

12 april 2021

Nota van wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan Varelsesweg 211 Hulshorst naar het vast te stellen bestemmingsplan Varelsesweg 211 Hulshorst

Nr.	Wijzigingen	Wijziging van de Regels	Wijziging van de Verbeelding	Wijzigingen van de Toelichting
Ambtshalve wijzigingen				
1.	De milieuzone die is aangeduid met 'milieuzone – natte landnatuur' moet worden aangeduid met 'milieuzone – beschermingszone natte landnatuur'. Deze milieuzone was per abuis verkeerd aangeduid.			
.		De 'milieuzone – natte landnatuur' is nu in de Regels van het vast te stellen bestemmingsplan aangeduid met 'milieuzone – beschermingszone natte landnatuur'.	De 'milieuzone – natte landnatuur' is op de Verbeelding nu in het vast te stellen bestemmingsplan aangeduid met 'milieuzone – beschermingszone natte landnatuur'.	

2.	Een aantal gebieden met de bestemming “Natuur – Landschap” zijn aan het bestemmingsplangebied toegevoegd. Verder is in dit gebied de “Waarde – Randmeerkust” toegevoegd.			
		De Regels van het bestemmingsplan zijn aangevuld met de regels van de bestemming “Natuur – Landschap”, overeenkomst de bestemming zoals deze op de verbeelding is aangegeven. Dit is geregeld in artikel 4 van de Regels. Verder is in dit gebied de “Waarde – Randmeerkust” toegevoegd. Dit is geregeld in artikel 8 van de Regels.	Een aantal gebieden met de bestemming “Natuur – Landschap” zijn toegevoegd aan het bestemmingsplangebied, omdat als gevolg van de wijziging van de bestemming “Agrarisch” naar “Natuur – Landschap” en het gebruik als zodanig, de bemesting van deze percelen stopt. Als gevolg daarvan daalt de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zodat met interne saldering het mogelijk is met de toename van stikstofdepositie als gevolg van de aanleg en het gebruik van het recreatiepark mogelijk is. Tevens is de dubbelbestemming “Waarde - Randmeerkust” ook op dit gebied aangegeven en op de Verbeelding aangegeven.	Extra Aeriusberekeningen volgens de laatste Aerijs-versie (2020) (stikstofberekeningen) zijn toegevoegd in Bijlage 10 van de Toelichting.

3.	De bestemming “Recreatie – Dagrecreatie” is aan het bestemmingplan toegevoegd.			
		De bestemming “Recreatie – Dagrecreatie” is toegevoegd voor kleine strookjes aan de noordzijde van het plangebied langs het Veluwemeer om aansluiting te maken met de plangrens van het bestemmingsplan “Buitengebied 2019” alhier. In de Regels wordt dit geregeld met de bestemming “Recreatie – Dagrecreatie”. Dit wordt geregeld in artikel 5 van de Regels. Van belang is dat hier kunnen volgens de regels geen gebouwen kunnen worden gebouwd. Op deze strookjes is alleen extensieve dagrecreatie toegestaan.	De bestemming “Recreatie – Dagrecreatie” is toegevoegd voor kleine strookjes aan de noordzijde van het plangebied om aansluiting te maken met de bestemming van het bestemmingsplan “Buitengebied 2019” alhier. In de Regels wordt dit geregeld met de bestemming “Recreatie – Dagrecreatie”.	
4.	Het Groenbeheerplan is als bijlage aan de Regels toegevoegd.			
		Het Groenbeheerplan d.d. 31 maart 2021 is als bijlage aan de Regels toegevoegd, zodat hieraan getoetst kan worden.		

5.	De parkeerregels overeenkomstig het Parapluplan Parkeren van de gemeente Nunspeet zijn opgenomen in de Regels van het bestemmingsplan.			
		De parkeerregels overeenkomstig het Parapluplan Parkeren van de gemeente Nunspeet zijn opgenomen in de Regels van het bestemmingsplan, dit in artikel 14, lid 2 van de Regels. De regeling voor het parkeren volgens het ontwerp-bestemmingsplan blijft ongewijzigd (zie artikel 14.2.5, lid b van de Regels).		

Wijzigingen n.a.v. ingediende zienswijzen				
6.	[punt I.1.a. en punt I.2. Nota Zienswijzen]. Voor enkele zones langs de randen van het bestemmingsplangebied waren gold de aanduiding Ehs (Ecologische hoofdstructuur) (Ehs is nu GNN). Dit was niet opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan hersteld.			
		De bedoelde GNN aanduidingen zijn alsnog op de verbeelding opgenomen. In de Regels is dit geregeld in artikel 12.2 “overige zone – gelders natuurnetwerk”. In de bouwregels is opgenomen dat nieuwe recreatiewoningen, die ingevolge Hoofdstuk 2 van de Regels zijn toegestaan, niet mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - gelders natuurnetwerk’ volgens artikel 12, lid 12.2.2, bouwregels. Hierbij is ook de aanduiding specifieke vorm van recreatie – chalets en stacaravans’ geregeld in artikel 6, lid 6.1, letter k. Deze regeling houdt in, dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend chalets en stacaravans zijn toegestaan (en dus bijvoorbeeld geen recreatiewoningen).	De bedoelde GNN aanduidingen zijn alsnog op de Verbeelding opgenomen. Hierbij is op de Verbeelding ook de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – chalets en stacaravans’ opgenomen. Hiervoor is een regeling opgenomen in de Regels in artikel 6, lid 6.1, letter k.	

7.	[punt I.1.b. Nota Zienswijzen]. Enkele kleine stroken met de bestemming “Recreatie – Dagrecreatie”, gelegen aan de noordzijde van het plangebied worden meegenomen binnen het bestemmingsplan. (Zie ook punt 3, ambtshalve wijzigingen).			
		In de Regels is in artikel 5 de bestemming “Recreatie – Dagrecreatie” geregeld.	Enkele kleine stroken met de bestemming “Recreatie – Dagrecreatie”, gelegen aan de noordzijde van het plangebied worden meegenomen binnen het onderhavige bestemmingsplan met de bestemming “Recreatie - Dagrecreatie”. De uitbreiding van de groensingel/houtwal nabij de hoofd- in en uitgang is ook op de Verbeelding met de bestemming “Groen” opgenomen.	
8.	[Punt I.3.a. Nota Zienswijzen]. Het gebied met de bestemming “Groen” was onvoldoende beschermd in de Regels.			
			De verbeelding is aangepast, zodat er alsnog een strook met de bestemming “Groen” bestemd wordt aan de uiterste westrand / noordwestrand bij de Killenbeek en bij de strook nabij de monding van de Killenbeek in het Veluwemeer.	

9.	[Punt I.3.b. en Punt II.2.a. en Punt II.2.b. en Punt II.6.a. en Punt II.10.a. en Punt II.10.c. en Punt II.11. Nota Zienswijzen]. Er worden binnen de bestemming “Groen” twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waarmee de bescherming van de houtwal volgens de bestemming “Groen” beter wordt beschermd.			
		In de Regels zijn nu twee voorwaardelijke verlichtingen opgenomen waarmee de bescherming van de bestemming “Groen” meer en beter gewaarborgd wordt. Dit betreft de “voorwaardelijke verplichting 1” en de “voorwaardelijke verplichting 2”.	Op de Verbeelding zijn twee voorwaardelijke verplichtingen aangegeven binnen de bestemming “Groen”, waarmee de houtwal beter beschermd wordt. Dit betreft de “voorwaardelijke verplichting 1” en de “voorwaardelijke verplichting 2”.	De Toelichting is voor wat betreft dit punt aangepast bij de beschrijving van met name de twee voorwaardelijke verplichtingen.
10.	[Punt I.3.c en 1.4.a. en III.4.a. Nota Zienswijzen]. In artikel 3 “Groen” zal een lid 3.3.1. worden toegevoegd, waarbij de aantasting van de functie van de afschermende beplanting zal worden aangemerkt als strijdig gebruik.			
		In artikel 3 “Groen” zal een artikel 3, lid 3.3. <u>Specifieke gebruiksregels</u> worden toegevoegd welk lid als volgt luidt: 3.3.1. <u>Strijdig gebruik</u> . Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend:	Van belang is, dat er een ‘specifieke vorm van verkeer – inrit’ op de verbeelding is opgenomen. Op deze plaats is een inrit / uitrit in de bestemming “Groen” toegestaan. (Dit is verder geregeld in de Regels in artikel 6.1, letter j.).	

		a. het aantasten van de functie van de afschermdende beplanting volgens de bestemming "Groen" ten behoeve van de groensingel / houtwal. b. Het aanbrengen van vensters in de groensingel / houtwal Tevens wordt een nieuw lid 3.4 opgenomen, te weten: 3.4. <u>Afwijken van de gebruiksregels</u> a. van het verbod in lid 3.3.1, onder a en b, kan worden afgeweken middels een omgevingsvergunning voor het aanleggen van een venster in de groensingel / houtwal, en dit onder de volgende voorwaarden: - dit is alleen mogelijk voor een tijdelijke afwijking van maximaal 5 jaar; - de lengte van een venster mag maximaal 6 meter zijn; - de aan te leggen vensters moeten passen in een vastgesteld Groenbeheerplan. b. Tevens kan van het verbod volgens artikel 3.3.1, onder a worden afgeweken ten behoeve van het hakhoutbeheer volgens het Groenbeheerplan.		
--	--	---	--	--

		Van belang is ook dat er in de bestemming "Recreatie – Gemengd terrein" er in artikel 6.1, letter j. is geregeld dat er op de aangegeven plaats een inrit / uitrit is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – inrit'.		
--	--	--	--	--

11.	[Punt 1.4.c en Punt II.13 Nota Zienswijzen]. Volgens artikel 6, lid 6.2.5 is, kort samengevat, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van groen – laanbeplanting” geen bebouwing toegestaan. Artikel 6, lid 6.3, onder a, geeft de mogelijkheid om hiervan in bijzondere gevallen af te wijken om daar toch bebouwing toe te staan. In de Regels is nu duidelijker verwoord, dat het bij deze afwijkingsmogelijkheden zal moeten gaan om bijzondere omstandigheden.			
		Artikel 6, lid 6.3, letter a, is aangepast, en wel als volgt, dat er eventueel alleen bouwwerken als bedoeld in artikel 6.2.1 tot en met 6.2.4 mogelijk kunnen worden gemaakt onder <u>bijzondere omstandigheden</u>, als het echt niet anders kan, en daarnaast onder de voorwaarden (zoals nu reeds genoemd in artikel 6.3, lid a) namelijk dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder de landschappelijke inpassing van het recreatiepark) en dat het moet gaan om een bijzonder geval. De voorwaarden zijn aldus aangevuld:		

		“en daarnaast geldt de voorwaarde dat er compensatie zal plaatsvinden elders op het recreatieterrein, binnen de bestemming “Recreatie – Gemengd terrein” (zie artikel 6.3, lid a, 1. en 2.).		
12.	[Punt 1.7.a. en II.15. Nota Zienswijzen]. De maximumhoogte maat voor lichtmasten wordt teruggebracht van 10 meter naar 4 meter.			
		De hoogtemaat van de lichtmasten zijn aangepast in de regels aldus: in artikel 6, lid 6.2.4, onder a, is de maximale maat van 10 meter verlaagd naar 4 meter.		
13.	[Punt 1.7.b. en II.15. Nota Zienswijzen]. In verband met vleermuisvriendelijke verlichting is in de Regels voorgeschreven “dat de lichtarmaturen aan de lichtmasten alleen naar beneden mogen zijn gericht”.			
		In de Regels van het bestemmingsplan is in artikel 6, lid 6.2.4, onder letter b geregeld, “dat de lichtarmaturen aan de lichtmasten, volgens letter a, alleen naar beneden mogen zijn gericht, opdat de verlichting vleermuisvriendelijk is”.		

14.	[Punt 1.8 Nota Zienswijzen]. Het bestemmingsplan voorzag in artikel 6, lid 6.2.4, letter b (oud artikel 4, lid 4.2.3, letter b.) in de Regels in de mogelijkheid van een 40 meter hoge antennemast bij recht.			
		De mogelijkheid voor een 40 meter hoge antennemast vervalt bij recht. In de Regels is nu in artikel 6.3, onder c. een afwijkmogelijkheid (onder voorwaarden) opgenomen, waarmee met een afwijking eventueel een waarschuwingmast, communicatiemast, of antennemast van maximaal 40 meter hoog kan worden gebouwd.		
15.	[Punt II.6.b. Nota Zienswijzen]. Vensters in de houtwal.			
		Er was een aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft dit punt noodzakelijk in artikel 3, lid 3.3. en 3.4 van de bestemming "Groen". Namelijk als volgt: in de verbodsbepalingen is een bepaling worden toegevoegd, namelijk, het verbod om vensters te maken in de genoemde groensingel / houtwal met de bestemming "Groen". Van deze gebruiksregels kan worden afgeweken onder de volgende voorwaarden: 1. Deze twee vensters zullen tijdelijk worden toegestaan voor		

		een periode van maximaal vijf jaar. 2. Het aanbrengen van deze vensters moet in overeenstemming zijn met het Groenbeheerplan. 3. Het doel van de vensters moet adequaat worden onderbouwd.		
16.	[Punt II.10.a. en Punt II.10.c. Nota Zienswijzen]. Uitbreiding van de bestemming “Groen” (houtwal).			
			De verbeelding zal worden aangepast aan de juiste afmetingen van de bestemming “Groen”.	
17.	[Punt III.5. Nota Zienswijzen]. Parkeervoorzieningen. De indieners van de zienswijzen hadden kritiek op hoe het parkeren was omschreven in de Toelichting.			
				De Toelichting is op het punt van het parkeren en over de verwijzingen naar het nieuwe parkeerterrein verbeterd. (Zie paragraaf 2.5.7; paragraaf 4.6; en paragraaf 5.2.3. van de Toelichting).