



Aan de leden van de gemeenteraad van Wierden

Geachte raadsleden,

Wij bieden u ter besluitvorming het voorstel aan 'Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld' '

Datum: 2 september 2013

Nummer: RAA-13-00662

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld" vast te stellen overeenkomstig tekeningnummer NL.IMRO.0189.BP2012000008-VA01, 28 augustus 2013;
2. In te stemmen met de Notitie behandeling zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld", welke deel uitmaakt van dit besluit.
3. Voor het plangebied "Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld" geen exploitatieplan vast te stellen.

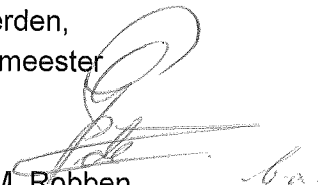
Burgemeester en wethouders van Wierden,

de secretaris

de burgemeester



R.B. van den Brink



ing. J.H.M. Robben

Besluit

☒ Conform advies ☐ Geamendeerd ☐ Niet aangenomen

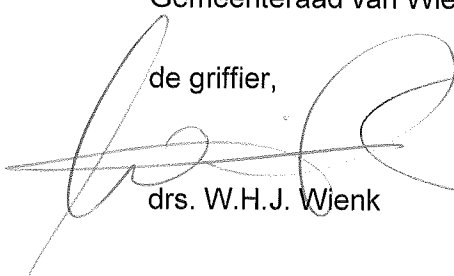
Argumenten

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 15 oktober 2013

Gemeenteraad van Wierden,

de griffier,

de voorzitter

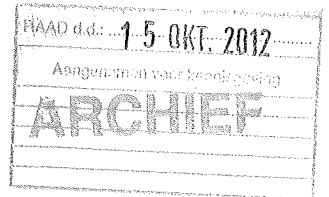


drs. W.H.J. Wienk



ing. J.H.M. Robben





Adviesnota over Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld'

Aanleiding

De ontwikkelaar van Buitengoed Het Lageveld aan de Haarboersweg 1 te Hoge Hexel heeft verzocht om wijziging van het bestemmingplan voor de volgende ontwikkelingen:

- het planologisch afsplitsen van Buitengoed Het Lageveld van naastgelegen vakantieoord aan de Haarboersweg 1 te Hoge Hexel;
- het realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg aan de Boomsweg;
- de mogelijkheid om eigen centrumvoorzieningen en een zelfstandige dienstwoning te realiseren;
- aanpassen van de breedte van de groenstrook rondom het recreatiepark.

Die plannen passen niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan gemaakt, dat de naam heeft gekregen "Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld".

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Advies

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld" vaststellen overeenkomstig tekeningnummer NL.IMRO.0189.BP2012000008-VA01, 28 augustus 2013;
2. Instemmen met de Notitie behandeling zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld", welke deel uitmaakt van dit besluit.
3. voor het plangebied "Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld" geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 Er is een bedrijfsplan opgesteld waaruit blijkt dat sprake is van een volwaardig zelfstandig recreatiepark.

Uit het opgestelde bedrijfsplan blijkt voldoende dat sprake is van een volwaardig zelfstandig recreatiepark waarbij vooraf verzekerd is dat er sprake zal zijn van recreatief gebruik. In de koopaktes is vastgelegd dat de recreatiewoningen niet voor permanente bewoning mogen worden gebruikt. Volgens het bedrijfsplan is het park in vergelijking met andere parken relatief groot. Het park onderscheidt zich door het eigen karakter en de hoge kwaliteit ten opzichte van de andere aangrenzende parkdelen.

1.2 Groenstrook van 12 meter voldoet.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling een bungalowpark op deze locatie (midden jaren '90) is de verplichting opgelegd om een groenstrook van 15 meter breed aan te leggen (langs de Boomsweg en de 3^e Lageveldsweg).

De afgelopen jaren is bebouwing van meerdere recreatiewoningen tegen de zone met groenbestemming (bestemming 'Bos') gerealiseerd. Hierdoor is het zeer moeilijk om nog een 15 meter brede groenstrook over de gehele lengte langs de Boomsweg en de 3^e Lageveldsweg te realiseren.





GEMEENTE WIERDEN

Om op korte termijn toch tot een adequate landschappelijke inpassing te komen is een (nieuw) inpassingsplan opgesteld waarbij wordt uitgegaan van een beplantingsstrook van 12 meter breed. Door deze strook met het juiste plantmateriaal te beplanten ontstaat op termijn een adequate landschappelijke inpassing. De reductie van 3 meter wordt volledig gecompenseerd door op eigen terrein twee nieuwe groenstroken aan te leggen (o.a. een nieuwe groenstrook van 10,5 meter breed over vrijwel de hele lengte langs de perceelsgrens met Villapark Het Lageveld).

De uitvoering van het inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De uitvoering en instandhouding van de beplanting is daarmee voldoende gewaarborgd.

In het voorjaar van 2013 zijn de groenstroken aangeplant overeenkomstig het opgestelde beplantingsplan (zie bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan). In juni 2013 heeft een controle plaatsgevonden. Op deze manier kan de groenstrook rondom het Buitengoed uitgroeien tot een groenstrook van 12 meter breed.

Ter vergelijking: Bij andere recreatieparken varieert de breedte van de groenstrook tussen de 5 en 15 meter.

Om te voorkomen dat in de toekomst weer dezelfde situatie ontstaat als afgelopen jaren (waarbij de bebouwing tegen de nieuwe groenstrook wordt gerealiseerd) is in het bestemmingsplan een onbebouwde zone opgenomen. Hierdoor blijft een onbebouwde zone van 15 meter gewaarborgd. De twee/drie overkappingen die in 2011/2012 (gedeeltelijk) op minder dan 15 meter van de perceelsgrens zijn gebouwd vallen onder de werking van het overgangsrecht.

1.3 Vanuit verkeersoogpunt zijn er geen bezwaren tegen een nieuwe inrit op de Boomsweg.

Vanuit verkeersoogpunt zijn er geen bezwaren tegen een nieuwe inrit op de gevraagde plek op de Boomsweg, mits de bestaande inrit op de Boomsweg weggaat. Er is verkeerskundig geen bezwaar om de inrit te verplaatsen.

1.4 Er is geen sprake van extra bebouwing

Om verdere extra versterking tegen te gaan wordt de dienstwoning in één van de bestaande recreatiewoningen gerealiseerd. Ook de receptie en het 'winkeltje' komen in een bestaande recreatiewoning aan de Boomsweg.

2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, de ingediende zienswijzen zijn beantwoord in de notitie zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 maart 2013 voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. Voor zover de zienswijze van de heer Osse namens 'de burens van Buitengoed 't Lageveld' is ingediend, wordt deze niet ontvankelijk verklaard. De heer Osse is in de gelegenheid gesteld om binnen de termijn van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan een brief met namen/adressen en handtekeningen in te dienen van de burens namens wie de zienswijze is ingediend. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Door en/of namens Voskamp Vastgoed (ontwikkelaar Buitengoed Het Lageveld) heeft nog overleg plaatsgevonden met de eigenaren van de twee recreatiewoningen die een zienswijze hebben ingediend. Dit overleg heeft niet geleid tot intrekking van de ingediende zienswijzen.

Ook zijn de nieuwe plannen aan de orde geweest in een buitengewone Algemene ledenvergadering van de Vereniging van eigenaren van Buitengoed Het Lageveld op 22 juni 2013. Bij brief van 17 juli 2013 heeft het bestuur van de Vereniging van eigenaren de gemeente geïnformeerd over de uitkomst van de Algemene Ledenvergadering. In de brief staat dat een ruime meerderheid van de leden (44 tegen 5) voor wijziging van het bestemmingsplan is.

De verkeersregeling op het park en de inrichting van het park is een interne aangelegenheid. De gemeente gaat hier niet over.



GEMEENTE WIERDEN

De gronden van de ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Notitie behandeling zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld'. In deze notitie is ook ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijzen.

3. *Voor het plangebied hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.*

Buitengoed Lageveld is particulier eigendom. Kosten voor uitvoering van het plan zijn voor rekening van de eigenaren/ontwikkelaar.

Er is wel een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Met deze overeenkomst kunnen eventuele kosten voor tegemoetkoming in planschade worden verhaald op de partij die de aanpassing van het bestemmingsplan heeft aangevraagd.

Voor de gemeente zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan dus geen kosten verbonden. Daarom wordt geadviseerd geen exploitatieplan vast te stellen.

Risico's

-

Kosten en dekking

Het betreft een particulier initiatief, voor de gemeente Wierden zijn hier geen kosten aan verbonden.

Vervolg

Het bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad aangeboden voor vaststelling. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het voor 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld"
- Notitie behandeling zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld"
- Brief van 17 juli 2013 van de Vereniging van eigenaren van Buitengoed Het Lageveld

Notitie behandeling zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld”

Bestemmingsplan

Met ingang van 7 maart 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld” voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. E.M. Osse, Haarboersweg 2 te Hoge Hexel (ingeboekt op 3 april 2013 onder nummer IN-2013-32815), mede namens de burens van Buitengoed 't Lageveld.
2. G. van der Meer en J. Bruinsma-van der Meer, eigenaar bungalow 129, Grote Ratelaar 55, 7422 NJ Deventer (ingeboekt op 11 april 2013 onder nummer IN-2013-33037)
3. Marquette Vastgoed B.V., Postbus 105, 7670 AC Vriezenveen (ingeboekt op 12 april 2013 onder nummer IN-2013-33039)
4. L. Kraai en M. Ploemacher, eigenaar bungalow 52, De Mui 63, 2823 TT Amersfoort (ingeboekt op 15 april 2013 onder nummer IN-2013-33119)

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen verder aan de wettelijke vereisten, en zijn derhalve ontvankelijk. Met dien verstande dat de zienswijze van de heer Osse alleen ontvankelijk is voor zover deze door hemzelf is ingediend.

Voor zover de zienswijze van de heer Osse mede namens ‘de burens van Buitengoed 't Lageveld’ is ingediend, wordt deze niet-ontvankelijk verklaard.

De heer Osse is per mail geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om binnen de termijn van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan een brief met namen/adressen en handtekeningen in te dienen van de burens namens wie de zienswijze wordt ingediend. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Samenvatting gronden zienswijzen + beantwoording gemeente

De gronden van de (ontvankelijke) zienswijzen zijn in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden. Hierbij is voornoemde nummering van de zienswijzen aangehouden.

1. **E.M. Osse, Haarboersweg 2 te Hoge Hexel (ingeboekt op 3 april 2013 onder nummer IN-2013-32815), mede namens de burens van Buitengoed 't Lageveld**

Zienswijze

De heer Osse betwijfelt of de nieuwe breedte van de groenstrook (12 meter) wel gehandhaafd kan worden, gezien de recent gebouwde uitbouwen aan de woningen langs de zandweg. Hij voorziet dat de nieuwe breedte ook zal worden overschreden.

In een overleg met wethouder Broeze (op 18 januari 2012) zijn toezeggingen gedaan over de uitvoering van de groenstrook. Tijdens dit overleg is eveneens beloofd dat de burens op de hoogte zouden worden gehouden over de ontwikkelingen. Dit is niet gebeurd.

Beantwoording

In het voorjaar van 2013 zijn de groenstroken aangeplant overeenkomstig het opgestelde beplantingsplan (zie bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan). Op deze manier kan de groenstrook rondom het Buitengoed uitgroeien tot een groenstrook van 12 meter breed.

In 2011/2012 zijn inderdaad een paar nieuwe overkappingen in de strook met de (nu nog) bestemming ‘bos’ gerealiseerd. Op minder dan 15 meter van de perceelsgrens. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt wel meer dan 12 meter.

Om te voorkomen dat in de toekomst weer dezelfde situatie ontstaat als afgelopen jaren (waarbij de bebouwing tegen de nieuwe groenstrook wordt gerealiseerd), is in het bestemmingsplan een

onbebouwde zone opgenomen. Door het opnemen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' is het niet (meer) mogelijk om direct naast de groenstrook nieuwe bebouwing (o.a. uitbouwen / overkappingen) te realiseren. Hierdoor blijft een onbebouwde zone van 15 meter gewaarborgd. De twee of drie overkappingen die in 2011/2012 (gedeeltelijk) op minder dan 15 meter van de perceelsgrens zijn gebouwd vallen onder de werking van het overgangsrecht.

Tijdens een overleg op 18 januari 2012 zijn de directe omwonenden van Buitengoed Het Lageveld vooraf in kennis gesteld van de wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke plannen voor Buitengoed Het Lageveld. Toen is aangegeven dat het bestemmingsplan hiervoor gewijzigd moet worden en dat daarvoor een procedure moet worden doorlopen. De start van de procedure heeft langer geduurd dan verwacht. De kennisgeving van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gebeurd. Via melding in weekblad de Driehoek en de Staatscourant.

Conclusie

Voor zover de zienswijze namens 'de burens van Buitengoed 't Lageveld' is ingediend, wordt deze niet-ontvankelijk verklaard. Zie hiervoor onder kopje 'Ontvankelijkheid'.

De zienswijze van de heer Osse wordt ongegrond verklaard.

2. G. van der Meer en J. Bruinsma-van der Meer, eigenaar bungalow 129, Grote Ratelaar 55, 7422 NJ Deventer (ingeboekt op 11 april 2013 onder nummer IN-2013-33037)

Zienswijze

Appellanten hebben bezwaar tegen het bestemmingsplan in verband met de locatie van de ingang (en de receptie) aan de Boomsweg. De volgende argumenten worden aangevoerd:

- a. Bij de recreatiewoning van appellanten ontstaat in de nieuwe situatie meer drukte en gevaar voor de verkeersveiligheid.
 - Ze hebben bewust een recreatiewoning aan de 'achterkant' van het park gekocht.
 - Het is nog niet duidelijk hoe de nieuwe indeling gaat worden. Er zijn te weinig parkeerplaatsen voor bezoekers.
 - De ingang zoals die nu is getekend is een probleem voor de veiligheid. Door éénrichtingsverkeer moeten huurders van een recreatiewoning nabij de receptie het halve park rondrijden, terwijl als er doorgestoken wordt dit maar zo'n 15 meter is.
 - Door het instellen van éénrichtingsverkeer rijdt straks alle verkeer langs de recreatiewoning van appellanten.
 - Onduidelijk is waar de slagboom komt. De plaats van de slagboom heeft veel invloed op overlast van het verkeer (optrekken/remmen). Mogelijk veroorzaakt de slagboom zelf ook overlast.
- b. De infrastructuur moet worden aangepast. Dit terwijl er aan de Boomsweg al een bestaande toegangsweg ligt. De bestaande weg kan gebruikt worden voor de nieuwe ingang. Op die manier is een nieuwe in- / uitgang aan de Boomsweg te realiseren zonder rigoureuze aanpassing van de infrastructuur.
- c. Er is geen enkele duidelijkheid over de financiële gevolgen. Er schijnt een receptie te komen en een extra woning voor de beheerders.
- d. De Vereniging van eigenaren heeft op voorhand geen toestemming gegeven voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Aanvulling zienswijzen:

Op 13 juni 2013 en 17 juli 2013 hebben appellanten twee mailberichten met aanvullende informatie gestuurd. In de mailberichten worden geen nieuwe zienswijzen genoemd. Er wordt met name ingegaan op een alternatief (gebruik bestaande inrit aan de Boomsweg / zie zienswijze b.) en het feit dat Voskamp Vastgoed BV / Hogevel BV niet reageert op verzoeken van appellanten om met elkaar in gesprek te komen. Daarnaast is een weergave gegeven van de gang van zaken voor en tijdens de Algemene ledenvergadering van de Vereniging van eigenaren. Het bezwaar zoals ingediend blijft van toepassing.

Beantwoording

Algemeen:

Bij brief van 17 juli 2013 heeft het bestuur van de Vereniging van eigenaren de gemeente geïnformeerd over de uitkomst van een buitengewone Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van eigenaren op 22 juni 2013.

Na een toelichting door de voorzitter en het beantwoorden van vragen is schriftelijk gestemd over de wijziging van het bestemmingsplan (incl. nieuwe ingang). De stemming was duidelijk, 44 stemmen voor en 5 stemmen tegen. De Vereniging van eigenaren is dus in ruime meerderheid voor de voorgestelde wijziging.

Ten aanzien van de zienswijzen:

- a. De verkeerssituatie op het park verandert niet veel ten opzichte van de huidige situatie. Er is alleen sprake van een andere ingang en uitgang. Doordat het aantal recreatiewoningen niet toeneemt zal het totale verkeersaanbod ook niet toenemen. Alleen door de wijziging van de ingang worden nu andere eigenaren met meer verkeer voor of nabij hun recreatiewoning geconfronteerd. Als de ingang op de huidige plek aan de noordkant van Buitengoed Het Lageveld blijft zijn er andere eigenaren die meer verkeer bij hun recreatiewoning hebben. Het plan wordt gewijzigd op verzoek van Voskamp Vastgoed Almelo BV en de Vereniging van eigenaren. Vanuit verkeerskundig oogpunt heeft de gemeente hier geen problemen mee.
Bij de ingang (receptie) komen meerdere parkeerplaatsen voor nieuwe bezoekers.
De verkeersregeling op het park (bijv. instellen éénrichtingsverkeer) en de inrichting van het park (bijv. plaats van de slagboom) is een zaak van Voskamp Vastgoed Almelo BV en de Vereniging van eigenaren. De wegen op het park maken geen onderdeel uit van het openbare wegennet.*
- b. Vanuit verkeersoogpunt zijn er geen bezwaren tegen een nieuwe inrit op de gevraagde plek op de Boomsweg, mits de bestaande inrit op de Boomsweg weggaat. Er is verkeerskundig geen bezwaar om de inrit te verplaatsen. Dit is op verzoek van Voskamp Vastgoed Almelo BV en de Vereniging van eigenaren.*
- c. De financiële uitvoering van de plannen is een zaak van Voskamp Vastgoed Almelo BV en de Vereniging van eigenaren. Mochten appellanten zelf financieel nadeel ondervinden dan kunnen ze hiervoor een verzoek om planschade indienen.*
- d. De Vereniging van eigenaren heeft in november 2011 samen met Voskamp Vastgoed Almelo BV een principe-verzoek ingediend voor wijziging van het bestemmingsplan. Bovendien heeft de Vereniging van eigenaren bij brief van 17 juli 2013 laten weten dat een ruime meerderheid van de leden voor de wijziging van het bestemmingsplan is (zie hiervoor onder kopje algemeen).*

T.a.v. Aanvulling zienswijzen:

In de mailberichten worden geen nieuwe inhoudelijke zienswijzen genoemd.

De (gebrekkige) communicatie tussen partijen is geen zaak van de gemeente.

Conclusie

De door de heer Van der Meer en mevrouw Bruinsma – Van der Meer ingediende zienswijzen worden ongegrond verklaard.

3. Marquette Vastgoed B.V., Postbus 105, 7670 AC Vriezenveen (ingeboekt op 12 april 2013 onder nummer IN-2013-33039)

Zienswijze

- a. Marquette Vastgoed had voor Villapark Het Lageveld ook graag een aantal wijzigingen zien doorgevoerd. Verzocht wordt om een integrale benadering van de drie zelfstandige recreatiebedrijven. Dit zou kunnen door op de verbeelding een bestaande recreatiebungalow op Villapark Het Lageveld als dienstwoning aan te wijzen en op een deel van het achterterrein van Villapark Het Lageveld centrumvoorzieningen toe te staan.*
- b. Marquette Vastgoed heeft problemen met het terugbrengen van de breedte van de groenstroken en inperking van de bestemming 'bos'. Het terugbrengen van de breedte van de groenstroken van de oorspronkelijke 15 meter naar 6,25 meter achten zij niet wenselijk.*
- c. In het verleden is door eigenaren van recreatiewoningen op Buitengoed Het Lageveld geklaagd over overlast van naastgelegen recreatiebedrijven (Villapark Het Lageveld en De Kiegebelt).*

Marquette Vastgoed hecht zeer aan de mogelijkheid om de (geluids)overlast voor Buitengoed Het Lageveld tot het uiterste te beperken. Zij zullen zich met alle mogelijke middelen verzetten tegen elke aanpassing en geminimaliseerde breedte van de bestemmingen groen en bos.

Beantwoording

- a. *Via deze zienswijze wordt eigenlijk verzocht om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waarbij het Villapark ook als zelfstandig recreatiepark wordt meegenomen.*
5 juli 2011 hebben burgemeester en wethouders een beleidsnotitie vastgesteld ten aanzien van de situatie op de drie recreatieparken aan de Haarboersweg 1 in Hoge Hexel. Daarin is opgenomen dat het college in principe onder voorwaarden bereid is medewerking te verlenen aan wijziging van het bestemmingsplan waarbij Buitengoed Het Lageveld in planologische zin wordt afgesplitst van vakantie-oord De Kiekebelt. Eén van de voorwaarden was het aanleveren van een bedrijfsplan waaruit blijkt dat Het Buitengoed als een volwaardig en zelfstandig recreatiepark kan worden aangemerkt. Voskamp heeft aan de voorwaarden voldaan en het realiseren van de groenstrook is juridisch vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Op dit moment voldoet Villapark Het Lageveld niet aan de voorwaarden om als een volwaardig en zelfstandig recreatiepark te worden aangemerkt. Het park is (nagenoeg) niet recreatief in gebruik en het is de vraag of met 30 recreatiewoningen sprake is van een volwaardig recreatiepark.
- b. *Niet ingezien wordt hoe Villapark Het Lageveld nadelig wordt beïnvloed door het terugbrengen van de breedte van de groenstroken van 15 naar 12 meter (en niet naar 6,25 meter zoals in de zienswijze wordt gesuggereerd) en aanpassing van de bestemming 'bos'. Bij groenstroken van 12 meter is het park nog voldoende groen ingepast en de 3 meter die niet wordt ingeplant in de groenstrook wordt elders op het park gecompenseerd.*
Ter info: In bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is rond Villapark Het Lageveld een groenstrook opgenomen van 5 meter breed.
- c. *Klachten over Villapark Het Lageveld zijn in dit bestemmingsplan niet aan de orde.*
Zoals hiervoor onder b. is aangegeven is in verband met uitvoering van de groencompensatie een nieuwe groenstrook van 10,5 meter breed over vrijwel de gehele lengte langs de perceelsgrens met Villapark Het Lageveld gerealiseerd. Hierdoor wordt een soort van extra buffer gecreëerd tussen beide parken.

Conclusie

De door Marquette Vastgoed ingediende zienswijzen worden ongegrond verklaard.

4. L. Kraai en M. Ploemacher, eigenaar bungalow 52, De Mui 63, 2823 TT Amersfoort (ingeboekt op 15 april 2013 onder nummer IN-2013-33119)

Zienswijze

- a. Appellanten zijn het oneens met de verplichte aanleg van de groenstrook in hun tuin (huisje 52). Bij de verkoop heeft Voskamp Vastgoed nagelaten om aan de toekomstige eigenaren aan te geven dat een flinke groenstrook onderdeel zou zijn van de grond die is aangekocht. Een brede groenstrook haalt een groot stuk van de tuin bij de recreatiewoning af. Appellanten hebben begrepen dat de gemeente geen partij is bij dit meningsverschil, maar hebben desondanks problemen met de verplichte aanleg van de groenstrook.
- b. Het bosje aan de overkant van de 3^e Lageveldsweg voorziet al in een visuele afscherming vanuit het buitengebied van dit deel van Buitengoed Het Lageveld. Het is dus niet nodig om hiervoor een groenstrook aan te leggen in de tuin van appellanten en die van de naburige huisjes.
- c. Er is voldoende ruimte op Buitengoed Het Lageveld om het missen van de beplanting van deze groenstrook te compenseren. Rekening houdende met het (bewezen) feit dat Voskamp de eigenaren destijds slecht heeft geïnformeerd, vinden appellanten het redelijk dat Voskamp de groenstrook compenseert op het nog onverkochte terrein en hier zelf de consequenties van draagt.

Beantwoording

- a. *De groenstrook zoals opgenomen in bestemmingsplan "Buitengebied 2009" (15 meter breed) was een voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan het ontwikkelen van Buitengoed Het Lageveld. De realisering daarvan is vastgelegd in een overeenkomst tussen Voskamp Vastgoed en de gemeente. De groenstrook is echter nooit helemaal goed ingeplant. Omdat een aantal recreatiewoningen met de achtergevel op de grens van de groenstrook staat, is het niet meer mogelijk om de groenstrook 15 meter breed te maken. Daarom is een groenplan gemaakt waarin de breedte van de groenstrook is aangepast tot 12 meter. De realisatie daarvan is via een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. In het voorjaar van 2013 zijn de groenstroken aangeplant overeenkomstig het opgestelde beplantingsplan (zie bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan). Hiermee is voorlopig aan de inplantverplichting voldaan. De komende jaren moet de groenstrook rondom het Buitengoed uitgroeien tot een groenstrook van 12 meter breed.*
- b. *Zoals onder punt a. is aangegeven is de realisering van een groenstrook van 15 meter breed als voorwaarde opgenomen voor het verlenen van medewerking aan het ontwikkelen van Buitengoed Het Lageveld. Als hierop nu voor één of meer percelen een uitzondering wordt gemaakt, ontstaat een precedentwerking voor andere percelen en de groeninpassing van andere parken/ontwikkelingen. Volgens (bijlagen bij) de verkoopakte zijn de eigenaren verplicht om de in het bestemmingsplan opgenomen groenstrook te realiseren (volgens het nieuwe bestemmingsplan 12 in plaats van 15 meter breed). Appellanten hadden hiervan dus op hoogte kunnen/moeten zijn.*
- c. *Zoals hiervoor onder b. is aangegeven is de realisatie van de groenstrook een verplichting voor de ontwikkelaars/eigenaren. De aanleg van de groenstrook is als voorwaarde opgenomen voor het verlenen van medewerking aan het ontwikkelen van Buitengoed Het Lageveld. Op deze manier wordt een adequate landschappelijke inpassing gerealiseerd.*

Conclusie

De door L. Kraai en M. Ploemacher ingediende zienswijzen worden ongegrond verklaard.

Behorende bij besluit van