

De leden van de Gemeenteraad  
Postbus 1  
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Van College van B&W

Onderwerp **Situatie Outdoor Valley**

Datum 20 juni 2023

Ons kenmerk U23.02743

Uw kenmerk ter informatie aan de Raad

Geachte raadsleden,

Onlangs bent u geïnformeerd door de eigenaar van Outdoor Valley en bent u uitgenodigd voor een bezoek. Verschillende fracties hebben hiervan gebruik gemaakt en daarbij ook gesproken met bewoners uit het recreatiegebied. Op verzoek vanuit het presidium informeren wij u over een aantal onderwerpen die spelen in het recreatieschap. Mocht u na lezing nog vragen hebben dan biedt het college u een technische sessie aan.

**1. De gemeenschappelijke regeling, hoe zit het ook al weer?**

Vanuit de gemeenschappelijke regeling geeft de gemeente Lansingerland samen met de gemeente Rotterdam en Zuidplas uitvoering aan de kaders voor dit gebied, dit doen zij onder de naam 'recreatieschap Rottemeren'. De gemeenschappelijke regeling Rottemeren is een Collegeregeling, dit houdt kortweg in dat de afzonderlijke raden van de deelnemende gemeenten het bevoegd gezag hebben over de kaders maar dat de bevoegdheden van de colleges is belegd bij het dagelijks en algemeen bestuur (DB en AB) van het recreatieschap. Zowel in het DB als het AB worden de leden vertegenwoordigd door wethouders uit de deelnemende gemeenten.

Staatsbosbeheer is de uitvoerende partij voor (1.) het beheer en ontwikkeling in het gebied en (2.) de ondersteunende diensten aan het recreatieschap.

De organisatie maakt dat het voor ondernemers en bewoners niet altijd duidelijk is 'wie, waar over gaat' (rol gemeente, Staatsbosbeheer en recreatieschap).

**2. Ontwikkelingsmogelijkheden Outdoor Valley**

Het college is bekend met het feit dat de ondernemer van Outdoor Valley op zoek is naar mogelijkheden voor ontwikkeling van zijn bedrijf. Daarover is met de eigenaar meermaals contact geweest waarbij aangegeven is dat het bestemmingsplan leidend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De gronden van de locatie Outdoor Valley zijn eigendom van het recreatieschap en in erfpacht bij Outdoor Valley. De gronden zijn aangewezen voor de bestemming 'Recreatie'. Daarbij is bij een aantal functies ondersteunende horeca toegestaan en bij een enkele functie beperkte overnachtingsmogelijkheden. Horeca is een van de bedrijfsonderdelen waarop de heer Rovekamp zou willen uitbreiden maar deze zijn dus beperkt.

Het perceel van Outdoor Valley wordt door het recreatieschap Rottemeren in erfpacht uitgegeven aan Outdoor Valley. Voor gebruik en activiteiten op het perceel geldt de erfpachtovereenkomst. Gezien de activiteiten bij Outdoor Valley is de ondernemer ook gebonden aan een exploitatievergunning en, net als alle inwoners, aan de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Deze kaders geven een nadere duiding van wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. De mogelijkheden worden hiermee dus nooit ruimer dan in het bestemmingplan, maar wel preciezer.

In een eerdere juridische procedure heeft de rechter op 22 november 2022 uitspraak gedaan over de exploitatievergunning, zie I22.19826 (zaaknummer ROT 22/734). Daarin wordt ook verwezen naar alle wet- en regelgeving waaraan de component 'horeca' aan gebonden is. (Openingstijden restaurant: gesloten tussen 23:30 - 06:00, openingstijden terras: 09:00 - 22:00).

Als Outdoor Valley plannen heeft voor eventuele uitbreiding of activiteiten dan is altijd een Omgevingsvergunning nodig. De gemeente toets de plannen op de bestemmingsplanregels. De gemeente is het bevoegd gezag als het gaat om de handhaving van de bestemmingsplanregels. Dat houdt in dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad (kader stellend) en dat het toezicht op de naleving van deze planregels en handhaving van deze planregels berust bij het college (uitvoering). Dit is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Als bij toetsing blijkt dat het ingediende plan past, dan heeft de gemeente geen grond om geen Omgevingsvergunning te verlenen. Als bij toetsing blijkt dat het plan strijdig is met de bestemmingsplanregels dan kan de gemeente het plan afwijzen of, als daar een goede motivering voor is (ruimtelijke onderbouw) afwijken van het bestemmingsplan ten gunste van het ingediende plan. Het plan dient dan wel te passen binnen de ambities van de gemeente zoals die zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie 1.0. Deze procedure geldt voor iedereen en in de hele gemeente.

Outdoor Valley ligt in het recreatiegebied Rottemeren. Omdat het gebied deel uitmaakt van de gemeenschappelijke regeling Rottemeren liggen de bevoegdheden voor uitvoering hier net wat anders dan in de rest van de gemeente Lansingerland. De kaders voor het recreatiegebied worden vanuit het recreatieschap ontwikkeld, maar moeten unaniem door de deelnemende raden worden vastgesteld om kader stellend (en rechtsgeldig) te zijn. Het bestuur van het recreatieschap is het bevoegd gezag met betrekking tot de uitvoering.

Voor het recreatiegebied is het 'Kader en Koers document' kader stellend. Hierin is vastgesteld dat er een ambitiedocument moest komen, dat is het ontwikkelplan 'Landschapspark de Rotte'. Het ontwikkelplan is wel vastgesteld door het DB en AB van het recreatieschap maar niet door de afzonderlijke raden van de deelnemende gemeenten. Het ontwikkelplan is daarmee een uitvoeringsdocument waarin de ambities voor de lange termijn worden geschetst maar is niet kader stellend voor de gemeente Lansingerland. De wethouder vertegenwoordigt de gemeente in het DB en AB, dat brengt wel een zekere verantwoordelijkheid met zich mee. Daarom wordt in de omgevingsvisie van Lansingerland verwezen naar het ontwikkelplan.

De omgevingsvisie van Lansingerland is een zelfbindend document. Dat betekent dat het document alleen verplichtingen schept voor degene die het document heeft vastgesteld, dat is in dit geval de raad. Aan de omgevingsvisie kunnen geen rechten worden ontleend. De ambities uit de Omgevingsvisie worden vertaald naar regels in het Omgevingsplan. Dit is het planologisch juridisch kader waaraan partijen gebonden zijn en waaraan dus rechten kunnen worden ontleend. Het omgevings-

plan vervangt met de inwerkingtreding van de omgevingswet (1 januari 2024) het bestemmingsplan. Tot die tijd is het bestemmingsplan het planologisch juridisch kader.

Als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een ontwikkeling bij Outdoor Valley niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan, dan wordt gekeken of het past binnen de ambitiekaders van de omgevingsvisie. Het college is het bevoegd gezag om af te wijken van het bestemmingsplan maar dient binnen de kaders van de omgevingsvisie te blijven. De raad is het bevoegd gezag indien afgeweken wordt van het bestemmingsplan en ook van de kaders van de omgevingsvisie.

Bijvoorbeeld: de vraag om de bestemming recreatie om te zetten naar de bestemming horeca wordt aan de raad voorgelegd ter besluitvorming. Zowel in de huidige situatie (bestemmingsplan) als bij het omgevingsplan is er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep.

### **3. NetAdventure**

Bij de komst van NetAdventure heeft Outdoor Valley een omgevingsvergunning aangevraagd. Bij plantoetsing blijkt dat het te realiseren klimtoestel als activiteit past binnen de bestemming 'recreatie' maar afwijkt (niet past binnen het bestemmingsplan) op de maximaal toegestane bouwhoogte. Op basis van de bouwschetsen en inpassingstekening is geoordeeld dat de transparantie van het klimtoestel maakt dat afwijken van de bouwhoogte geoorloofd is. De omgevingsvergunning is verleend en de bouw van NetAdventure is volgens het juiste proces en regelgeving uitgevoerd.

Na realisatie bleek dat NetAdventure voor geluidsoverlast zorgt en de omwonenden dienden daarom een handavingsverzoek in. Als blijkt dat de omgevingsvergunning in orde is en het proces naar behoren is verlopen wordt dit verzoek afgewezen. De organisatie zoals omschreven bij punt 1 draagt bij aan een situatie waarin zowel bewoners als de ondernemer zich onvoldoende gesteund voelen in hun belang, ondanks de communicatie die hierover met de gemeente is geweest.

### **4. Rottebanbrug.**

Bij de Rottebanbrug wordt in opdracht van het recreatieschap Rottemeren een verblijfsplek gerealiseerd. Het schapsbestuur heeft hierover in 2021 reeds een besluit genomen. Bij de ontwikkeling van het project is de omgeving betrokken en zijn bezwaren onderzocht (bijv. belemmeringen voor roeiers) door een externe partij en het plan daar waar nodig aangepast. Ook wordt in het gebruik van de verblijfsplek commercieel gebruik uitgesloten. Het project is in voorbereiding van uitvoering en er is begin mei 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente Lansingerland. De aanvraag is in week 19 gepubliceerd (<https://1/zoek.officiële.bekendmakingen.ni/gmb-2023-2031.03.html>). De bewoners (omgeving) zijn hierover per brief geïnformeerd daarmee zijn zij geattendeerd op de mogelijkheid gebruik te maken van eventuele bezwaarprocedures.

De bewoners hebben aangegeven erg tevreden te zijn over deze nieuwe aanpak. Desondanks geven zij ook aan zorgen te hebben over het gebruik na realisatie. Het gaat om de mogelijke effecten van gebruik (hangjongeren, oneigenlijk commercieel gebruik) en hoe toezicht en handhaving is georganiseerd en waar men terecht kan voor meldingen en klachten. Zie punt 5.

### **5. Toezicht en handhaving in het recreatiegebied**

Het beheerteam Rottemeren - Bentwoud van Staatsbosbeheer voert namens het Recreatieschap onderhoud uit, stuurt aannemers aan en zorgt dat recreanten en ondernemers de regels naleven.

De boswachters zijn daarbij het aanspreekpunt voor recreanten en andere belanghebbenden, drie BOA's (de handhavers) in het beheerteam zijn er voor handhavingkwesties en hebben gebied specifieke kennis.

Het beheerteam is telefonisch bereikbaar via 010-298 1010. Op de website van het Recreatieschap staat daarnaast een contactformulier waarmee mensen opmerkingen kunnen doorgeven.

Omdat de gebiedsverordening is vastgesteld door de raden van de drie deelnemende gemeenten, zijn de BOA's van de betreffende gemeente waar de melding wordt gedaan ook een direct aanspreek punt. De BOA's werken net als elders in de gemeente nauw samen met de politie.

Het beperkt aantal BOA's maakt de inzetbaarheid een uitdaging. Zeker in het recreatieseizoen worden er meer meldingen gedaan. De problematiek rond de Rottebanbrug is bekend en een onderwerp wat bij het beheerteam en de BOA's 'scherp in het vizier is'. Het staat vast op de agenda van het interne gebiedsoverleg en ook worden de zaken teruggekoppeld met de gemeenten en andere diensten (o.a. veiligheidsregio, GGD).

#### **6. Ontwikkelplan Landschapspark de Rotte**

In april 2019 stelden de raden van de drie deelnemende gemeenten aan het recreatieschap Rottemeren het kader- en koersdocument 'Ruimte voor een groenblauwe toekomst' vast. Daarin wordt vastgesteld dat er een nieuwe kijk en samenhangende visie moet komen op de toekomst van de Rottemeren. Het ontwikkelplan 'Landschapspark de Rotte' was daar het antwoord op.

Het ontwikkelplan gaat over het gebied van de oorsprong van de Rotte bij Moerkapelle tot aan de dam in de binnenstad van Rotterdam. Het plan legt een basis om in de komende tien jaar toe te kunnen werken naar een samenhangend landschapspark met verbindingen, betere biodiversiteit en natuurwaarden en kansen voor ondernemers op het vlak van recreatie en landbouw.

Bij het opstellen van het ontwikkelplan is op een aantal momenten via expertsessies, klankbord bijeenkomsten en bijpraatavonden input opgehaald bij ondernemers en bewoners, maatschappelijke organisaties, het Hoogheemraadschap en experts. Het ontwikkelplan is op 17 mei 2021 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het recreatieschap Rottemeren, het plan is niet separaat vastgesteld door de drie gemeenteraden.

#### **7. Relatie ondernemer Outdoor Valley en omwonenden en de rol van de gemeente**

Vanaf augustus 2018 is de ondernemer van Outdoor Valley (locatie klimberg) mede-eigenaar van de locatie 'skiberg'. Het voormalig 'Outdoor Ski en Fun' werd omgedoopt tot 'Outdoor Valley Wintersport'.

De ondernemer van Outdoor Valley is vertegenwoordigd in verschillende organisaties die actief zijn in het gebied van de Rottemeren en is daarmee een belangrijke stakeholder bij de ontwikkeling van het ontwikkelplan 'Landschapspark de Rotte'. Ook de verschillende bewonersgroepen/ -verenigingen zijn bij de ontwikkeling vertegenwoordigd door de bewonersorganisatie.

Na gereedkomen van het ontwikkelplan ontstonden er verschillende ideeën over de uitvoering van de ambities. Daar waar het ontwikkelplan bedoeld is als een ambitiedocument op hoofdlijnen interpreteert de een dit als een richting gevend document waarin gekoerst wordt op een goede balans tussen recreatie en natuurwaarden terwijl de ander het ontwikkelplan ziet als een uitvoeringsplan en kansen ziet (en rechten) voor allerlei mogelijke ontwikkelingen.

Kortom: iedereen leest er zo zijn of haar eigen belang in, zonder onderscheid te maken tussen deel 1 (ambities) en deel 2 (voorbeeld uitwerkingen). Momenteel lijkt dat een voedingsbodemp te zijn voor een meningsverschil tussen de ondernemer en omwonenden. Feit blijft dat het ontwikkelplan niet kader stellend is en dat de omgevingsvisie alleen zelfbindend is.

De gemeente heeft op verschillende manieren geprobeerd om te bemiddelen tussen ondernemer en bewoners, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau:

- De gemeente heeft voorzien in informatie in een rechtszaak tussen een bewoner tegen de ondernemer van Outdoor Valley. Dit heeft geleid tot een uitspraak over de interpretatie van het begrip 'ondersteunende horeca';
- Er is op besluit van de wethouder in het vorige college een voorschot gedaan in de extra toegezegde beplanting bij NetAdventure
- Er is een poging gedaan om door middel van gesprekken, met de gemeente als gespreksleider, te komen tot een burenaakkoord. Bij de betreffende bijeenkomst liepen de emoties bij beide partijen hoog op waardoor dat niet is gelukt;
- Er zijn bestuurlijke (wethouder met ambtelijke ondersteuning) gesprekken geweest met de afzonderlijke partijen (ondernemer en bewoners);
- Mails en telefoontjes met vragen of uitingen zijn (en worden) beantwoord;
- Er is een toelichting gegeven op de planologisch-juridische situatie.

Het wederzijds vertrouwen tussen beide partijen is broos en een bron voor nieuwe issues. Dit belemmert de gemeente in haar taak als deelnemer in het recreatieschap. Om het conflict te beheersen heeft het college besloten partijen een mediation traject aan te bieden met een externe professionele begeleider. Het aanbod bestaat uit het voordragen van een onafhankelijk mediator en een bijdrage in de kosten.

Beide partijen hebben dit voorstel geaccepteerd. Daarbij moet wel worden aangetekend dat de bewoners hebben aangegeven dat als het handhavingsverzoek zoals genoemd bij NetAdventure definitief wordt afgewezen (dit moet nog formeel worden bevestigd) zij alsnog juridische stappen ondernemen.

#### Tot slot

Wij hopen dat u met bovenstaande zaken een beeld heeft gekregen van onderwerpen die spelen in het schapsgebied en hoe het college, of in bepaalde gevallen, het schapsbestuur, zich inzet om op een juiste manier uitvoering te geven aan de kaders voor het recreatiegebied Rottemeren. Op korte termijn gaat de wethouder nogmaals in gesprek met de ondernemer om een en ander toe te lichten en de mediation een goede kans te geven. Mochten er nog vragen zijn dan biedt het college zoals aangegeven de raad graag een technische sessie aan om deze te beantwoorden of dieper op bepaalde aspecten in te gaan.

Met een vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers  
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt  
Burgemeester