recreatief landgoed de Sedde - aanvulling MER

GrondRR - landschapsarchitect bnt

INHOUD

1 Aanleiding ... 3
2 Kaderbrief in kort bestek ... 5
3 Maatschappelijke situatie Zeddam ... 13
4 Beleid ... 17
4.1. Woningbouw ... 17
4.2. Landelijk gebied ... 18
4.3. Recreatie ... 20
5 Het ontwerp ... 23
5.1. Carrémodel ... 23
5.2. Omgaan met kernkwaliteiten ... 25
5.3. Extra kwaliteiten ... 31
6 Formule en voorzieningen ... 35
6.1. Afweging formule ... 35
6.2. Uitwerking formule ... 37
6.3. Voorzieningen ... 38

Bijlage 1: Korte historie van het planproces ... 41
Bijlage 2: reactie gemeente op MER, dd. 1 juli 2008 ... 42
Bijlage 3: kaderbrief provincie, dd. 13 februari 2006 ... 43
Bijlage 4: impressie informatieavond 18 juli 2008, dd. 5 augustus 2008 ... 50
Bijlage 5: nadere onderbouwing formule door Concreet Advies ... 51
Bijlage 6: financiële onderbouwing Van Dessel & Van Leeuwaarden ... 53

1 Aanleiding

Sinds 2002 is een aantal initiatiefnemers en de gemeente Montferland bezig met de voorbereiding van de realisatie van een recreatief landgoed aan de noordzijde van Zeddam. Als onderdeel van de planvorming heeft adviesbureau Tauw een MER opgesteld. De gemeente Montferland heeft als bevoegd gezag de verantwoordelijkheid om de kwaliteit van de MER te beoordelen.

De gemeente heeft deze toetsing uitgevoerd en aan de initiatiefnemers gemeld, dat er nog vier aanvullingen noodzakelijk zijn. Het betreft:

- De marktonderzoeken waren niet bijgevoegd;
- De voorwaarden uit de provinciale Kaderbrief moeten beter worden beantwoord;
- Gebruik en beheer van het recreatiepark moeten worden verduidelijkt;
- Ook het bestaansrecht voor het Wellnesscenter (hieronder wordt verstaan een beauty centrum en health centrum) moet worden onderbouwd.

Inmiddels zijn de marktonderzoeken opgestuurd en geaccepteerd. Verder hebben de initiatiefnemers met de gemeente afgesproken, dat de gemeente aangeeft op welke wijze zij gebruik en beheer van het park wil regelen en vastleggen. Daarop ligt deze vraag nu niet meer bij de initiatiefnemers.

In samenspraak met de gemeente is besloten om de beantwoording van de Kaderbrief in een aparte rapportage te verrichten, waarin zo kort en helder mogelijk op de onderdelen uit de Kaderbrief kan worden ingegaan. Deze rapportage ligt nu voor u, waarin ook op het bestaansrecht van het Healthcenter wordt ingegaan (zie hoofdstuk 6). Bij goedkeuring van deze rapportage kan de gemeente als bevoegd gezag derhalve de inspraak voor de MER starten.

2 Kaderbrief in kort bestek

De Kaderbrief is opgezet als een bespiegeling van het initiatief, waarin de verschillende belangen en beleidsstandpunten de revue passeren. Door deze aanpak worden de relevante thema's op meerdere plaatsen in de Kaderbrief besproken. Het is niet plezierig om de beantwoording van die aspecten meerdere keren te moeten lezen. Daarom is deze leeswijzer gemaakt, waarin per aspect uit de Kaderbrief staat, op welke plaats de reactie is te vinden.

I Inleiding kaderbrief/ nog even beknopt het initiatief
Het betreft een verantwoording van uitgangspunten en een samenvatting van het initiatief. Hierin staan geen aspecten die om nadere uitleg vragen.

II Probleemschets
De drieledige opzet past in het multifunctioneel gebied. De provincie onderschrijft de bijdrage aan een kwaliteitsimpuls voor Zeddam.

Wijzer 1
De noodzaak voor deze impuls is de laatste tijd sterk toegenomen: zie hiervoor ***hoofdstuk 3*** *(Maatschappelijke situatie Zeddam).*

1. Landschappelijke context: het gebied is gevoelig als waardevol landschap (met name openheid, cultuurhistorie en archeologie). De "ja-mits" benadering moet worden vertaald in een ontwerpgerichte benadering. Het ontwerp dient aan te tonen hoe met kernkwaliteiten wordt omgegaan. Vervolgens wordt aan het LOP (Landschapsontwikkelingsplan) gerefereerd, de opstelling wordt lovenswaardig gevonden.

Wijzer 2
Hoofdstuk 4 *benoemt kort de beleidscontext.* ***Hoofdstuk 4.2****. gaat in op het landschappelijke provinciale beleid, waarin het verschil met de 'nee tenzij' gebieden wordt besproken. Ook wordt het LOP behandeld, waarin de locatie van de Sedde niet als 'open es' is aangeduid, maar als onderdeel van de 'zone van dorpen'.*

Wijzer 3
Hoofdstuk 5 *gaat in op het ontwerp, waarin de ontwerpgerichte benadering wordt verduidelijkt. Hierin worden ook de kernkwaliteiten behandeld. De feitelijke openheid van het plangebied zal verminderen, dat is een feit dat vanaf het begin duidelijk is geweest. De initiatiefnemers hebben geprobeerd om de genoemde kernkwaliteiten waar mogelijk te behouden of ontwerpmatig te dramatiseren (bijvoorbeeld via landschappelijke panorama's). Sommige kernkwaliteiten worden in het ontwerp toegevoegd. Dit betreft bijvoorbeeld de slingerende wegen, die op dit moment in het plangebied ontbreken.*

2. Recreatieve context: Het geheel vindt plaats in een recreatieve context. Het streekplan stelt als voorwaarde dat de recreatieve ontwikkeling duurzaam moet zijn, daarmee wordt bedoeld dat de aantrekkelijkheid over een lange periode wordt gewaarborgd. Het moet ook worden ingebed in een regionale toeristische visie, hierbij moet expliciet op recreatiewoningen worden ingegaan. De begrenzing van de regio staat open.

Wijzer 4
*In **hoofdstuk 4.3** wordt het gemeentelijke recreatieve beleid besproken, vanuit een regionale context.*

3. De context van goede ruimtelijke ontwikkeling: men vraagt om een integrale ruimtelijke visie op Zeddam. De provincie heeft dit later expliciet gemaakt door te spreken over "de totaalvisie van Zeddam in vergelijking tot andere initiatieven m.b.t. recreatie (in relatie tot de regio), maar ook de woningbouwmogelijkheden van de gemeente zelf".

Wijzer 5
***Hoofdstuk 4.1.** gaat over de beleidssituatie van Zeddam met betrekking tot wonen, hierin wordt uitgelegd dat de behoefte aan woningen sterk achterblijft bij de reeds voorziene plannen. Ook is te zien dat het gebied van de Sedde niet binnen de contour valt van de Stadsregio.*

III Bestuurlijk overleg 14 juni 2006
De gedeputeerde heeft waardering voor de samenwerking en het planproces tot dan toe. De provincie hecht aan een overtuigend ontwerp met grote ruimtelijke kwaliteit, gebaseerd op analyse en omgang met de karakteristieke openheid.

Wijzer 6
*Zie hiervoor **hoofdstuk 5.** Openheid is hier inderdaad als ontwerpmiddel toegepast, zoals in de historische parkarchitectuur vaak gebeurt. Specifieke historische inspiratie is gevonden bij de Groningse borgterreinen en bij de landgoederen van de Langbroeker Wetering.*

De provincie is nieuwsgierig naar de 'ingegraven' innovatieve concepten voor de bebouwing. Men vindt dat beide modellen Carré en Bosrand uitwerking verdienen.

Wijzer 7
*In de MER is gebleken dat het ingraven van woningen niet mogelijk is, vanwege de archeologische waarden. Zie hiervoor **hoofdstuk 5.3. van de MER.** De MER laat tevens zien dat beide modellen zijn beoordeeld en uitgewerkt.*

De provincie stelt dat het voorgenomen aantal recreatiewoningen een probleem is. Men vermoedt dat een aantal tussen de 30 en de 50 woningen ook levensvatbaar is. Hierbij wordt ook de regionale restcapaciteit betrokken.

Wijzer 8
***Hoofdstuk 6** vat de formule samen, hierin wordt aangegeven dat dit aantal woningen alleen gebouwd kan worden in het zeer luxe segment, hetgeen markttechnisch onhaalbaar is. Bovendien is de meerwaarde voor het dorp zeer beperkt en wordt dus een kans gemist om het dorp economisch te ondersteunen.*

Dan volgt een voorstel voor overleg in het kader van het bestemmingsplan. Men vraagt om de bekende vooronderzoeken uit te voeren.

Wijzer 9
Door de nieuwe WRO is de procedure gewijzigd, zoals bekend. De gemeente en de initiatiefnemers hopen dat in een goede de samenwerking met de provincie de vernieuwde wettelijke procedures zo soepel mogelijk doorlopen kunnen worden. De initiatiefnemers hebben extra zorgvuldigheid betracht ten aanzien van de vooronderzoeken door een vrijwillig MER op te laten stellen. ***Zie de MER.*** *Binnenkort wordt gestart met een beeldkwaliteitsplan, waarin de belangrijkste ingrepen mbt groen en bebouwing worden vastgelegd. Het Geldersch Genootschap gaat participeren in de opstelling van dit plan, ook de provincie wordt hiertoe uitgenodigd.*

Milieueffectrapportage (MER)
De provincie waardeert de opstelling van een MER. Men onderschrijft de motivatie uit de startnotitie. Men heeft als suggestie dat het draagvlak vergroot kan worden.

Wijzer 10
Het draagvlak bij de gemeente is groot, dit blijkt onder andere uit de voortdurende bestuurlijke aandacht van onder andere wethouder Kok en de burgemeester van Montferland. Ook is er steun vanuit de bevolking, zelfs vanuit de direct aanwonende buurtbewoners. ***Bijlage 2*** *geeft een impressie van een voorlichtingsavond aan omwonenden.*

Men vraagt extra aandacht voor de beïnvloeding van het open landschap, van de archeologische waarden en van de cultuurhistorische waarden. Ook is men nieuwsgierig naar de methode van de meting van effecten.

Wijzer 11
Deze aspecten zijn in de MER na te lezen. De visie op de landschappelijke invloed is in de MER naar oordeel van de initiatiefnemers te weinig diepgaand en te weinig objectief onderzocht. Daarom is een aparte notitie opgesteld (De Sedde en het landschap). ***Hoofdstuk 5*** *vermeldt de hoofdzaken hieruit.*

De provincie heeft belangstelling voor (nieuwe) alternatieven.

Wijzer 12
In het MER zijn geen nieuwe alternatieven ontstaan, wel zijn de bestaande alternatieven aangescherpt. De kwaliteit van beide bestaande alternatieven is door de opstellers van de MER hoog gewaardeerd, daarom zijn beide alternatieven tot een MMA uitgewerkt (MMA Bosmodel én MMA Carrémodel). Zie hiervoor ***hoofdstuk 6.1. van de MER****.*

Men blikt vooruit op de referentiesituatie in het MER.

Wijzer 13
De opstellers van de MER hebben als referentiesituatie genomen de situatie van 2 jaar geleden (2006). Op dit moment is immers al een deel van de modeltuinen gerealiseerd, zoals op 6 mei tijdens het veldbezoek is getoond. Inmiddels is ook een vergunning voor de bedrijfshal afgegeven, deze wordt binnenkort gerealiseerd. De provincie heeft verder altijd gezegd geen bezwaar te hebben tegen de bouw van het hotel. Daarom was het achteraf wellicht objectiever geweest als zowel tuinen als hotel een onderdeel van de referentiesituatie waren geweest.

Men vindt beide modellen wat betreft bouwvolume 'misschien te weinig onderscheidend'. De alternatieven moeten in woord en beeld goed worden aangescherpt. Men gaat ervan uit dat het aantal woningen in het MMA aanzienlijk gereduceerd zal worden.

Wijzer 14
De opstellers van het MER zijn ervan uitgegaan dat ook aan de basis van het MMA een economische haalbare situatie moet liggen. Zonder economische haalbaarheid wordt er immers niets gebouwd. Daarom is in het MER geen reductie van het aantal woningen voorgesteld.

IV *Terug naar het streekplan I: multifunctioneel gebied met nadere aanduiding: waardevol landschap*

Volgens het streekplan maakt het plangebied een onderdeel uit van het multifunctionele gebied, met als aanduiding waardevol landschap Montferland. Kernkwaliteiten zijn hier:

- Samenhangende eenheid stuwwalkern, krans van essen, ring van dorpen
- Waardevolle open essen op de flanken
- Contrast open essen en beslotenheid bosgebied
- Reliëfrijk en slingerende wegen
- Zicht vanuit de omgeving op de stuwwal

Deze kernkwaliteiten moeten nadrukkelijk in het planproces te worden meegenomen, waarbij de 'ja-mits' benadering leidend is. Het al dan niet toestaan van intensieve verblijfsrecreatie is afhankelijk van de wijze waarop met gebiedskenmerken en kernkwaliteiten wordt omgegaan. Toestaan van recreatie is afhankelijk van landschappelijke invloed. terreinen met recreatiewoningen dienen een karakter te hebben dat aan de omgeving is aangepast.

Wijzer 15
De' ja-mits' benadering is opgevat als een creatieve uitdaging om op een verantwoorde wijze met de kernkwaliteiten om te gaan. Dit gebeurt onder andere het aanleggen van landschappelijke panoramapunten. In ***hoofdstuk 4*** *zijn deze aspecten uitgewerkt en gevisualiseerd.*

Men wil zien dat wordt aangetoond dat het hotel niet gerealiseerd kan worden in een Vrijkomend Agrarisch Bedrijf.

Wijzer 16
Het hotel wordt gezien als een ruimtelijk en economisch onderdeel van het geheel en kan niet apart worden gezien en gebouwd. Daarom kan het hotel niet afzonderlijk in een VAB worden gerealiseerd.

V *Terug naar het streekplan II, Bijdrage aan toeristisch-recreatief product*

Het streekplan meldt dat initiatieven voor intensieve recreatie en toerisme in principe mogelijk zijn. De gemeente moet wel de verkeersafwikkeling en de mate van (boven) lokale uitstraling op mens en milieu in ogenschouw nemen. Agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet belemmerd worden.

Wijzer 17
De MER heeft aangetoond dat er geen relevante negatieve uitwerking is op verkeer, milieu en ontwikkeling agrarische bedrijven. Zie hiervoor ***hoofdstuk 5 van de MER****.*

Een relatie moet worden gelegd met omgevingskenmerken en de bijdrage aan het regionale toeristische product. Aanwezige restcapaciteiten moeten worden benut voordat uitbreiding of nieuwvestiging aan de orde is.

Wijzer 18
Deze zaken zijn reeds behandeld bij wijzer 15 en wijzer 16.

Het streekplan stelt bijzondere randvoorwaarden voor recreatiewoningen. De maximale maat per woning is 75 m2 en 300 m3 (inclusief berging en kelder).

Wijzer 19
In hoofdstuk 6 en bijlage 6 wordt aangetoond dat dit niet realistisch is.

Er moet sprake zijn van een bedrijfsmatige exploitatie, vastgelegd in een bestemmingsplan. De woningen moeten worden opgericht en gebruikt voor de verhuur ten behoeve van wisselend gebruik. Onrechtmatig gebruik is ongewenst, gemeente moet aangeven hoe zij actief inhoud geeft aan handhaving hiervan. De provincie geeft de suggestie om een goede overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers te maken.

Wijzer 20
Momenteel wordt een bestemmingsplan opgesteld. De gegeven suggestie is overgenomen. Zoals vermeld gaat de gemeente een overeenkomst sluiten, waarin deze zaken geborgd zijn.

VI Bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit

De provincie hecht sterk aan ruimtelijke kwaliteit. Volgens de Kaderbrief geven ook de initiatiefnemers en de gemeente blijk van dit streven. Men geeft daarna enkele aandachtspunten:

- Men wil dat een eenheid wordt bewerkstelligd in ontwerpconcept en sfeerbeeld, de landgoedbenadering als beeldkwaliteit spreekt aan.
- Architectonische ambities waarmaken door te werken met ‘innovatieve nieuwsgierigheid’.

- Bij het ontwerp aandacht geven aan belangrijke onderdelen als entrees, randen, bebording, afscheidingen en parkeerplaatsen.
- Zoeken naar identiteit en eigenheid met aandacht voor eigentijdse accenten.
- Werken met zichtlijnen op dorp en stuwwal
- Aansluiten bij cultuurhistorische gegevenheden, zoals essen.
- Hotel als eyecatcher, met logische verbindingen naar oranjerie/ modeltuinen en recreatiebungalows.
- Diversificatie van doelgroepen.
- Bijdragen aan toegankelijkheid.

Wijzer 21

Het streven naar ruimtelijke kwaliteit speelt bij de initiatiefnemers en gemeente een grote rol. Men heeft vanaf het begin een voorkeur gehad voor het Carrémodel, hierin is het landgoedkarakter meer leidend dan het Bosmodel. Bovendien biedt het Carrémodel meer mogelijkheden om de aanwezige openheid op een creatieve wijze te benutten.

In de modelfase zijn de eerste 7 door de provincie genoemde aandachtspunten op structuurniveau uitgewerkt (zie ook ***hoofdstuk 5****). Dit geldt ook voor het punt van de toegankelijkheid. Deze wordt ondermeer gewaarborgd door de inmiddels verdwenen historische veldpaden in het ontwerp te verweven als doorgaande wandelroutes. Bij de opstelling van het beeldkwaliteitplan en de architectonische uitwerkingen zullen ze verder richtinggevend zijn. De provincie is uitgenodigd om zitting te nemen in begeleidingsgroepen en deel te nemen aan werkateliers om zelf ook creatief mee te denken bij deze uitwerkingen.*

Wijzer 22

De initiatiefnemers denken dat de waarborg van ruimtelijke kwaliteit vooral goed inhoud kan krijgen door te mikken op 'hogere' doelgroepen. Juist ook hierdoor kan een tweede Stroombroek worden vermeden, ook op lange termijn. Het zeer exclusieve segment is niet haalbaar, wel de groepen daar vlak onder. Dit wordt bevorderd door een economische relatie tussen hotel en recreatiewoningen, in het voorgenomen concept worden de recreatiewoningen gezien als hotelsuites (zie ook ***hoofdstuk 6 en het marktonderzoek****).*

VII Samenvattend

De Kaderbrief vervolgt met een samenvatting. Deze aspecten zijn grotendeels al eerder aan de orde geweest. Bij sommige aspecten wordt een extra accent gelegd.

- *Kernkwaliteiten behouden en versterken: aantasting voorkomen door inrichting en vormgeving:* ***zie wijzer 3.***
- *Duurzaam bijdragen aan toeristisch recreatief product,* ***zie wijzer 4***
- *Reductie van het aantal bungalows, tenzij de initiatiefnemers en de gemeente de landschappelijke en recreatieve passendheid kunnen aantonen. Hier wordt vermeld dat de landschappelijke en recreatieve passendheid wordt meegewogen bij de beoordeling van het aantal woningen. De recreatieve passendheid is aangetoond in* ***hoofdstuk 4.3.*** *We verwachten dat de ruimtelijke passendheid is aangetoond met het ontwerp en de wijze waarop de landschappelijke kernkwaliteiten zijn verwerkt.*
- *Afstemmen met regionale planologische restcapaciteit:* ***zie wijzer 4***
- *Rekening houden met maximale maatvoering bungalows;* ***zie wijzer19***

- *Bedrijfsmatige exploitatie regelen**: zie wijzer20***
- *Onderbouwing verstevigen door actuele integrale visie op Zeddam: **zie wijzer 5** Onderbouwing verstevigen door beoordeling en afweging van mogelijke alternatieve locaties, ook door motivatie waarom geen gebruik is gemaakt van VAB**: zie wijzer 5 en wijzer 16**.*
- *Opstellen voorontwerp bestemmingsplan**: zie wijzer 20**.*

De brief eindigt met enkele aanbevelingen en opmerkingen:

- *Ruimtelijke kwaliteit hoog in het vaandel houden door architectonische ambities en beeldkwaliteitsplan: **zie wijzer 21 en wijzer 9.***
- *Aandacht voor verhoging draagvlak: **zie wijzer10***
- *Meewegen uitkomsten MER: **zie wijzer 9 en andere.***
- *Aantal woningen reduceren bij MMA: **zie wijzer19.***
- *Ruimtelijke onderbouwing verstevigen door uitkomsten LOP mee te nemen: **zie wijzers 2 en 15.***
- *Ruimtelijke onderbouwing verstevigen door TROP mee te nemen: **zie wijzers 4 en 5.***
- *Nieuwvestiging modeltuinen en hotel 'aanzienlijk minder problematisch dan nieuwvestiging recreatiewoningen.*

*Deze opmerking is nieuw en leidt tot de vraag of een loskoppeling van hotel/ modeltuinen en recreatiepark als optie wordt gezien. Dit is niet het geval. Allereerst omdat in de economische formule de nabijheid en gezamenlijke meerwaarde van de drie initiatieven leidend is. De exploitatie is hierop gebaseerd, als een van de initiatieven wegvalt zal dit ten koste gaan van de haalbaarheid van het geheel. **In hoofdstuk 6** komt dit verder aan de orde.*

Ten tweede speelt ook een ruimtelijk argument. In een eenheid van hotel en modeltuinen zal de uitstraling van de modeltuinen een groot gewicht hebben. Gezien het bedrijfsmatige en hoveniersgerelateerde karakter van deze tuinen is het ontstaan van regionaal opvallende ruimtelijke kwaliteit in deze situatie niet gegarandeerd. Juist door een strenge koppeling aan het recreatiepark wordt deze valkuil vermeden.

In het MER proces is ook gebleken dat de modeltuinen in de plannen totnutoe teveel los staan van het Carré principe. Daarom is veel overleg gaan zitten in de aanhechting van de tuinen aan het grotere geheel. Dit vraagt ruimtelijke aanpassingen van reeds gerealiseerde terreinonderdelen. Als het recreatiepark niet wordt gerealiseerd zullen deze aanpassingen in de modeltuinen niet worden uitgevoerd.

De provincie laat tenslotte weten grote aandacht en nieuwsgierigheid te hebben voor het verloop van het planproces.

3 Maatschappelijke situatie Zeddam

De initiatiefnemers hebben meermalen gewezen op een achteruitgang van de maatschappelijke en economische situatie van de kern Zeddam. Ook de pers wijst hierop.

Artikelen uit de Gelderlander (editie Achterhoek) van 8 april 2008

Een oubollig imago

Jarenlang hoefde toeristisch Zeddam zichzelf niet te promoten. Bejaarden kwamen met een busreis een week naar een hotel in het dorp en bleven jaren achter elkaar terugkomen. Die tijd is geweest.

door **Ellen Willems**

Met de ouderenbond naar Zeddam was twintig jaar geleden het jaarlijkse uitje voor veel ouderen. De bus voor de hotelingang geparkeerd, handwerken in de serre en in de namiddag een wandelingetje in het dorp.
„De mensen die nu grijs zijn, willen dit niet meer. De huidige generatie bekijkt een gebied en wil de volgende vakantie weer wat anders zien." Plus een luxe hotel, leuke terrassen en een gezellig dorp met restaurants, denkt Leny Kok, secretaris van de Ondernemersvereniging Zeddam.
Zij wijt de terugloop van toeristen in het dorp onder meer aan het gebrek aan winkels. „Toeristen willen gezellige snuffelwinkels."
Het dorp aan de voet van de Montferlandse heuvels kende ooit dertien hotels. Nu onlangs Hotel Moors zijn deuren sloot, zijn er nog zes hotels over. In Kilder en Beek kan je als toerist niet meer terecht in de hotels. Die bieden onderdak aan Poolse arbeiders.
De Dorpsraad van Zeddam maakt zich al langer zorgen. Het verdwijnen van voorzieningen (informatiepunt en postagentschap) en winkels zou één van de oorzaken zijn. „Ouderen zien via internet ook andere bestemmingen" aldus voorzitter Pennington de Jongh. En Zeddam kan daar niet mee concurreren, is zijn mening.
De Sedde, het plan van drie Zeddamse ondernemers om aan de rand van het dorp een hotel, bungalowpark en kwekerij te starten, is volgens een peiling op de site van de dorpsraad welkom. Grofweg twee derde van de bezoekers van de site is voor de komst van zo'n toeristische trekker. „Dan komen de gezinnen naar het dorp. Dan betekent voor ondernemers de kans om een patatzaak te beginnen, of een souvenirwinkel. De Sedde kan de impuls zijn die het dorp nodig heeft."
Volgens Leny Kok van de Ondernemersvereniging kijkt het dorp uit naar de komst van De Sedde. Zeddam heeft te lang stilgestaan, klinkt uit verschillende monden. Of, sterker nog, kijkt te veel achterom. Maar daar tegenover staat ook een groep ondernemers die van het oubollige imago af wil.
„Het is tijd voor vernieuwing," vindt Rik van Dalen van hotel De Uitkijk aan het begin van het dorp. Vorig jaar toverde hij zijn zaak met hulp van een binnenhuisarchitect om tot een modern hotel waar de spruitjesgeur al lang is verdwenen. „We moeten vooruit kijken. De busreizen komen steeds minder, maar we hebben nog steeds veel te bieden."
De vijftigers die graag een dag wandelen, daarna graag in een luxe restaurant eten en in een modern hotel willen logeren. „Dat is de groep die wij perfect kunnen bedienen. Dat moeten we wel laten weten."
Wie 'hotel Zeddam' intikt op Google komt uit bij De Uitkijk. Een weekendje-weg boeken bij andere hotels vergt wat meer zoekwerk. Terwijl de tijd dat de bussen

> 'We moeten wel vooruit kijken. Niet stilstaan of achterom blijven kijken'

bejaarden vanzelf kwamen, echt voorbij is, beaamt Van Dalen. Promotie is volgens hem belangrijk. Uitdragen wat Zeddam te bieden heeft. Weg met het oubollige imago. Geen schnitzels meer, maar moderne gerechten. Geen bruine hotels met kleedjes op tafel, maar hotels met een frisse moderne inrichting en alle voorzieningen. En door samen te werken met bijvoorbeeld Palestra en Markant zijn ook jongeren te trekken. Voor de zomer moet een nieuwe hotelvereniging opgestart zijn die als doel heeft reclame maken voor Zeddam en omgeving. „In principe hebben we alles om iedereen te verwennen. Maar we moeten wel vooruit kijken. Niet stilstaan of achterom blijven kijken."

Het aantal oude toeristen dat met een busreis Zeddam bezoekt neemt af. foto **Theo Kock**

Jenny schilt op tijd de aardappels

Toeristen komen amper nog bij hotel 't Wapen van Zeddam.

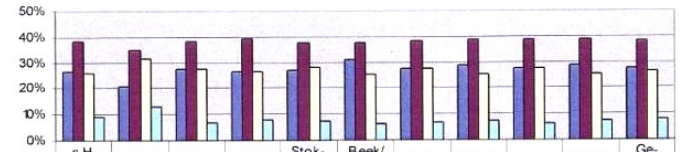
ZEDDAM – Toerisme in Zeddam? Bestaat dat dan nog? Jenny Hinnen, eigenares van 't Wapen van Zeddam windt er geen doekjes om. Toeristen weten haar hotel al lang niet meer te vinden. Zij moet het nu hebben van antiekhandelaren uit Oost-Europa.
Samen met Robert Tusveld heeft zij nu 22 jaar lang het hotel op het hoekje aan de 's-Heerenbergseweg. Door een bed met ontbijt aan te bieden voor 24,50 euro per nacht proberen ze het hoofd boven water te houden. „Een vetpot is het niet."
Ze moeten het hebben van de buitenlanders, zegt Robert. Bulgaren, Oekraïners, Grieken die voor het antiek en de tweedehands auto's naar de Achterhoek komen. „Wij zijn de goedkoopste, dat weten ze allemaal." De antiekzaken langs de antiekstraat verwijzen de handelaren naar het hotel in Zeddam. „We hebben altijd plek."
Maar wie 's avonds mee wil eten, moet dat voor twaalf uur melden. „Dan kan ik de aardappels schillen en het vlees op tijd ontdooien," aldus Jenny. En dan maakt ze ook een pan verse soep. Personeel hebben ze niet meer. Dat kan niet meer uit.
„Ooit kwamen hier veel ouderen. Maar in Zeddam is niets meer te doen", aldus Robert. „En het weer werkt ook niet mee."
Vroeger boekten mensen in januari al voor twee weken in augustus. Weer of geen weer, mensen gingen gewoon. „Nu gaan ze voor een habbekrats naar Turkije. Daar kunnen wij niets fatsoenlijks voor op tafel zetten."
Een kop koffie kost een euro. En als bijverdienste verkoopt het stel nog wat souvenirs en prullaria die uitgestald staan in de vensterbanken. „Want een souvenirwinkel heeft Zeddam ook al niet meer", zegt Jenny. „Geen winkels, niets voor de jeugd. Enkel maar de natuur. Zeddam is echt aan het afglijden."

Een van de redenen hiervoor is dat de bevolkingsprognoses uitgaan van een krimpende en vergrijzende bevolking. Zeddam heeft een groter percentage ouderen dan de andere kernen. Dit blijkt onder andere uit de tabel toelichting van blz. 40 uit de rapportage 'Montferland, visie op de woningbouw 2005 – 2015' van februari 2006.

Er zijn wel grote verschillen in een aantal kernen te verwachten:

- Zeddam heeft veel meer ouderen dan de andere kernen: 44% in 2015 en veel minder jongeren: 21%.
- Beek/Loerbeek kent daarentegen juist meer jongeren in 2015: 31% en minder 55-plussers: 31%.
- De overige kernen vertonen een niet veel van het gemeentelijk gemiddelde afwijkend beeld.

Gemeente Montferland 2015: leeftijdsklassen tot 25 jaar en 75+ per kern



	s H-berg	Zeddam	Azew	Braamt	Stok-kum	Beek/ Loerb.	Kilder	Didam	Loil	Nw-Dijk	Ge-meente
tot 25	26%	21%	28%	26%	27%	31%	27%	29%	28%	29%	28%
25-55	38%	35%	38%	39%	37%	38%	38%	39%	39%	39%	38%
55-75	26%	31%	27%	26%	28%	25%	27%	26%	27%	26%	26%
75+	9%	13%	7%	8%	7%	6%	7%	7%	6%	7%	8%

Tabel blz. 40 van woningonderzoek Montferland

Het voorzieningenniveau kan dus steeds minder worden gedragen door de eigen bevolking. Hierdoor is sprake van een grotere afhankelijkheid van de recreatieve sector. De potentie hiervoor is groot (citaat uit marktonderzoek): "*In de Achterhoek is in 2005 sprake van een forse toename van het aantal Duitse vakantiegangers met 45% ten opzichte van 2004. Het aantal Duitse gasten is in de Achterhoek in 2006 (38.000 gasten) vrijwel overeenkomstig het niveau van 2005. Wel blijven de gasten langer in de Achterhoek getuige de forse groei van het aantal overnachtingen met bijna een kwart in 2006 tot 166.000 overnachtingen*".

Maar Zeddam profiteert onvoldoende van deze kansen, door allerlei oorzaken is zelfs sprake van een teruggang van het aantal toeristen en de toeristische bestedingen. Dit blijkt onder andere uit de teruggang van het aanbod van hotelkamers (citaat uit marktonderzoek): "*In Zeddam en Beek zijn de laatste jaren 9 hotels en pensions gesloten terwijl dat toch plaatsen van recreatieve betekenis waren/zijn. In totaal zijn er ongeveer 210 kamers verdwenen. Dit waren vooral sterk persoonsgebonden exploitatie en familiebedrijven. De bedrijfsopbrengsten en de verwachte omzetontwikkeling waren onvoldoende om investeringen voor de huidige markt te rechtvaardigen. Bedrijfsopvolging, de technologische veranderingen (boeken via internet) en een gebrek aan professioneel management hebben deze bedrijven parten gespeeld*".

Twee van de initiatieven van de Sedde zijn ontstaan om de economische knelpunten te verbeteren:

- Het familiehotel 'Carpe Diem', is nu gevestigd aan de Oude Doetinchemseweg binnen de bebouwde kom van Zeddam. Dit hotel voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd en is slecht ontsloten. Bovendien zijn er geen mogelijkheden voor uitbreiding en kunnen de gasten vanuit het hotel de omgeving niet beleven.

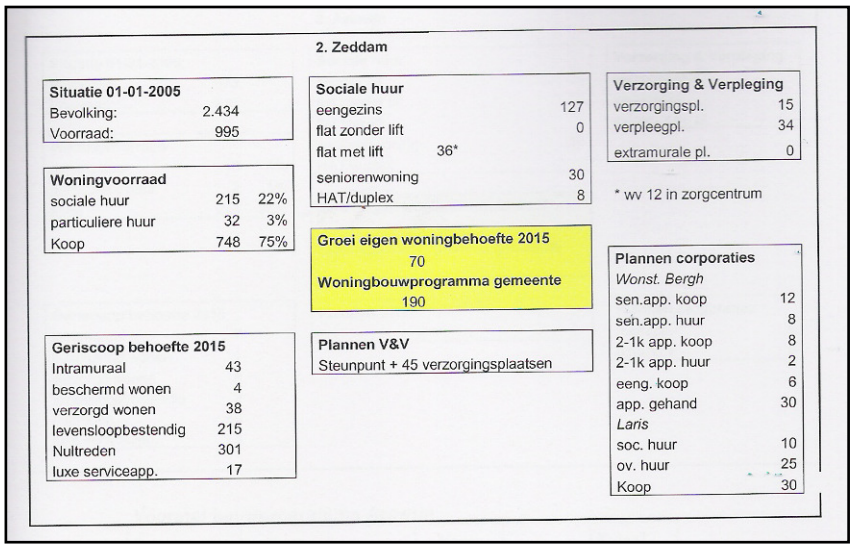
- Tuincentrum "de Ank" is nu gevestigd aan de Kilderseweg 2a in het centrum van Zeddam. Het centrum is ingesloten door bebouwing en kan niet uitbreiden. Ook is geen goede presentatie mogelijk van de producten en diensten van het bedrijf.

Conclusie maatschappelijke situatie: Zeddam heeft te maken met een vergrijzende bevolking en achteruitgang van recreatieve voorzieningen. De grote kansen van deze sector worden onvoldoende benut.

4 Beleid

4.1. Woningbouw

De gemeente Montferland heeft in haar woningonderzoek de groei van de woningbehoefte voor Zeddam tot 2015 geraamd op 70 woningen. Het programma van de gemeente kent een flink overschot en bedraagt 190 woningen. Er zijn dus 120 woningen meer gepland dan de voorziene behoefte.



2. Zeddam

Situatie 01-01-2005	
Bevolking:	2.434
Voorraad:	995

Woningvoorraad		
sociale huur	215	22%
particuliere huur	32	3%
Koop	748	75%

Geriscoop behoefte 2015	
Intramuraal	43
beschermd wonen	4
verzorgd wonen	38
levensloopbestendig	215
Nultreden	301
luxe serviceapp.	17

Sociale huur	
eengezins	127
flat zonder lift	0
flat met lift	36*
seniorenwoning	30
HAT/duplex	8

Groei eigen woningbehoefte 2015
70
Woningbouwprogramma gemeente
190

Plannen V&V
Steunpunt + 45 verzorgingsplaatsen

Verzorging & Verpleging	
verzorgingspl.	15
verpleegpl.	34
extramurale pl.	0

* wv 12 in zorgcentrum

Plannen corporaties	
Wonst. Bergh	
sen.app. koop	12
sen.app. huur	8
2-1k app. koop	8
2-1k app. huur	2
eeng. koop	6
app. gehand	30
Laris	
soc. huur	10
ov. huur	25
Koop	30

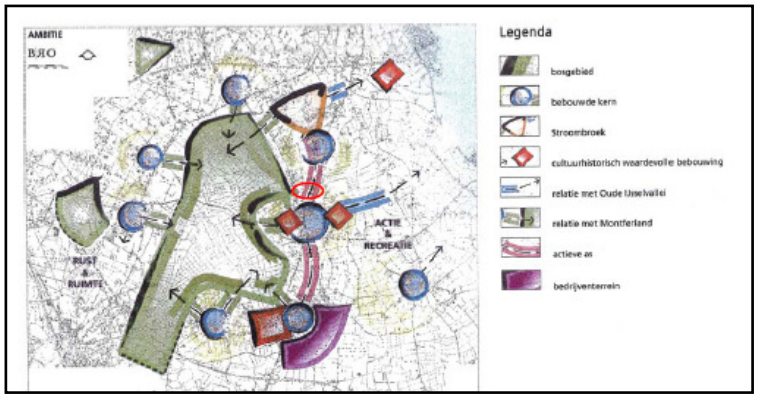
Schema blz. 16 uit het woningonderzoek van Montferland

De contouren van de uitbreiding van kernen zijn vastgelegd in het Regionaal Plan 2005- 2020 van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. Op de beleidskaart van pagina 114 staan met rode lijnen de ‘contouren woningbouw’ aangegeven. Op onderstaand detail is te zien, dat aan de noordzijde van Zeddam geen mogelijkheden bestaan voor woningbouw. Van enige ‘concurrentie’ van recreatief Landgoed de Sedde met woningbouw is dus geen enkele sprake.

Detail Beleidskaart Regionaal Plan 2005 – 2015 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

De gemeente heeft in de structuurvisie Bergh (1996) vastgelegd dat men aan het gebied ten noorden van Zeddam een recreatieve bestemming wil geven. Het gebied is een onderdeel van de “actieve as”. Een van de ambities voor deze zone is het ontwikkelen van gebiedsgerichte

toeristische voorzieningen waaronder (grootschalige) toeristische verblijfsvoorzieningen in de zone Stroombroek - Zeddam - 's Heerenberg.



Kaart structuurvisie Bergh

De gemeente voorziet in de opstelling van een nieuwe structuurvisie begin 2009, waarin al het vigerende beleid van de gemeente en van beide voormalige deelgemeenten wordt verankerd.

Conclusie woningbouw: De gemeente heeft in haar beleid verankerd dat zij ten aanzien van het gebied ten noorden van Zeddam open staan voor toeristische ontwikkelingen. Woningbouw is op die locatie geen optie en ook onmogelijk, want het gebied ligt buiten de contour, waarbinnen woningbouw is toegestaan. Tenslotte is er ook geen behoefte aan extra woningbouw. Deze situatie wordt in de nieuwe structuurvisie bekrachtigd.

4.2. Landelijk gebied

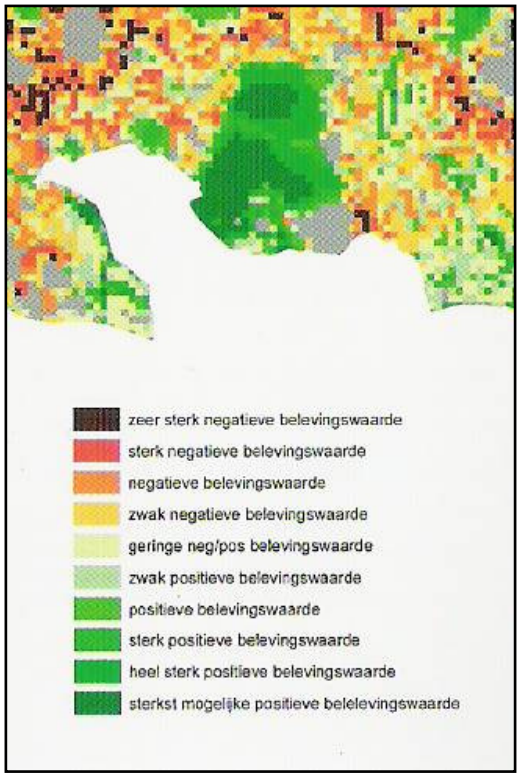
Het Montferland is in het streekplan aangemerkt als een waardevol landschap. Er is **geen** sprake van een waardevol open gebied, dat de grootschalige openheid als belangrijkste kernkwaliteit heeft. Want in dat geval zou een "nee- tenzij' beleid van toepassing zijn.

Voor het plangebied geldt echter de "ja-mits benadering". In dit gebied zijn activiteiten toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Als kernkwaliteiten worden genoemd:

- Samenhangende eenheid stuwwalkern, krans van essen, ring van dorpen
- Waardevolle open essen op de flanken
- Contrast open essen en beslotenheid bosgebied
- Reliëfrijk en slingerende wegen.
- Zicht vanuit de omgeving op de stuwwal

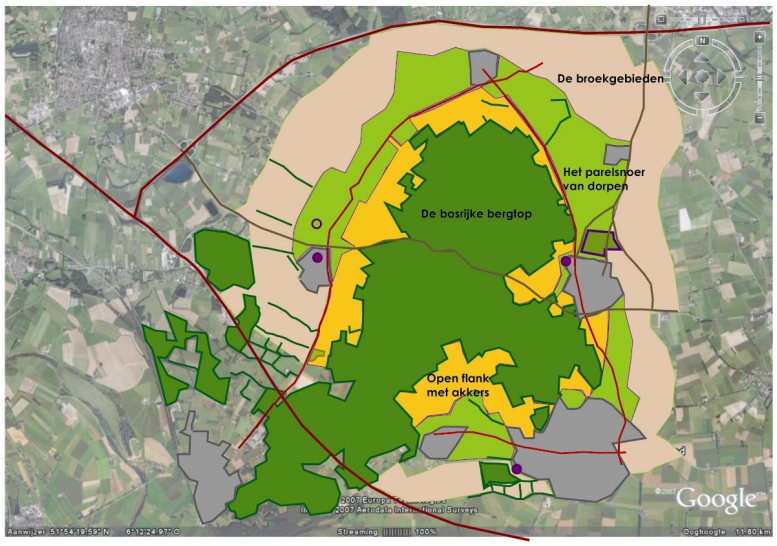
Algemene regels zijn er niet. Het is volgens de provincie maatwerk dat Gedeputeerde Staten van geval tot geval zullen beoordelen. Opgemerkt moet worden dat de kernkwaliteit van slingerende wegen in het plangebied ontbreekt.

Opvallend is dat de beleidsmatige landschappelijke waardering voor het plangebied verschilt per beleidsdocument. De Stadsregio Arnhem – Nijmegen heeft het streekplan uitgewerkt in het regionaal plan 2005 – 2015. In dit plan wordt aan het gebied een neutrale (gering positief/ negatief) tot negatieve belevingswaarde toegekend.



Afbeelding waardering van het landschap, blz. 82 uit het: Regionaal plan 2005 – 2015 van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen

Recent heeft de gemeenteraad van Montferland een LOP (Landschapsontwikkelingsplan) vastgesteld. In dit plan wordt het plangebied gerekend tot Zone 3: Het parelsnoer van dorpen. Het LOP zegt over deze zone: "*De zone kent rond erven allerlei beplanting, weitjes, en fruitboomgaarden. Hier vinden allerlei initiatieven plaats, die het gebied kwaliteit brengen, maar soms ook rommelig overkomen*".



In de zonering van het LOP wordt het plangebied niet gerekend tot de open flank van de stuwwal. De Zone 2 (Open flank met akkers) is ten westen van het plangebied gelegen. het oostelijk deel van de Sedde (complex van de modeltuinen) ligt in de zone "De ring van

broekgebieden". Het LOP vermeldt: "*De broeklanden zijn het gebied van de elzensingels en onder iets minder natte omstandigheden: de meidoornheggen*".

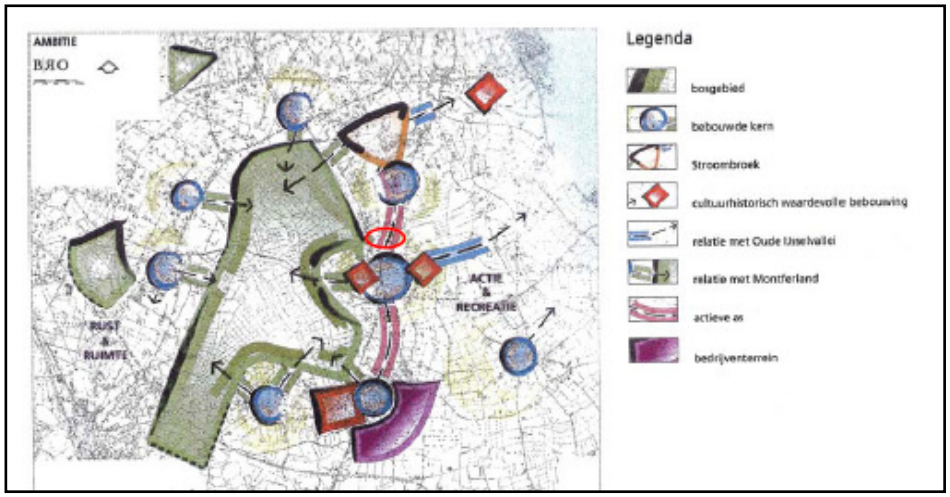
Conclusie landschap: De beleidsregels van de provincie voor de "ja- mits" gebieden hebben een algemeen karakter. De toepassing voor de Sedde zorgt voor onduidelijkheid:

- **Het waardevolle landschap van de Sedde heeft volgens de regio een neutrale tot negatieve belevingswaarde;**
- **De kernkwaliteit van "slingerende wegen" is niet aanwezig;**
- **De kernkwaliteit van "open es" is volgens het LOP niet op het plangebied van de Sedde van toepassing;**
- **Het is onduidelijk op welke wijze de beleidsregels zich verhouden met de "actieve as"uit de Structuurvisie Bergh (zie 4.1.).**

Het is dus moeilijk gebleken om de kernkwaliteiten te behouden, zoals het streekplan voorschrijft. De kernkwaliteiten zijn wel gebruikt als inspiratie voor het ontwerp.

4.3. Recreatie

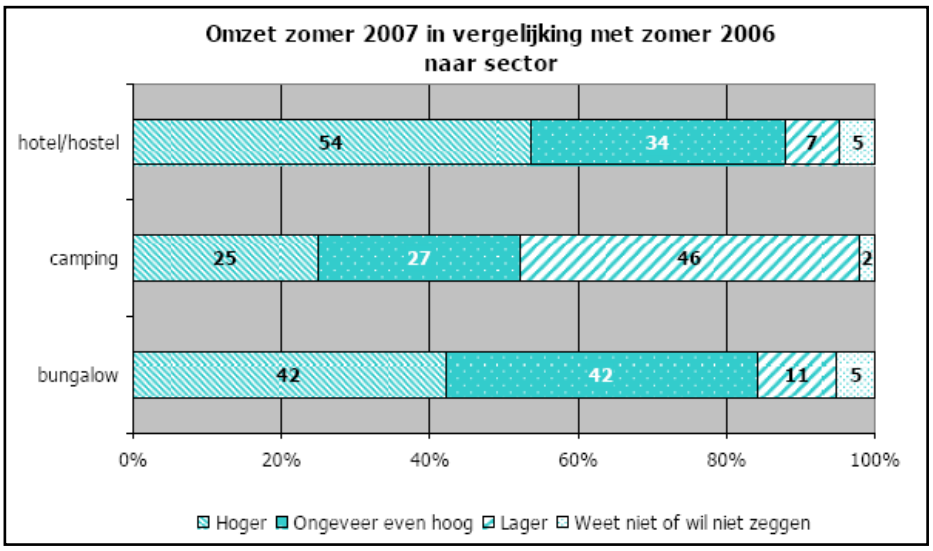
Gemeente
De gemeente heeft haar visie op recreatie en toerisme ondermeer geborgd in de structuurvisie Bergh uit 1996. De visie is opgesteld vanuit een regionaal perspectief. In deze visie vormt het gebied van de Sedde een onderdeel van de "actieve as". Een van de ambities voor deze zone is het ontwikkelen van gebiedsgerichte toeristische voorzieningen waaronder (grootschalige) toeristische verblijfsvoorzieningen in de zone Stroombroek- Zeddam - 's Heerenberg. Voorwaarde is dat deze in evenwicht is met natuur en dat de landschappelijke kwaliteiten gewaarborgd blijven.



Kaart structuurvisie Bergh

De gemeente Montferland heeft daarnaast in januari 2007 het rapport TROP Montferland vastgesteld. Hierdoor geeft de gemeente het belang aan van de sector maar ook een geïntegreerde aanpak voor de sector. Deze ambitie wordt ondersteund door (een citaat uit) haar missie: "De gemeente Montferland is een groene gemeente die staat voor de vitaliteit en eigenheid van haar kernen en het waarborgen van het landelijke karakter van het gebied tussen het Knooppunt Arnhem-Nijmegen en Doetinchem. **Toerisme en recreatie vormen samen met de landbouw en overige in het groene profiel passende bedrijvigheid de economische basis voor de gemeente".**

Voor de gemeente draagt een toeristische impuls bij aan het verbeteren van het leefklimaat, werkgelegenheid en het ontstaan van een promotioneel imago. Onderstaande tabel (bron: Marktonderzoek) toont de tendens aan, dat de omzet uit de duurdere segmenten (hotel en bungalow) toeneemt, terwijl de omzet uit campings en dergelijke afneemt.



Provincie
Dit stimulerende beleid wordt ondersteund door de provincie Gelderland. De provincie voert sinds 2006 voor recreatie en toerisme een specifiek beleid, omdat Gelderland veel te bieden heeft, hoog genoteerd staat op de (binnenlandse) vakantiemarkt en de sector door werkgelegenheid en extra bestedingen een bijdrage aan de ontwikkeling van stad en platteland oplevert. Men wil dit omdat Gelderland hoog genoteerd wil blijven staan op de ranglijst van de binnenlandse vakantiemarkt en het ook goed is voor de werkgelegenheid. 5.4% van de werknemers in Gelderland werkt in de recreatie en toeristen branche.

Regio
De regio wijst verder nog ondermeer op het grote regionale aanbod van recreatieve mogelijkheden in de omgeving:

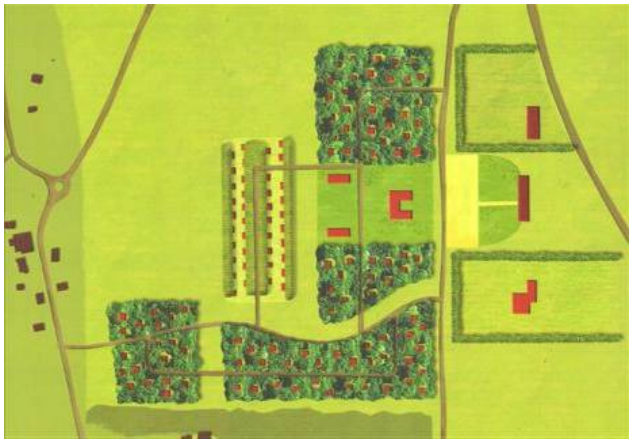
- Een aanbod van ongeveer 250 dagrecreatieve bedrijven;
- Meer dan 1.500 kilometer aan bewegwijzerde fietsroutes;
- Honderden kilometers aan bewegwijzerde wandelroutes, skeelerroutes en andere routevormen aanwezig
- Diverse thematische routes met een belevingsthema, zoals kinderroutes, smokkelroutes of historische (stads)wandelingen.

Conclusie recreatie: De komst van een recreatief landgoed aan de noordzijde van Zeddam is geborgd in een regionaal opgezet recreatief beleid.

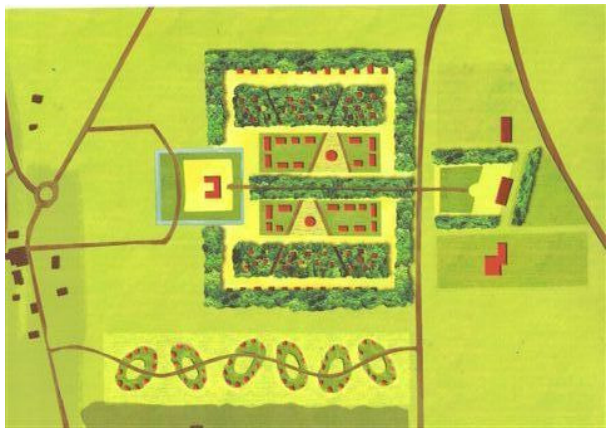
5 Het ontwerp

5.1. Carrémodel

Zoals besproken zijn in werkateliers twee modellen ontstaan: het Bosmodel en het Carrémodel.

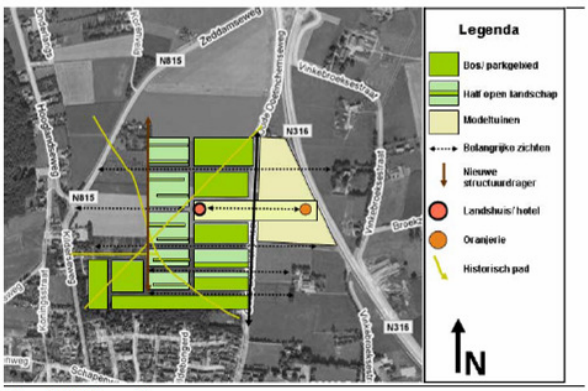


Bosmodel



Carrémodel

Beide modellen zijn in het MER beoordeeld, waarbij vanuit milieuoogpunt weinig verschillen boven water zijn gekomen. De gemeente vindt daarom beide modellen acceptabel. Beide modellen zijn vervolgens als MMA uitgewerkt:



Figuur 0.2 MMA Bosmodel

Figuur 0.3 Het MMA Carrémodel

Bij de doorontwikkeling van het Bosmodel is geprobeerd om het model duidelijker te hechten aan de noordelijk gelegen fijnmazige landschapstructuur. Bij de uitwerking van het Carrémodel zijn mede de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Aan de zuidkant van het model zijn 6 ovaalvormige vlakken te zien, dit betrof kleine clusters van deels ingegraven woningen. De MER heeft aangetoond dat dit vanuit archeologische en waterhuishoudkundige overwegingen niet mogelijk is.
- Daarom is het zuidelijke deel van de singel groter geworden, de woningen worden nu aan de binnenzijde van de singel gerealiseerd.
- De gewenste openheid rond het Carré is verduidelijkt.

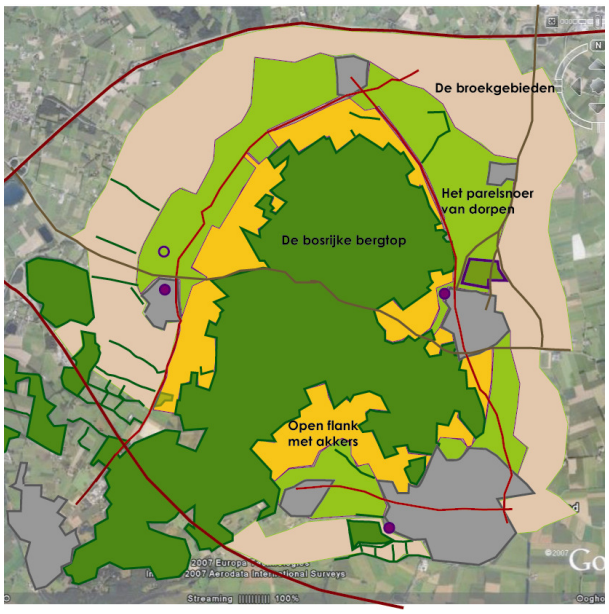
De initiatiefnemers hebben een sterke voorkeur voor het Carrémodel, dit levert de beste ruimtelijke afstemming tussen de deelinitiatieven. Ook is dit model het meest markant en heeft het de meeste uitstraling. Deze mening wordt door de provincie gedeeld, in de Kaderbrief wordt vermeld dat “de landgoedbenadering als beeldkwaliteit aanspreekt”. Daarom is dit model uitgekozen als basis voor de verdere uitwerking en wordt ook alleen dit model in dit hoofdstuk verder toegelicht.

Indicatieve uitwerking van het Carrémodel

5.2. Omgaan met kernkwaliteiten

De provincie wil graag inzicht in de manier waarop de kernkwaliteiten in het indicatief uitgewerkte ontwerp een rol hebben gespeeld. Daarom wordt het ontwerp nu toegelicht aan de hand van deze kernkwaliteiten. De volgorde van behandeling is aangepast aan de logica van schaalniveaus, eerst het hoogste schaalniveau (kernkwaliteit 1), en dan steeds lager (kernkwaliteit 5, kernkwaliteiten 2 en 3 en tenslotte kernkwaliteit 4).

Kernkwaliteit 1: Samenhangende eenheid stuwwalkern, krans van essen, ring van dorpen
De samenhang van stuwwal, essen en dorpen is manifest en richtinggevend voor de landschappelijke zonering uit het LOP. Een van de manieren om deze kwaliteit te borgen is het instandhouden van voldoende open ruimten tussen de kernen. De open maat tussen Zeddam en 's Heerenberg is beperkt en daardoor kwetsbaar. De locatie van de Sedde aan de noordzijde van Zeddam heeft een geringe impact door de grote open maat tussen Zeddam en Braamt en Kilder.



Zonering landschap uit het LOP

De samenhang in de eenheid wordt versterkt door een aantal bijzondere gebouwen, zoals de molens, kerktorens en het kasteel van 's Heerenberg. Deze omlijsten op hun eigen wijze de stuwwalkern als parels aan een ketting. Het landhuis van de Sedde zal een extra parel in deze ketting gaan vormen en versterkt daarmee deze regionale samenhang en identiteit.

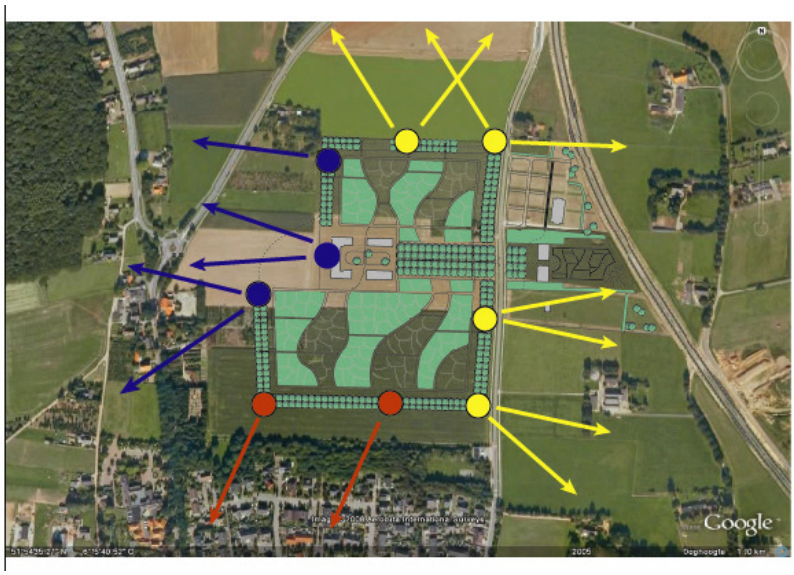
Kasteel 's Heerenberg

Kernkwaliteit 5: Zicht vanuit de omgeving op de stuwwal

Zichtbaarheid stuwwal vermindert
De stuwwal is door zijn hoogte en beplanting markant aanwezig en beleefbaar. Door de aanleg van de Sedde zal het zicht op de stuwwal veranderen. In onderstaande tekening is deze invloed indicatief in beeld gebracht. De kaart is door veldbezoek gecontroleerd, maar niet door computersimulaties geobjectiveerd. Er zijn drie zones:
I In een beperkt gebied rond de Doetinchemseweg verdwijnt het zicht op de stuwwal;
II In zone II is er ook nu geen zicht op de stuwwal mogelijk door bestaande beplantingen en verdichting (o.a. door de reeds aangelegde delen van de Ank en rond de rondweg). Hier is de invloed dus gering/ afwezig. Deze kent veruit de meeste passanten.
III In een groter gebied wordt het zicht verminderd doordat de reikwijdte wordt beperkt (minder groot stuk van de stuwwal te zien) of doordat alleen het deel van de stuwwal is te zien dat boven de beplanting van de Sedde uitsteekt.

Landschapspanorama's
De vermindering van het uitzicht op de stuwwal kan worden beschouwd als een achteruitgang van de belevingskwaliteit van het landschap. Bovenstaande afbeelding relativeert wel deze achteruitgang in beleving, aangezien het uitzicht op de stuwwal vanaf de rondweg (waar de meeste mensen/ cq. bezoekers komen) nu ook ontbreekt. En ook omdat in een groot deel de zichtbaarheid weliswaar vermindert, maar zeker niet verdwijnt.

In het ontwerp worden de achteruitgang van 'algemene zichten' vervangen of gecompenseerd door speciaal ontworpen landschapspanorama's. Deze landschapspanorama's kunnen ontstaan vanaf de hoger gelegen bomensingel rond het landgoed. We onderscheiden drie types, die elk een eigen landschapskarakteristiek uit de omgeving van de Sedde benadrukken.



Nieuwe landschappanorama's van de Sedde

- Blauwe panorama's: gericht op stuwwal en op open scheg op stuwwal met de molen. Ook vanaf het hotel en het terras voor het hotel zal een fraai zicht op de stuwwal mogelijk zijn.
- Rode panorama 's: gericht op kerktoren (deels ook nog molen)
- Gele panorama's": zicht op noordelijke en oostelijk landbouwgebied. Het oostelijk gelegen broekgebied is nu moeilijk waarneembaar, door het panorama vanaf de singel wordt de zichtbaarheid vergroot en geïntensiveerd en wordt de visuele barrière van de rondweg overwonnen.

Bij de uitwerking van het hotel wordt gestreefd naar een opvallende architectuur, met een accent van een torentje of klokkenstoel. Hierdoor zal in de 'skyline' van Zeddam in de toekomst geen twee maar drie accentpunten te zien zijn. Gedacht wordt naar extra zichtlijnen vanuit het hotel naar kerk en molen.

Inspiratie voor deze panorama's is gevonden in de zichtas vanuit Hof ten Bergh op de kerktoren van het nabijgelegen Duitse dorp Elten.

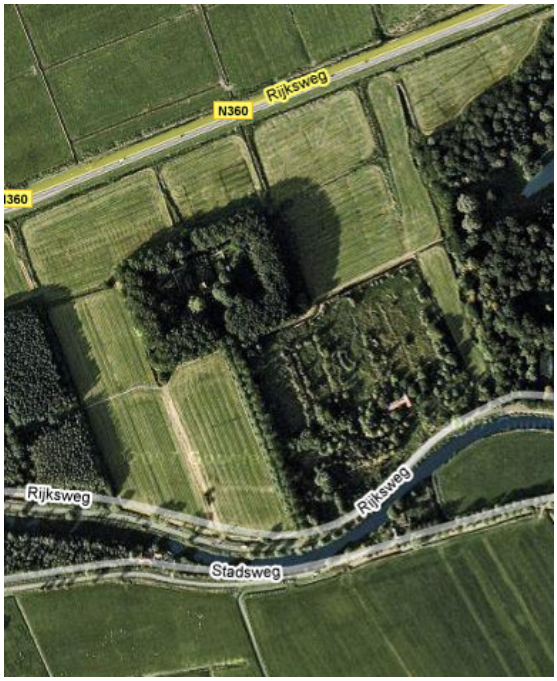
Kernkwaliteiten 2 en 3: Waardevolle open essen op de flanken cq. het contrast tussen de open essen en de beslotenheid van het bosgebied

Het plangebied kent nu geen bebouwing of opgaande beplantingen. Wel is het zicht een deel van het jaar belemmerd door de aanwezigheid van maïs. De openheid wordt door de provincie gewaardeerd, maar heeft niet geleid tot de aanduiding grootschalige openheid (met een "nee,tenzij benadering"). De kernkwaliteiten moeten worden behouden of versterkt door een ontwerpgerichte benadering. Deze kernkwaliteit heeft in onze optiek betrekking op het gebied zelf, en niet zozeer de relatie met de stuwwal, die al in kwaliteit 4 aan de orde is geweest.

Het sec behouden van de huidige openheid is niet mogelijk, het is vanaf het begin duidelijk geweest dat de realisatie van een recreatiegebied, in welke vorm dan ook, gepaard zou gaan met een vermindering van het open karakter. De Kaderbrief laat begrip blijken voor deze omstandigheid en geeft daarom aan dat de "ja-mits benadering" moet worden vertaald in een ontwerpgerichte benadering. Het ontwerp dient aan te tonen hoe met kernkwaliteiten wordt omgegaan.

Open zone garandeert dat Sedde en Zeddam niet aan elkaar vastgroeien
De singel vormt een markante grens van het landgoed, een open zone rond de singel (te vergelijken met een schootsveld) garandeert de beleving ervan. Hieronder is de open zone rond de Sedde aangegeven,

Dit idee is geïnspireerd op de verschijningsvorm van borgterreinen in het overwegend open het landschap van Noord Groningen. De borgterreinen worden veelal omgeven door een singel, in de vorm van een dijkje en bomenlanen. Een mooi voorbeeld hiervan is borg Rusthoven te Loppersum Bebouwing en tuinen bevinden zich aan de binnenzijde van de singel, waardoor een contrast met het open landschap wordt gerealiseerd en de openheid meer voelbaar wordt gemaakt..



Borg Rusthoven te Loppersum

.

Panoramazones
Ook binnen de opzet van de Sedde speelt het creatief omgaan met openheid een grote rol. Dit gebeurt met drie typen intern gerichte panoramazones, waarbinnen steeds wisselende zichten ervaren kunnen worden.

I De centrale as geeft uitzicht van het hotel/ landhuis en op de oranjerie van de modeltuinen. Als referentie dient het zicht op huis Kernhem te Ede vanuit een monumentale bomenlaan.

II De gebogen vorm van de boscomplexen maakt de beleving van de interne openheid spannend en onverwacht. Hierdoor krijgt elke kavel zijn eigen plek en identiteit. Ook zijn er panorama's mogelijk binnen het park (o.a. naar het hotel) en naar de omgeving. Om dit te bevorderen worden delen van de singel onbeplant gelaten.

III De binnenzijde van de singel blijft eveneens open, zodat de singel vanaf de binnenzijde beleefbaar blijft. Dit is effectief voor het beheer, het 'aangroeien' van kavels op de singel kan zo worden voorkomen. De open binnenzijde van de dijk rond Hof van Bergh dient als voorbeeld.

Kernkwaliteit 4: Reliëfrijk en slingerende wegen.
Het bestaande reliëf in het plangebied bedraagt ca. 4 meter en loopt af van west naar oost. Dit reliëf blijft intact en wordt dus behouden.

Slingerende wegen zijn nu in het gebied niet aanwezig. Bij de realisatie van de Sedde worden de gebogen bosvakken begrensd met slingerende wegen, dus op deze wijze draagt het project bij aan de versterking van deze kernkwaliteit.

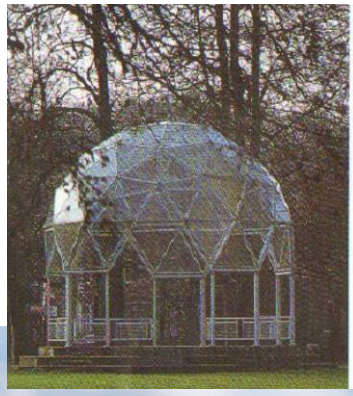
5.3. Extra kwaliteiten

De kernkwaliteiten hebben een grote invloed gehad op het ontwerp van het recreatieve landgoed. In het ontwerpproces zijn enkele aanvullende ideeën naar voren gekomen die de ruimtelijke kwaliteit een extra impuls geven.

A Kwaliteit van bebouwing
De architectuur van de gebouwen wordt ontworpen door enkele, nog te selecteren architectbureaus. Het ontwerpproces wordt begeleid door onder andere het Gelders Genootschap.

Bij de uitwerking wordt goed gekeken naar referentieprojecten in Nederland. Hierbij wordt vooralsnog gedacht aan:
- Kraantje Lek in Bloemendaal (oranjerie)
- Houthem sint Gerlach (koetshuizen)
- Holtweijde in Lattrop (bungalows)
- de Lutte Overijssel (bungalows)
- Hof van Saxen (bungalows)
- Park te Orvelte

Op de volgende pagina's staan foto's van een aantal bebouwingen uit deze parken.



B Kwaliteit door eenheid van park en modeltuinen

In het MER proces is gebleken dat de modeltuinen in de plannen totnutoe teveel los staan van het Carré principe. Daarom is veel overleg gaan zitten in de aanhechting van de tuinen aan het grotere geheel. Dit vraagt ruimtelijke aanpassingen van reeds gerealiseerde terreinonderdelen, zoals de aansluiting van bosstroken op de singel.

Aan de oostelijke zijde van de oranjerie liggen de eigenlijke modeltuinen. Dit gedeelte wordt ingeplant met verschillende soorten hagen, de gebogen vormen van deze hagen zijn een afspiegeling van de vormen van bosvakken en wegen van het park. De soortkeuze en de vormgeving van de hagen voegen extra kwaliteit toe. Als referentie dienen onder andere hagen uit Belgische tuinen en parken.

6 Formule en voorzieningen

De initiatiefnemers hebben verschillende onderzoeken laten uitvoeren om geobjectiveerde gegevens en onderbouwing te verkrijgen met betrekking tot de marktsituatie, de eisen voor de voorzieningen en faciliteiten en de vereiste aantallen en omvang van de bebouwingen te bepalen. Het betreft:

- Financiële onderbouwing door bureau Van Dessel en van Leeuwaarden (maart 2007);
- Marktonderzoek 'Recreatief Landgoed Sedde' door bureau Stok en Huisman Advies & Conceptontwikkeling (maart 2008);
- Ruimte voor zorg en recreatie door bureau ConcreetAdvies (september 2008).

6.1. Afweging formule

De Kaderbrief vermeldt dat men ervan uitgaat dat het recreatieve landgoed ook met een beperkt aantal recreatiewoningen gerealiseerd kan worden. Op zich klopt dit, maar het heeft wel grote gevolgen voor de recreatieve formule van het park. Uit de onderzoeken blijkt immers dat het aantal woningen bepalend is voor:

- het voorzieningenniveau in het park (die moeten immers uit de meeropbrengst van de woningen bekostigd worden);
- daardoor ook voor de leefbaarheid van het dorp (welke voorzieningen van de Sedde kan men gebruiken);
- en tevens voor de economische meerwaarde voor het dorp (hoe meer bewoners in de Sedde, hoe groter de bestedingen in het dorp);

Tenslotte is er ook een relatie met de marktpotentie. Het marktonderzoek wijst immers uit dat wordt gemikt op het 'hogere middensegment'. Kort gezegd omdat de heel luxe recreanten niet naar een recreatie park gaan, en er voor de lagere segmenten al andere voorzieningen zijn (zoals Stroombroek).

De keuzemogelijkheden zijn globaal inzichtelijk gemaakt in onderstaand schema. Dit schema is mede gebaseerd op de gedetailleerde financiële onderbouwing door bureau Van Dessel en van Leeuwaarden (zie bijlage 7) . Een verdere uitwerking kan nu nog niet worden opgesteld, omdat de investeringen hiervoor (bijvoorbeeld in vastleggen voorzieningen, onderbouwing inhoud, oppervlakten, afwerkingniveau etc.) in dit stadium de financiële onderbouwing te groot zijn. Dit wordt gemaakt na het definitieve akkoord van gemeente Montferland, en in samenzang met de architectonische uitwerkingen.

formule	kenmerken formule			economische beoordeling			leefbaarheid dorp	marktpotentie	
	aantal woningen	*luxe-niveau woningen*	*gemeenschappelijke voorzieningen in park*	*exploi-tabel?*	*meerwaarde drie ondernemingen*	*meerwaarde voor economie Zeddam*	*extra voorzieningen voor inwoners Zeddam*	*vraag*	*regionale uniciteit*
I	50 - 75	zeer goed	niet	nee	niet	niet	niet	niet	matig
II	75 - 125	goed	redelijk, gericht op senioren	ja	matig	matig	matig	matig	niet
III	125- 175	zeer goed	zeer goed, gericht op senioren en zorg	ja	goed	goed	goed	goed	zeer goed
IV	175 - 225	redelijk	goed	ja	zeer goed	goed	goed	matig	matig

schema afweging formule

Formule I gaat uit van 50 tot 75 woningen. Dit getal is genoemd door de provincie, maar is niet exploitabel en valt daardoor af.

Formule II richt zich op 75- 125 woningen. Bij dit aantal is een beperkt voorzieningenniveau realiseerbaar voor senioren, maar niet op zorg gericht. De marktpotentie hiervan is gering, bovendien levert het in zeer beperkte specifieke voorzieningen op voor de inwoners van Zeddam.

In formule III worden 125- 175 woningen gebouwd. Bij dit aantal woningen kunnen specifieke voorzieningen voor zorgbehoevenden op het terrein worden gerealiseerd. Bij dit aantal ontstaat een echte meerwaarde voor Zeddam, zowel omdat de bewoners van Zeddam van deze voorzieningen gebruik kunnen maken als economisch, door structurele toename van bestedingen in het dorp. Tenslotte is ook de marktpotentie hoog.

Formule IV richt zich op de 'bovenkant' van het aantal woningen in het beschikbare oppervlakte. Deze strategie is goed voor de bestedingen in Zeddam (extra veel recreanten). Door de regionale aanwezigheid van vergelijkbare parken als Stroombroek is de uniciteit en de marktpotentie als matig beoordeeld.

Conclusie
Formule I valt af omdat deze niet exploitabel is. De overige formules zijn dat wel. Formule IV is op zich voor de ondernemers het meest profijtelijk, maar valt af vanwege de matige marktpotentie en omdat de leefbaarheid voor het dorp niet structureel gesteund wordt. In formule III wordt zowel de doelgroep van zorgbehoevenden als die van senioren bediend, en is sprake van een goede meerwaarde voor het dorp. Ook de marktpotentie wordt als zeer hoog

ingeschat. daarom heeft deze formule de voorkeur boven formule II en is deze richtinggevend voor de verdere doorontwikkeling.

6.2. Uitwerking formule

Recreatief Landgoed Sedde wil door de verschillende verblijfsmogelijkheden op een hoogwaardig niveau zorg, in de breedste zin van het woord, en toerisme/recreatie aan elkaar verbinden. Het hotel moet zeker 4* zijn en de recreatiewoningen worden meer ingericht als hotelsuites. De doelgroepen van het landgoed zijn:

- De actieve 50- plusser;
- Individuele bezoeker met een beperkte zorgbehoefte;
- Actieve families die zelf zaken ondernemen;
- Zorgvragers met of zonder hun familie;
- De zakelijk en de particuliere toerist die opzoek is naar rust, natuur, ruimte, comfort en dienstverlening;
- De recreant.

De combinatie zorg en toerisme vraagt om relatief grote bungalows om zo de optimale mogelijkheden voor de verschillende zorggroepen en verzorgers te bieden. Alle faciliteiten van het Landgoed moeten voldoen aan de eisen van het ITS. De combinatie zal zeker in het design de nodige uitdagingen bieden om alle doelgroepen aan te spreken, om aan alle eisen per doelgroep te voldoen en dat het er toch luxueus uitziet en comfortabel is. Daarnaast willen de initiatiefnemers met deze formule bijdragen aan een kwaliteitsimpuls voor Zeddam als toeristische- recreatieve uitvalsbasis, door het oppeil houden van de werkgelegenheid, de lokale economie en de locale voorzieningen. Het landgoed staat dan ook niet los van Zeddam maar als ware midden in het dorp. Gestart als 3 losse initiatieven zijn er in de afgelopen 6 jaar steeds meer ideeën gekomen en zijn de initiatieven langzamerhand met elkaar geïntegreerd geraakt en verstreken de mogelijkheden elkaar.

In het marktonderzoek wordt gesignaleerd dat ook voor toeristen de recreatiewoningen ruimer moeten om meer comfort en luxe te kunnen bieden deze trend zet zich door. Ook gaat men meer met familie doen. Door hier nu al rekening mee te houden, kan het Landgoed daar in de bouwfase al rekening mee houden en hoeven wij na 5/6 jaar niet meer te verbouwen.

Binnen de formule is de samenhang van hotel en recreatiewoningen leidend. De modeltuinen zijn aanvullend. De modeltuinen trekken een eigen publiek, waarvan de recreatiewoningen kunnen profiteren. Ruimtelijk gezien wel weer erg belangrijk voor totaal:

- Tuinen horen bij een landgoed
- Attentie en markering via theekoepel langs rondweg
- De oranjerie is een vast onderdeel van een landgoed, de oranjerie is bovendien gesitueerd aan het einde van de zichtas.

6.3. Voorzieningen

De formule wordt gerealiseerd met behulp van de volgende voorzieningen:

A Hotel met 50 kamers (4*) met allure

- restaurant voor o.a. het ontbijt van de hotelgasten
- lounge / bar
- terras
- zaal

Programma van eisen voor het hotel

- Voor het hotel is voor 50 kamers gekozen om zo mogelijkheden te hebben van het ontvangen van groepen. De hotelkamers moeten minimaal 22m2 (inclusief natte cel) zijn om te voldoen aan het 4* niveau.
- Het restaurant moet 80% van de gasten te gelijk kunnen ontvangen voor ontbijt. 80 gasten met een stoeldichtheid van 1.5m2 per persoon (wat voldoet aan de eisen van een luxe restaurant) is 120m2.
- De lounge / bar moet genoeg plaatsten bieden voor 50 gasten en heeft minimaal 65 m2 nodig, want hier hoeft men maar een stoeldichtheid van 1.25m2 te hebben.
- Het terras moet ook minimaal aan 50 gasten plaats bieden met een stoeldichtheid van 1.5m2, dit is dan 75m2
- Zaal voor privé bijeenkomsten, miniaal 20 gasten is 30m2
- Voor keuken, opslag, housekeeping en andere dienstruimten moet minimaal 150m2 zijn.
- In totaal is dit dus: 1100+ 120+ 65 + 75 + 30 + 150 is: 1540 m2.

B Koetshuis 1:

- een Grand Café
- receptie
- ontvangstruimte

Programma van eisen Koetshuis 1

- Receptie met lobby 60m2
- Grand cafe voor 60 gasten, 90m2
- Opslag en keuken 45m2
- Personeelsruimte 9m2
- Zaal voor ontvangsten voor 80 gasten, 120m2
- In totaal is dit dus: 60 + 90 + 45 + 9+ 120 = 324 m2.
- NB: kelders onder koetshuis voor housekeeping en terreindienst

C Koetshuis 2:

- wellness centrum (beauty centrum en health centrum) met een zwembad/ behandelkamers/een gym/ sportzaal/ turkse baden stoombad/kruidenbaden/ juice bar
- fietsverhuur

Programma van eisen voor wellness

- Zwembad van minimaal 12 x 5 = 60m2 plus loopruimte = 120 m2
- 6 behandelruimtes van 4m2 per stuk = 24m2
- Gym van 34m2
- Kleedruimte 19m2
- Ontvangsthal / juicebar 25m2
- Opslag/kantoor/ machine ruimte 40m2
- Ruimte ontspanning/ relax: 40 m2
- Aparte ruimte voor zorgbehoevenden: 40 m2
- In totaal is dit dus: 120 + 24 + 34 + 19 + 25 + 40 +4 + 40 = 342 m2
- NB: kelders onder koetshuis voor housekeeping en terreindienst

D 150 recreatiewoningen / hotelsuites met minimaal

- 3 slaapkamers
- 2 badkamers
- toiletruimte
- woonkamer
- keuken
- sauna
- terras

Programma van eisen voor de recreatiewoning(welke voldoen aan de eisen van het ITS)

- 3 slaapkamers van 18m2, aangezien de woning wil aansluiten bij het hotel in niveau, dit is 54m2.
- 2 badkamers, 1 met een douche van 4,85m2 en een met bad van 6m2. Dit is dan 10,85m2.
- Keuken, minimaal 6m2.
- Eetkamer moet minimaal 7,5m2 zijn.
- Woonkamer moet minimaal 16m2 zijn, maar wij willen dit ruimer maken naar 30m2 om te voldoen aan het concept van luxe en comfort
- Toiletruimte, deze is apart op de begane grond en geschikt voor assistentie 3,65m2
- Terras van 8m2
- In totaal is dit dus: 54 + 10,85 + 6 + 7,5 + 30 + 3,65 + 8 = 120 m2

E Dienstwoningen

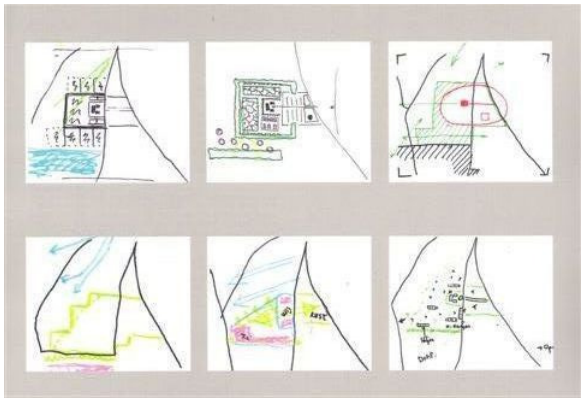
- Bedrijfsleiding hotel
- Bedrijfsleiding recreatiewoningen
- Bedrijfsleiding welness
- Woningen ten behoeve van zorg

F Modeltuinen

- Bedrijfshal (bouwvergunning reeds verstrekt)
- Oranjerie in de modeltuinen voor workshops, tentoonstellingen, culturen manifestaties, vergaderingen en recepties
- Theekoepel

Bijlage 1: Korte historie van het planproces

De eerste besprekingen over de Sedde zijn gevoerd in 2002. De initiatiefnemers hebben daarvoor oriëntaties uitgevoerd en inrichtingsschetsen gemaakt voor het hotel, de modeltuinen en het recreatiepark afzonderlijk. In een gesprek bij de gemeente bleek de wens voor ruimtelijke afstemming tussen de initiatieven. De initiatiefnemers hebben hun ruimtelijke plannen ingetrokken, daarna zijn schetsateliers gehouden met initiatiefnemers en overheden (gemeente en provincie).



Dit heeft geleid tot twee modellen, het Bosmodel en het Carrémodel. Deze modellen hebben het uitgangspunt gevormd voor het verdere planproces. De plannen voor Zeddam Noord en beide modellen zijn op 14 juni 2006 gepresenteerd aan gedeputeerde Peters. De sfeer werd door de initiatiefnemers en de gemeente ervaren als positief en stimulerend voor het vervolg. De provincie heeft vervolgens haar 'officiële' standpunt verwoord in een brief, de zogeheten Kaderbrief van 13 februari 2007 .In deze brief is een genuanceerde bespiegeling opgenomen, vergezeld van een aantal richtlijnen, uitgangspunten en ontwerpsuggesties.

De initiatiefnemers hebben de periode tussen februari 2007 en augustus 2008 besteed aan de uitwerking van de ruimtelijke plannen en het laten uitvoeren van noodzakelijke onderzoeksrapporten. Ze hebben tevens een vrijwillig MER laten opstellen, om zoveel mogelijk zorgvuldigheid in het planproces te realiseren.

De betrokken provincieambtenaren hebben op 6 mei 2008 een veldbezoek gebracht aan de Sedde. Op basis van dit overleg is overleg gevoerd met de (nieuwe) gedeputeerde Verdaas. Dit leidt tot een brief aan de gemeente, gestuurd op 21 juli 2008. In de brief wordt voorgesteld om een bestuurlijk overleg te houden tussen de gemeente en de provincie. Hierin komt aan de orde de wijze waarop gemeente en initiatiefnemers zijn omgegaan met de inhoud van de kaderbrief van 2007.

Bijlage 2: reactie gemeente op MER, dd. 1 juli 2008

gemeente Montferland

Gemeentehuis Raadhuisstraat 14
6942 BE Didam
Postadres Postbus 47
6940 BA Didam
T (0316) 291 391
F (0316) 291 388
I www.montferland.info
E gemeente@montferland.info

aan Sport en recreatiebeheer Bert Tervoert b.v.
Loenenseweg 1
3633 DA VREDEN

behandeld door	Renate Meiland	telefoon	0316-291655
ons kenmerk		datum	1 juli 2008
uw kenmerk		uw brief van	
bijlage(n)			

Onderwerp MER recreatief landgoed De Sedde

Geachte heer Tervoert,

Op 26 mei jongstleden is bij de gemeente binnengekomen de milieueffectrapportage recreatief landgoed De Sedde. Volgens de m.e.r.-procedure dient de gemeente het MER vervolgens te beoordelen op aanvaardbaarheid. Hierbij moet worden gekeken of de inhoud van het MER voldoende is om een besluit te kunnen nemen waarvoor het MER is gemaakt, in dit geval het opstellen van het bestemmingsplan.

Wij zijn van oordeel dat er nog een aantal aanvullingen nodig zijn. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste aanvullingen.

- Bij de indiening van het MER ontbraken de marktonderzoeken waarnaar verwezen wordt ter onderbouwing van het project. Een van de onderzoeken is op 12 juni via de mail ontvangen. De gemeente heeft nog niet de gelegenheid gehad om deze te beoordelen en te toetsen aan het TROP 'bestemming Montferland'.
- Het MER gaat onvoldoende in op de voorwaarden genoemd in de kaderbrief van de provincie en de reactie van de gemeente daar op.
- In het MER wordt niets gezegd over het gebruik en beheer van het recreatiepark. Het bestaansrecht voor een healthcenter wordt niet onderbouwd.

Wij verzoeken u bovengenoemde aanvullingen te realiseren zodat de m.e.r.-procedure vervolgt kan worden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland,

De secretaris,	De burgemeester,
T.M.J.M. Evers	mw. C.C. Leppink-Schuitema

i.a.a. de heer en mevrouw Wijnands, Oude Doetinchemseweg 22, 7038 BH Zeddam
De Ank, Kilderseweg 2a, 7038 BW Zeddam

Verzonden: 03 JUL 2008

ARCHIEF

Bijlage 3: kaderbrief provincie, dd. 13 februari 2006

op 21 11. 2007 in nav archief

dienst Ruimte, Economie
en Welzijn

provincie
GELDERLAND

Bezoekadres
Prinsenhof A
Prinsenhof 3
Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

telefoon (026) 359 91 11
telefax (026) 359 94 80
e-mail post@gelderland.nl
internet www.gelderland.nl

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Montferland
T.a.v. de heer M. Krabbe
Postbus 47
6940 BA DIDAM

Gemeente Montferland
reg.nr. 2142 afdeling RO/L
Ingekomen 21 MRT 2007

GEZIEN	afdoen voor:
Burgem.	archief
weth.	class. nr.
secr.	ovb.

datum
13 februari 2007

zaaknummer
2007-002660

onderwerp
Kaderbrief Recreatieve ontwikkeling Noordrand Zeddam

Geachte heer Krabbe,

Inleiding
Op dit moment in het plantraject, zijnde de startfase van de op te stellen milieueffectrapportage, willen wij graag de randvoorwaarden voor de recreatieve ontwikkeling van de noordrand Zeddam op schrift stellen. Dat doen wij in de vorm van deze kaderbrief. Het belangrijkste kaderstellend document wordt vanzelfsprekend gevormd door Streekplan Gelderland 2005. De randvoorwaarden zijn grotendeels op het streekplan terug te voeren. Verder is de kaderbrief opgesteld op basis van eerder gecommuniceerde notities, zijnde het ambtelijk preadvies locatie Noordrand Zeddam (d.d. 11 oktober 2005), mailnotitie naar aanleiding van de beknopte gemeentelijke startnotitie ontwikkeling Noordrand Zeddam (d.d. 1 februari 2006) en de tussentijdse notitie Noordrand Zeddam (d.d. 15 mei 2006). Vanzelfsprekend speelt ook het bestuurlijk overleg van 14 juni 2006 een belangrijke rol en schenkt de kaderbrief tevens aandacht aan het onlangs gevoerde overleg in kader van de start van de werkzaamheden omtrent de MER (d.d. 25 januari 2007).

Nog even beknopt het initiatief (nu onder de naam Recreatielandgoed De Sedde)
- Hoveniersbedrijf/kwekerij met orangerie en modeltuinen: vanuit verschillende locaties in en rond Zeddam wordt een nieuw bedrijf op poten gezet op één locatie: kwekerij, bedrijfsgebouwen, dienstwoning en siertuinen. De nieuwe kwekerij is al reeds gevestigd aan de oostzijde van de oude Doetinchemseweg.
- Hotel: een nieuwe hotel wordt gebouwd met ongeveer 25 kamers. Hotelhouder is reeds gevestigd in het dorp Zeddam (met 14 kamers) en wil verplaatsen naar de nieuwe locatie aan de westzijde van de Oude Doetinchemseweg.
- Recreatiebungalows: het gaat om nieuwvestiging van een vakantiebungalowpark (intensieve verblijfsrecreatie): ongeveer 150 recreatiewoningen, zorgwoningen, receptie, groepsverblijf, bruin café, facilitaire voorzieningen, beheerderswoningen, kampeerplaatsen, parkeerplaatsen.

Locatie: ongeveer 18 ha in totaal, direct grenzend aan de noordrand van Zeddam, thans gronden in agrarisch gebruik (met aanwezigheid van één burgerwoning met groen omsloten buitenruimte) en grotendeels eigendom van initiatiefnemer.

inlichtingen bij dhr. E.W.P. van der Linden
e-mail e.vander.linden@prv.gelderland.nl
verzonden 19 MAART 2007

doorkiesnr. (026) 359 93 38

BNG 's-Gravenhage, rek. nr. 28.50.10.824
ABN ♦ AMRO Arnhem, rek. nr. 53.50.26.463
Postbank-girorekening 869762
BTW nr. 001825100.B03

IBANnr.: NL74BNGH0285010824
SWIFT/BIC: BNGHNL2G

provincie
GELDERLAND

Drie initiatiefnemers werken samen aan de recreatieve ontwikkeling, op zich zelf een waardevol uitgangspunt, maar de drie initiatieven zijn beleidsmatig niet gelijk en lopen niet gelijk op. Naar aard, schaal en verschijningsvorm vertegenwoordigen de drie initiatieven verschillende beeldkwaliteiten en functionele en landschappelijke inpassingen. Wel zijn alle drie initiatieven (niet-agrarische bedrijvigheid) te beschouwen als nieuwvestiging.

Probleemschets
In het multifunctioneel gebied - en de waardevolle landschappen als onderdeel daarvan - zijn de gebiedsfuncties medebepalend voor vestigingsmogelijkheden op nieuwe bouwlocaties. Het kan hierbij gaan om bedrijvigheid die nodig is voor of verwant aan landbouw, bosbouw, natuurbeheer en recreatie (zie pagina 60 van streekplan). Het drieledige initiatief past hierin. Kwekerij[1] is bedrijvigheid verwant aan de landbouw, en hotel en recreatiebungalowpark is bedrijvigheid nodig voor recreatie. Wij onderschrijven de algemene doelstellingen van het initiatief om vooral bij te dragen aan een kwaliteitsimpuls voor Zeddam als toeristisch-recreatieve uitvalsbasis en aan het op peil houden van de werkgelegenheid in de recreatieve sector.
Het (drieledig) initiatief wordt in dit stadium wat ons betreft geconfronteerd met drie ruimtelijke contexten:
1 Landschappelijke context
2 Recreatieve context
3 Context van goede ruimtelijke ordening

1 De landschappelijke context wordt bepaald door de gevoeligheid van het gebied doordat de betreffende locatie, als onderdeel van het waardevolle landschap Montferland, gewaardeerd wordt vanwege karakteristieke openheid, cultuurhistorie en archeologie. Streekplantechnisch gesproken geldt hier de zogenaamde "ja-mits"-benadering, echter niet zonder problemen omdat de gewenste nieuwvestiging (in haar diversiteit) bij voorbaat conflicteert met met name de karakteristieke openheid. Wij onderschrijven dat in zekere zin de "ja-mits"-benadering wordt vertaald in een ontwerpgerichte benadering. Ontwerp dient aan te tonen hoe omgegaan wordt met wat wij noemen de kernkwaliteiten van het landschap. Overigens vinden wij het lovenswaardig dat de gemeente, samen met buurgemeenten, zich inzet voor het opstellen van een landschapsontwikkelingsplan (LOP).
2 Voorts vindt het initiatief plaats binnen een recreatieve context. Het streekplan geeft een aantal stringente randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden. Het is van belang dat de gewenste recreatieve ontwikkeling duurzaam van karakter is en dat bij wijze van spreken over 100 jaar nog steeds sprake is van een vitaal en aantrekkelijk recreatieaanbod ter plekke. Daarnaast is het belangrijk om het initiatief te plaatsen in het regionaal[2] toeristisch-recreatief product. Daarbij zal sprake moeten zijn van regionale afstemming. Wij prijzen het initiatief om een toeristisch recreatief ontwikkelingsplan (TROP) op te stellen. Tussen twee haakjes: het komt ons voor dat in de diverse recreatieve beleidsnotities van de gemeente wel gesproken wordt over gebiedsgerichte toeristisch recreatieve voorzieningen, hotelaanbod, campings, diverse ontwikkelingsmogelijkheden, kwaliteitsverbetering, maar niet expliciet over aanbod van recreatiebungalows (c.q. recreatiewoningen). Graag aandacht hiervoor!
3 Vanzelfsprekend zal het initiatief ook dienen bij te dragen aan goede ruimtelijke ordening. In dit kader vragen wij de gemeente inzicht te geven in een actuele integrale ruimtelijke visie op het dorp Zeddam. Een functioneel samenspel van onder andere wonen, werken, voorzieningen, verkeer, recreatie, natuur, water, aangevuld met landschap, cultuurhistorie, milieu, leefbaarheid. De vraag is of de Bergh Structuurvisie voldoende is.

[1] De orangerie en modeltuinen, behorend bij het 'kwekerij-initiatief', beschouwen als 'bedrijvigheid' nodig voor de recreatie of als bedrijvig onderdeel van de kwekerijonderneming, en daarmee verwant aan de landbouw?
Ten aanzien van het bedrijfsgebouw en dienstwoning wordt een aparte planologische procedure gevolgd.
[2] Wat ons betreft is de regio hier nog vrij invulbaar. Gaat het om stadsregio Arnhem-Nijmegen, gaat het om de Achterhoek, gaat het om de Liemers?

provincie
GELDERLAND

De notitie Ruimtelijke onderbouwing ontwikkelingen omgeving Zeddam 2004 is onzes inziens te beperkt. Wij geven in overweging mee om voor Zeddam een beknopte doch volledige dorpsvisie op te stellen.
Zij zal bijdragen aan een stevige basis c.q. onderbouwing van het onderhavige initiatief, zeker wanneer alternatieve locaties[3] in beschouwing zijn genomen en tot onderwerp van afweging zijn gemaakt.

Bestuurlijk overleg 14 juni 2006
In het bestuurlijk overleg heeft gedeputeerde zijn waardering uitgesproken over de samenwerking tussen initiatiefnemers en de gemeente en met de provincie. Het planproces tot nu toe wordt gewaardeerd.
De probleemschets zoals die in de vorige paragraaf is geformuleerd, is tijdens het overleg in verschillende toonaarden aan de orde geweest. Het landschappelijk inpassingsvraagstuk loopt sterk in het oog waarbij wij hechten aan een overtuigend ontwerp met grote ruimtelijke kwaliteit, gebaseerd op analyse en waardering van en omgang met de karakteristieke openheid. In dit kader zijn wij nieuwsgierig naar innovatieve concepten als "ingegraven" of "ondergronds". Ten aanzien van de gepresenteerde schetsmodellen, carré en bosrand als "ontwerpvolumes", hebben wij geen voorkeur aangegeven. Beide schetsmodellen verdienen uitwerking.
Wij zijn zeer kritisch ten aanzien van het aantal recreatiebungalows (c.q. vakantiehuisjes). Dit is ook verwoord in de verschillende notities onzerzijds. Het aantal begon bij 80 (tot 100). Via maximaal 150 is het nu minimaal 150 recreatiebungalows geworden. Wij gaan ervan uit dat een kleiner aantal recreatiebungalows beter is in te passen in een landschap van open essen en bijzondere uitzichten dan een groter aantal. Hierbij gaan wij er tevens van uit dat de "ontwerpvolumes" zich voegen naar het aantal recreatiebungalows. Hoewel wij begrijpen dat economische haalbaarheid een factor is waarmee ondernemers werken, sturen wij toch aan op het naar beneden bijstellen van het aantal recreatiebungalows. Het komt ons voor dat een recreatieonderneming met een aanzienlijk kleiner aantal recreatiebungalows (laten wij zeggen 30-50) levensvatbaar kan zijn. Initiatiefnemers worden uitgedaagd om een aantrekkelijke niche in de markt open te breken, bijvoorbeeld gericht op bijzondere doelgroepen. Tevens moet rekening worden gehouden met de regionale context (bijvoorbeeld planologische restcapaciteit). Nadrukkelijk is in het bestuurlijk overleg gesteld dat er geen tweede Stroombroek[4] mag ontstaan.
Met oog op de goede ruimtelijke ordening is in het bestuurlijk overleg afgesproken dat de gemeente ten behoeve van het initiatief een voorontwerp bestemmingsplan opstelt en deze in het kader van het artikel 10 BRO overleg voorlegt aan de provincie. Op basis van het genoemde voorontwerp zullen wij overwegen om, let wel al dan niet, "19.2" te verlenen[5]. Wij vragen veel aandacht te besteden aan de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief en de bij u bekende noodzakelijke vooronderzoeken uit te voeren.

Milieueffectrapportage (MER)
Wij waarderen het zeer dat de initiatiefnemers besloten hebben om ten behoeve van de besluitvorming een milieueffectrapportage op te stellen.

[3] Alternatieve locatie voor het hotel is bijvoorbeeld elders in bestaand bebouwd gebied van Zeddam, op een inbreidingslocatie of misschien kan er gebruik worden gemaakt van een alternatieve locatie in het buitengebied met behulp van functieverandering. Alternatieve locatie voor het recreatiebungalowpark is bijvoorbeeld tussen oostkant van Zeddam en de nieuwe rondweg, buiten het waardevolle landschap. Hier speelt een ruimtelijke overweging die geen rekening houdt met huidige eigendomsverhoudingen.
[4] Stroombroek bij Braamt, zeer nabij gelegen ten opzichte van de onderhavige locatie, beschouwen wij als een recreatieconcentratiepunt van intensieve verblijfs- en intensieve dagrecreatie, één van de vakantieparken van Landal (ongeveer 200 recreatiebungalows), gelegen in de 'actieve recreatiezone' aan de oostkant van Montferland. Er is tevens sprake van een planologische restcapaciteit van ongeveer 40 recreatiebungalows.
[5] Het zij hier opgemerkt dat in het kader van het tegengaan van permanente bewoning van recreatiebungalows niet direct in de rede ligt om 19.2 te verlenen, tenzij een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers onzes inziens waarborgen biedt en een adequate bestemmingsregeling op de korte termijn in het verschiet ligt.

provincie
GELDERLAND

De in de concept startnotitie MER weergegeven motivatie onderschrijven wij: zorgvuldige besluitvorming, erkenning gevoelig gebied (in verband met waardevol landschap), integrale afweging alternatieven, draagvlak voor initiatief vergroten, input voor goede ruimtelijke onderbouwing. Wij geven in overweging mee om nadrukkelijk aandacht te besteden aan vergroting van het draagvlak voor het initiatief. Dit vergt een actief communicatietraject waarbij diverse mogelijke belanghebbenden worden geïnformeerd en geconsulteerd[6].
Wij zijn content met het overzicht te onderzoeken milieugevolgen, naast bodem en water, natuur, verkeer en woon- en leefmilieu (inclusief mogelijke hindercirkels) en energie, aandacht voor:

- Beïnvloeding open karakter van het landschap
- Beïnvloeding archeologische waarden
- Beïnvloeding cultuurhistorische waarden

Deze aspecten vangen onzes inziens het landschappelijk inpassingsvraagstuk. Als provincie zijn wij nieuwsgierig naar de wijze waarop de effecten worden gemeten en naar de resultaten van deze effectmetingen. Wij beschouwen de MER ook als een belangrijk document ten behoeve van onze advisering en besluitvorming.
Daarnaast hebben wij bijzondere belangstelling voor de alternatieven. Immers, goede ruimtelijke ordening houdt zich bezig met alternatieven. De MER gaat inzicht geven in deze materie. Er zal aandacht zijn voor de twee planalternatieven en voor de referentiesituatie, situatie die zou ontstaan zonder dat de voorgenomen activiteit wordt uitgevoerd[7] en voor het meest milieuvriendelijke alternatief.
De twee schetsmodellen uit de Ontwikkelingsvisie Noordrand Zeddam (juni 2006) zijn een slagje verder uitgewerkt en op schaal geoptimaliseerd. Twee ontwerpbenaderingen of ontwerpvolumes[8]: carrémodel en bosmodel, beide voortbordurend op de eerder gepresenteerde schetsen, met beide een absorptievermogen van - naast hotel en orangerie met modeltuinen - minimaal 150 recreatiebungalows, vormen basis voor de planalternatieven. Met de kanttekening dat misschien beide modellen op dit punt te weinig onderscheidend zijn, de ontwerpvolumes lijken te veel op elkaar, achten wij het voorstelbaar dat beide planalternatieven in de MER worden beoordeeld. Wij vragen echter beide planalternatieven in woord en beeld goed aan te scherpen.
Wij gaan ervan uit dat het meest milieuvriendelijke alternatief een alternatief zal zijn waarbij onder andere gehoor wordt gegeven aan onze wens om te komen tot een aanzienlijke reductie van het aantal recreatiebungalows, met aanpassing van het ontwerpvolume (ontwerpmodel).

Terug naar het streekplan I: multifunctioneel gebied met nadere aanduiding: waardevol landschap
De beleidskaart met de ruimtelijke structuur, behorend bij het streekplan, laat de locatie Noordrand Zeddam deel uitmaken van het multifunctionele gebied met nadere aanduiding: waardevol landschap "Montferland". Dit landschap heeft de volgende kernkwaliteiten:

- Samenhangende eenheid van hooggelegen stuwwalkern met grootschalig besloten boslandschap met een krans van essen op de hellingen en een ring van dorpen en gehuchten aan de voet.
- Waardevolle open essen op de flanken van de stuwwal met bouwland.
- Landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol contrast tussen open essen en besloten bosgebied.

[6] Te denken valt aan omwonenden, dorpsraad c.q. vereniging, bewoners Zeddam, recreatieondernemers, branchevereniging, winkeleliersvereniging, natuur- en milieugroepen, heemkundegroepen, Landal Stroombroek, gemeentebreed, provinciale diensten
[7] Of elders worden uitgevoerd (zie noot 3)?
[8] Met het abstracte begrip ontwerpvolume wordt een fysieke 'massaliteit' bedoelt waarbinnen het drieledige initiatief haar verschijningsvorm krijgt. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het landgoed concept als beeldkwaliteit (zie Ontwikkelingsvisie Noordrand Zeddam). Binnen de ontwerpvolume kan gespeeld worden met functies, aantallen, schaal. De ontwerpvolume wordt geconfronteerd met o.a. de openheid. Wij achten deze benadering zinvol edoch ook spannend. Het komt ons echter voor dat wanneer het aantal recreatiebungalows kleiner wordt, ook het ontwerpvolume kan worden aangepast, wat weer een andere invulling geeft aan het landschappelijk inpassingsvraagstuk.

provincie
GELDERLAND

- Reliëfrijk en slingerende wegen
- Zicht vanuit de omgeving op de stuwwal.

Deze kernkwaliteiten zijn in de streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities nader vastgesteld en dienen nadrukkelijk in het planproces meegenomen te worden, waarbij de "ja, mits"-benadering leidend is.
Het al dan niet toestaan van intensieve verblijfsrecreatie is naar de aard, schaal en verschijningsvorm van het initiatief in dit gebied nadrukkelijk afhankelijk van de effecten op de kernkwaliteiten en gebiedskenmerken. Terreinen met recreatiewoningen dienen gezien hun aard en functie een aan de omgeving aangepast karakter te hebben.
Tevens geldt als voorwaarde dat niet-agrarische bedrijfsvestiging op nieuwe bouwlocaties alleen mogelijk is als uit onderzoek blijkt dat de vestiging niet kan worden geaccommodeerd in vrijgekomen agrarische bebouwing (pagina 60 streekplan). Dit geldt sterker voor het hotel dan voor de recreatiebungalows.

Terug naar het streekplan II: Bijdrage aan toeristisch-recreatief product
Uit het streekplan: "Als uitgangspunt voor het multifunctionele gebied geldt dat initiatieven voor intensieve vormen van recreatie en toerisme in beginsel mogelijk zijn. Het is daarbij van belang dat gemeenten de verkeersafwikkeling en de mate van (boven)lokale uitstraling op mens en milieu in ogenschouw nemen. Voorkomen moet worden dat nieuwe initiatieven onoverkomelijke belemmeringen opwerpen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de directe omgeving. Daarnaast dient de relatie te worden gelegd met de omgevingskenmerken (zie vorige paragraaf) en de bijdrage aan het regionaal toeristisch-recreatieve product". Ook stelt het streekplan: "Bij nieuwe initiatieven voor complexen van recreatiewoningen dienen eerst bestaande planologische restcapaciteiten binnen de regio te worden betrokken alvorens nieuwvestiging of uitbreiding aan de orde is."

Het streekplan stelt aan recreatiewoningen bijzondere randvoorwaarden:
- Er geldt een maximale maat van 75 m^2 en 300 m^3 (inclusief berging en kelder) per recreatiewoning.
- Er moet sprake zijn van bedrijfmatige exploitatie[9] van het terrein, vastgelegd in bestemmingsplan.
- Recreatiewoningen mogen slechts worden opgericht en gebruikt voor de verhuur ten behoeve van wisselend gebruik.
- Onrechtmatig gebruik van recreatieverblijven is ongewenst. Gemeente dient aan te geven hoe zij actief handhaving vorm en inhoud geeft.

Nadrukkelijk geven wij in overweging mee om het één en het ander goed te regelen in een overeenkomst met initiatiefnemers.

Bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit
Het moge duidelijk zijn en dat is ook aan de orde gekomen tijdens het bestuurlijk overleg, wij hechten veel waarde aan ruimtelijke kwaliteit. Het gaat om goede ruimtelijke ordening met kwaliteit. Initiatiefnemers en gemeente geven onzes inziens blijk van deze benadering. Het gaat er nu om hoe het thema van ruimtelijke kwaliteit blijvend op de agenda wordt gehouden. Nog enkele aandachtpunten:
- Eenheid in ontwerpconcept en sfeerbeeld bewerkstelligen. De landgoedbenadering[10] als beeldkwaliteit spreek ons aan.

[9] Hieronder wordt verstaan, het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de logiesverblijven daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.
[10] Het zij hier opgemerkt dat het begrip landgoed in de zich ontwikkelende plannen niet verstaan moet worden als landgoed zoals het streekplan daar tegen aankijkt (huis met allure, 5 ha natuurontwikkeling, toegankelijkheid).

provincie
GELDERLAND

- Architectonische ambities waarmaken door bijvoorbeeld met innovatieve nieuwsgierigheid te werken aan nieuwe "ingegraven" recreatievoorzieningen. Dit vergt onzes inziens nog een creatieve inspanning.
- Bij ontwerp specifieke aandacht schenken aan entrees, randen, bebording, afscheidingen, parkeerplaatsen.
- Zoek naar identiteit en eigenheid met aandacht voor eigentijdse accenten.
- Werk met zichtlijnen op dorp en stuwwal.
- Aansluiten bij cultuurhistorische gegevenheden, onder andere essen.
- Hotel als "eyecatcher" met "logische verbindingen" naar orangerie/modeltuinen en recreatiebungalows.
- Diversificatie van doelgroepen.
- Bijdragen aan toegankelijkheid.

Wij adviseren de gemeente een beeldkwaliteitsplan op te stellen en deze gelijk op te laten lopen met en te koppelen aan het op te stellen voorontwerp-bestemmingsplan.

Samenvattend
De randvoorwaarden op een rijtje:

- Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap Montferland door een overtuigend passend ontwerp dat het open karakter van het landschap en de archeologische en cultuurhistorische waarden respecteert. Aangepaste inrichting en vormgeving weet de aantasting van de kernkwaliteiten zoveel mogelijk te voorkomen.
- Duurzaam bijdragen aan het regionaal toeristisch-recreatief product.
- Reductie van het aantal recreatiebungalows (met aanpassing van de "ontwerpvolume"), tenzij initiatiefnemers en gemeente de landschappelijke en recreatieve passendheid kunnen aantonen.
- Regionaal afstemmen met de planologische restcapaciteit ten aanzien van recreatiebungalows.
- Rekening houden met maximale maatvoering van recreatiebungalows .
- Regelen van bedrijfsmatige exploitatie, wisselend verhuur en handhaving van de recreatiebungalows.
- Ruimtelijke onderbouwing verstevigen door actuele integrale visie op het dorp Zeddam.
- Ruimtelijke onderbouwing verstevigen door beoordeling en afweging van mogelijke alternatieve locaties, daarbij meenemen waarom geen gebruik is gemaakt van vrijkomende agrarische bebouwing.
- Opstellen voorontwerp-bestemmingsplan, met uitvoering van de daarbij behorende vooronderzoeken en aanbieden voor artikel 10 BRO overleg (najaar 2007).

Naast deze randvoorwaarden enkele aanbevelingen en opmerkingen:

- Ruimtelijke kwaliteit hoog in het vaandel houden door architectonische ambities en opstellen van beeldkwaliteitsplan.
- Aandacht schenken aan vergroten van het draagvlak.
- Meewegen uitkomsten van milieueffectrapportage.
- Bij het meest milieuvriendelijk alternatief de reductie van het aantal recreatiewoningen met aanpassing van "ontwerpvolume" meenemen.
- Ruimtelijke onderbouwing verstevigen door vooruit te lopen op het landschapontwikkelingsplan, waarbij gemeente haar visie geeft op de openheid.
- Ruimtelijke onderbouwing verstevigen door vooruit te lopen op het toeristisch recreatief ontwikkelingsplan, met aandacht voor intensieve verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiebungalows.
- Nieuwvestiging van kwekerij (met orangerie en modeltuinen) en hotel aanzienlijk minder "problematisch" dan nieuwvestiging van recreatiebungalowpark.

provincie
GELDERLAND

Wij zullen het verdere verloop van het plantraject met grote aandacht en nieuwsgierigheid blijven volgen.

Hoogachtend,
namens de directeuren van de betrokken diensten,

H 257-1
mevrouw drs. L.M.G. van Hövell tot Westerflier
dienst Ruimte, Economie en Welzijn
onderafdelingshoofd Ruimtelijk Beleid Rivierengebied
van de afdeling Ruimtelijke Ordening

coll. hz
code: 00268641.doc / TW

Bijlage 4: impressie informatieavond 18 juli 2008, dd. 5 augustus 2008

Van: hotel Carpe Diem [mailto:hotelcarpediem@planet.nl]
Verzonden: dinsdag 5 augustus 2008 16:25
Aan: Vincent Grond
Onderwerp: Re: een vraag

Dag Vincent,

Een echt verslag, tijdens de "meeting" met de omwonenden is niet gemaakt. Alleen is er geconstateerd dat er geen onoverkomelijke bezwaren zijn bij de omwonenden (althans bij degenen die aanwezig waren). Er was onduidelijkheid over het informele karakter van de bijeenkomst en voor wie het was georganiseerd. Dit is die avond uitgelegd en men kon zich daar in vinden. Onduidelijkheid en bezwaren waren duidelijk een reactie op het niet weten wat er precies gaat gebeuren. Belangrijk voor de omwonenden blijft: hoe ver komen de eerste gebouwen van onze woningen af, hoe ziet de infra structuur er uit? (waarbij één "buurman" pleit voor het afsluiten van de Oude Doetinchemseweg om te voorkomen dat er teveel beweging is richting het dorp en daarmee zijn rust wordt verstoord) De "rest" heeft geen bezwaren tegen het park en juichen de ontwikkeling toe maar worden wel graag verder geinformeerd op de manier zoals wij die nu hebben ingezet. Citaat: alles beter dan een woonwijk!

Hopelijk kun je hier wat mee, groet René.

----- Original Message -----

Bijlage 5: nadere onderbouwing formule door Concreet Advies

In het marktonderzoek kwamen een aantal kansen in de markt naar boven waardoor deze faciliteiten die nu ingepland staan goed aansluiten met de vraag van de markt, zeker in de toekomst, maar ook voor de gemeente Zeddam.

Nederland vergrijst en deze "Silver Market" heeft geld, zijn gewend om op vakantie te gaan, zijn gewend aan comfort, maar gaan op den duur steeds meer behoefte hebben aan wat hulp en de zorgvraag wordt dan groter. Ze huren eerst een recreatiewoning en dan op termijn gaan ze toch voor meer service naar het hotel. Deze mogelijkheden biedt het Landgoed dan ook en ook om gezamenlijk met hun familie te komen.

De zorgvraag van de samenleving wordt steeds groter en het inspelen op deze doelgroep biedt veel extra kansen voor het Landgoed. Maar dan zijn wel wellness centrum faciliteiten nodig om bijvoorbeeld therapieën te kunnen volgen, of bloed te laten prikken (zonder na het ziekenhuis te hoeven), of nierdialyse te kunnen doen of de mogelijkheid hebben voor behandelkamers met beauty therapieën.

De (1 miljoen) mantelzorgers kunnen ongedwongen met de familie op vakantie in een recreatiewoning op het Landgoed en de zorgvrager kan met een aangepast zorgarrangement in het hotel verblijven. Zo kunnen ze wel gezamenlijk op vakantie, maar krijgen ze alle twee de zorg en de rust die ze nodig hebben. Ook herstellende patiënten die nog niet thuis verzorgd kunnen worden na een verblijf in het ziekenhuis kunnen in het hotel terecht. Voor het gemak van een zorgkamer maar met persoonlijke hotelservice en de fysiotherapie kan dan in het koetshuis gebeuren.

Natuurlijk zijn de wellness faciliteiten dan ook goed te gebruiken voor de "gezonde" gasten. Juist de luxe wellness markt voor een weekendje wellness/ rust/natuur gecombineerd met lifestyle kan dan ook als arrangement geboden worden.

De modeltuinen bieden recreatiemogelijkheden voor het recreatiepark en de hotelgasten, maar ook de mogelijkheden voor workshops en tentoonstellingen. De oranjerie kan ingezet worden voor recepties en vergaderingen, zowel particulier als zakelijk. Ook hiervoor geldt dat de oranjerie beter verhuurd kan worden en de workshops in de tuinen beter bezocht worden als er verschillende overnachtingsmogelijkheden zijn. Zo kunnen gasten met familie en vrienden er een weekendje weg van maken, maar ook zakelijk kan dan de markt beter worden bewerkt. Voor 1 nacht kan men in het hotel en bij een langer verblijf kan men kiezen voor een recreatiewoning.

Ook zijn de faciliteiten te gebruiken voor toeristen van de andere hotels in de buurt en voor de recreanten. Hierdoor kan de gemeente de voorzieningen voor de locale bevolking op peil houden, zonder te investeren, maar voldoet het ook in een hoogwaardig toeristisch product om Zeddam weer op de toeristische kaart te zetten.

Verder hebben de initiatiefnemers juist voor een wat grotere aantal woningen gekozen om ook inderdaad invloed te hebben op het dorp. 60 gasten meer in het dorp dat merkt men niet echt, daarvan blijft de supermarkt niet bestaan, maar mogelijk in het seizoen 300 tot 700 mensen per dag meer dat zet zoden aan de dijk en dat gaat men in het dorp merken. De supermarkt/fietsermaker/de winkel/ andere horeca die profiteren ook van een grotere

doelgroep. Natuurlijk gaat het Landgoed een samenwerking aan met de ondernemers in het dorp, want de apotheker zal merken dat er mensen met een zorgvraag zijn, ook de bakker (warme broodjes elke dag) en de supermarkt (bezorgservice op het landgoed) worden gevraagd om een aantal faciliteiten te bieden aan de bezoekers van het Landgoed.

In de kaderbrief van de provincie worden de ondernemers uitgedaagd om een bepaalde niche markt open te breken voor de haalbaarheid van het park in het kader van de ja- mits versie (50 bungalows). Hier zijn wij opzoek naar gegaan en wij denken deze zeker gevonden te hebben met de combinatie van toerisme en zorg. Uit het marktonderzoek, maar ook uit de verschillende rapporten blijkt telkens weer dat deze niche erg aantrekkelijk is. Echter moeten wij voor deze niche markt wel de verschillende faciliteiten hebben om het mogelijk te maken om ons hier op te richten. Namelijk:

- Meer ruimte in de openbare ruimten, maar ook in de kamers voor de zorgvragers en de verzorgers. Ook moeten de faciliteiten voldoen aan de eisen van het ITS;
- Het aanbieden van zorg, therapieën, arrangementen en ondersteuning. Dit gebeurt dan in het wellness (health) centrum. Deze zijn een noodzakelijke vereiste voor deze doelgroepen.

De faciliteiten bieden dan de kans om ons inderdaad te onderscheiden van de andere parken. Hiervoor zijn dan wel de 150 woningen nodig om inderdaad deze faciliteiten mogelijk te maken.

Bijlage 6: financiële onderbouwing Van Dessel & Van Leeuwaarden

De heer J.A. Tervoert
Kerkplein 7
3633 BG VREELAND

Ref. nr.: 053jd17.089 Capelle a/d IJssel, 5 maart 2007.

Geachte heer Tervoert,

Betreft: ontwikkeling "Recreatielandgoed De Sedde".

1. Ik heb U met betrekking tot het in aanhef vermelde onderwerp eerder geadviseerd minimaal 150 recreatiebungalows te ontwikkelen. Op grond hiervan heeft U het in eerste instantie beoogde aantal van 80 recreatiebungalows verlaten. In de brief van de Provincie Gelderland d.d. 2 februari 2007 wordt echter gesproken over een aantal van 30 tot 50 recreatiebungalows die al economisch levensvatbaar zouden zijn, waarbij initiatiefnemers worden uitgedaagd om een aantrekkelijke niche in de markt open te breken.

2. In de benadering van de Provincie wordt echter slechts aandacht besteed aan de exploitatie van de recreatiebungalows zelf maar niet aan economische haalbaarheid van de ontwikkeling van "Recreatielandgoed De Sedde". Deze ontwikkeling dient immers eerst economisch haalbaar te zijn, anders zullen er geen recreatiebungalows komen.

3. Bij de beantwoording van de vraag bij welk aantal recreatiebungalows de ontwikkeling economisch haalbaar is, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de gemiddelde verkoopprijs per bungalow zal € 225.000,-- (v.o.n.) bedragen;
- de bouwkosten per bungalow bedragen € 110.000,--;
- de verkoopkosten per bungalow bedragen € 3.000,--;

- ongeveer 25% van het geïnvesteerde vermogen zal met eigen vermogen gefinancierd worden;
- de rente gedurende de ontwikkelingsperiode bedraagt 5%;
- de kosten MER en wijziging van het bestemmingsplan bedragen € 125.000,--;
- de kosten van de grond en de infrastructuur bedragen € ~~9.000.000~~,--; 7 200 000
- in de ontwikkelingsfase is reeds uitgegeven € 500.000,-- (architecten, adviseurs e.d.);
- er dient een minimaal rendement van 5% over de omzet behaald te worden; 10% verdient de voorkeur;
- over het geïnvesteerde vermogen gaat de voorkeur uit naar een rendement van 15%.

4. Voorgaande geeft de volgende begroting:

Investeringskosten

Bouwrijpe grond met infrastructuur	€ 7.200.000,--
Bouwkosten	€ 16.500.000,--
Kosten MER en wijzing bestemmingsplan	€ 125.000,--
Marketingkosten	€ 450.000,--
Advieskosten	€ 500.000,--
B.T.W.	€ 5.400.000,--
Totale kostprijs	€ 30.175.000,--
Verkoopopbrengst	€ 33.750.000,--
	€ 3.575.000,--
Financieringskosten	-/- € 1.700.000,--
Begrote projectwinst (€ 12.500 per woning.)	€ 1.875.000,--

5. Een project met 50 recreatiebungalows geeft de volgende begroting:

Bouwrijpe grond met infrastructuur	€ 2.400.000,--
Bouwkosten	€ 6.050.000,--
Kosten MER en wijzing bestemmingsplan	€ 125.000,--
Marketingkosten	€ 150.000,--
Advieskosten	€ 500.000,--
B.T.W.	€ 1.800.000,--
Totale kostprijs (te transporteren)	€ 11.025.000,--

2

Transport	€ 11.025.000,--
Verkoopopbrengst	€ 11.250.000,--
	€ 225.000,--
Financieringskosten	-/- € 570.000,--
Begrote projectwinst	(€ 345.000,--)

Noten

- Bij 50 recreatiebungalows liggen vanwege minder efficiency, minder korting e.d. de bouwkosten ongeveer 10% hoger.

- Kosten MER en wijziging bestemmingsplan zullen bij een kleiner project niet verminderen.

- De advieskosten zijn grotendeels reeds gemaakt en voor het restant zullen zij bij een kleiner project eveneens niet verminderen.

6. Voorgaande cijfers leiden tot de conclusie dat de ontwikkeling van een project met 50 recreatiebungalows niet haalbaar is en dat in het geval aan de gebruikelijke rendementseisen voldaan dient te worden minimaal 150 recreatiebungalows ontwikkeld dienen te worden.

7. Een bungalowpark met respectievelijk 150 (I) en 50 (II) recreatiebungalows geeft respectievelijk de volgende exploitatiebegroting *) bij een *neutraal* scenario:

	(I)	(II)
Omzet	€ 720.000,--	€ 240.000,--
Inkopen	-/- € 146.880,--	-/- € 48.960,--
Bruto winst (te transporteren)	€ 573.120,--	€ 191.040,--

3

	(I)	(II)
Transport	€ 573.120,--	€ 191.040,--
Loonkosten	€ 184.320,--	€ 61.440,--
Huisvestingskosten	€ 98.640,--	€ 32.880,--
Verkoopkosten	€ 37.440,--	€ 12.480,--
Algemene kosten	€ 31.680,--	€ 10.560,--
Afschrijvingen	€ 71.280,--	€ 23.760,--
Financiële lasten	€ 8.640,--	€ 2.880,--
Kosten	€ 432.000,--	€ 144.000,--
Resultaat vóór belastingen	€ 141.120,--	€ 47.040,--

*) Bron: Rabobank cijfers en trends 2005/2006.

8. Op grond van voorgaande cijfers dient de conclusie getrokken te worden dat de exploitatie van een project met 50 recreatiebungalows economisch niet haalbaar is. Immers, een ondernemersresultaat vóór belastingen van € 47.040,-- is een te lage beloning voor de door de ondernemers (deze cijfers zijn alleen haalbaar als zowel man als vrouw in de onderneming werken) te verrichten arbeid en het risico dat zij lopen. Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat deze berekening is gebaseerd op een neutraal scenario, terwijl er zeker ook een kans bestaat dat er sprake zal zijn van een defensief scenario. Eerst bij minimaal 150 recreatiebungalows wordt een voldoende bruto rendement voor ondernemers behaald, waarbij tevens voldoende buffer is om een minder dan neutraal scenario op te vangen.

9. Dat deze grotere schaal nodig is wordt bevestigd door de sectorindustrie van de ING-bank van februari 2007. Deze studie stelt dat voor een betere prijs/kwaliteitsverhouding meer schaalgrootte onontbeerlijk is. Schaalgrootte biedt namelijk voordelen op de volgende punten:

- marketing en distributie;
- inkoop;
- investeringskracht;
- aantrekkelijker partij voor personeel.

4

10. Zeker internet is van belang als distributiekanaal en marketinginstrument. Als gevolg van het toenemend gebruik hiervan zijn voor de consument de prijzen van een verblijf in een bungalowpark beter en sneller te vergelijken. Door deze toenemende transparantie zal, althans in bepaalde perioden van het jaar waarin het aanbod groter is dan de vraag, een neerwaartse druk op de prijzen worden uitgeoefend. De neerwaartse margedruk wordt ook veroorzaakt door een opwaartse druk op de kosten. Er is namelijk wel sprake van een forse investeringsdwang vanwege de toenemende kwaliteitseisen.

11. Zoals hiervoor al aan de orde is geweest wordt in de brief van Provincie Gelderland wordt gesteld dat een bungalowpark met 30-50 recreatiebungalows ook levensvatbaar zou kunnen zijn. Dit door gebruik te maken van een niche in de markt, gericht op bijzondere doelgroepen. Een dergelijke aanpak houdt echter, zoals hiervoor reeds aangegeven, in, dat meer dan gemiddeld geïnvesteerd dient te worden in kwaliteit met hiervoor genoemde gevolgen van wellicht een hogere prijs maar daartegenover meer kosten. Het is daarom mijns inziens op deze wijze niet mogelijk om het vereiste resultaat met 30-50 recreatiebungalows te behalen. De benadering van een nichemarkt is wel aanbevelenswaardig om de actuele marges voor de toekomst te behouden. Alleen zal het hiervoor gehanteerde uitgangspunt van 150 bungalows gevolgd moeten worden.

In vertrouwen U met voorgaande van dienst te zijn en tot nadere informatie en toelichtingen steeds bereid, teken ik,

met vriendelijke groet,

Van Dessel & Van Leeuwaarden.

Drs. J. van Leeuwaarden.

5