelhemseweg 6 + 6a
Het betreft een agrarisch bedrijf met (volgens het bestemmingsplan Buitengebied 1995) een agrarisch bouwblok van een ½ ha. Het ligt in een agrarisch gebied met landschappelijke- en/of natuurlijke waarden op ongeveer 350 meter van het kampeercentrum. Het bedrijf heeft een stankcirkel van 100 meter (cat. 1). Ten opzichte van het kampeercentrum levert dit géén beperkingen op.



- **Zelhemseweg 15**
Het betreft een agrarisch bedrijf met (volgens het bestemmingsplan Buitengebied 1995) een agrarisch bouwblok van een 1 ha. Het ligt in een agrarisch gebied met landschappelijke- en/of natuurlijke waarden op ongeveer 450 meter van het kampeercentrum. Het bedrijf heeft een stankcirkel van 100 meter (cat. 1). Ten opzichte van het kampeercentrum levert dit géén beperkingen op.

Gemeente Hengelo (Gld)

De uitbreiding van het kampeercentrum heeft geen nadeling gevolgen voor de agrarische bedrijven in de gemeente Hengelo. Ten opzichte van het kampeercentrum levert dit dus ook géén beperkingen op.

Overig

De overige bebouwing betreft woningen, recreatiewoningen en/of bebouwing op 't Sikkeler. Deze bebouwing levert geen beperkingen op voor de uitbreiding van het kampeercentrum.

4.3. Bodem- en/of grondwaterverontreiniging

Verkennd onderzoek

Ten behoeve van de uitbreiding van het kampeercentrum heeft een verkennend bodemonderzoek (nov. 1995) plaatsgevonden. Op basis van de gegevens afkomstig uit het historisch onderzoek, is het onderzoeksgebied beschouwd als onverdacht.

Bodem

In de bovengrond van één mengmonster is PAK-totaal gemeten dat de streefwaarde overschrijdt. In 3 van de 60 mengmonsters overschrijdt het EOX-gehalte de detectiegrens.

Grondwater

In het grondwater zijn plaatselijk zware metalen gemeten die de streefwaarden overschrijden.

Conclusie

De overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. De grond waarin de streefwaarde wordt overschreden, mag echter niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht. De vrijkomende grond mag wel op het terrein worden toegepast.

4.4. Beschermingsgebieden

Het plangebied voor de uitbreiding is gelegen in een tweetal beschermingsgebieden, te weten "gebieden in Gelderland waar bescherming van natuurwaarde wordt nagestreefd" en "Milieubeschermingsgebied Baakse Beek". Beide gebieden leveren beperkingen op voor het gebruik van de gronden.

"Gebieden in Gelderland waar bescherming van natuurwaarden wordt nagestreefd"

In het bestemmingsplan Buitengebied (1995) is het plangebied gelegen in een gebied waarop, om de lokatie heen, de medebestemming beschermingsgebied is gelegen.

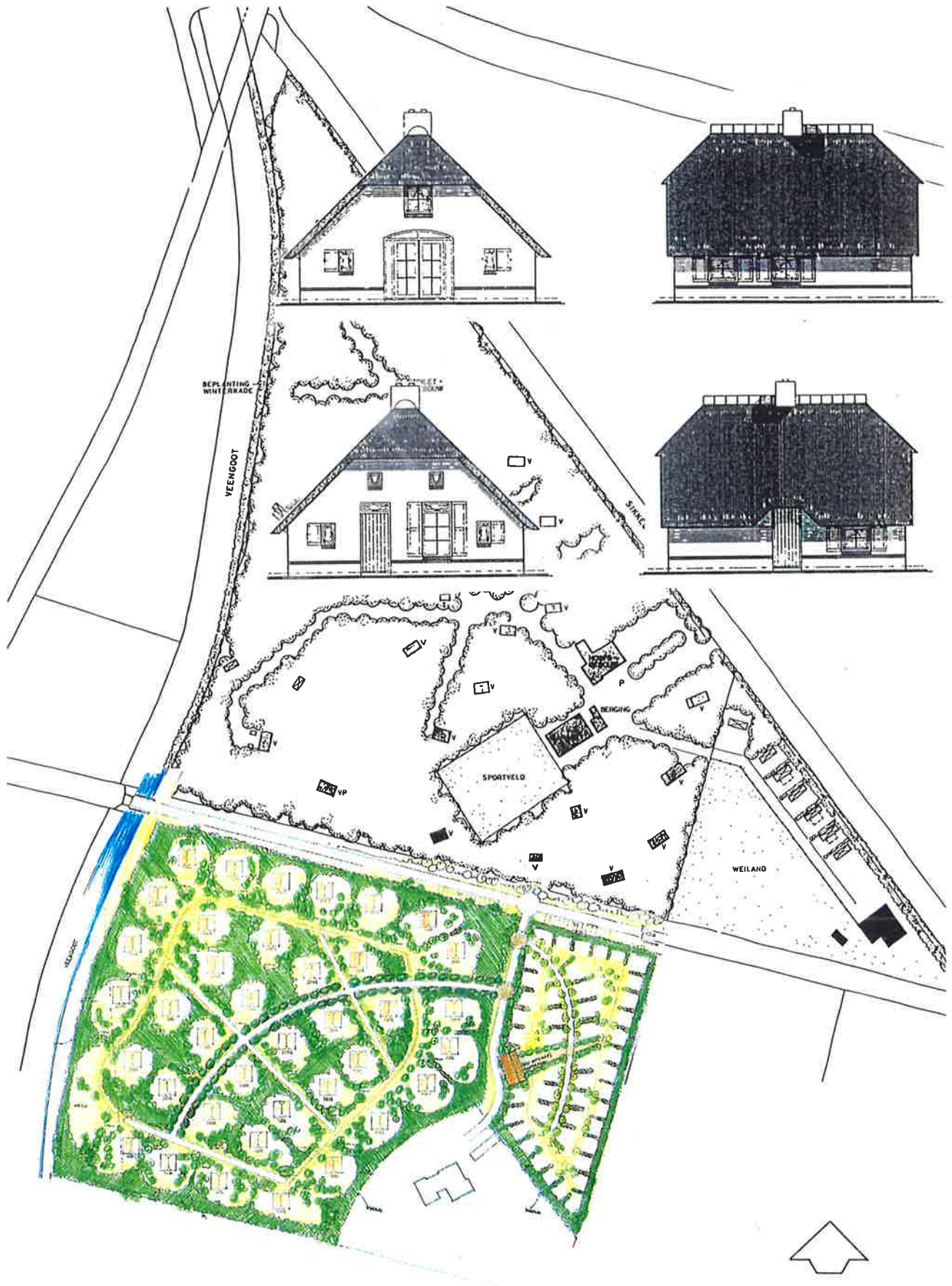


De beperkingen die hierin opgenomen zijn, zijn gelegen in het verbod op het oprichten van nieuwe agrarische percelen en het uitsluiten van lawaaiproducerende recreatie-uitingen. De ontwikkeling die door middel van dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, onttrekt één agrarisch bedrijf aan het totaal aantal bedrijven in dit beschermingsgebied. Tevens betreft het hier géén lawaaiproducerende recreatie-uiting. De bewuste keuze voor de doelgroep met rustzoekende recreanten, schept randvoorwaarden voor de inrichting van het kampeercentrum: extensieve bebouwing, géén grote gemeenschappelijke voorzieningen als kantines, discotheek etc. Hierdoor zal de lawaaiproduktie beperkt blijven.

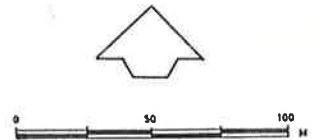
"Milieubeschermingsgebied Baakse Beek"

Voor het milieubeschermingsgebied de Baakse Beek geldt een versnelde terugdringing van de ammoniakdepositie en van de hoeveelheden fosfaat die per ha per jaar mogen worden uitgereden. Het opheffen van het agrarisch bedrijf draagt hier aan bij.

Het natuurgebied de Baakse Beek gaat onderdeel uitmaken van de provinciale en nationale ecologische structuur. Hiervoor zullen door de provincie plannen van aanpak gemaakt worden. Ideeënschetsen voor de Baakse Beek richten zich op het functioneren als ecologische verbindingszone tussen de Graafschap en het Winterswijkse. Concreet zal dit betekenen het openhouden van een corridor voor flora en fauna en het terugdringen van de verdroging in het gebied zelf (en in de Graafschap). De ontwikkeling die door middel van dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is niet strijdig met deze inrichtingsideeën. De nadruk op het extensieve grondgebruik (veel groen, weinig bebouwing/verharding) en de wijze waarop het plan landschappelijk wordt ingepast (in feite het vergroten van het bosareaal van de Graafschap) liggen in het verlengde van de inrichtingsideeën. Bij de uitwerking van het plan zal dit vorm krijgen door bijvoorbeeld het toepassen van gebiedseigen groensoorten en het minimaliseren van het verhardingsoppervlak (smalle wegen, halfverharding).



uitbreidingsplan



5. HET UITBREIDINGSPLAN

5.1. De uitbreiding

't Sikkeler

"Vakantieoord 't Sikkeler" is in 1949 opgericht. Momenteel omvat het centrum een tiental bungalows, een hoofdgebouw waarin gevestigd de receptie, een winkel en een restaurant, een bedrijfswoning en een kapschuur annex berging en wasruimte. Op de overige 4 ha bevinden zich 125 toeristische kampeerplaatsen, 4 trekkershutten, kookgelegenheid en sanitaire bebouwing.

Het bedrijf is bewust ontwikkeld voor de rustzoekende recreant; extensieve bedrijfsvoering, geen talrijke georganiseerde vormen van recreatie. De doelgroep is jonge senioren en 2 persoons huishoudens. Uitgangspunt is (altijd geweest) het terugdringen van het aantal stacaravans en het verhogen van de kwaliteit van de zomerhuisjes, waardoor seizoenverlenging mogelijk wordt.

De uitbreiding van 't Sikkeler

Ook voor de uitbreiding van 't Sikkeler wordt de bovengenoemde bedrijfsfilosofie gehanteerd, dat wil zeggen een vakantieoord voor de rustzoekende recreant.

In het plan wordt gedacht aan ruim 40-50 plaatsen voor toeristisch kamperen met (sanitaire) voorzieningen die winterkamperen mogelijk maken. Daarnaast behelst het uitbreidingsplan de bouw van 35-40 wintervaste recreatiebungalows.

Deze uitbreiding vindt plaats op slechts 5 ha van de ruim 15 ha aan te kopen agrarische grond. Verdere recreatieve ontwikkelingen zijn voor 't Sikkeler niet gewenst. Enerzijds is dit niet mogelijk door de beperkingen die stankcirkels van de omliggende bedrijven opleveren. Anderzijds is dit niet gewenst om de aangrenzende agrariërs niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren.

Doordat de vakantiewoningen wintervast zullen worden uitgevoerd neemt de kans op permanente bewoning toe. Dit wordt echter zowel privaatrechtelijk als publieksrechtelijk uitgesloten. In eerste instantie wordt permanente bewoning uitgesloten doordat dit notarieel vastgelegd zal worden. In tweede instantie is in de voorschriften permanente bewoning uitgesloten.

Bedrijfs-economisch

De, met name rustzoekende consument heeft bepaalde kwaliteitseisen. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de standplaatsgrootte: huidig 60-100 m², toekomstig 100-120 m². Herstructurering van het huidige terrein zou tot gevolg hebben dat er plaatsen ingeleverd moeten worden. Dat is bedrijfs-economisch gezien niet verantwoord. Uitbreiding is dus gewenst. De investeringen bij een kleinere omvang van de uitbreiding dan de 5 ha zijn nagenoeg even hoog als bij 5 ha. De kosten/batenanalyse zal dan negatief doorslaan. Uitbreiding van 't Sikkeler met de genoemde 5 ha is dus gewenst (zie ook Bijlage: Notitie inzake bedrijfs-economische en regionaal-economische aspecten van het plan 't Sikkeler; Kamer van Koophandel en Fabrieken voor de Noord-Veluwe en -Achterhoek).



BESTAALDE CAMPUS

VEEMGROOT

- BILJARDTOEGANG (aanw. op rijksweg)
- ROEIJEN (WELIJD)
- ROEIJEN
- GRASSTROOK (BOEMPLAANT)
- WEGEN
- WEGEN (aanw. op rijksweg)
- PAARCEL borders
- STEL
- PLANKREIS



99 SICKELARS CAMP 58

tehrd
andered

KAVELTEKENING

Levenga Woldendorp 17-14



Regionaal-economisch

In de Achterhoek zijn slechts twee complexen van meer dan 100 bungalows aanwezig. Dit is in Nederland een bijzondere situatie. In de Achterhoek ontbreken de grote complexen van nationaal en internationaal opererende bedrijven die het eigendom in eigen hand houden. Een beperkt aantal kleinere bedrijven zorgt voor een relatief bescheiden aanbod. Deze situatie is het gevolg van het overheidsbeleid dat sinds 1970 is gevoerd. Deze situatie is niet het gevolg van de recreatieve betekenis van de Achterhoek. Deze wordt juist in alle economische studies benadrukt (zie ook: Notitie inzake bedrijfs-economische en regionaal-economische aspecten van het plan 't Sikkeler; Kamer van Koophandel en Fabrieken voor de Noord-Veluwe en -Achterhoek).

Het is echter essentieel dat het een ontwikkeling betreft met een eigen karakter en een duidelijk marktconcept. Marktonderzoek in de Achterhoek toont aan dat er meer vraag is dan aanbod en dat er gezocht wordt naar kleinschaligheid (minder dan 100 woningen). De ontwikkeling van 't Sikkeler sluit aan bij deze uitgangspunten: een relatief klein park waarop luxe vakantiewoningen op grote kavels en wintervaste campeervoorzieningen aangeboden worden aan de rustzoekende vakantieganger.

De verkoopbaarheid van vakantiewoningen in vergelijkbare parken in de Achterhoek is, leert de ervaring, goed te noemen.

5.2. Het schetsplan

Opzet

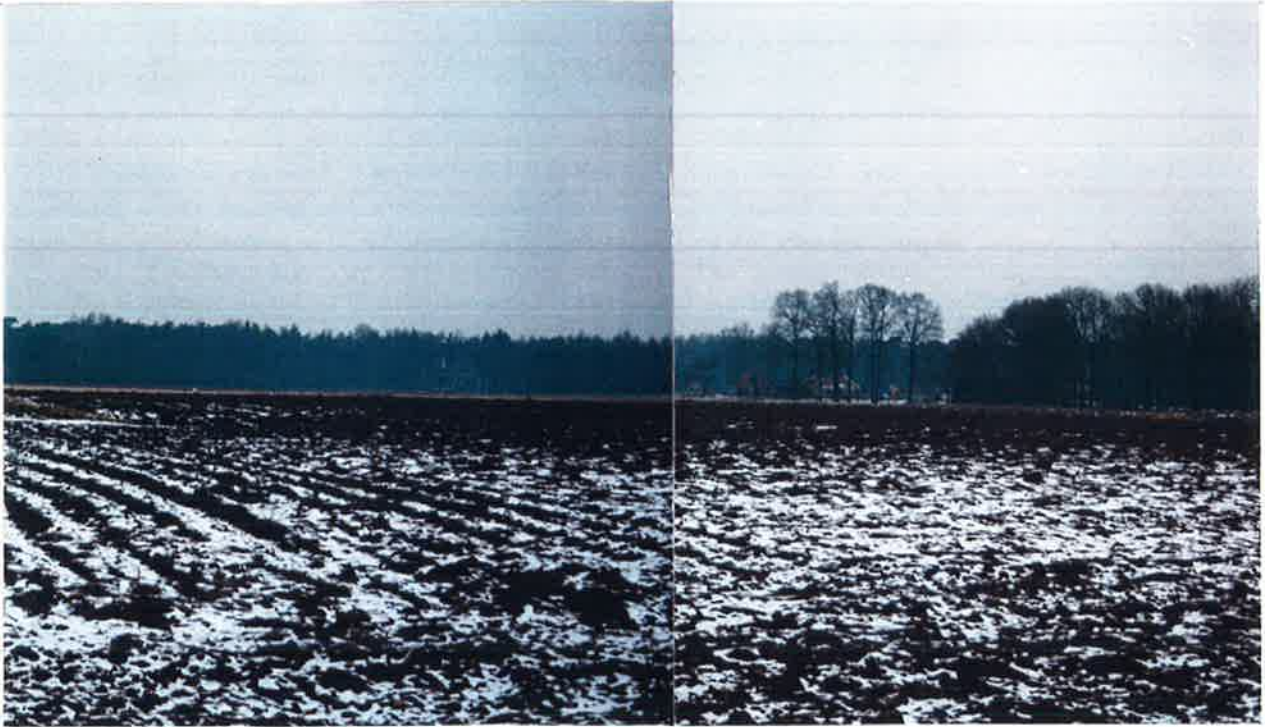
Functioneel gezien is het plangebied opgedeeld in drieën. Het westelijk deel herbergt de 30-40 vakantiebungalows op riante kavels ($\pm 800 \text{ m}^2$). Het gehele gebied is ingeplant (erfscheidingen en wegen/paden) en omzoomd met bomen en bosaanplant (zie ook landschappelijke inpassing). Op deze wijze wordt privacy voor de bewoners gewaarborgd en wordt aangesloten bij het karakter van het huidige 't Sikkeler.

Een gebogen bomenlaan vormt de ruimtelijke drager van dit deel. Loodrecht op deze laan is een drietal wegen geplaatst. De uiteinden van deze wegen worden door middel van een lusvormig (halfverhard) pad met elkaar verbonden. In de zuidwestelijke hoek (op het grondgebied van de gemeente Hengelo) is langs de Veengoot een weide gesitueerd.

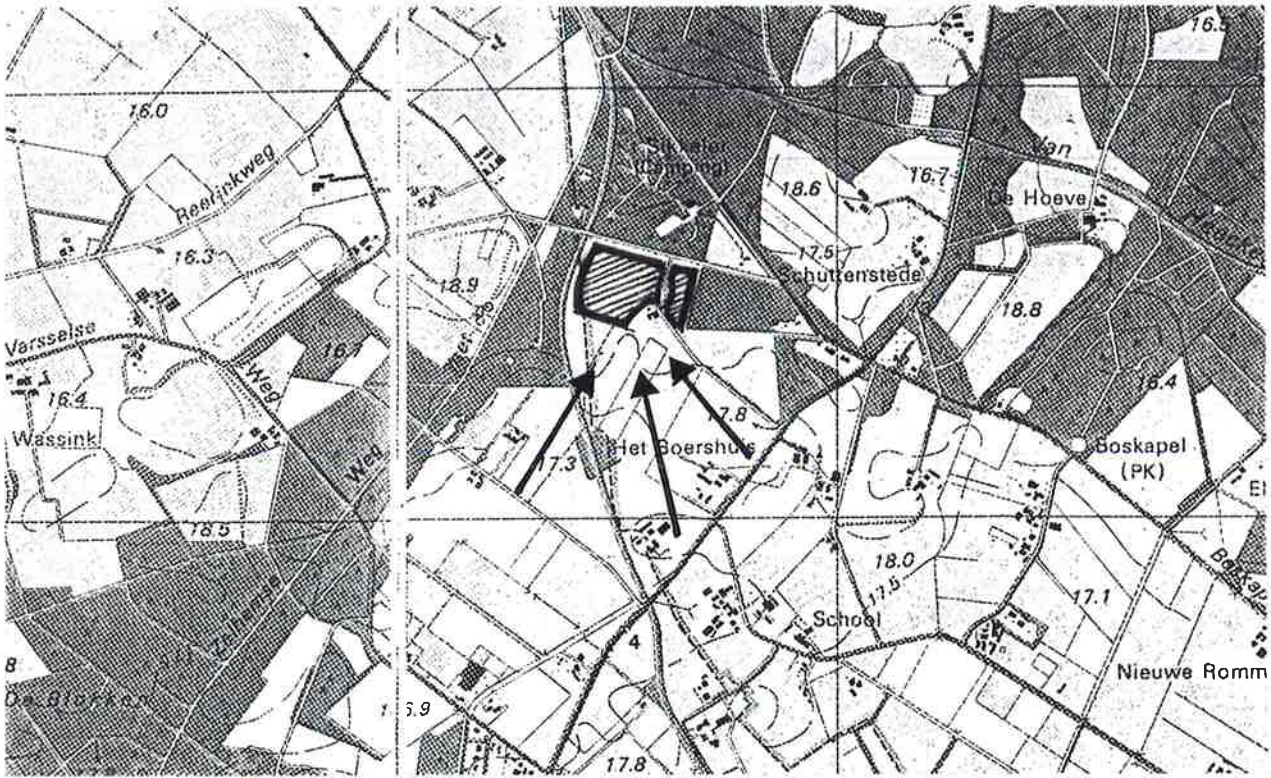
Het ligt in de bedoeling de aanleg van tuintjes bij de bungalows aan banden te leggen (geen schuurtjes, geen tuinornamenten). Op deze wijze wordt het kampeercentrum een park, geïntegreerd in het achterliggende bosgebied.

Het noordoostelijk deel biedt staanplaats aan 40-50 tenten of andere vormen van toeristisch kamperen. Gelijk het westelijk deel is ook dit deel ingeplant (erfscheidingen) en omzoomd met bomen en bosaanplant. Ook hier vormt een gebogen bomenlaantje de ruimtelijke drager. De in dit gedeelte staande bestaande Veldschuur wordt gehandhaafd en als sanitaire voorziening (her)gebruikt.

In het zuidoostelijk deel zijn de huidige boerderij en schuren gelegen. De voormalige boerderij krijgt de functie van 2e beheerderswoning op het vakantieoord 't Sikkeler. Deze woning is noodzakelijk om ook dit nieuwe deel van 't Sikkeler te kunnen beheren. In het vigerende plan is voor een 2e beheerderswoning de mogelijkheid opengehouden bij een kampeercentrum groter dan 5 ha. Dit geldt ook voor de overige kampeercentra in Ruurlo.



zicht vanaf de Zelhemseweg



zichtrelatie zuidzijde met open landschap

landschappelijke inpassing

Omdat de boerderij een reeds bestaand gebouw is en in de vigerende voorschriften wordt gesproken van de mogelijkheid tot bouw van een nieuwe 2e dienstwoning, is de beheerderswoning positief bestemd door middel van een aanduiding op de kaart. In dit plan kan en zal dan geen gebruik meer gemaakt worden van de mogelijkheid in het vigerend plan tot bouw van een 2e beheerderswoning.

Het deel van het plangebied direct rond de boerderij wordt niet omzoomd. De huidige ontsluitingsroute van het bedrijf wordt met bomen beplant en opgevaardeerd tot oprijlaan van het gehele kampeercentrum.

Ontsluiting

Het kampeercentrum wordt, net als het huidige 't Sikkeler, ontsloten vanaf de Zelhemseweg via de Sikkelerweg (klinkerverharding tot aan entree 't Sikkeler). Via de afslag het Wolbarg wordt het plangebied bereikt. Het Wolbarg is thans een zandpad, maar zal op termijn, net als de Sikkelerweg, gedeeltelijk verhard worden tot de entree van het nieuwe park. Het kampeercentrum is midden in het buitengebied gelegen. Het is per streek openbaar vervoer bereikbaar. Lijn 20 (tussen Doetinchem en Enschede) rijdt over de Zelhemseweg. Een bushalte is op 8 minuten loopafstand van 't Sikkeler gelegen.

Fasering

Het ligt in de bedoeling het plan gefaseerd aan te leggen. In de eerste fase worden de ongeveer 15 bungalows en het kampeerterrein op de thans geldende bestemming kampeercentrum aangelegd. In de tweede fase wordt de rest van de bungalows gebouwd.

5.3. Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen in de beboste zone langs de oude Zelhemse weg, tussen Ruurlo en Zelhem. De locatie is aan drie zijden omgeven door bos, alleen aan de zuidzijde is sprake van een directe zichtrelatie met het open landschap. Met name voor het aanzicht van het kampeercentrum vanuit het zuiden is een goede landschappelijke inpassing van belang.

De inpassing van het plangebied wordt in eerste instantie bewerkstelligd door het terrein een sterk bebost karakter te geven, waartussen plekken voor de bungalows zijn open gehouden. Hierbij worden natuurlijke soorten aangeplant, dat wil zeggen soorten die aansluiten bij de soorten die in het omringende landschap voorkomen. Om dit boskarakter naar buiten toe nog te versterken wordt in de buitenste 5 meter een al bij aanplant vrij zwaar bosplantsoen aangeplant, zonder onderbrekingen met open plekken of huisjes. Langs de noordrand, die direct grenst aan de bestaande camping 't Sikkeler, en langs de oostrand, die direct grenst aan een bestaand bosperceel, wordt volstaan met een zone van 3 meter.

Hierdoor wordt van dichtbij de privacy van het terrein gewaarborgd. Van verder af, vanuit het open landschap in het zuiden gezien, wordt daardoor het terrein visueel opgenomen in de bosrand langs de Oude Zelhemse weg. De huidige boerderij met aanliggende schuur blijft buiten de omzoming liggen. Hierdoor zal het beeld vanaf de Zelhemseweg niet wezenlijk veranderen. Met deze landschappelijke inpassing wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan kampeerterreinen, waarin over een zone van 10 meter (in plaats van de hiergenoemde 5 meter) wordt gesproken.



Er wordt echter vanuit gegaan dat een combinatie van het aanbrengen van een sterk bebost karakter en de omzoming van 5 meter (vrij zwaar bosplantsoen) op een logischer manier aansluit bij de omringende bossen, dan wanneer alleen van een 10 meter brede omringende zone bosplantsoen om een kaal terrein sprake zou zijn (een "groene plakrand"). De binnen- en buitenkant van het terrein zouden in zo'n geval niets met elkaar te maken hebben, en niets met het omringende landschap.

In het uitbreidingsplan is deze relatie wel gelegd, doordat het bosplantsoen ook tussen de verschillende kavels op het terrein aangeplant wordt. Voor de buitenrand betekent dit dat telkens op de kavelgrenzen sprake is van een aanmerkelijke verdikking van het aan te planten bosplantsoen tot 10 meter of meer: een "groene kartelrand" aan de binnenzijde van de terreingrens. Hierdoor ontstaan verschillen in massa en doorzichtigheid die het ontstaan van een "groene plakrand" doen voorkomen. Doordat alleen de bestaande boerderij buiten de beplanting is gelaten concentreren alle zichtlijnen vanuit het landschap zich nadrukkelijk op dit karakteristieke punt (blikvanger).



6. VOORSCHRIFTEN EN PLANKAART

6.1. Voorschriften

Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, herziening XXIII gemeente Ruurlo, kampeertreinen (vastgesteld in januari 1989). De in de nieuwe herziening voorgenomen ontwikkeling past geheel binnen de voorschriften van het vigerende plan. Het betreft de bestemmingen kampeercentrum, beplantingsstrook en berm. Deze voorschriften zijn in de bijlage opgenomen. Slechts het, voor de landschappelijke inpassing noodzakelijke, vrijhouden van bebouwing van de zone direct rond de boerderij (buiten de omzoming) en de regeling van een "2e dienstwoning" in de bestaande boerderij, wordt niet door middel van een bestaande bestemming geregeld. Hiervoor is een aanvulling op de voorschriften opgenomen en een aanduiding op de kaart.

6.2. Plankaart

Voor dit bestemmingsplan is een nieuwe plankaart opgesteld. De bestemming kampeercentrum is gedeeltelijk omzoomd met de bestemming beplantingsstrook. Aan de westzijde ligt de gemeentegrens. De beplantingsstrook zal op Hengelo's grondgebied tot aan de berm langs de Veengoot doorlopen. Rond de boerderij is het gebied dat buiten de omzoming valt door een aanduiding vrij gehouden van bebouwing.

7. ECONOMISCHE ASPECTEN

Alle kosten die gemoeid zijn met de realisering van dit bestemmingsplan zijn voor de ontwikkelaar van het kampeercentrum.

8. BEANTWOORDING INSPRAAK EN OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

8.1. Inleiding

De herziening bestemmingsplan kampeertreinen 1996-1, maart 1996, heeft de fase van vooroverleg en inspraak doorlopen. Achtereenvolgens worden behandeld de inspraak en het vooroverleg.

8.2. Beantwoording inspraak

De periode van inspraak was vastgesteld van 11 april tot 9 mei 1996. Tijdens de inspraakperiode zijn geen schriftelijke reacties ontvangen. Evenmin is mondeling gereageerd tijdens de inspraakzitting.

8.3. Beantwoording overleg ex artikel 10 BRO

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO Besluit Ruimtelijke Ordening is het voorontwerpplan naar de volgende instanties gestuurd:

1. Inspecteur van de Volksgezondheid
2. Rijksconsulent voor Economische Zaken
3. Directie Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie
4. Ministerie van Defensie
5. Waterschap IJsselland-Baakse Beek
6. N.V. Waterleidingmij Oost-Gelderland
7. N.V. Gamog
8. NUON Oost-Gelderland
9. Zuiveringschap Oost-Gelderland
10. Recreatieschap "Achterhoek-Liemers"
11. Kamer van Koophandel en Fabrieken



12. Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening
13. Provincie Gelderland, dienst Ruimte, Wonen en Groen
14. Gemeentebestuur Hengelo (Gelderland)

Op 1. en 3. na hebben alle instanties gereageerd. De instanties 5, 8, 10, 11, 12, 13 en 14 hebben reacties op het plan. De overige instanties hebben geen opmerkingen. Hierna volgt de beantwoording van de reacties.



WATERSCHAP IJSEL-~~LAND~~-BAAKSE BEEK

Kerkplein 8, 7261 AZ Ruurlo
Telefoon: 0573-452310
Fax: 0573-451160

Onderwerp:
Herziening bestemmingsplan
Kampeerterreinen 't Sikkeler

Bijl.:

Contactpersoon:
M.T.M. Bleumer

Uw brief van: --

Uw kenmerk: --

Ons kenmerk: 9600498

Datum: 3 juni 1996

Aan
Burgemeester
van de gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO

96.00.763

| | |
|-----------------------|--|
| INGEKOMEN 4 JUNI 1996 | |
| COPIE GEMAAKT VOOR: | |
| FZ AZ SZW WWB B&A | |
| CHTYANGSTBEVESTIGING | |
| VERZENDEN: NEE JA | |

Naar aanleiding van uw brief d.d. 18 april 1996 betreffende op bovenvermeld bestemmingsplan delen wij u het volgende mede. Op de plankaart en op blz. 7 van de bijlage (artikel 13 B) staat aangegeven/vermeld dat langs de Veengoot een grasberm wordt gereali-seerd voor het onderhoud van de nabij gelegen watergang en bijbeho-rende waterwerken.

Ter plaatse van deze grasbermen is afwijkend van het plan direct naast het onderhoudspad gelegen langs de Veengoot een beplantings-strook aangebracht. Volgens de Algemene Keur van ons waterschap is het verboden beplantingen aan te brengen binnen 4,50 m uit de kant van de watergang.

Ondanks dat het bovenvermelde afwijkt van het plan zal door ons ontheffing worden verleend (aan vakantietoord 't Sikkeler) voor het aanbrengen van beplanting langs de Veengoot.

Het dagelijks bestuur van het
waterschap IJsselland-Baakse Beek,

de wnd. secretaris-
coördinator de watergraaf,

J.I.J. van den Mosselaar I.P.R. Bos

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ruurlo
 Postbus 100
 7260 AC RUURLO
 INGEKOMEN 8 MEI 1998

| | | | | |
|---------------------|----|-----|-----|-----|
| FZ | AZ | SZW | WVB | BAA |
| COPIE GEMAAKT VOOR: | | | | |

Correspondentie
 Postbus 21
 7000 AA Doetinchem
 Kantoor
 Houtmolenstraat 2
 7008 AX Doetinchem
 Telefoon (0314) 35 51 11
 Telefax (0314) 35 52 00

Onderwerp: Uw kenmerk: Ons kenmerk:
 Bestemmingsplan 't Sikkeler Beh./JNe/DJ nr. 1190-96

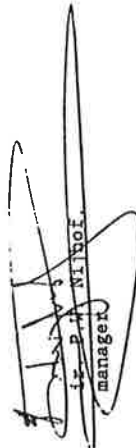
Behandeld door: Door kiesnummer: Datum:
 J. Neuteboom (0314) 35 52 39 7 mei 1996

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw brief van 18 april 1996 delen wij u mede geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het bestemmingsplan 't Sikkeler, herziening bestemmingsplan kampeertreinen 1996-1.

1. U dient er rekening mee te houden dat er een laagspanningskabel van ons bedrijf in het betreffende bestemmingsplan ligt. Indien de kabel verlegd en/of verwijderd dient te worden zullen de kosten aan u berekend worden. Indien u tekeningen wenst te ontvangen betreffende de ligging van deze kabel kunt u contact opnemen met onze heer M.C.W. Hesselting, telefoon (0314) 35 52 67.

Met vriendelijke groeten,
 NUON Oost-Gelderland


 P. H. Nijboer
 manager

1. In het plan wordt rekening gehouden met de ligging van de laagspanningskabel. De laagspanningskabel loopt naar de boerderij Zelhemsweg 11 en loopt over het weilandgedeelte waar te zijner tijd wel kampeermiddelen komen maar geen huisjes.

RECREATIESCHAP ACHTERHOEKLIEMERS

Spalderskampweg 1, 6999 AG Hummelo
Tel. (031-4) 38.17.45 Fax (031-4) 38.23.27

| | | | |
|-----------------------|----|-----|---------|
| INGEKOMEN 20 MEI 1996 | | | |
| FZ | AZ | SZW | WMB B&A |
| COPIE GEVAAKT VOOR: | | | |
| ZIE IN DE BIJLAGE | | | |
| VERVOLGDE BEZORGING | | | |
| MAG. 21 MEI 1996 | | | |

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC Ruurlo

Datum: 14 mei 1996
Referentie: 60690.tH
Onderwerp: best. plan 't Sikkeler

Geacht College,

In antwoord op uw brief van 18 april j.l. delen wij u mede dat wij geen bezwaren hebben tegen een herziening van het bestemmingsplan 't Sikkeler. Kwaliteitsverbetering van verblijfsaccommodaties wordt door ons beleidsmatig ondersteund.

1. Wij gaan er van uit dat deze wintervaste accommodatie niet zal leiden tot permanente bewoning.

Hoogachtend,
adjunct directeur,


(L.A. Bodé)

1. In het plan wordt permanente bewoning van de vakantiewoningen uitgesloten. Zie beantwoording Provincie en Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening.



**KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN
VOOR DE NOORD-VELUWE EN -ACHTERHOEK**

Uw ref. : 002/AK30 d.d. 18-04-96

Onze ref. : S364 tc/vn

Onderwerp : best. plan "t Sikkelder" en Wethouders Postbus 100

Kantoor : Apeldoorn 7260 AC RUURLO

Datum : 29 april 1996

| | |
|--|---------|
| INGEKOMEN 1 MEI 1996 | |
| FZ | WVG B&A |
| COPIE GEMAAKT VOOR: | |
| FZ | AZ |
| SW | WWE B&A |
| GACHT COLLEGE SITTANGSTEEVESTIGING VERTEGENWOORDIGER | |

Geacht College,

Naar aanleiding van uw bovengenoemd schrijven inzake bestemmingsplan "t Sikkelder", herziening bestemmingsplan kampeerterreinen 1996-1, delen wij u het volgende mede. De Kamer van Koophandel steunt van harte deze herziening, ook al vinden wij het (Provinciale) beleid om de vakantie woningen en stacaravans (Artikel 16) een maximum oppervlakte van resp. 72m² en 35m² toe te staan veel te beperkend, ook al is er nu bij de aanvrager geen concrete behoefte aan meer m².

Hoogachtend,

Kamer van Koophandel en Fabrieken
voor de Noord-Veluwe en -Achterhoek

to J. A. ten Cate
drs. J.A. ten Cate
secretaris

| | | | |
|---|----|-------------|---------|
| INGEKOMEN | | 28 MEI 1996 | |
| FZ | AZ | SZW | WWB B&A |
| COPIE GEMAAKT VOOR: | | | |
| FZ | AZ | SZW | WWB B&A |
| ONTVANGSTBEVESTIGING | | | |
| COPIE INZETTEN: WESSELAER en wethouders | | | |
| van de gemeente Ruurlo | | | |

Postbus 100
7260 AC Ruurlo

Luw kenmerk 002/AK30 18 april 1996 Datum 28 mei 1996
Kenmerk pvdh/175
Onderwerp ontwerp-bestemmingsplan 't Sikkeler, herziening bestemmingsplan kampeertersrein 1996-I.

Ten behoeve van de bedrijfs-economische en regionaal-economische aspecten van het plan 't Sikkeler is door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor de Noord-Veluwe en -Achterhoek een notitie geschreven. Bij de beantwoording van deze reactie wordt naar deze notitie verwezen die als bijlage bij de toelichting in het bestemmingsplan is opgenomen.

1. Uit de notitie van de Kamer van Koophandel blijkt dat een eigen karakter en een duidelijk marktconcept essentieel zijn voor de levensvatbaarheid van dergelijke projecten. 't Sikkeler streeft naar condities waarin de doelgroep, de rustzoekende recreant, zich prettig voelt. Luxe vakantiewoningen op riante kavels maakt onderdeel uit van deze condities. In de toelichting (hoofdstuk 5) is dit gegeven benadrukt.
2. Uitbreiding is gewenst in verband met de veranderende kwaliteitseisen. Deze eisen betreffen met name de vergroting van de standplaatsgrootte. Herstructurering van het huidige vakantieoord zou tot gevolg hebben dat er plaatsen ingeleverd moeten worden. Dat is bedrijfs-economisch niet verantwoord. De investeringen gemoed met een uitbreiding met een omvang kleiner dan 5 ha zijn nagenoeg even hoog als bij 5 ha. De kosten/batenanalyse zal dan negatief doorslaan. Uitbreiding van 't Sikkeler met de genoemde 5 ha is dus gewenst. In de toelichting (hoofdstuk 5) is dit opgenomen.
3. Verwacht wordt dat de recreatiedruk in het winterseizoen beperkt is. Enerzijds heeft dit te maken met de verwachte beperkte bezettingsgraad in de winter (kampeertersrein 50%; bungalows 80%). Anderzijds heeft dit te maken met de doelgroep, de rustzoekende recreant. In de toelichting (hoofdstuk 5) is dit opgenomen. Het beleid is er overigens op gericht het tekort aan winterse accommodaties in deze regio aan te vullen. De uitbreiding/herstructurering van 't Sikkeler is daartoe een aanzet.
4. Het bedrijf onderscheidt zich van andere bedrijven in de omgeving door de luxe vakantiewoningen op riante kavels. Hierdoor is er niet sprake van 'meer van hetzelfde'. In de toelichting (hoofdstuk 5) is dit opgenomen.

ontwerp-bestemmingsplan 't Sikkeler, herziening bestemmingsplan kampeertersrein 1996-I.

Geacht college,

In het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heb ik van u het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan ontvangen.

Het plan voorziet in de uitbreiding van het kampeertersrein 't Sikkeler met circa 50 toeristische kampeerplaatsen en 40 vakantiebungalows.

1. Uit de toelichting blijkt onvoldoende welke de noodzakelijke behoefte is om luxe recreatiewoningen op riante kavels in het plangebied toe te staan. In de toelichting wordt gewezen op het feit dat een bedrijfmatige exploitatie van een recreatiecomplex slecht mogelijk is bij een omvang van circa 5 ha. Een cijfermatige onderbouwing achter deze behoefte ontbreekt.
2. Door de modernisering van deze accommodatie zal het verblijf ook 's winters plaatsvinden, hetgeen betekent een toename van de recreatiedruk in alle seizoenen. Mede gelet op de aanwezigheid van een aantal bungalowparken in deze regio kan hier de vraag worden gesteld of in de onderhavige situatie er wel behoefte is aan "meer van het zelfde". Ik mis in de toelichting op het plan de regionaal-economische, ruimtelijke, bedrijfseconomische en toeristische motieven. Nu deze informatie ontbreekt is de aanvaardbaarheid van het plan niet goed te beoordelen.
- Ik ben van mening dat slecht op spaarzaam wijze, geldt op de marktverzadiging in de verhuurbungalowsector, medewerking kan worden verleend aan nieuwbouw en uitbreiding van verblijfsrecreatiecomplexen.

Kenmerk

Daum

Bednummer

2

5. Daarnaast acht ik het nodig dat in het plan een goed regeling wordt opgenomen om permanente bewoning tegen te gaan. Permanente bewoning dient naar mijn mening in de planvoorschriften uitdrukkelijk te worden uitgesloten. Ik ga ervan uit dat u bij de verdere planontwikkeling rekening zult houden met de gemaakte opmerkingen en aanbevelingen.

5. In de voorschriften van het vigerende plan (art. 16 lid 2) is permanente bewoning, zolang men elders het hoofdwoonverblijf heeft of bewoning niet noodzakelijk is in verband met het beheer van het terrein, uitgesloten. Om echter ook het permanent bewonen door personen die geen hoofdwoonverblijf elders hebben uit te sluiten (zie ook opmerking provincie) zijn de voorschriften aangepast.

Hoogachtend,
de Inspecteur



drs Th.B.M. Dijkstra
(waarnemend-inspecteur)



Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van RUURLO

Arnhem, 20 juni 1996, nr.RG96.23792

Overleg ex artikel 10 BRO 1985
Ontwerp-bestemmingsplan 't Sikkeler, herziening bestemmingsplan Kampeertreien 1996-1
Uw kenmerk /002/AK30

Bovenvermeld ontwerp-bestemmingsplan geeft de provinciale diensten aanleiding het volgende op te merken.

Algemeen

Het plan voorziet in de uitbreiding van vakantieoord 't Sikkeler.
De uitbreiding betreft ca. 5 ha, waarvan ongeveer 2 ha al voor recreatie bestemd is.

De diensten merken op dat het plangebied in het deelgebied De Graafschap ligt, waar op grond van het vigerende streekplanbeleid uitbreiding van verbijsrecreatie in beperkte mate mogelijk is. Zij gaan er evenwel van uit dat het voorliggende plan zal worden vastgesteld, wanneer Gelderland over het nieuwe streekplan beschikt. Daarom wordt dit plan nu vooral aan het nieuwe beleid getoetst. Overigens wijkt dit niet veel af van het bestaande beleid.

Het plangebied ligt in het ontwerpstreekplan in de zone natuur/landbouw.
Daarbinnen is uitbreiding van verbijsrecreatie aanvaardbaar wanneer er sprake is van:

- a) een kwalitatieve verbetering van de recreatievoorziening;
- b) een aanvaardbare landschappelijke inpassing;
- c) een minimale aantasting van de natuur;
- d) een omvang van ca. 2 ha.

De diensten constateren dat het plan (nog) niet volledig aan deze uitgangspunten voldoet.

1.

- Ad a) Uit de plantoelichting zal onder andere duidelijk moeten blijken waarom de kwalitatieve verbetering niet binnen het bestaande complex te realiseren is. Indien een uitbreiding per sé nodig is, dient de omvang daarvan zorgvuldig te worden beargumenteerd.
Ad b) Voor wat betreft de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het gestelde daarover elders in deze brief.

Ten behoeve van de bedrijfs-economische en regionaal-economische aspecten van het plan 't Sikkeler is door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor de Noord-Veluwe en -Achterhoek een notitie geschreven. Bij de beantwoording van deze reactie wordt naar deze notitie verwezen die als bijlage bij de toelichting in het bestemmingsplan is opgenomen.

1. De uitgangspunten zoals verwoord in het ontwerp-streekplan Gelderland zijn aan het hoofdstuk 3 van de toelichting toegevoegd. De uitbreidingsnoodzaak is, als toevoeging (zie ook reactie inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening) in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

- Ad c) De uitbreiding vindt plaats op landbouwgrond.
Ad d) De omvang van de uitbreiding is 3 ha.

Recreatie-aspecten

2. De diensten adviseren u dringend om in de plantoelichting aandacht te besteden aan de verzadigingsverschijnselen in de verhuurmarkt, waar het gaat om recreatiewoningen. Duidelijk zal moeten zijn dat het plan wat dit betreft in een behoefte voorziet, dit ook met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan.
 3. De diensten merken op dat het provinciaal beleid er nadrukkelijk op gericht is om permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan. Daarom is het nodig in de toelichting aan te geven wat uw bedoeling is met deze recreatiewoningen. Er dient b.v. sprake te zijn van een bedrijfsmatige exploitatie. De diensten adviseren u om contractueel vast te leggen dat er een verplichting tot verhuur bestaat, die ook voortduurt na eigendomswisseling. Zij pleiten mede in verband met het tegengaan van permanente bewoning ook voor een éénduidige specifieke bestemming. d.w.z. een aparte regeling voor de recreatiewoningen en het toeristisch kampen etc.
 4. Om dezelfde reden wordt verzocht om de maximummaat voor de recreatiewoningen niet boven de 75 m² (qua oppervlak) en/of 350 m³ (qua inhoud incl. berging) te laten komen.
 5. Omdat het plan gericht is op een (blijvend) kwalitatieve verbetering, bevelen de diensten ook aan om in de planvoorschriften vast te leggen hoeveel recreatiewoningen gerealiseerd mogen worden en in welke dichtheid.
 6. De diensten constateren dat de functie van de voormalige boerderij niet in de toelichting wordt vermeld. Het gebouw is op de plankaart echter wel als centrale voorziening bestemd. Het is gewenst deze bestemming ook in de toelichting te vermelden en in het schetsplan op te nemen.
- ### Aspecten van natuur en landschap
- De diensten constateren dat in de huidige situatie ter plaatse sprake is van een karakteristiek kampenlandschap, waarin bossen en landbouwgronden elkaar afwisselen. De landbouwbedrijven met erven zijn goed in dit landschapsbeeld geïntegreerd. Door de combinatie van openheid en landschapselementen ontstaat een gevarieerd kleinschalig landschap.
- Aanleg van recreatiewoningen op de voorgestelde schaal betekent een aantasting van het karakteristieke landschap. Bovendien heeft een dergelijke uitbreiding tot gevolg, dat de zandwegen nog zwaarder belast worden met verkeer, waardoor verharding eerder noodzakelijk kan worden. Ook dit betekent een landschappelijke aantasting.
- In verband met de aantasting van het landschap is het van belang om in het bestemmingsplan veel aandacht te besteden aan de landschappelijke inpassing. Alleen het aan het zicht onttrekken door middel van een groene haag of groenstrook is onvoldoende. Het verdient aanbeveling om een beeldkwaliteitsplan op te stellen en daarbij een deskundige (b.v. een landschapsarchitect) in te schakelen.

2. In hoofdstuk 5 is ingegaan op de vraag naar vakantiebungalows. Marktonderzoek heeft aangetoond dat de vraag groter is dan het aanbod. De kleinschaligheid, de luxe vakantiebungalows en de riante kavels sluiten aan bij deze vraag.
3. De te bouwen bungalows worden opgenomen in de verhuurexploitatie. In de voorschriften van het vigerende plan (art. 16 lid 2) is permanente bewoning, zolang men elders het hoofdwoonverblijf heeft of bewoning niet noodzakelijk is in verband met het beheer van het terrein, uitgesloten. Om echter ook het permanent bewonen door personen die geen hoofdwoonverblijf elders hebben uit te sluiten zijn de voorschriften aangepast.
4. Permanente bewoning van de vakantiewoningen is uitgesloten (zie opm. 10 van deze reactie). Een onderscheid in bestemmingen voor de recreatiewoningen en het kampen is, met het oog daarop, dus overbodig. De bestemming kampeercentrum (waarin beide functies geregeld zijn) is overigens de vigerende bestemming, die ook voor de andere kampeercentra in Ruurlo geldt.
In het vigerend plan is 72 m² als maximale vloeroppervlak gesteld. De hoogte is in het nieuwe plan op maximaal 6,40 m gesteld terwijl de maximale goothoogte 3,50 m is gebleven. In het ontwerp voor de vakantiewoningen komt de maximale inhoud niet boven de 350 m³. Zowel het oppervlak als de goothoogte zijn in de door de Welstandscommissie beoordeelde plannen kleiner dan de genoemde maximale.
5. In de planvoorschriften van het vigerende plan is reeds aangegeven wat het maximale bebouwingspercentage van het kampeercentrum mag zijn (zie artikel 16 lid 3 en 4). Aan deze eisen wordt voldaan.
6. De functie van de voormalige boerderij wordt de 2e beheerderswoning van 't Sikkeler. Dit zal als zodanig in de toelichting opgenomen worden.

In het kader van de landschappelijke inpassing kan gedacht worden aan beeldbepalende factoren als:

- gebruik van inheems plantmateriaal dat aansluit bij de omgeving (zoals reeds in het plan genoemd);
- kleur van de stenen en vormgeving van de gebouwen;
- maximale dichtheid van de bebouwing;
- opnemen van zichtlijnen, inpassing in de omgeving, benodigde dikte van de omzorning.

De diensten constateren dat in het plan, in afwijking van de vigerende bestemming "kampeerterrain" gesproken wordt over een omzorning van 3-5 meter in plaats van 10 meter. De onderbouwing hiervan in de toelichting luidt, dat er tussen de bebouwing ook bosaanplant is voorzien, waardoor het terrein op een logische manier aansluit bij de omringende bossen.

De diensten raden u, gezien het belang van een goede landschappelijke inpassing, aan om toch uit te gaan van een zone met een dikte van 10 meter en daarnaast op het terrein zelf pleksgewijs bebossing te realiseren. De breedte van 10 meter is van belang om de omzorning het karakter van bosbeplanting te kunnen geven, die goed aansluit op de omgeving. Enig doorzicht behoeft geen bezwaar te zijn, mits de bebouwing goed in de omgeving past. Zoals in de toelichting terecht wordt gesteld, verdient een dergelijke aanpak de voorkeur boven een ondoordringbare haag, die het geheel aan het zicht onttrekt. Juist vanwege de filosofie om de recreatiewoningen in het bos te situeren is de zone van 10 meter van belang.

Administratief-juridische aspecten

De voorgenomen herziening beoogt de geldende voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening XXIII" van toepassing te verklaren, zij het met de enkele aanpassing van artikel 16 van die voorschriften.

8. De diensten zijn van mening dat nu o.a. geregeld zal moeten worden dat een tweede bedrijfswoning zal zijn toegestaan, voorzover dit met een aanduiding op de plankaart is aangegeven.

Het zevende lid van artikel 16 bepaalt dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen.... voor de bouw - indien niet reeds aanwezig - van een tweede, respectievelijk derde bedrijfswoning, mits dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en het recreatie-object tenminste 5 respectievelijk 15 ha groot is. 9. De voorgestelde herziening ontnemt aan deze vrijstellingsbepaling de doelmatigheid wat betreft de tweede dienstwoning. Deze vrijstellingsbepaling ware daarom uit de voorschriften te schrappen.

In de geldende voorschriften is in artikel 16, lid 2 bepaald: "Onder gebruik strijdig met de in lid 1 aan de in dat lid bedoelde gronden gegeven bestemming en dat ingevolge artikel 35 is verboden, wordt in ieder geval verstaan: bewoning anders dan recreatief verblijf door personen die elders hun hoofdverblijf hebben, en/of anders dan bewoning door personen van wie huisvesting op het terrein noodzakelijk is in verband met het beheer en de bewaking van het recreatiebedrijf". Hieruit zou kunnen worden afgeleid, dat personen die hun hoofdverblijf elders hebben opgezegd/opgeheven wel ter plaatse zouden mogen wonen.

7. De initiatiefnemer en de gemeente zijn van mening dat de ontwikkeling landschappelijk op een zorgvuldige wijze is ingepast:
- bij het ontwerp voor het vakantieoord heeft de initiatiefnemer gebruik gemaakt van de kennis van deskundigen (hoveniers en boomkwekers). Er is bewust gekozen voor inheems plantmateriaal; volgens de Welstandscommissie voldoen de vakantiewoningen aan redelijke eisen van welstand. De boerderijtjes (met de rietgedekte kap) en de kleurstelling sluit (overigens) aan bij de bebouwing zoals deze in de omgeving van het landgoed Ruurlo staan;
 - de maximale dichtheid is geregeld in het vigerend plan (zie ook beantwoording 5 van deze reactie);
 - doordat alleen de boerderij buiten de beplanting is gelaten concentreren alle zichtlijnen vanuit het open landschap zich op dit karakteristieke punt. De genoemde 3-5 meter brede omzorning die op de plankaart is vastgelegd wordt gezien als voldoende breed om het vakantieoord landschappelijk in te passen. Aan de binnenzijde van de omzorning ontstaat een groene kartetrand die op veel plaatsen dikker/breder is dan 10 meter door de, door de initiatiefnemer, aan te planten tuinen en erfseparaties (ook bosachtig karakter). Op deze wijze ontstaat een gevarieerde doorzichtigheid van de groene omzorning die hoort bij het bosachtige karakter.
- In de toelichting is de omschrijving van de landschappelijke inpassing aangevuld.

8. Een 2e bedrijfswoning is middels een aanduiding op de plankaart geregeld.

9. Deze vrijstellingsbevoegdheid geldt nog steeds voor de overige kampeercentra in Ruurlo. Deze kan dus niet uit de voorschriften geschrapt worden.

10. Het lijkt voor de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan nuttig om na te gaan in hoeverre ook die categorie personen kan worden geweerd.

Overige opmerking

Het plan wordt gepresenteerd als uitbreiding van een bestaand recreatiebedrijf 't Sikkeler. Dit bedrijf is in het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening XXIII" als zodanig bestemd. 't Sikkeler is gelegen ten noorden van de Wolbarg, een onverharde weg. De ten zuiden van deze weg gelegen en tot "kampeercentrum" bestemde strook, ook bedoeld voor en behorende tot 't Sikkeler is tot dusverre nog niet definitief ingericht. Het zou goed zijn om in de voorliggende planherziening meer aandacht te besteden aan de samenhang met het ten noorden van de Wolbarg gelegen bestaande bedrijfsgedeelte.

Conclusie

De diensten concluderen dat het voorliggend plan nog niet volledig in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Deze overeenstemming kan evenwel worden bereikt wanneer aan bovenstaande opmerkingen wordt voldaan, met name waar het gaat om de behoefte aan de uitbreiding gebaseerd op een kwalitatieve verbetering, de landschappelijke inpassing en het voorkomen van permanente bewoning van de recreatiewoningen.

De provinciale diensten adviseren u op grond van het vorenstaande het plan eerst in overeenstemming te brengen met het provinciaal beleid en het daarna, met inachtneming van de overige gemaakte opmerkingen, verder in procedure te brengen.

Het hoofd van de onderafdeling
Gemeentelijke Plannen
ing. T.J. Strappel
namens deze,



R. W. G. Keijzer (tel: 026-3599732).

10. Art. 16 lid 2 zou, in theorie, nog permanente bewoning door bewoners, die elders geen hoofdwoonverblijf hebben, toestaan. Notarieel zal dit echter uitgesloten worden. Daarnaast zijn de voorschriften aangepast zodat permanente bewoning geheel uitgesloten is.





Gemeente
Hengelo
Provincie Gelderland

Aan
burgemeester en wethouders van de
Gemeente Ruurlo
Postbus 100
7260 AC RUURLO.

Uw brief 18-04-1996

Uw kenmerk

Ons kenmerk 338-IV/JN

Onderwerp Bestemmingsplan
't Sikkeler.

| | |
|------------------------|----------------|
| INGEKOMEN - 9 MEI 1996 | |
| FZ | AZ SZW WWS B&A |
| COPIE GEMAAKT VOOR: | |
| GEACHT COLLEGE | |

- 8 MEI 1996

Geacht college,

Naar aanleiding van uw bovenvermelde brief delen wij u mee dat het bestemmingsplan 't Sikkeler', herziening bestemmingsplan kampeerterrain 1996-1, ons geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Aan de plannen van de eigenaar van vakantieoord 't Sikkeler tot het stichten van 2 recreatiebungalows op het terreingedeelte, gelegen op het grondgebied van onze gemeente, zullen wij medewerking verlenen door middel van de vrijstellings- en anticipatieprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 5, van de Woningwet. Wij zullen daartoe overgaan zodra er meer duidelijkheid is over de haalbaarheid van het bestemmingsplan 't Sikkeler, voornoemd, naar aanleiding van de behandeling door de provinciale planologische commissie.

Wij verzoeken u ons op de hoogte te houden van de vorderingen van het bestemmingsplan 't Sikkeler.

De eigenaar van vakantieoord 't Sikkeler zullen wij van ons standpunt in kennis stellen.

Voor nadere informatie kunt u zich desgewenst wenden tot de heer J. Niewold, hoofd van de sectie VROM van de afdeling Grondgebiedszaken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders
van de gemeente Hengelo,

, burgemeester.

, secretaris.



BIJLAGE



ARTIKEL 13A

BEPLANTINGSSTROOK.

1. De op de kaart voor "Beplantingsstrook" aangewezen gronden alsmede de volgens dit artikel mogelijke bouwwerken zijn bestemd voor bosplantsoen ter afscherming van terreinen, die naar de aard van hun bestemming landschappelijke inpassing behoeven en voor de, voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijke, in- en uitritten.
- 1a. Voor zover de in lid 1 bedoelde gronden op de kaart ook zijn aangewezen voor de "10-jaars-beschermingsgebied grondwaterwinning (dubbelbestemming)" zijn op de in lid 1 bedoelde gronden de bepalingen van Artikel 03A (Vorrangsregeling dubbelbestemmingen) en van de betreffende dubbelbestemming van toepassing.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken, zoals terreinafscheidingen, worden gebouwd.
3. De hoogte van de in lid 2 genoemde bouwwerken mag maximaal 2 m bedragen.



ARTIKEL 13 B BERM.

1. De op de kaart voor "Berm" aangewezen gronden alsmede de volgens dit artikel mogelijke bouwwerken zijn bestemd voor het gebruik en onderhoud als grasbermen langs watergangen en wegen en voor het onderhoud van de nabijgelegen watergangen en bijbehorende waterwerken.
2. Onder gebruik strijdig met de in lid 1 aan de gronden gegeven bestemming en dat ingevolge de Algemene Gebruiksbepalingen van dit plan is verboden, wordt in elk geval verstaan, gebruik waardoor of ten gevolge waarvan de bereikbaarheid van de gronden met behulp van voertuigen ten behoeve van het onderhoud van de watergangen belemmerd wordt.
3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zoals ~~en~~ ~~andere~~ ~~andere~~.



1. De op de kaart voor "Kampeercentrum" aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel mogelijke bouwwerken zijn bestemd voor verblijfsrecreatie met gebruikmaking van vakantiewoningen, stakaravans, kampeerauto's, huifkarren, toekaravans, vouwwagens, tentwagens, tenten en trekkershutten, alsmede bestemd voor voorzieningen ten dienste van de verblijfsrecreatie zoals sanitaire voorzieningen, speelgelegenheden, dierenweiden, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen en parkeergelegenheden, en zijn voor zover de gronden op de kaart nader zijn aangeduid als "zone centrale voorzieningen" tevens bestemd voor centrale voorzieningen uitsluitend ten dienste van de verblijfsrecreatie, waaronder begrepen een kampwinkel en een kantine.
- 1a. Voor zover de in lid 1 bedoelde gronden op de kaart ook zijn aangewezen voor de "10-jaars-beschermingsgebied grondwaterwinning (dubbelbestemming)" zijn op de in lid 1 bedoelde gronden de bepalingen van artikel 03A (Voorrangsregeling dubbelbestemmingen) en van de betreffende dubbelbestemming van toepassing.
2. Onder gebruik strijdig met de in lid 1 aan de in dat lid bedoelde gronden gegeven bestemming en dat ingevolge artikel 35 is verboden, wordt in ieder geval verstaan: bewoning anders dan recreatief verblijf door personen die elders hun hoofdwoonverblijf hebben, en/of anders dan bewoning door personen van wie huisvesting op het terrein noodzakelijk is in verband met het beheer en de bewaking van het recreatiebedrijf.
3. Van de in lid 1 bedoelde gronden mag maximaal 60% van het oppervlak worden ingericht voor vakantiewoningen en als vrije standplaatsruimte voor jaarplaatsen, seizoenplaatsen, standplaatsen voor kortkampeerders en standplaatsen voor trekkershutten, met dien verstande dat op deze gronden maximaal 5 trekkershutten zijn toegestaan.
4. Op de in lid 1 bedoelde gronden geldt bovendien dat: het gezamenlijk oppervlak van alle toegestane gebouwen - inclusief het gezamenlijke oppervlak van stakaravans met bijbehorende bergingen en van centrale voorzieningen - maximaal 10% mag bedragen van het oppervlak van het kampeercentrum, voor zover dit als zodanig is bestemd.
5. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd of geplaatst:
 - a. vakantiewoningen, kampeermiddelen en trekkershutten als bedoeld in lid 1 met dien verstande dat:
 1. van een vakantiewoning de vloeroppervlakte ten hoogste 72 m², de hoogte maximaal 6 m en de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;
 2. van een stakaravan de oppervlakte ten hoogste 35 m², de breedte ten hoogste 3,5 m en de hoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, daarboven is bij de toegangsdeur een opstap én afdak van maximaal 1 x 2 m toegestaan alsmede één berging waarvan de oppervlakte maximaal 4 m² en de hoogte maximaal 2,10 m mag bedragen.



3. van een trekkershut de inhoud ten hoogste 30 m³ en de hoogte maximaal 5 m mag bedragen;
 4. de afstand tussen vakantiewoningen, stakaravans, trekkershutten onderling en de afstand van vakantiewoningen, stakaravans, trekkershutten tot enig gebouw behorende tot de gemeenschappelijke voorzieningen, tenminste 5 m dient te bedragen;
 - b. binnen het op de kaart door bebouwingsgrenzen aangegeven bebouwingsvlak van de "zone centrale voorzieningen" recreatieruimten, kantine, kampwinkel, ruimten voor administratie en beheer, sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, bergingen, sport- en spelvoorzieningen en - indien nog niet voor het recreatiebedrijf aanwezig - één dienstwoning, waarbij de volgende bepalingen in acht moeten worden genomen:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte van de kampwinkel mag maximaal 200 m² bedragen;
 2. de hoogte van de bouwwerken mag maximaal 12 m bedragen;
 3. de goothoogte van de gebouwen mag maximaal 4,5 m bedragen;
 - c. gebouwen voor sanitaire voorzieningen, keukens, bergingen, werkplaats, nutsvoorzieningen en schuilgelegenheden, alsmede een uitkijktoren, met dien verstande dat de hoogte maximaal 6 m en de goothoogte maximaal 3,5 m mogen bedragen;
 - d. andere bouwwerken en werken, zoals terreinafscheidingen, sport- en spelmaterialen en verwijsborden, waarvan de hoogte maximaal 3 m mag bedragen en de lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen.
6. a. De afstand van de in lid 5.a.1 t/m 3, lid 5 sub b en lid 5 sub c respectievelijk genoemde vakantiewoningen, stakaravans, trekkershutten en overige gebouwen ten dienste van de verblijfsrecreatie tot de bestemming "Beplantingsstrook" dient tenminste 5 m te bedragen.
 - b. De afstand van de in lid 5 sub a bedoelde bouwwerken tot de grenzen van het recreatie-objekt dient tenminste 10 m te bedragen.
7. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het gestelde in lid 5 sub b voor de bouw - indien niet reeds aanwezig - van een tweede, respectievelijk derde dienstwoning, mits dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en het recreatie-objekt tenminste 5 respectievelijk 15 ha groot is.





KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR DE NOORD-VELUWE EN -ACHTERHOEK

3 juli 1996

NOTITIE

inzake bedrijfs-economische en regionaal-economische aspecten
van het plan 't Sikkeler (Ruurlo)
om op 4 ha 40 recreatieboerderijtjes (opp. $\pm 70 \text{ m}^2$) te bouwen

1 Beschrijving bestaande situatie

Vakantieoord 't Sikkeler bestaat sinds 1947.

Een relatief klein bedrijf op 6,6 ha waarvan 4 ha bestemd voor overwegend toeristisch kamperen (125 plaatsen). Op de resterende 2,6 ha staan 12 vakantiebungalows.

De centrumvoorzieningen zijn uiterst beperkt.

Het bedrijf wordt gekenmerkt door een superspecialisatie. Een zeer ruime opzet van de verblijfsplaatsen, rust, geen collectieve activiteiten en een uitstekende kwaliteit van de dienstverlening.

Resultaat:

- 1 Ondanks de beperkte oppervlakte een financieel acceptabele exploitatie;
- 2 Een ANWB viersterren classificatie (één na hoogste);
- 3 De ANWB onderscheiding: "Camping van het jaar 1992" (zeer uitzonderlijk voor camping met zeer beperkte centrumvoorzieningen)!

Directie/eigenaar (man en vrouw) beheren zelf het bedrijf. De tweede generatie na de start. Onderhoud, permanente innovatie, sfeerbepaling hebben zij in eigen hand/uitvoering. Een familiebedrijf in de beste zin van het woord. Beiden zijn maatschappelijk actief en voelen wensen van hun gespecialiseerde doelgroep/markt uitstekend aan.

Zij moeten bij iedere kleine wijziging weer uitvoerig aan één of meerdere overheidslichamen/diensten uitleggen (vergunning) waarom verandering noodzakelijk is. Een verbetering die dan doorgaans met grote vertraging en extra kosten kan worden doorgevoerd.

2 Verandering

Het aangrenzend agrarisch bedrijf (15 ha) is - via een makelaar gespecialiseerd in recreatieprojecten - op de markt aangeboden. Het Streekplan 1978 maakte nieuw vestiging en zelfs uitbreiding van bestaande bedrijven in de Achterhoek onmogelijk. Met het Streekplan 1987 is de deur weer op een kier gezet. Derhalve was er van projectontwikkelaarszijde serieuze belangstelling voor dit aangrenzende project. Ook omdat in de Achterhoek de laatste 25 jaar slechts zes projecten met meer dan 25 bungalows zijn gerealiseerd (bijna allemaal uitbreidingen of transformatie van het bedrijf).

De eigenaar/exploitant van het Sikkeler heeft om bedrijfsstrategische redenen het agrarisch bedrijf gekocht.

Vijf ha (waarvan reeds 2 ha de bestemming kampeercentrum hebben) worden aan 't Sikkeler toegevoegd (waarvan 4 ha recreatieboerderijtjes).





KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR DE NOORD-VELUWE EN -ACHTERHOEK

1 ha is bestemd voor uitbreiding van toeristisch kamperen. 2½ ha bos is aan het Waterschap verkocht en de overige agrarische grond wordt weer verkocht of blijft gedeeltelijk in eigendom voor agrarische doeleinden.

Door deze kans te benutten ontstaat een bedrijfsomvang van 11,6 ha, die goede kansen voor de toekomst biedt.

Met een gebruiksdeel voor meer sendentaire vestiging wordt ingespeeld op de vraag van de markt. De 4 ha waarop 40 recreatieboerderijtjes worden gerealiseerd sluiten aan bij de marktfilosofie van het bedrijf. De vormgeving is conform de traditionele agrarische bouw. Door deze interventie wordt aan de totale recreatieve sector 3 ha bestemming toegevoegd en is voorkomen dat een nieuw bedrijf van 15 ha zou ontstaan.

3 Vraag en aanbod in de Achterhoek

Uit enkele rapporten van bekende onderzoekbureaus die ons bekend zijn en die de laatste jaren opgesteld zijn n.a.v. concrete initiatieven om tot bungalowparken (òf één financier òf financiering door verkoop aan particulieren) te komen blijkt het volgende beeld voor de Achterhoek. Overigens zijn de meeste initiatieven (bijlage 1) die in dit rapport zijn beschreven niet gerealiseerd (vnl. bestemmingsplan problemen).

Eerst enkele opmerkingen over recreatiebungalows in particulier bezit (= een woning, blijvend bestemd voor recreatief gebruik en in eigendom van een eigenaar, die elders zijn hoofdverblijf heeft). Het beleggingselement is niet onbelangrijk. Daarnaast voor de verhuurder/exploitant een ideale financieringsvorm.

Uit bijgevoegd overzicht (bijlage 1) blijkt dat in de Achterhoek slechts twee complexen méér dan 100 bungalows omvat. Van geen enkele toeristische regio van vergelijkbare omvang in Nederland kan dat worden gezegd.

Ook de grote complexen van de nationaal en internationaal opererende bedrijven, die het eigendom in eigen hand houden, ontbreken geheel in de Achterhoek. Een beperkt aantal kleinere bedrijven zorgt voor een relatief bescheiden aanbod.

Deze ontwikkeling is niet zozeer de uitkomst van een marktproces, maar is de resultante van een planologisch beleid dat sinds ± 1970 gevoerd is. Verreweg de meeste initiatieven (groot en klein) hebben we in die periode op dat overheidsbeleid zien stranden.

Wel is in alle economische studies de betekenis van recreatie voor de Achterhoek benadrukt. Het gevoerde beleid heeft echter een sterk remmend effect gehad. Overigens is in die periode vrijwel ieder jaar sprake geweest van een vertreksaldo en is de lichte bevolkingsgroei slechts de resultante geweest van het geboorte-overschot. Er zijn derhalve ook geen andere economische impulsen geweest van betekenis in de Achterhoek.

Uit de ervaringen van de complexen die de laatste jaren ontstaan of uitgebreid zijn blijkt, dat de verkoop (en verhuur) voorspoedig verloopt.

Een complex als "Stroombroek" in Bergh, dat op vrij kleine kavels is gerealiseerd en op een conjunctureel moeilijk moment op de markt kwam is binnen 1½ jaar geheel verkocht. Toch worden daar substantiële lasten jaarlijks doorberekend voor de centrale voorzieningen.





KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR DE NOORD-VELUWE EN -ACHTERHOEK

Het meest vergelijkbare project is "Het Beleg van Groll". Ook in dit geval werden de recreatievilla's in Saksische stijl snel verkocht, hoewel de kavels relatief klein zijn.

In alle rapporten die wij kennen wordt gesteld (en de praktijk bevestigt dat) dat een nieuw (of uitbreiding van bestaand) complex 50 à 70 bungalows per jaar moet kunnen verkopen. De gemiddelde verkoopprijs (1990-1995) ligt op f 200.000,-- à f 210.000,-- excl. BTW.

Essentieel blijkt een eigen karakter en een duidelijk marktconcept. Uit verschillende marktonderzoeken is gebleken, dat er wat betreft de Achterhoek meer vraag is dan aanbod, maar dat kleinschaligheid gezocht wordt (<100 objecten).

't Sikkeler heeft binnen drie weken na de mailing van 250 brochures reeds drie recreatieboerderijen echt verkocht (zonder verder adverteren), terwijl er serieuze onderhandelingen met zes à zeven mensen gevoerd worden. Een modelboerderijtje is nog niet gebouwd.

Overigens is door de relatieve kleinschaligheid samenwerking in de marketing bij de verhuur zeer zinvol. De Streek-VVV speelt hierbij een belangrijke rol. Systematische marktwerking en samenwerking is makkelijker te realiseren door bedrijven die wat groter zijn (25 à 150 verblijfsrecreatieve objecten), dan door de kleine met enkele bungalows.

De projecten "de Witte Berken" te Lochem en "Caluna" te Gorssel die al lang bestaan zijn vrijwel uit de verhuurmarkt verdwenen. Volgens een rapport zijn in 1992 200 bungalows in de Achterhoek uit de verhuur genomen (Witte Berken, Caluna en 't Rommelgebergte Winterswijk). Ook heeft een aantal kleinere bedrijven de verhuur van bungalows gestaakt. De ± 550 bungalows die de laatste jaren door "Ruighenrode", "'t Wolfers Woud", "Stroombroek", "Het Beleg van Groll", "Het Vosseveen" en "De Twee Bruggen" gerealiseerd zijn, zijn zonder enige moeite verkocht. Hetzelfde verwachten onderzoekers van de genoemde projecten die in '97 en '98 op de markt komen (bijlage 1).

Het project "Riverparc" dat wel ten oosten van de IJssel ligt maar niet bij de Achterhoek behoort en dat niet geheel gerealiseerd is (slechts 50 van de ± 400 woningen) is een merkwaardige uitzondering. Het recreatieschap Veluwe schrijft in een marktanalyse dat er van verzadiging geen sprake is. Een B.V. van het recreatieschap (de Veluwse gemeenten) hebben de projectontwikkeling dan ook zelf vol vertrouwen overgenomen.

De vraag in Nederland naar bungalowovernachtingen is tussen 1988 en 1995 met ± 20% gestegen en de gemiddelde bezetting nam toe van 32 weken tot 34 weken. De bezetting in de Achterhoek ligt op het Nederlandse gemiddelde. Dit betekent, dat de groeiende vraag het groeiende aanbod overtrof.

Wel tekenen zich in Nederland regionale verschillen af en verandert ook de vraag naar het type bungalow. Het gemiddeld aantal slaappleatsen daalde van 5,7 naar 5,4. 't Sikkeler volgt de vraag en biedt twee slaappleatsen aan met een uitbreidingsmogelijkheid (boven) tot maximaal 4.





KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR DE NOORD-VELUWE EN -ACHTERHOEK

Uit recente cijfers blijkt dat bij een hoog kwaliteit produkt het tarief en de bezetting relatief hoog zijn. De verwachting van onderzoekers is dat de vraag tot het jaar 2000 zal stijgen, waarbij aangetekend wordt dat de vraag naar bezit (tweede woning) extra stijgt.

De nationaal opererende exploitanten (in de Achterhoek niet vertegenwoordigd) zijn zeer kritisch t.a.v. nieuwe bungalowbedrijven. Er komen teveel gelijksoortige parken. Het product dat 't Sikkeler aanbiedt is van een geheel ander karakter en past bovendien in de kleinschalige aanbodstructuur van de Achterhoek. Natuurlijk is er competitie om de toeristengulden, maar in de Achterhoek is er nog ruimte voor groei van het aanbod; zelfs als er sprake is van meer van het zelfde (relatief kleinschalig).

De deelmarkt waarop 't Sikkeler opereert wordt gekenmerkt door een beperkte prijselasticiteit. Een prijsverandering beïnvloedt nauwelijks de vraag. De inkomenselasticiteit is veel belangrijker. Met de huidige conjunctuur en rentestand is er ruim voldoende vraag.

Conclusie: regionaal-economisch is het betreffende project als zeer positief te beoordelen. Vanuit de marktverhoudingen gezien mag een snelle verkoop worden verwacht en zal verhuur geen probleem opleveren. Het project heeft een sterk onderscheidend vermogen en kent een zogenaamde superspecialisatie. Het project in Lieveelde (Beleg van Groll) richt zich ongeveer op dezelfde doelgroep (is geheel verkocht), maar offreert kleinere kavels en minder groen. Omdat 140 dagen daadwerkelijke verhuur aanzienlijk fiscaal voordeel oplevert, is een impuls tot actieve verhuur ingebouwd.

4 Bedrijfseconomische aspecten

De verkoopprijs is zonder kortingen realiseerbaar. De winst per object - als er door lange procedures geen onzinnige renteverliezen ontstaan - is goed. Met die winst kan de investering in de verbetering en uitbreiding van het kampeercentrum gerealiseerd worden.

Een groot voordeel is dat het de uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft, waardoor geen geld in collectieve centrumvoorzieningen hoeft te worden gestoken. De investering genereert externe werkgelegenheid (bouw), maar intern is de groei van de werkgelegenheid zeer beperkt. Een goede zaak voor het bedrijf.

De ondernemer (man en vrouw) hebben bewezen kwaliteit te leveren in het management. Extra financieringsmiddelen zijn betrekkelijk kort nodig, omdat de particuliere kopers de hoofdfinanciering overnemen. De verhouding eigen/vreemd vermogen is gezond en het economisch fundament van het bedrijf verbetert.

Conclusie: vanuit regionaal-economische en bedrijfseconomische motieven gezien hoeft er geen moment te worden getwijfeld.

Kamer van Koophandel en Fabrieken
voor de Noord-Veluwe en -Achterhoek

drs. A.P.Z. van der Houwen





KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR DE NOORD-VELUWE EN -ACHTERHOEK

Bijlage I

"Markveld Recreatie" te Groenlo

Het betreft hier een gemengd bedrijf van kampeerterrein en bungalowpark (\pm 100 bungalows). De bungalows zijn geen tweede woningen, maar zijn in eigendom van "Markveld Recreatie" en worden verhuurd. Het bungalowbedrijf stamt uit begin de jaren '80 maar recentelijk zijn de bungalows zijn grotendeels gemoderniseerd. Er is het voornemen om in 1997 \pm 35 nieuwe huisjes te bouwen.

Het bedrijf beschikt over recreatievoorzieningen, restaurant en een subtropisch zwembad.

"Buitencentrum Ruighenrode" te Lochem

Het bedrijf is een kampeerbedrijf met appartementencomplex, verhuurbungalows en tweede woningen en is onderdeel van Zilverberk Parken. De kaveloppervlakte van de tweede woningen is gemiddeld 909 m². Er zijn vier typen bungalows van f 206.000,- (excl. BTW, maar incl. inrichting/kavel) tot f 257.000,-. De laatste drie jaar zijn \pm 80 bungalows gebouwd en verkocht. Ze worden alle verhuurd.

Het bedrijf beschikt over een café-restaurant, supermarkt, tennisbaan en een binnen-/buitenbad. De verhuurprijs ligt gemiddeld op f 800,- incl. BTW, excl. bijkomende kosten.

"'t Kooiveld" te Winterswijk

Een kleinschalig bungalowpark met 60 woningen. De woningen zijn al wat ouder en alle verkocht. Regelmatig worden woningen doorverkocht voor \pm f 170.000,- (excl. BTW, incl. inventaris/kavel). De woningen zijn halfsteen en enigszins van een ouder type. Ongeveer de helft is in de verhuur.

"'t Wolfers Woud" te Zelhem

Het park bestaat uit 75 tweede woningen van \pm 4 jaar oud. Destijds zijn alle woningen in zeer korte tijd verkocht (voor gemiddeld f 225.000,-).

Het bedrijf beschikt over verwarmde buitenbaden en een all-weather tennisbaan. Het parkje is voortgekomen uit het nu nog bestaande nabijgelegen bungalowparkje "Totenbulten" (21 sterk verouderde bungalows in de prijsklasse f 80.000,- tot f 110.000,-).

"Project Bronsbergen" te Zutphen

Ten zuiden van Zutphen wordt een park van \pm 175 woningen voorbereid. De Raad heeft een bestemmingsplan vastgesteld; de bezwarenprocedure loopt. Zware centrale voorzieningen incl. paramedische activiteiten, zwembad, restaurant.

"De Witte Berken" te Lochem

Van de 36 bungalows zijn er nog slechts enkele voor de verhuur beschikbaar. Het bungalowpark bestaat al vele jaren.





KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR DE NOORD-VELUWE EN -ACHTERHOEK

"Stroombroek" te Bergh

Een 15 ha groot nieuw tweede-woningenproject met verschillende typen woningen. In totaal zijn er 264 woningen op kavels van 300 m² tot 650 m² variërend in prijs van f 150.000,-- tot f 194.000,-- (excl. BTW, maar incl. inventarissen van f 18.000,-- tot f 20.000,- en incl. kavels).

In 1½ jaar tijd zijn alle woningen verkocht, waarvan 50 in de eerste 5 weken. De bijdrage aan de vereniging, het facilitair bedrijf e.d. is ruim f 3.000,-- per jaar. Voor gebruik van de centrumvoorziening komt daar nog f 3.200,-- bovenop.

De centrale voorziening ("Palestra") is zeer groot en luxe opgezet. De bebouwde oppervlakte is 5.500 m² (ruim 12 miljoen gulden investering) en is multi-functioneel voor gasten, externe groepen en bedrijfsleven). Gericht op gezondheidscultuur en derhalve ook op de Duitse markt. Het centrum bestaat uit verschillende zalen, sauna, fitness, schoonheidssalon, zwembad, café, restaurant etc.

"Het Beleg van Groll" te Lievelede (Lichtenvoorde)

Het 5,5 ha grote park beschikt over 54 luxe villa's in Saksische stijl gebouwd. De kavelgrootte is gemiddeld 743 m². De verkoopprijs is gemiddeld f 220.000,-- (incl. BTW, excl. bijkomende kosten als toeristenbelasting, energie e.d.). De verkoop is vlot verlopen.

"De Misterhof" te Winterswijk

Een kleinschalig kampeerbedrijf met een tweede woningenparkje nabij 't Hilgelomeer. Er zijn nu 7 woningen van een wat goedkoper type gerealiseerd. In 1997 wil men er 75 bouwen voor de verkoop.

"Het Vossenveen" te Zelhem

Vergelijkbaar met "Het Wolfers Woud" (dezelfde eigenaren), maar dan met iets goedkopere woningen (gemiddeld f 188.000,--). Het park beschikt over 80 bungalows die in twee jaar tijd zijn verkocht. Naast horecavoorzieningen beschikt het park over een buitenzwembad en tennisbaan. Er zijn 60 bungalows beschikbaar voor de verhuur.

"De Twee Bruggen" te Winterswijk

Een kampeerbedrijf met 23 bungalows waarvan er enkele recentelijk zijn gerealiseerd.

"Caluna" te Gorssel

Beschikt over 60 bungalows waarvan er slechts enkele voor de verhuur beschikbaar zijn. Dit project is uit de markt verdwenen. Iedere bungalow particulier bezit.

"Noordwijkerveld" te Neede

Elk van de ± 50 bungalows particulier bezit (weinig verhuur).

"De Wakel" te Lochem

Elk van de ± 30 bungalows particulier bezit (weinig verhuur).

"Schepersveld" te Aalten

Elk van de ± 50 bungalows particulier bezit.

