

Datum 8 januari 2013 Agendapunt 8 Documentnummer R1S009

Onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan Recreatieterrein Horsterwold 2012

Raadsvergadering
d.d. 14 FEB. 2013
conform voorstel besloten
de griffier



Raadsvoorstel

Zeewolde

Beoogd effect

Planologisch kader voor recreatieterrein Horsterwold aan de Bosruiterweg 25.

Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen overeenkomstig bijlage 2, Nota van zienswijzen.
2. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig bijlage 3, Lijst met aanpassingen.
3. Het bestemmingsplan Recreatieterrein Horsterwold 2012 zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.BPrHorsterwold-ON01 op de gebruikte ondergrond GBKN (10 november 2011) en met inachtneming van de onder 2 voorgestelde aanpassingen, gewijzigd vast te stellen.
4. Met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan Recreatieterrein Horsterwold 2012 ter vaststelling aan.

Dit bestemmingsplan voorziet in een up-to-date regeling, waarbij de bestaande en toekomstige bebouwing en functies zijn geëvalueerd en daar waar nodig aangepast.

Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast aan de actuele planologische regelingen en zoveel aangepaste aan de gemeentelijke standaarden.

Het ontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein Horsterwold 2012 (Bijlage 1) heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 17 oktober 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen treft u aan bij de ter inzage liggende stukken.

Argumenten

1.1 Een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om als toetsingskader voor aanvragen op grond van de Wabo te fungeren

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied overeenkomstig de beoogde bestemming worden gebruikt.

1.2 De zienswijzen zijn beoordeeld

De in de zienswijzen neergelegde bezwaren tegen het ontwerpplan zijn in bijlage 2, de Nota van Zienswijzen, kort samengevat en voorzien van een beoordeling. Wij stellen u voor in te stemmen met de beoordeling.

De zienswijzen leiden tot een beperkt aantal planwijzigingen. Deze zijn opgenomen in bijlage 3, de lijst met aanpassingen.

1.3 Er worden ondergeschikte ambtshalve wijzigingen voorgesteld

De ambtshalve wijzigingen zijn het gevolg van een nieuwe redactie van de regels voor archeologie. Wij stellen u voor in te stemmen met bijlage 3, de lijst met aanpassingen.



Zeewolde

Kanttekeningen

1. Er worden beroepschriften verwacht

De indieners van de zienswijzen zullen naar alle waarschijnlijkheid beroep instellen tegen het bestemmingsplan.

Financiën

Voor het plangebied is geen grondexploitatie vastgesteld.

Op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen kosten van grondexploitatie zijn (conserverend plan geen nieuwe ontwikkelingen).

Communicatie

De indieners van een zienswijze zijn gewezen op de mogelijkheid tot inspreken bij de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 28 januari 2013.

Na de vaststelling ligt het plan opnieuw ter inzage met de mogelijkheid om binnen 6 weken beroep in te stellen.

Hoofdlijnen uitvoering

Het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan is nog niet aangepast overeenkomstig de in bijlage 3 genoemde aanpassingen. Dit gebeurt pas na besluitvorming door uw raad.

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,
de secretaris, de burgemeester,

R.C. van Nunspeet G.J. Gorter

De raad van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 januari 2013;
gehoord de commissie Ruimte en Wonen d.d. 28 januari 2013;




Zeewolde

Besluit

1. In te stemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen overeenkomstig bijlage 2, Nota van zienswijzen;
2. in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig bijlage 3, Lijst met aanpassingen;
3. het bestemmingsplan Recreatieterrein Horsterwold 2012 zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.BPrHorsterwold-ON01 op de gebruikte ondergrond GBKN (10 november 2011) en met inachtneming van de onder 2 voorgestelde aanpassingen, gewijzigd vast te stellen;
4. met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.


Aldus besloten door de raad van de gemeente Zeewolde in zijn openbare vergadering van 14 februari 2013.

de griffier,



B.J. Schouten

de voorzitter,



G.J. Gorter

Bijlage 2: Nota van zienswijzen

Toelichting

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein Horsterwold 2012 vanaf 17 oktober 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van tervisielegging zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein Horsterwold 2012 kenbaar te maken. Er zijn 9 zienswijzen ingediend.



1. Vereniging van Eigenaren Park Horsterwold, Bosruiterweg 25 206, 3897 LV Zeewolde (met 124 machtigingen van kaveleigenaren)

Zeewolde

Zienswijze 1.1

Er heeft geen compensatie plaatsgevonden voor de nieuwe wijze van meten die een verslechtering van de inhoudsmaat tot gevolg heeft van 35 m3.

Beoordeling 1.1

Het is juist dat de nieuwe wijze van meten leidt tot een iets kleinere inhoudsmaat omdat de beganegrondvloer nu wordt meegerekend. Voor de bestaande recreatiewoningen heeft dit geen gevolgen omdat in het bestemmingsplan een regel is opgenomen waarin is bepaald dat de recreatiewoningen met een afwijkende maatvoering deze bij recht behouden indien deze in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gerealiseerd.

Zienswijze 1.2

De redactie van artikel 6.1 over ondergeschikte bouwonderdelen moet zodanig aangepast worden dat deze bouwonderdelen buiten beschouwing worden gelaten.

Beoordeling 1.2

Zowel landelijk als in Zeewolde wordt toegewerkt naar standaardisering van de regels in bestemmingsplannen. De algemene bouwregels in Zeewolde bepalen dat het bebouwingsvlak c.q. de bestemmingsgrens met 0,5 meter mag worden overschreden. Voor het recreatieterrein Horsterwold is rekening gehouden met een afwijkende overschrijdingsmaat van 1,5 meter. Omdat er in dit bestemmingsplan geen sprake is van een bebouwingsvlak of bestemmingsgrens mag de maximale oppervlakte- en inhoudsmaat tot 1,5 m overschreden worden door ondergeschikte bouwonderdelen. De opsomming van ondergeschikte bouwonderdelen in artikel 6.1 is uitgebreid in overeenstemming met de standaardregels. Overbouwingen worden echter niet langer als ondergeschikt bouwonderdeel beschouwd. In die zin is rechtstreeks aangesloten bij de standaardregels.

Zienswijze 1.3

Door de nieuwe wijze van meten zijn naast inhoudsoverschrijdingen ook oppervlakteoverschrijdingen (door eerder toegestane overbouwingen) ontstaan. De eerste zijn positief bestemd, maar de tweede zijn niet genoemd.

Beoordeling 1.3

In artikel 6.2 is de bestaande afwijkende maatvoering en situering positief bestemd. Met het woord 'maatvoering' worden alle maten bedoeld, dus zowel inhoud-, oppervlakte-, hoogtematen als eventuele andere genoemde maten.

Artikel 1.7 en het deel in artikel 3.2.2 sub b "dan wel de bestaande inhoud indien deze groter is" worden geschrapt, omdat artikel 6.2 dit al regelt.

Zienswijze 1.4

Binnen de bestemming "Waarde archeologie" is de bescherming van archeologische waarden onduidelijk. De regels voor het bouwen en het aanleggen komen vrijwel overeen, maar verschillen in dat opzicht dat voor het bouwen van het bestemmingsplan moet worden afgeweken en het bij het aanleggen hetzelfde bij recht is geregeld.

Beoordeling 1.4

Voor de activiteit bouwen en aanleggen is beoogd eventueel archeologisch waardevol gebied op dezelfde wijze te beschermen met deze regels. Het is echter juridisch niet mogelijk om een afwijkingsprocedure te verbinden aan de activiteit "aanleggen". Om deze reden zijn dezelfde aanvullende eisen opgenomen in zogenaamde toetsingscriteria.

Overigens zal voor bebouwing op individuele percelen de afwijkingsprocedure nimmer nodig zijn 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.

Zienswijze 1.5

In de plantoelichting is in hoofdstuk 3 bij de uitgangspunten vermeld dat de inhouds- en oppervlaktematen op basis van afspraken tussen de gemeente en ontwikkelaar tot stand zijn gekomen. Dit is niet juist.

Beoordeling 1.5

Deze toelichting was overgenomen uit het bestemmingsplan Recreatieterrein Horsterwold 2003. De plantoelichting wordt op dit punt geactualiseerd. De betreffende zin is thans niet meer relevant en is geschrapt.

Zienswijze 1.6

In Hoofdstuk 5 van de plantoelichting wordt het gebruik van de woning verder beperkt. Deze is in strijd met het koopcontract en hierdoor ontstaat schade omdat de verhuurmogelijkheden zijn afgenomen.

Beoordeling 1.6

De regels in het bestemmingsplan die de permanente bewoning betreffen zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Recreatieterrein

Horsterwold 2003. Nu de regeling van het nieuwe bestemmingsplan niet afwijkt van het vorige bestemmingsplan kan ook geen sprake zijn van verdere beperking van het gebruik van de recreatiewoning of tot schade. Voor het standpunt van de gemeente inzake de contractuele afspraak tussen de kaveleigenaren en de projectontwikkelaar over het 40-weken regime verwijzen wij naar de brief aan Justion d.d. 8 april 2003.

2. **Mevrouw S.C. Rudelsheim, Pieter de Hooghstraat 16, 1318 KB Almere (eigenaar kavel 130)**
Deze zienswijze komt overeen met zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 1.
3. **De heer H. Bijl, Calle Limonero 13, E 46729 VALENCIA/SPANJE (eigenaar kavel 8)**
Deze zienswijze komt overeen met zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 1.
4. **De heer en mevrouw Huizenga, Duinroos 8, 3892 XL Zeewolde (eigenaren kavel 10)**
Deze zienswijze komt grotendeels overeen met zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 1. Voor zover de zienswijze afwijkt wordt hier ingegaan op de afwijkende onderdelen. De redactie van onderdeel 2 en 5 wijkt af, maar is inhoudelijk gelijk.

Zienswijze 4.1

Deze zienswijze komt overeen met zienswijze 1.6, maar heeft als aanvulling dat het begrip 'hoofdverblijf' in de definities zou moeten worden opgenomen.

Beoordeling 4.1

Een nadere definiëring van het begrip hoofdverblijf is niet doelmatig. Het hebben van een hoofdverblijf is namelijk afhankelijk van diverse factoren die per situatie kunnen verschillen. Dit is ook onderkend door de Raad van State in de beroepszaak tegen het geldende bestemmingsplan Horsterwold 2003(200500107/1).

Zienswijze 4.2

Dit is eveneens een aanvulling op zienswijze 1.6. De woningen op park Horsterwold zijn onverkoopbaar als gevolg van de verdere beperking van de verhuurmogelijkheden van de recreatiewoningen.

Beoordeling 4.2

De regeling voor permanent bewonen wijkt niet af van het oude plan. De conclusie dat de recreatiewoningen door het nieuwe bestemmingsplan onverkoopbaar worden is dus onjuist.

5. **De heer L. Romans van Schaik, Folkloreweg 23, 1326 LB Almere**
Deze zienswijze komt overeen met zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 1.

6. **De heer J. Neijmeijer en mevrouw W. Plaisier, Pijlstaartweg 9, 8218 NG Lelystad**
Deze zienswijze komt overeen met zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 1.
7. **Mevrouw W. Koopman, Handelsstraat 81, 1741 AA Schagen (namens eigenaar kavel 14)**
Deze zienswijze komt overeen met zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 1.
8. **Tomingroep B.V., Postbus 194, 1200 AD Hilversum**
Deze zienswijze komt overeen met zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 1.
9. **Exel Lemele Projectontwikkeling B.V., Lemelerweg 38, 8148 PC Lemele**
Deze zienswijze komt overeen met zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 1.

Bijlage 3

Lijst met aanpassingen

A Aanpassingen ten gevolge van de zienswijzen:

Artikel 6.1 Ondergeschiede bouwonderdelen

De maximale oppervlakte- en inhoudsmaat mogen tot 1,50 m worden overschreden door ondergeschiede bouwonderdelen zoals(hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.

Artikel 1.7 vervalt, en artikel 1.8 tot en met 1.29 wordt vernummerd naar 1.7 tot en met 1.28.

In artikel 3.2.2 sub b vervalt de tekst: "dan wel de bestaande inhoud indien deze groter is".

In de plantoelichting Hoofdstuk 3 vervalt de tekst onder het kopje:

Uitgangspunten recreatieterrein.

Daar voor in de plaats komt de volgende tekst:

Recreatieterrein Horsterwold is een kwalitatief hoogwaardig terrein met luxe recreatiewoningen. Deze recreatiewoningen mogen niet permanent worden bewoond. Bepaald is dat de inhoud van de recreatiewoningen, inclusief eventuele overkappingen, niet meer mag bedragen dan 749 m³. Inpandige stallingsruimten voor auto's zijn daarbij niet toegelaten. De maximaal te bouwen oppervlakte per recreatiewoning is 134 m². Deze maat is inclusief een berging van maximaal 6 m² en inclusief eventuele overkappingen. De overkappingen dienen geïntegreerd in- of aangebouwd aan de hoofdmassa te worden gebouwd. Een overkapping mag niet vrijstaand worden gebouwd. Ook mag een overkapping niet aangebouwd aan het bijgebouw worden toegevoegd, waarmee wordt voorkomen dat een te fors bijgebouw gaat ontstaan. Per kavel is een particulier, niet overdekt zwembad toegestaan tot een oppervlakte van 40 m².

Op 5 plaatsen, namelijk kavelnummer 6, 15, 39, 46 en 205, is een afwijkende maat toegelaten respectievelijk maximaal 140 m², 139 m², 160 m², 151 m² en 139 m². Deze zijn vergund voor of tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan Recreatieterrein Horsterwold 2003.

Met de bepaling in artikel 6.2 zijn bestaande afwijkingen, die ontstaan door het gewijzigde artikel 2 "Wijze van meten", positief bestemd.

B Ambtshalve wijzigingen:

Artikel 4.2.2 en artikel 4.4.2 worden voorzien van een nieuwe redactie als gevolg van nieuwe regels voor archeologie in Zeewolde.

De inhoud van Artikel 4.2.2 wordt vervangen door de volgende tekst:

Het onder 4.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 1,5 ha bedraagt en die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. Bebouwing waarvan de bodem tot maximaal 0,8 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd (en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst) en die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);

- c. Bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

De inhoud van Artikel 4.4.2 wordt vervangen door de volgende tekst:
Het onder 4.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,8 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. De werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 1,5 ha;
- c. De werken of werkzaamheden het normaal onderhoud en beheer betreffen;
- d. De werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. De werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. De werken of werkzaamheden krachtens de Ontgrondingenwet vergunningsplichtig zijn.