

Zwem- en recreatiebad

IN DE DENNEN

Since 1935



**Toelichting op aanvraag vergunning voor uitbreiding gebruik
Stichting Zwem- en recreatiebad in de Dennen (IDD)**

Vorden, november 2014

Stichting Zwem- en recreatiebad In De Dennen

INHOUDSOPGAVE

	PAGINA
1. Beschrijving en achtergrond van het initiatief	3
2. Procedure	3
3. Beleidskaders	3
3.1 Recreatienota	
3.2 Bestemmingsplan	
3.3 Drank- en Horecawet	
3.4 Ontwikkelplan “Poort tot ’t Groote Veld”	
4. Huidige situatie	4
4.1 Beschrijving IDD	
4.2 Organisatie	
4.3 Visie en doelstellingen	
4.4 Recente ontwikkelingen	
5. Bedrijfsplan	6
5.1 Ontwikkelingen	
5.2 Kamperen	
5.3 Horeca	
5.4 Parkeervoorzieningen	
5.5 Gevolgen van beoogd gebruik	
5.6 Economisch uitvoerbaarheid	
5.7 Tekeningen.	

1. Beschrijving en achtergrond van het initiatief

IDD, eigenaar van zwem- en recreatiebad aan de Oude Zutphenseweg 7 te Vorden, wil het huidige gebruik “recreatie en sport” voor een periode van 10 jaar uitbreiden met horeca en kleinschalig kamperen. Met deze functiewijziging wil IDD haar accommodatie ook buiten het zwemseizoen uitbaten.

Per 1 januari 2014 krijgt IDD niet langer meer een exploitatiesubsidie van de gemeente. Eind 2013 heeft IDD eenmalig een subsidie van de gemeente gekregen om de verouderde accommodatie te moderniseren. Het besluit daartoe is door de Raad op basis van een door IDD opgesteld investerings- en exploitatieplan eind september 2013 genomen. In dit plan hebben wij onder meer aangegeven buiten het zwemseizoen extra horeca inkomsten te willen genereren om de exploitatie sluitend te krijgen.

De huidige accommodatie is zeer geschikt voor de functie “horeca” en “kamperen” omdat alle faciliteiten reeds aanwezig zijn. IDD wil de accommodatie gebruiken voor het organiseren van meerdaagse (zwem)kampen (maximaal 30 kampeerplaatsen t.p.v. de ligweiden van het zwembad), recepties, vergaderingen en andere (zakelijke) bijeenkomsten in het paviljoen.

2. Procedure

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo. Op de aanvraag is de reguliere voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.2 van de Wabo van toepassing.

De gevraagde uitbreiding van het huidig gebruik komt voor bovengenoemde procedure in aanmerking op grond van artikel 4 onder 11 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor): “ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar”.

3. Beleidskaders

Omdat het een uitbreiding van het huidige gebruik is, is gekeken welk relevant beleid hierop van toepassing is.

3.1 *Recreatienota*

De recreatienota gemeente Bronckhorst, d.d. 25 oktober 2007, kent aan de locatie aan de Oude Zutphenseweg 7 zone 2 toe. Zone 2 is een ontwikkelingsgebied voor recreatie waarbij het kan gaan om zowel de realisatie van nieuwe voorzieningen als ook de uitbreiding of verbetering van de bestaande faciliteiten. In zone 2 kunnen minicampings worden opgericht met maximaal 30 kampeerplaatsen. IDD richt geen camping op, echter biedt groepen de mogelijkheid aan om kortstondig te kamperen (maximaal 30 kampeerplaatsen). Hierbij valt te denken aan (zwem)kampen voor verenigingen en scholen.

3.2 *Bestemmingsplan*

Op de locatie aan de Oude Zutphenseweg 7 is het bestemmingsplan Buitengebied 2005 Hengelo/Vorden van toepassing. De locatie heeft als bestemming “dag recreatie en sport”. Op grond van artikel 9 bijlage C van de voorschriften is de locatie tevens bestemd voor ondergeschikte –aan deze bestemming gelieerde- horecavoorzieningen. Het in het bestemmingsplan geschetste recreatiebeleid komt overeen met dat van de hierboven beschreven recreatienota. Zoals onder ‘procedure’ is aangegeven maken wij gebruik van de door de wetgever geschapen mogelijkheid om af te wijken van bovenstaande bestemming.

3.3 *Drank- en Horecawet*

Alhoewel de drank- en horecawet hier niet relevant is voor het verlenen van de onderhavige omgevingsvergunning willen wij aangeven dat bij het bedrijven van horeca activiteiten welke niet gelieerd zijn aan het huidige gebruik voldaan wordt aan de vereisten welke hieraan verbonden zijn. Daarnaast worden deze horeca activiteiten uitgevoerd door betaalde krachten zodat geen sprake is van concurrentie vervalsing met andere horeca gelegenheden.

3.4 *Ontwikkelplan “Poort tot ‘t Groote Veld”*

In 2002 is in opdracht van gemeente Vorden een plan opgesteld om op en nabij de locatie van het zwembad IDD een toeristisch-recreatief cluster te ontwikkelen. Twee belevingen stonden centraal “actie en avontuur” en “rust en inspiratie”. De voorgestane voorzieningen moesten hierop aansluiten (detail- en retailhandel, pitch & putt-baan, horeca, hotel en zalencentrum, etc.) Het betrof een ambitieus plan dat door de gemeente in nauwe samenwerking met belanghebbenden is opgesteld (natuur- en beroepsorganisatie, Servicecentrum Plattelandsontwikkeling Achterhoek, Recreatieschap Achterhoek-Liemers, Vordense Ondernemers Vereniging, Waardevol Cultuurlandschap de Graafschap, VVV Vorden en Achterhoeks Bureau voor Toerisme). De gemeente Bronckhorst heeft het ontwikkelplan lang omarmd, echter heeft in 2010 besloten het ontwikkelplan niet langer ten uitvoer te willen brengen vanwege het ontbreken van investeerders.

Ons initiatief sluit aan op een aantal uitgangspunten uit het ontwikkelplan zoals de financiële verzelfstandiging van het zwembad, het ontwikkelen van een verblijfsvoorziening zoals een camping en het mogelijk maken van het bedrijven van horeca.

4. **Huidige situatie**

4.1 *Beschrijving IDD*

IDD is een openlucht zwembad met gemiddeld 45.000 tot 55.000 bezoekers per jaar. Het zwembad beslaat 1,8 ha. en beschikt over diverse recreatieve voorzieningen: glijbaan, een ligweide met diverse speelelementen, een speeltuin, een midgetgolfbaan, springkussen en horeca. Het zwembad heeft een sfeervol karakter en is omringd door bossen. Het zwembad is gedurende de maanden mei t/m augustus dagelijks geopend.

4.2 *Organisatie*

Zwem- en recreatiebad In de Dennen (IDD) is een stichting met een bestuur dat uit vijf leden bestaat. De stichting heeft drie vaste werknemers in dienst, waarvan één fulltime bedrijfsleider en twee parttime badmeesters. In de zomermaanden wordt er gewerkt met een mix van vrijwilligers en oproepkrachten.

4.3 *Visie en doelstellingen*

Zwem- en recreatiebad In de Dennen (IDD) te Vorden vervult een bovenlokaal toonaangevende maatschappelijke functie op het gebied van sport en gezondheid, zwemonderwijs, recreatie en leefbaarheid. IDD streeft er naar dit op een zo duurzame mogelijke wijze te realiseren.

Onze doelstellingen (opgesteld in 2010) zijn:

1. Behoud en bevorderen van kernwaarden (voortdurend)
2. Binnen 5 jaar energieneutraal (80% gerealiseerd)
3. Robuust en marktconform exploiteren (implementatie (2014/2015)
4. Renoveren van kleedruimten en nieuwbouw entreegebouw (april 2014 gereed)

In al ons handelen staat de volgende kernwaarden centraal:

- a. Aanbieden van een duurzame basisvoorziening t.b.v. sport en gezondheid, die uitnodigend en laagdrempelig is.
- b. Het geven van een hoog niveau van zwemonderwijs, tevens schoolzwemmen
- c. Het scheppen van een ontmoetingsplek voor alle leeftijdsgroepen
- d. Het behouden van een aantrekkelijke locatie om te komen recreëren
- e. Het te allen tijde voldoen aan regelgeving op gebied van veiligheid en milieu

4.4 *Recente ontwikkelingen*

In het voorjaar van 2013 is de sanitair- en doucheruimte gerenoveerd. Hiermee voldoen we voor deze ruimten aan de wettelijke eisen voor hygiëne en bieden wij onze bezoekers een fatsoenlijke sanitair- en doucheruimte aan. In 2014 is het sterk verouderde entree- en horecagebouw gesloopt en is een nieuwe entree, een professionele keuken en een paviljoen gebouwd. Hierdoor wordt de bedrijfsvoering verder geoptimaliseerd zodat we ook op topdagen 1.500 tot 2.000 bezoekers adequaat kunnen ontvangen.

Daarnaast is het zwembad nagenoeg energieneutraal voor wat betreft het gasverbruik doordat de zwembassins kunnen worden afgedekt en zonnecollectoren het zwemwater opwarmen.

Ten aanzien van bovengenoemde doelstelling onder punt 3 is het noodzakelijk extra inkomsten te genereren ten einde de exploitatie sluitend te krijgen. Daartoe heeft eind september 2013 de gemeenteraad ingestemd met ons investerings- en exploitatieplan. In dit plan hebben wij onder meer aangegeven buiten het zwemseizoen extra (horeca) inkomsten te willen genereren.

5. **Bedrijfsplan**

5.1 *Ontwikkelingen*

Zoals bekend staan de resultaten bij open luchtzwembaden in zijn algemeenheid sterk onder druk, waardoor de ruimte voor investeringen zeer beperkt is. Ook het wegvallen van subsidies maakt het moeilijker om kwaliteitsinvesteringen te financieren. Juist onder deze marktomstandigheden is innovatie en productdiversificatie een steeds belangrijker instrument om aan de wensen en eisen van de huidige en toekomstige consument/bezoeker te kunnen (blijven) voldoen.

In dit licht wil IDD het huidige gebruik uitbreiden met kamperen en horeca zodat ook buiten het zwemseizoen de accommodatie uitgebaat kan worden.

De doelgroepen voor kamperen betreffen vooral verenigingen en scholen die meerdaagse reisjes organiseren en low-budget willen verblijven in een aantrekkelijke omgeving. Weliswaar concentreert de vraag zich op mei-juni, echter wij zien kansen voor en na het zwemseizoen (bron: Recron). Voor het gebruik horeca is onze accommodatie uitermate geschikt voor meer generatie feestjes en/of familieëunies waarbij jong en oud aan hun trekken komen.

5.2 *Kamperen*

De ligweiden –behoudens de zijde waar de midgetgolf is gesitueerd- van de accommodatie geven gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober de mogelijkheid aan maximaal 30 kampeerplekken. Douche- en sanitair voorzieningen zijn in ruime mate aanwezig. Gedurende het zwemseizoen van mei t/m augustus zijn de kampeermogelijkheden beperkt vanwege de reguliere zwembad-bezoekers. Kampeergelegenheid wordt bij voorkeur aan grotere groepen aangeboden (40 tot 100 personen), echter kleine groepen worden op voorhand niet uitgesloten. Het streven is om 4 tot 6 grotere groepen per jaar te ontvangen. De praktijk moet uitwijzen of dit haalbaar is.

5.3 *Horeca*

Het paviljoen met terras biedt de mogelijkheid om recepties, vergaderingen en andere (zakelijke) bijeenkomsten te houden. Afhankelijk van het weer en het gebruik van het terras kunnen tot 100-150 gasten worden verwelkomt. Tegelijk kan gebruik gemaakt worden van de voorzieningen van de accommodatie (ligweide met diverse speelelementen, speeltuin, midgetgolfbaan en springkussen). De horeca-activiteiten vinden buiten de openingstijden van het zwembad plaats. Het paviljoen is voorzien van een professionele balie met koelmeubels voor dranken. Er is geen tap. De keuken is voorzien van een professionele frituur- en bakinstallatie met filterafzuiging, een inloop diepvriezer en voorraad magazijn. Daarnaast zijn drie toiletten aanwezig, waarvan één invalidentoilet. De keuken voldoet aan de eisen op het gebied van hygiëne voor voedselbereiding. De horeca zal conform de Drank en horecawet en met alleen betaalde krachten plaatsvinden. Het streven is om buiten de openingstijden van het zwembad gemiddeld één horeca activiteit per week te houden. De praktijk moet uitwijzen of dit haalbaar is.

Kamperen en horeca vinden niet gelijktijdig plaats.

5.4 Parkeervoorzieningen

Zowel de horeca- als de kampeeractiviteiten vinden buiten de openingstijden van het zwembad plaats. Hierdoor neemt de parkeerdruk niet toe en zijn de huidige parkeervoorzieningen aan de Oude Zutphenseweg meer dan toereikend, omdat deze zijn afgestemd op veel hogere bezoekers aantallen dan nodig zijn voor de kampeer- of horeca-activiteiten .

5.5 Gevolgen van beoogd gebruik

De aard en omvang van de gevolgen voor de ruimtelijke ordening van het beoogde gebruik wijzigen niet ten opzichte van het huidige gebruik. Dit is op zich niet vreemd omdat het een bestaande accommodatie betreft die geen fysieke wijzigingen ondergaat . Het beoogde gebruik van de accommodatie vindt buiten de gehanteerde openingstijden plaats en is niet langer alleen gelieerd aan het zwembad.

5.6 Economisch uitvoerbaarheid

De uitbreiding van het gebruik met kamperen en horeca veroorzaken geen kosten voor de gemeente. De enige kosten die de uitbreiding met zich meebrengt betreft de legeskosten voor het voeren van deze procedure, welke door IDD zullen worden betaald. De relatief lage legeskosten voor deze procedure heeft voor IDD meegewogen om voor deze procedure te kiezen.

De exploitatie opzet openlucht zwembad In de Dennen, juli 2013, waarmee de gemeenteraad heeft ingestemd, is nog steeds actueel. Hetgeen betekent dat de uitbreiding van het gebruik ten minste €5.000,- per jaar aan netto inkomsten moet genereren.

5.7 Tekeningen en exploitatie opzet openlucht zwembad In de Dennen, juli 2013

Bijgevoegd is een overzichtskaart waar het kamperen en parkeren is aangegeven, alsmede de exploitatie opzet.