

Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein Horsterwold 2012

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein Horsterwold 2012 heeft vanaf 16 mei tot en met 26 juni 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerp bestemmingsplan naar verschillende instanties gestuurd.

Vooroverlegreacties

Gedurende de reactietermijn is er geen reactie ontvangen.

Inspraakreacties

Gedurende de reactietermijn is er één reactie ontvangen. Deze reactie is kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

1. Vereniging van eigenaren park Horsterwold (Bosruiterweg 25-206, 3897 LV Zeewolde)

Reactie 1.1

De definitie van permanente bewoning is niet compleet omdat tijdelijke bewoning niet nader is gedefinieerd.

Beoordeling 1.1

Met de VVE zijn wij van mening dat de definitiewijziging ten opzichte van de huidige tekst weinig verhelderend is. De definitie wordt derhalve hersteld naar de huidige definiëring (bewoning van een verblijf als hoofdverblijf), waardoor tijdelijke bewoning geen nadere definiëring behoeft.

Reactie 1.2

De bestemming verblijfsrecreatie is niet nader gedefinieerd.

Beoordeling 1.2

In 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Een gevolg van deze wet is dat bestemmingsplannen aan bepaalde verplichte eisen moeten voldoen. Zo dient gebruik gemaakt te worden van standaard bestemmingen en aanduidingen, alsmede van standaard definities, functies en bepalingen (vastgelegd in het SVBP 2008 en vanaf 1 oktober a.s. het SVBP2012).

Voor het bestemmingsplan Recreatieterrein Horsterwold 2012 is de standaard hoofdbestemming Recreatie met de bijbehorende functie Verbljfsrecreatie van toepassing. Een definiëring van de bestemming is niet nodig omdat in de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1) is omschreven wat onder deze bestemming ter plaatse is toegestaan. Voor zover nodig worden deze onderdelen wel nader gedefinieerd in artikel 1.

Reactie 1.3

Door een aangepaste wijze van meten worden de oppervlakte- en inhoudsmaten verkleind.

Beoordeling 1.3

Ook de wijze van meten is een gevolg van de verplichte standaarden (zie reactie 1.2). Het is correct dat er een verschil is in het bepalen van de inhoud. Waar het oude bestemmingsplan de inhoud bepaalde vanaf de bovenzijde van de beganegrondvloer, wordt deze in het nieuwe bestemmingsplan gemeten vanaf de onderzijde van de beganegrondvloer. Dit kan mogelijk tot gevolg hebben dat recreatiewoningen die onder het huidige bestemmingsplan een inhoud hebben die past binnen de 749 m³, door deze veranderde wijze van meten de maat overschrijden. Om deze reden is artikel 3.2.2 lid b aangepast (zie ook beoordeling 1.5).

Reactie 1.4

De bepaling over ondergeschikte bouwdelen is onvolledig omdat ook overstekende verdiepingen hiertoe behoren. Bovendien is de formulering voor wat betreft ondergeschikte bouwonderdelen niet juist.

Beoordeling 1.4

In artikel 6.1 worden ondergeschikte bouwonderdelen genoemd als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken. Hoewel deze opsomming niet uitputtend is, geeft deze wel aan dat de ondergeschikte bouwonderdelen bedoeld zijn om het uiterlijk van een gebouw te kunnen verbijzonderen, en is er geen sprake van extra ruimten. Het buiten beschouwing laten van overstekende verdiepingen zou leiden tot een ongewenste vergroting van de toch al ruime maatvoering van de recreatiewoning. Overstekende verdiepingen worden om voornoemde reden niet beschouwd als ondergeschikte bouwonderdelen. Overigens zijn overstekende verdiepingen toegestaan, maar worden deze wel meegerekend in de maatvoering.

Omdat het oude bestemmingsplan overbouwingen tot 1,5 meter buiten beschouwing liet bij het bepalen van de inhoud is het mogelijk dat er recreatiewoningen gerealiseerd zijn met een grotere inhoud dan 749 m³. Voor deze gevallen is de regelgeving aangepast (zie ook beoordeling 1.5). Voorts is artikel 6.1 redactioneel gewijzigd omdat dit artikel onvoldoende duidelijk was inzake de te overschrijden grenzen door ondergeschikte bouwonderdelen.

Reactie 1.5

In de toelichting is aangegeven dat op vijf kavels een afwijkende maat is toegestaan. Dit is onvolledig omdat er meer afwijkende maten zijn vergund. Voor deze woningen zouden ook aparte regels moeten worden opgenomen.

Beoordeling 1.5

Voor het opstellen van dit voorontwerp bestemmingsplan zijn alle bouwvergunningen die zijn verleend voor het inwerking treden van het huidige bestemmingsplan gecontroleerd. Bij deze controle is gebleken dat overschrijding van de maatvoering beperkt is tot de vijf genoemde gevallen. De groter vergunde recreatiewoningen zijn positief bestemd, zowel op de plankaart als in de regels (artikel 3.2.2 onder c).

De recreatiewoningen die zijn vergund na de inwerkingtreding van het huidige bestemmingsplan, en groter zijn dan 749 m³ zijn de woningen waarbij overbouwingen buiten beschouwing zijn gelaten bij het bepalen van

de inhoudsmaat, of de woningen die door de gewijzigde wijze van meten een grotere inhoud hebben. Artikel 3.2.2 lid b wordt zodanig gewijzigd dat de recreatiewoningen die, als gevolg van het wijzigen van de wijze van meten, groter zijn dan 749 m³, hun inhoud bij recht kunnen behouden. Aan artikel 1 wordt het begrip bestaande inhoud toegevoegd.

Reactie 1.6

De regeling voor een antennemast is niet overgenomen uit het huidige bestemmingsplan, terwijl deze wel gerealiseerd is.

Beoordeling 1.6

De regeling voor een antennemast is abusievelijk niet opgenomen in het bestemmingsplan. Artikel 3.2.4 lid b is daarom zodanig aangepast dat naast lichtmasten ook antennemasten tot 12 meter mogelijk zijn.

Reactie 1.7

De dubbelbestemming waarde-archeologie heeft door de uitgevoerde werkzaamheden geen nut meer en is bovendien onnodig belastend.

Beoordeling 1.7

De dubbelbestemming vloeit voort uit het Archeologiebeleid van de gemeente Zeewolde en de daarbij behorende archeologische beleidskaart. Omdat het recreatieterrein grotendeels in het gebied ligt met een gematigde archeologische verwachting is een beschermende regeling opgenomen. Voor bebouwing op individuele percelen zal dit nimmer beperkend werken omdat deze veel kleiner zijn dan 1,5 hectare. Pas bij ingrepen groter dan deze 1,5 ha is ook de diepte van de ingreep relevant en kunnen aanvullende regels gelden.

Bij de regels genoemd in artikel 4.4 (uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) is de maat van 1,5 ha abusievelijk niet opgenomen. Deze wordt alsnog opgenomen. Hierdoor zullen deze regels ook vrijwel nimmer tot een beperking leiden.

Reactie 1.8

Een tweede bedrijfswoning is mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid terwijl de VVE dit graag bij recht mogelijk wil maken.

Beoordeling 1.8

In overleg met de eigenaar van de voormalige tweede bedrijfswoning is het gebruik omgezet naar recreatiewoning. Aan dit verzoek is meegewerkt omdat een tweede bedrijfswoning vanuit beheersoogpunt niet noodzakelijk was. Daartoe is de op dat perceel aanwezige bebouwing teruggebracht tot de maximale maatvoering van een recreatiewoning. De omzetting van bedrijfs- naar recreatiewoning is overigens niet ten koste gegaan van het maximum aantal te realiseren recreatiewoningen omdat dit aantal is verhoogd van 203 naar 204.

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid blijft de mogelijkheid bestaan om op het recreatieterrein een tweede bedrijfswoning op te richten. Er zijn echter wel voorwaarden verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid. Zo dient dit ten koste te gaan van een recreatiewoningperceel en moet aannemelijk zijn dat deze tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het

houden van toezicht en de woning ook uitvoerbaar is vanuit milieuoogpunt. Het beheer in de huidige vorm rechtvaardigt vooralsnog geen tweede bedrijfswoning. Om deze reden is de mogelijkheid van een tweede bedrijfswoning niet bij recht maar met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze regeling is door ons ook elders toegepast.