



COMMENTAAR OP DE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “BUITENGEBIED - PARK SLENCK EN HORST”

1. Korte inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied - Park Slenck en Horst heeft tot doel de bestaande recreatiewoningen gelegen op Slenck en Horst te bestemmen voor wonen. Daarnaast is het een planologisch-juridisch kader voor de realisatie van de Bed & Breakfast accommodatie in aansluiting op restaurant La Famiglia. Het plangebied betreft de gronden van Park Slenck en Horst gelegen aan de Korhoenlaan 1 te Harderwijk. De voormalige beheerderswoning met kantoor en partycentrum Slenkenhorst zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied - Park Slenck en Horst” heeft met ingang van 12 maart 2020 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 11 maart 2020 bekend gemaakt in de Harderwijker Courant en in de Nederlandse Staatscourant. De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Ontvankelijkheid

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van inzagelegging ontvangen en in behandeling genomen.

4. Zienswijzen en gemeentelijk commentaar

Er zijn vijf reacties ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied - Park Slenck en Horst”. Eén reactie is door 14 personen ondertekend, waarvan 1 persoon zijn zienswijze heeft ingetrokken. De namen en adressen van deze reclamanten zijn opgenomen in een aparte bijlage die niet openbaar is in verband met privacywetgeving.

Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is geen gebruik gemaakt. Hieronder zijn de tijdig ingekomen zienswijzen samengevat en becommentarieerd.

Zienswijze 1.

Opmerking 1.1

Reclamant geeft aan dat er meer effecten op de omgeving worden verwacht, in casu op het Veluws Natuurgebied. Reclamant mist een onderbouwing op basis van het specifieke beleidsstuk dat voorziet in een gericht aanpak met betrekking tot dit soort terreinen in relatie tot de overige verblijfsrecreatie en in het bijzonder in relatie tot de bescherming van Gelders Natuur Netwerk, de Groene Ontwikkelingszone, het Nationaal Landschap Veluwe en Natura2000 Veluwe.

Commentaar

Aan de transformatie van de verblijfsrecreatieterreinen ligt de Strategienota en Structuurvisie Vitale Vakantieparken ten grondslag, waarin het beleid, de ruimtelijke gevolgen en de voorwaarden voor transformatie zijn vastgelegd. Reclamant heeft geen inspraakreactie geformuleerd op de Structuurvisie. Bovendien heeft de provincie aangegeven dat haar belangen ten aanzien van de Groene Ontwikkelingszone en Woningbouw goed zijn meegewogen in het bestemmingsplan “Buitengebied - Park Slenck en Horst”. Tot slot is de stikstofberekening voor de B&B geactualiseerd en voor de te transformeren recreatiewoningen een stikstofberekening uitgevoerd. Uit beide rekenresultaten blijkt dat er in de aanleg- en gebruiksfase geen toename boven de 0.00 mol/ha/jaar is.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 1.2

Gelijk aan de spelregels bij functieverandering van agrarische bebouwing naar wonen zou ook bij omzetting van verblijfsrecreatie naar wonen een formule mogen worden verwacht, zodat per saldo het aantal vierkante meters bebouwing significant afneemt en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de omgeving. Zeker doordat door de bestemmingswijziging de grondprijs automatisch hoger wordt, zou er een evenredige tegenprestatie worden verwacht ten behoeve van de omgeving. Reclamant vraagt of en hoe het plan voorziet in vorm van verevening.

Commentaar

In de Structuurvisie is de tegenprestatie in de vorm van een verevening voor transformatie beschreven. In totaal zal 4.7 miljoen euro worden aangewend voor projecten in het algemeen belang. De vergelijking tussen rood-voor-rood en transformatie in het kader van Vitale Vakantieparken gaat volledig mank. Een afname van bebouwing is evenmin realistisch. Bij rood-voor-rood is er na agrarische bedrijfsbeëindiging sprake van bebouwing die onbruikbaar is. Om de sloop hiervan financieel mogelijk te maken wordt als compensatie de bouw van een of meer woningen mogelijk gemaakt. In dit geval zou er sprake zijn van (een extra) kapitaalvernietiging als individuele eigenaren hun onroerend goed moeten slopen zonder dat daar een compensatie tegenover staat. Wel wordt in het bestemmingsplan vergunningvrij bouwen uitgesloten en mag ten hoogste 20 m² aan bijbehorende bouwwerken op het perceel aanwezig zijn. Het meerdere boven deze 20 m² (zowel legaal als illegaal) moet binnen 5 jaar zijn verwijderd.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 1.3

Reclamant geeft de voorkeur voor een eensluidende bestemming bos. Reclamant is bezorgd over de borging van de bosfunctie in de bestemming bostuin. Zijn daar vastgelegde afspraken over? Op welke wijze wordt het bos beheerd en door wie? Met betrekking tot bomen en struiken zijn er geen beschermende regels opgenomen in verband met mogelijk kap onder art. 6.5. Ook is er geen compensatiebeginsel opgenomen bij voorkomende bomenkap. Is er een beheerplan/natuurplan als onderdeel van het bestemmingsplan? Welke afspraken zijn er over verlichting? Voor de nieuwe B&B wordt gesproken over naar beneden gericht licht, maar bijvoorbeeld niet over lichtkleur i.v.m. vleermuizen.

Commentaar

Het plangebied heeft op dit moment de bestemming verblijfsrecreatie. Om het bestaande boskarakter te behouden zijn in het bestemmingsplan "Buitengebied – Park Slénck en Horst" bestemmingen en bouwregels opgenomen die voorkomen dat de reeds bebouwde oppervlakte toeneemt. Ook het vergunningvrij bouwen is uitgesloten. De gemeenschappelijke wegen en paden worden beheerd door de Stichting Slénck en Horst en in dat beheer wordt geen wijziging gebracht. Reeds binnen de huidige organisatie met een Vereniging waarin alle eigenaren zijn vertegenwoordigd, bestaan regels die bomenkap en gebruik van eigendommen reguleren. Ook daarin wordt geen wijziging aangebracht. Artikel 6.5 heeft betrekking op de bescherming van de belangen van de gasleiding. In artikel 9 is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarin onder meer het vellen of rooien van houtopstanden, alsmede het verwijderen van landschapselementen uitsluitend toegestaan is indien hiervoor een omgevingsvergunning is verstrekt. Bovendien staat in de APV dat als een houtopstand zonder vergunning is gekapt een herplantplicht kan worden opgelegd. In het geval dat herplant op de betreffende locatie niet mogelijk is, dan kan per geval een financiële bijdrage verlangd worden voor groencompensatie op een andere locatie binnen de gemeente. Park Slénck en Horst zal hiermee haar groene boskarakter behouden. Door bovenstaande regelingen blijft het bestaande boskarakter naar onze mening voldoende gehandhaafd en is een extra beheerplan/natuurplan in het bestemmingsplan niet nodig.

De bestaande verlichting op het gemeenschappelijk Park Slénck en Horst zal gehandhaafd blijven. Er zal geen extra verlichting worden toegevoegd. Met betrekking tot het licht bij de te realiseren B&B-hotellaccommodatie moet worden opgemerkt dat het licht naar beneden wordt gericht met een lichtkleur

die zowel bijdraagt aan de veiligheid van de gebruikers en tegelijkertijd zo min mogelijk afbreuk doet aan de vleermuizen.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 1.4

Omvorming naar een woonbestemming betekent meer verkeersbewegingen en meer stookgedrag hetgeen gepaard kan gaan met verhoogde stikstofemissies. Bovendien is er sprake van een nieuwe hotelfunctie met extra verkeersbewegingen. Er is een stikstoftoets uitgevoerd, maar die is naar mening van reclamant niet accuraat. Reclamant betwijfelt dan ook of het plan, gelet de Wet natuurbescherming, uitvoerbaar is en of er daarom niet externe saldering nodig is.

Commentaar

In de Structuurvisie is reeds beschreven dat een toename van verkeersbewegingen niet wordt voorzien. Reeds nu is, binnen de verblijfsrecreatieve bestemming, sprake van een jaarrond bezetting. Wijziging in het stookgedrag wordt evenmin voorzien. Niet alleen is er al sprake van een jaarrond bezetting, ook zonder wijziging van de bestemming zullen de woningen gestookt moeten blijven worden. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat het stookgedrag binnen een verblijfsrecreatieve bestemming mogelijk intenser is dan bij een gebruik ten behoeve van wonen. Een prikkel tot zuinig stookgedrag kan van de recreant niet worden verwacht. Tot slot wordt verwacht dat de stikstofemissie vanwege gasverbruik zal afnemen, vanwege de transformatie-verplichting dat aan de woningen voorzieningen moeten worden aangebracht die de isolatie van de woningen ten goede zullen komen.

De stikstofberekening voor de B&B is naar aanleiding van de zienswijze geactualiseerd en voor de te transformeren recreatiewoningen is een stikstofberekening uitgevoerd. Uit beide rekenresultaten blijkt dat er in de aanleg- en gebruiksfase geen toename boven de 0.00 mol/ha/jaar is.

Deelconclusie: Het ontwerpbestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd: in de toelichting van het plan (paragraaf 4.10) worden de actuele stikstofberekeningen en conclusies opgenomen.

Opmerking 1.5

Reclamant ziet graag dat ten aanzien van deze planontwikkeling eerst een aantal extra verbeteringsslagen wordt gemaakt voordat het kan worden vastgesteld.

Commentaar

Reclamant heeft haar zienswijze kennelijk geformuleerd zonder kennis te nemen van de daaraan ten grondslag liggende beleidsstukken en besluitvormingsproces binnen de gemeente Harderwijk. Met het formuleren van het beleid en de weerslag daarvan in het bestemmingsplan is het plan zorgvuldig voorbereid. Door de twee actuele stikstofonderzoeken (zie commentaar op opmerking 1.4) te verwerken in het bestemmingsplan ziet de gemeenteraad geen aanleiding om nog extra verbeteringsslagen te maken.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 2

Opmerking 2.1

Reclamant geeft aan dat door het wijzigen van de bestemming van recreatiewoning naar wonen enkele 'nieuwe' woningen binnen de invloedssfeer komen van de horeca-bestemming voor Partycenter Slenkenhorst, voor wat betreft het aspect geluid. De afgelopen vier jaren zijn geen klachten ontvangen vanuit het Park. Mogelijk kan door verkoop van de betreffende woningen door de nieuwe bewoners wel geluidhinder worden ondervonden terwijl de horeca-inrichting aan haar wettelijke regels voldoet. Daarmee komt de exploitatie van een situatie die meer dan 35 jaar regelmatig feesten voorstond en die

onder de huidige exploitant af en toe feesten (niet regulier gebruik) laat plaatsvinden in het geding. Reclamant verzoekt aanvullende regels op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan waarmee de bedrijfsvoering van Partycenter Slenkenhorst geen nadelige gevolgen zal ondervinden van het wijzigen van de bestemming van de recreatiewoningen.

Commentaar

Het planologisch regime van het Partycentrum is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2014. Uitgangspunt is dat het Partycentrum een horeca-bestemming heeft waarbij de hindercontour voor geluid is bepaald op 10 meter teneinde een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de omliggende (recreatie-)woningen te garanderen. Reeds in de zienswijze van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 heeft (de voorganger van) reclamant op basis van vermeend rechtmatig gebruik tevergeefs bepleit dat zijn horecamogelijkheden ruimer zouden moeten worden bestemd.

In de periode van de tervisielegging van onderhavig ontwerp-bestemmingsplan en ook daarna heeft er meerdere keren uitgebreid overleg met reclamant (de huidige eigenaar van partycentrum Slenckenhorst) plaatsgevonden.

Binnen de vigerende horecabestemming is een regulier gebruik ten behoeve van feesten, zoals door reclamant en exploitant beoogd, niet toegestaan. Ingevolge de APV bestaat wel de mogelijkheid hiervan 4x per jaar een ontheffing te verlenen.

Reclamant heeft verklaard dat de huidige exploitant stopt (is inmiddels gestopt) en dat de op dit moment strijdige bedrijfsvoering van het Partycentrum daarmee wordt beëindigd. Toekomstig gebruik zal in overeenstemming zijn met het toegestane gebruik volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2014.

Reclamant heeft voorts aangegeven de locatie niet te willen (laten) exploiteren als bar of café. Voor een dergelijke exploitatie zijn ook geen exploitatie en drank- en horecaverGUNningen afgegeven. Reclamant overweegt ter plaatse een hotelfunctie of woningbouw te ontwikkelen. Deze plannen zijn echter nog niet concreet uitgewerkt en maken daarom geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

De herbestemming van de permanent bewoonde recreatiewoningen tot woningen zal, mede vanwege de reeds bestaande planologische beperkingen voor de bedrijfsvoering en de bovengenoemde overwegingen niet leiden tot beperkingen in de exploitatie.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 3

Opmerking 3.1

Het perceel van reclamant maakt in "planologische zin" onderdeel uit van het voormalige recreatiepark maar heeft feitelijk niets van doen en ook niet gehad met (de exploitatie van) het recreatiepark. Het perceel is ook niet nodig voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe woonwijkje.

Nu park Slenck en Horst getransformeerd wordt tot een kleinschalige woonwijk ligt het voor de hand om ook de bestemming van perceel D 9714 opnieuw te bezien. Als we naar de verkavelingsstructuur op het voormalige recreatiepark kijken, is de bouw van een kleine woning op dit perceel een logische stedenbouwkundige afronding van de woningbouwmogelijkheden die goed in het straatbeeld past. Ook sluit de bouw van een kleine woning goed aan bij de woningbehoefte in Harderwijk. Zo nodig kan de woning, hoewel dit niet nodig is, ook worden ontsloten op de infrastructuur van het voormalige vakantiepark.

Reclamant verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen, dat op het perceel D 9714, in aansluiting op de woningverkaveling op het voormalige recreatiepark een passende kleine woning met bijgebouw gebouwd kan worden.

Commentaar

Het bestemmingsplan voorziet in de transformatie van bestaande bebouwing. Het toevoegen van een nieuwe woning op perceel D9714 valt buiten de kaders van de structuurvisie Vitale Vakantieparken, maar is wellicht onder andere voorwaarden denkbaar. Omdat de nadere uitwerking daarvan meer tijd vraagt met een eigen anterieure overeenkomst, is ervoor gekozen om hiervoor een aparte procedure in het kader van Rood voor Rood te doorlopen. Om de situatie op Park Slenck en Horst planologisch - juridisch zo juist mogelijk vast te leggen, wordt voor dit perceel de huidige bestemming Recreatie - Verblifsrecreatie opgenomen en niet de bestemming Bos-Bostuin. Het vestigen van nieuwe recreatiewoningen groter dan 55 m2 blijft op dit moment ook niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit punt gedeeltelijk gedeeld. Het delen van deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen: In de planregels en op de verbeelding wordt voor perceel D 9714 de bestemming Recreatie-Verblifsrecreatie opgenomen in plaats van Bos-Bostuin. Daarnaast worden de begrippen Trekkershut en stacaravan in de planregels opgenomen. Een eventuele wijziging naar een woonbestemming zal via een aparte procedure plaatsvinden.

Zienswijze 4

Opmerking 4.1

Reclamanten vinden het onaanvaardbaar dat het terrein door de bestemming BOS-BOSTUIN een totaal andere invulling krijgt. De definitie voor "BOS" is zeer scherp omschreven in de Boswet opgegaan in de Wet Natuurbescherming zijnde: "een aaneengesloten perceel van minimaal 1.000m2 met een houtopstand" en "bos valt onder de WNb als het gaat om beplantingen met bomen groter dan 10 are". In de toelichting daarbij wordt opgemerkt dat bomen en struiken in een tuin geen bos zijn ondanks de grootte van die tuin. Het gehele S&H terrein is uitgepand in 190 particuliere grondstukken/tuinen.

Commentaar

In een bestemmingsplan worden bestemmingen gedefinieerd. Daarvoor wordt aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen SVBP2012. Elke wet kent zijn eigen doel en eigen regeling. De Wet Natuurbescherming is niet van toepassing op het definiëren en/of leggen van bestemmingen in een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Buitengebied - Park Slenck en Horst omschrijft duidelijk wat er wel en niet mag binnen de gelegde bestemmingen die, al dan niet, in particulier eigendom zijn. Ter verdere verduidelijking zal in artikel 9.3 onder a4: "het vellen of rooien van bos" worden vervangen door "het vellen of rooien van houtopstand" en zal houtopstand worden gedefinieerd zodat aangesloten wordt bij de Algemene Plaatselijke Verordening van Harderwijk.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Wel wordt de term bos in artikel 9.3 onder a4 ambtshalve aangepast.

Opmerking 4.2

Reclamanten zijn van mening dat het besluit van het college van B&W om het bestemmingsplan aan de Raad ter besluitvorming voor te leggen zich op zeer gespannen voet gaat verhouden met de door de Raad vastgestelde structuurvisie Vitale Vakantieparken waarin dit niet is besloten. Dit levert volgens reclamant op zijn minst een onrechtmatige verhouding op tussen bestemmingsplan en structuurvisie. Volgens de AwB en hierna de nog in werking tredende Omgevingswet kan het niet anders worden uitgelegd dat de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State gevraagd zal worden hier kritisch naar te kijken en te oordelen.

Commentaar

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven op welke wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk. Het bestemmingsplan en de daarin vastgelegde bouw- en gebruiksregels zijn in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie en staan daarmee niet op gespannen voet.

Met betrekking tot de bestemming Bos – Bostuin wordt verwezen naar ons commentaar op opmerking 4.1. De zinsnede dat de GO uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur bestaat klopt.

Het park heeft op dit moment immers de bestemming Verblifsrecreatie. De nu gebruikte term bostuin doet daar niets aan af. Een bestemmingsplan kan immers eigen bestemmingen leggen. Met de term Bos-Bostuin wordt dan ook niet het bos bedoeld zoals in de Wet natuurbescherming. Overigens heeft de provincie Gelderland opgemerkt dat haar belangen over de Groene Ontwikkelingszone goed in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.3

Reclamanten merken op dat refererend naar het bestemmingsplan 3.2.2. de raad zelf aan geeft dat 'Bos –Bostuin' in het onderhavige gebied geen onderwerp van instemming mag en kan zijn omdat GO en GNN zich niet verhouden met het begrip en de classificatie BOS en Natuur. Daarnaast staan er begrippen als "natuurgebied", "dubbelbestemming" en "waarde-Groene Ontwikkelingszone" zonder daaraan en daarin enige argumentatie te koppelen die dit verduidelijkt. Hiermee is volgens reclamanten zand in de tandraderenbak tussen gemeente en eigenaren Slenck & Horst met geen enkel ander doel dan de eigenaren te beperken in het bezitseigendomgebied en dat is nu net wat niet de doelstelling is van de Provincie Gelderland met betrekking tot het onderwerp Vitale vakantieparken en GO zones.

Commentaar

Uitgangspunt voor transformatie is dat de gemeente, onder strikte voorwaarden, een bijzonder woonmilieu aan de gemeente wil toevoegen te weten; kleine woningen op grote percelen in een bos- of parkachtige omgeving. Extra bouwmogelijkheden zijn daarom tot een minimum beperkt. Eigenaren worden daarmee niet in hun eigendom beperkt, integendeel. Zij kunnen hun bestaande recreatiewoning voor bewoning aanwenden en de bouwmogelijkheid ten behoeve van wonen wordt, met een oppervlakte van 20 m2 uitgebreid. De bestemming "Bos-Bostuin" in combinatie met de dubbelbestemming "Waarde – Groene ontwikkelingszone" zorgt ervoor dat vergunningsvrije bouwmogelijkheden worden beperkt en het groene bostuinkarakter blijft gehandhaafd.

De mogelijkheden die de provinciale verordening in de GO biedt, hebben niet het karakter van een instructieregel, maar bieden de gemeente de gelegenheid om ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen. Het is aan de gemeente of zij al dan niet van die mogelijkheid gebruik maakt.

Tot slot moet opgemerkt worden dat de provincie heeft aangegeven dat haar provinciale belang ten aanzien van de Groene Ontwikkelingszone en Woningbouw goed zijn meegewogen in het bestemmingsplan.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.4

Reclamanten zijn, refererend aan 5.7 (overgangsrecht), van mening dat dit impliceert dat geen enkele beperking wordt opgelegd ten aanzien van het gebruik van bouwwerken geen woning zijnde. Is dit wel het geval dan zal niet alleen moeten worden overgegaan tot het opleggen van beperkingen ten aanzien van bouwwerken maar ook voor hekwerken en anderszins.

Commentaar

Artikel 16 van de planregels betreft het wettelijke overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Dit artikel is in overeenstemming met de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hekwerken zijn ook bouwwerken zoals gedefinieerd in artikel 1 van de planregels en vallen normaal gesproken dus ook onder artikel 16.

De mogelijkheden tot de bouw en het gebruik van bestaande bouwwerken was slechts toegestaan met het oogmerk van recreatie.

Met eigenaren die hun eigendom willen laten bestemmen voor woondoeleinden zijn anterieure contractuele afspraken gemaakt over de voorwaarden voor het bestemmen van hun eigendom ten behoeve van onder meer "Wonen" en "Bos-Bostuin". Legale of illegale bebouwing in de bestemming "Bos – Bostuin" dient te worden verwijderd en verwijderd te worden gehouden binnen 5 jaar na het

tekenen van de anterieure overeenkomst. Ook reclamanten hebben gekozen voor een woonbestemming en hebben de voorwaarden welbewust en vrijwillig geaccepteerd. Aangezien reclamanten niet hebben gekozen voor het behoud van de verblijfsrecreatieve bestemming is een beroep op behoud van bouwwerken die ten behoeve van de verblijfsrecreatieve bestemming zijn opgericht ondermijnend, niet meer aan de orde en niet redelijk. Dit is slechts anders indien reclamanten alsnog zouden opteren voor behoud van de verblijfsrecreatieve voorziening voor hun percelen, daartegen hebben zij evenwel geen zienswijze geformuleerd.

Paragraaf 5.7 van de toelichting zal worden verduidelijkt dat door het ondertekenen van de transformatieovereenkomst rechthebbenden en diens rechtsopvolgers hebben ingestemd dat alle (legale en illegale) bouwwerken die niet voldoen aan het bestemmingsplan Buitengebied – Park Slenck en Horst binnen 5 jaar moeten zijn verwijderd en uitgesloten zijn van het overgangsrecht.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt deels gedeeld. Paragraaf 5.7 van de toelichting zal worden verduidelijkt dat door het ondertekenen van de transformatieovereenkomst reclamanten hebben ingestemd dat alle (legale en illegale) bouwwerken die niet voldoen aan het bestemmingsplan Buitengebied – Park Slenck en Horst binnen 5 jaar moeten zijn verwijderd en niet vallen onder het bereik van de beschermende werking van het overgangsrecht.

Opmerking 4.5

Reclamanten kunnen instemmen met een amendement dat inhoudelijk het begrip Bos-Bostuin vervangt door Groen Park, want dat is volgens reclamanten de enige juiste kwalificatie voor de feitelijke situatie van park Slenck & Horst. Reclamanten geven aan geen bezwaar te hebben tegen de visie om vergunningvrij aan- en bijgebouwen te voorkomen, maar achten dat het gebruikte machtsmiddel van Bos bestemming een veel te zware druk legt op de eigenaren.

Commentaar

Gelet op het boskarakter van het verblijfsrecreatieterrein en het uitgangspunt om dit karakter te behouden doet de bestemming “Bos-Bostuin” recht aan de uitgangspunten van het plan. De regeling om te voorkomen dat binnen het plangebied vergunningvrij wordt gebouwd wijkt niet af van gebruikelijke planregelingen die tot doel hebben een bepaald gebruik of bepaalde bebouwing te verbieden. De bestemming “Bos-Bostuin” voegt daaraan niets toe en kan evenmin als onrechtmatig worden aangemerkt. Zoals al in ons commentaar op reactie 4.1 is verwoord, staat de bestemming Bos-Bostuin los van de term bos zoals beschreven in de Wet natuurbescherming of andere wetgeving.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.6

Reclamanten achten het informatiepakket bestemmingsplan incompleet door het gemis van de verbeeldingen die noodzakelijk zijn om de tekst in artikel 5.5 beschreven onder “wonen” te kunnen begrijpen.

Commentaar

In de zienswijze wordt niet duidelijk aangegeven wat er precies wordt gemist. De woonbestemming is op de gebruikelijke wijze opgeschreven als toelichting op de regels en verbeelding. Wij denken dat wij hiermee compleet zijn. Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat het grootste gele vlakje de woning betreft en het kleinste gele vlakje een bijbehorend bouwwerk (de oorspronkelijke carport). Reclamanten hebben met bovenstaande kennis zelf het voorstel ingediend voor de verbeelding van hun perceel.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 4.7

Reclamanten merken op dat de door de Raad te nemen besluiten ten aanzien van het bestemmingsplan in het licht komen te staan van het feit dat de woning en bijgebouw eigendom en beslissingsgebied van de eigenaar blijft en de gronden om die woning worden toegeëigend door de Gemeente Harderwijk. Dit moet volgens reclamanten onomstotelijk worden gezien als een kopiering van het gedrag waar het naasten van eigendommen gewoonged werd. Mocht de omzetting geoorloofd worden dan is het volgens reclamanten vanzelfsprekend dat de afwaardering met de eigenaren wordt gecompenseerd. Indien de Raad zich hiertegen verzet is de conclusie dat hier een bedrag aan ten grondslag licht waar het OM een duidelijke mening over kan worden gevraagd.

Commentaar

Publieke regelingen die gebruik en bebouwing van individueel eigendom reguleren in het algemeen belang zijn gemeengoed en rechtmatig. Omzetting van een verblijfsrecreatieve bestemming naar een bestemming waarbij (voormalig)recreatiewoningen voor woondoeleinden kunnen worden gebruikt heeft een opwaardering van de eigendommen tot gevolg. Zo ook op Resort Slenck & Horst. Reclamanten hebben vrijwillig gekozen voor een herbestemming van hun eigendom. Indien zij menen hierdoor geschaad te zijn, staat niets er aan in de weg de bestemming van hun eigendom niet te wijzigen. Zo de Raad al geacht kan worden reclamanten te compenseren, zal compensatie plaats vinden door de verblijfsrecreatieve bestemming te herstellen.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Zienswijze 5

Opmerking 5.1

1.11 bouwwerken: Naar mededeling uwerzijds en mijn weten is de bestaande bebouwing in overeenstemming met het voorheen (op dit moment nog steeds geldende) planologische regime. Zie ook 16.1a.

Commentaar

Begrip 1.11 bouwwerken betreft de definitie van het begrip "bestaand" voor bouwwerken en gebruik. Deze definitie heeft niet tot doel te bepalen of reeds bestaande bouwwerken in overeenstemming zijn met het voorheen geldende planologische regime en vermeldt daarover ook geen gegevens. De woningen zijn in overeenstemming met het voorheen en op dit moment nog geldende planologisch regime. De bijbehorende bouwwerken echter niet allemaal. Met de bewoners is een overeenkomst gesloten dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in totaal niet meer mag bedragen dan 20 m2. Ongeacht of deze bouwwerken legaal of illegaal zijn gerealiseerd. Overeengekomen is dat het meerdere boven 20 m2 door de eigenaar wordt gesloopt, waardoor voldaan wordt aan het bestemmingsplan Buitengebied – Park Slenck en Horst.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 5.2

1.15 Bostuin: Dit betreft een tuinarchitectuur-term. Het is geen wettelijk gedefinieerd begrip. Wat is omvangrijk? Wat wordt bedoeld met intensievere gebruik en specifieke tuininrichting. Bomen in een tuin zijn (nog) geen bos (zie ook opmerking over 3.1). De voor dit bestemmingsplan gegeven definitie is onduidelijk. Wat wordt er bedoeld met 10% gebruik voor specifieke tuininrichting? Wat houdt dit praktisch gezien in?

Commentaar

Het begrip 1.15 Bostuin betreft een definitie van het in het voorliggende bestemmingsplan gehanteerde begrip Bostuin. Daarmee heeft het begrip een wettelijke en juridisch-planologische betekenis. De definitie beschrijft dat er sprake moet zijn van een veelal omvangrijke tuin, grotendeels bestaande uit

bos, of met een bosachtige uitstraling, waar het intensievere gebruik en de specifieke tuininrichting zich beperkt tot 10% van het perceel waarop het bouwvlak is gelegen met een maximum van 400 m² per perceel. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven heeft de bestemming tot doel de groene bospark uitstraling van Resort Slenck en Horst te behouden en het bestaande karakteristieke bosparkachtige karakter zo veel mogelijk te beschermen. Specifieke tuininrichting, zoals niet gebiedseigen beplanting, vijver, speeltoestellen, terrassen en andere verharding dienen in oppervlakte beperkt te blijven tot 10 % van het perceel, met een maximum van 400 m². De aanwezigheid van één ontsluitende oprit zal niet in mindering worden gebracht op de oppervlakte van 10% specifieke tuininrichting. Ter verduidelijking zal dit in de definitie worden opgenomen. Het begrip Bostuin is overigens een term die in meerdere bestemmingsplannen terugkomt ook elders in het land. Zie ook de uitspraak van de Raad van State over bestemmingsplan "Epe Noord actualisatie wonen - wonen in het bos". (ECLI:NL:RVS:2017:3490).

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt gedeeld. Deze zienswijze geeft aanleiding de planregels van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. In de definitie Bostuin wordt opgenomen dat één ontsluitende oprit niet in mindering worden gebracht op de oppervlakte van 10% specifieke tuininrichting.

Opmerking 5.3

3.1 Bos - Bostuin

De term bos is een term die in de Boswet/Wet Natuur en Milieu is vastgelegd. Dit betreft een gebied van minimaal 1000m² met houtopstand. In de toelichting bij deze wet wordt expliciet vermeld dat bomen en struiken in een tuin geen bos zijn. Reclamant verwijst bij deze ook naar CBS-definitie van de term bos: www.ensie.nl/cbs/bos en de uitgebreide daarbij behorende toelichting.

Kijkende naar de percelen op het resort S&H, dient opgemerkt te worden dat deze kleiner zijn dan 1000m². Derhalve is de term bos niet alleen wettelijk maar ook fysiek en visueel in ieder geval niet van toepassing. Ten overvloede wil reclamant er op wijzen dat een bos zelfs een aparte fiscale behandeling heeft voor de inkomstenbelasting.

|Reclamant is van mening dat de term Bos in het Bestemmingsplan in relatie tot het resort S&H alleen kan slaan op dat deel van de strook afschermend groen tussen het Park en de Ceintuurbaan, aangezien dit areaal groter is dan 1000m² met houtopstand. Met deze eigenschappen voldoet alleen deze strook groen volledig aan de wettelijke definitie. De Gemeente dient zich te realiseren dat dit weer beperkingen geeft wat met en op dit areaal gedaan kan worden.

De term bostuin zoals deze onder artikel 1 wordt gedefinieerd is vaag en zal uitvoeringsproblemen gaan geven in de handhaving ervan. Met name is niet duidelijk wat er bedoeld wordt met tuinspecifiek gebruik. Vallen daaronder alleen terrassen of ook groenvoorziening als aangebrachte struiken, bomen en planten? Waar valt de bestrating van de opritten onder? Bij de woningen moeten immers minimaal 1,2 auto geplaatst kunnen worden aangezien er geen andere parkeervoorziening in het resort aanwezig is.

Commentaar:

Het bestemmingsplan kent uitsluitend het begrip en de bestemming Bos-Bostuin. Aan het begrip en de bestemming is een juridisch planologische betekenis toegekend, hetgeen in ons commentaar op opmerking 5.2 is verklaard.

De Boswet is in 2017 opgegaan in de Wet Natuurbescherming (Wnb) dat een omvangrijk beschermingsregime kent voor natuurwaarden. Elke wet kent zijn eigen begrippenkader dat uitsluitend relevant is voor de toepassing van die wet. De voormalige Boswet en/of Belastingwetgeving, noch de daarin gebruikte begrippen zijn van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. Voor de bestemmingen in een bestemmingsplan wordt namelijk aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012.

Zoals hiervoor aangevoerd wordt met het bestemmingsplan beoogd het specifieke boskarakter te behouden en te beschermen. Specifiek gebruik en inrichting van de bostuinen zal hierop moeten worden afgestemd, teneinde te voorkomen dat het boskarakter verloren gaat. Met de gebruiksregel heeft de gemeente een instrument om aantasting van het boskarakter te voorkomen, zonder rechthebbenden een gedetailleerde handleiding te willen verstrekken hoe het boskarakter te behouden en/of de bostuin te gebruiken.

Met specifieke tuininrichting wordt bijvoorbeeld niet gebiedseigen beplanting, vijver, speeltoestellen, terrassen en andere verharding bedoeld. De definitie wordt aangepast zodat meer duidelijkheid wordt gegeven dat één ontsluitende oprit niet meegerekend wordt in de oppervlakte van 10% specifieke tuininrichting. Zie ook ons commentaar op opmerking 5.2.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 5.4

3.2.c Naar mening van reclamant staat de inhoud van dit artikel op zeer gespannen voet met de landelijk geldende regeling van vergunningsvrij-bijbouwen. Reclamant verwijst naar de publieksbrochure vergunningsvrij-bouwen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken van 1 juli 2018. Reclamant vraagt aandacht voor punt 7 van de betreffende brochure waarin wordt gesteld dat er zelfs mag worden bijgebouwd indien dit in strijd is met het bestemmingsplan. Reclamant vraagt zich af wat het bestemmingsplan toevoegt aan het Parkreglement, dat notarieel is vastgelegd. Hierin staat vermeld dat de uitwendige architectuur van het huis niet veranderd mag worden. Reclamant vraagt zich af of dit artikel van het bestemmingsplan juist niet leidt tot vergunningsvrij bijbouwen en of het huidige Parkreglement gehandhaafd blijft naast het bestemmingsplan.

Commentaar:

Het is vaste jurisprudentie dat vergunningsvrij bouwen door middel van een specifieke regeling in het bestemmingsplan kan worden uitgesloten, zo ook in de bestemming Bos -Bostuin. Door het leggen van de bestemming Bos - Bostuin in combinatie met de dubbelbestemming Waarde – Groene ontwikkelingszone is het realiseren van bebouwing niet toegestaan met uitzondering van gemeenschappelijke voorzieningen. De perceelsgedeelten met deze bestemmingen worden niet aangemerkt als achtererfgebied in de zin van het Besluit omgevingsrecht. Vergunningsvrij bouwen in deze bestemming is dan ook niet toegestaan.”

In bestemmingsplannen worden regels gesteld die van algemeen belang worden geacht. Het Parkreglement staat los van het bestemmingsplan en is een afspraak tussen de VVE en de individuele eigenaren. Het bestemmingsplan is een juridisch bindend stuk en geldt voor iedereen, dus zowel voor burgers, maar ook voor bedrijven en voor de gemeente zelf. Dit stemt niet altijd overeen met private belangen/afspraken, die partijen naar eigen believen onderling kunnen maken (parkreglement) en ook wijzigen. Private regels sluiten dan ook niet de bevoegdheid uit om door middel van het bestemmingsplan regels in het algemeen belang te stellen. Voor rechthebbenden op Park Slenck & Horst gelden, zoals nu ook al, zowel publieke als private regels, daarin brengt dit bestemmingsplan geen verandering.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 5.5

4.2.1 zie onder 3.2

Commentaar

Het is ons niet duidelijk wat reclamant precies bedoeld met deze opmerking. Ook een nader verzoek tot verduidelijking heeft geen helderheid gegeven over wat reclamant precies bedoelt.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 5.6

Art 5.1

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en tuinen/erven: hiermee worden dus de percelen op S&H bedoeld?? Gelukkig zijn de percelen geen open gebied (zie laatste alinea hfdst. 3.7 van de Handreiking van Min. VROM en VNG).

Citaat uit bovengenoemde Handreiking (hfdst 3.7): net als voor nieuwbouw is het beleid voor bestaande bouw erop gericht om het (ruimtelijk) beleidskader voor gelegaliseerde recreatiewoningen en woningen gelijk te trekken. Naar verwachting is niet de bestemming zelf, maar het toegestane woongebruik bepalend voor de toepasbaarheid van het besluit vergunningvrij bouwen.

Commentaar

Zie onze reactie op opmerking 5.4.

De voor Wonen aangewezen gronden, die op de Verbeelding worden aangeduid met eigen bestemmingsvlakken met een gele kleur, omvatten niet de (kadastrale) percelen op S&H maar slechts delen daarvan.

De handreiking is niet van toepassing op het bestemmingsplan Buitengebied - Park Slenck en Horst. In dit bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven waarom vergunningvrij bouwen is uitgesloten.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 5.7

5.2 e2

Reclamant is van mening dat deze regels alleen zouden kunnen gelden voor nog te bouwen bouwwerken.

Commentaar

Zie onze reactie op opmerking 5.1. De regels zijn van toepassing op alle ingevolge het bestemmingsplan toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Uitgangspunt voor transformatie is dat de gemeente, onder strikte voorwaarden, een bijzonder woonmilieu aan de gemeente wil toevoegen te weten; kleine woningen op grote percelen in een bos- of parkachtige omgeving. Extra bouwmogelijkheden zijn daarom tot een minimum beperkt.

Eigenaren worden daarmee niet in hun eigendom beperkt, integendeel. Zij kunnen hun bestaande recreatiewoning voor bewoning aanwenden en de bouwmogelijkheid ten behoeve van wonen wordt, met een oppervlakte van 20 m2 uitgebreid.

De bestaande vergunde bebouwing van een hoofdgebouw van 80 m2 en een bouwwerk/carport van 20 m2 is uitgangspunt geweest bij het formuleren van de bouwregels voor Park Slenck en Horst. Omdat de carports na oprichting veelal illegaal van wanden werden voorzien en handhaving daartegen niet het gewenste effect had, is besloten deze beperking in onderhavig plan op te heffen door bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 20 m2 middels de aanduiding van een bestemmingsvlak "Wonen" te bestemmen voor "Wonen". Meer of andere (vergunningvrije) bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan. Deze bouwwerken dienen, ingevolge de met reclamanten gesloten overeenkomst binnen vijf jaar te worden verwijderd en verwijderd te worden gehouden.

De bestemming "Bos-Bostuin" in combinatie met de dubbelbestemming "Waarde – Groene ontwikkelingszone" zorgt ervoor dat vergunningsvrije bouwmogelijkheden worden beperkt en het groene bostuinkarakter blijft gehandhaafd.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 5.8

6.2.a Reclamant concludeert uit dit artikel dat er dus geen bouwwerken op de strook afschermend groen/bos tussen het Park en de Ceintuurbaan geplaatst mogen worden. Dit is ook conform de notariële akte betreffende het Resort S&H

Commentaar

De bestemming Leiding-Gas is een dubbelbestemming. Ingevolge artikel 6.2.lid a worden op of in de gronden geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van bestaande gebouwen. De bepaling sluit niet het bouwen van bouwwerken uit. Met gebruik van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 6.3 kan ook een geluidscherm worden gerealiseerd. Over het mogen realiseren van geluidwerende voorzieningen in de zgn. belemmeringenstrook bestaat overeenstemming met de Gasunie.

Reclamant maakt niet duidelijk op grond van welke notariële akte er geen bouwwerken op de strook tussen het Park en de Ceintuurbaan kunnen worden geplaatst. Evenmin maakt reclamant duidelijk of hij partij is bij deze door hem bedoelde akte. Nu niet is gebleken van een evidente privaatrechtelijke beperking bestaat er geen aanleiding aan te nemen dat in de strook geen geluidwerende maatregelen kunnen worden gerealiseerd.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 5.9

6.2.b en c: Reclamant neemt aan dat dit artikel betrekking heeft op bouwwerken ten dienste van de bedoelde hoge druk transportleiding.

Commentaar

Zie onze reactie op opmerking 5.8.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 5.10

9.1 Groene Ontwikkelingszone (hierna: G.O.)

Reclamant wijst op bladzijde 47 Structuurvisie Vitale Vakantieparken: (citaat) De G.O. bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het GNN (einde citaat).

In de GO is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en voor onder anderen woningen en bouwwerken enz. Voor S&H is het beleid voor de GO van toepassing. Het valt reclamant op dat in het concept Bestemmingsplan de verwijzing naar deze bestemmingen van de GO is weggelaten. Dit vraagt om uitleg van de kant van de gemeente.

Commentaar

In het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat het plangebied is gelegen in de Groene Ontwikkelingszone. In de provinciale omgevingsverordening is in artikel 2.52 het volgende opgenomen:

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:

- a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en*
- b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.*

Bij de transformatie van verblijfsrecreatie naar wonen op Park Slenck en Horst is bovenstaande in acht genomen. Door strikte beperking van de bouw mogelijkheden binnen het plangebied ten behoeve van behoud van het boskarakter, zal de ontwikkeling niet ten koste gaan van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied en zullen deze kwaliteiten worden versterkt.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid voor de Groene Ontwikkelingszone en Woningbouw. Dit wordt nog eens bevestigd door de provincie Gelderland, zoals uit de vooroverlegreactie blijkt.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 5.11

9.3 a4

Reclamant wijst op het verbod op het vellen of rooien van bos en vraagt zich af of dit ook het bosareaal tussen het park en de Ceintuurbaan betreft.

Commentaar

Reclamant stelt een vraag en formuleert geen zienswijze. De opmerking geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen

Artikel 9.3 lid a onder 4 wordt qua terminologie in overeenstemming gebracht met de APV (zie onze reactie op opmerking 4.1). Het vellen of rooien van bos wordt vervangen door het vellen of rooien van houtopstand en het begrip houtopstand zal worden gedefinieerd. Dit artikel geldt voor het hele plangebied, dus ook voor het stuk grond tussen het park en de Ceintuurbaan. Voor het verwijderen van houtopstand op deze strook grond moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 5.12

14.1

Reclamant meent dat de gemeente zich dient te houden aan onder anderen de in de wet vastgelegde definitie van bos en landelijk uitgezet beleid op het gebied van bouwen zoals verwoord in de Publieksbrochure betreffende vergunningsvrij-bijbouwen (zie 3.2c). Wanneer de gemeente van mening is dat zij hiervan mag dan wel moet afwijken, moet zij deze afwijkingen onderbouwen. Reclamant ziet graag de onderbouwing tegemoet.

Commentaar

Een begrip kan per wet of regeling verschillen naargelang het doel ervan. Het is wel van belang dat het bestemmingsplan duidelijkheid geeft over wat er precies bedoeld wordt met de definities. De begrippen in het bestemmingsplan zijn om deze reden dan ook verduidelijkt/aangevuld.

In het bestemmingsplan en de beantwoording van deze zienswijze wordt uitvoerig onderbouwd om welke reden de vergunningvrije bouw mogelijkheden worden uitgesloten.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 5.13

16.1a

Reclamant stelt dat voor alle 190 carports op S&H geen bouwvergunning is verleend (wel uiteraard voor de huizen), daar conform het op dit moment nog steeds vigerende bestemmingsplan op S&H onbeperkt carports mochten/mogen worden gebouwd. Daarvoor is geen maximale oppervlakte aangegeven. Reclamant heeft deze informatie per e-mail van mevrouw T. Wendt van de afdeling Bouwplannen ontvangen op 12 september 2018. Met andere woorden is er voor de bouw van een carport op dit moment geen bouwvergunning nodig .

Mevrouw Wendt heeft het volgende gesteld: (reclamant citeert) een vergunning is niet nodig als de carport 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de recreatiewoning wordt gebouwd (einde citaat).

Conclusie van reclamant: Alle in 1998/1999 en op dit moment gerealiseerde carports/overkappingen zijn conform het vigerende bestemmingsplan en dus legaal en vallen daarom onder het overgangsrecht. Graag ziet reclamant een bevestiging van deze conclusie tegemoet.

Commentaar

Zie ook ons commentaar op opmerking 5.7

De mogelijkheden tot de bouw en het gebruik van bouwwerken waren niet onbeperkt en bovendien slechts toegestaan met het oogmerk van recreatie. Met eigenaren die hun eigendom willen laten bestemmen voor woondoeleinden zijn, in het belang van een goede ruimtelijke ordening, anterieure contractuele afspraken gemaakt over de voorwaarden voor het bestemmen van hun eigendom ten behoeve van onder meer Wonen en Bos-Bostuin. Voor bijbehorende bouwwerken is een maximale oppervlakte van 20 m2 overeengekomen. Eigenaren hebben zelf kunnen en mogen aangeven welk bijbehorend bouwwerk waar op hun perceel tot deze 20 m2 moet worden gerekend om vervolgens te bestemmen tot "Wonen". Voorwaarde is ook dat legale of illegale bebouwing in de bestemming Bos – Bostuin dient te worden verwijderd binnen 5 jaar na het tekenen van de anterieure overeenkomst en verwijderd dient te worden gehouden. Reclamant heeft gekozen voor een woonbestemming en heeft deze voorwaarden welbewust en vrijwillig geaccepteerd. Aangezien reclamant niet heeft gekozen voor het behoud van de verblijfsrecreatieve bestemming is een beroep op behoud van bouwwerken ten behoeve van deze bestemming ondermijnend, niet meer aan de orde en niet redelijk. Dit is slechts anders indien reclamant alsnog zou opteren voor behoud van de verblijfsrecreatieve voorziening, daartegen heeft hij evenwel geen zienswijze geformuleerd.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Opmerking 5.14

16.2 Volgens de mondelinge informatie die reclamant van de gemeente in 2001 heeft ontvangen, is het niet toegestaan om een tuinhuis(je) te bouwen daar deze als bewoonbare oppervlakte zou kunnen worden gebruikt. Echter, het is wel toegestaan om 1 of 2 carports bij te bouwen zonder vergunning was de spontane mededeling. Met andere woorden mag men er vanuit gaan dat carports die onder het bestaande bestemmingsplan volledig legaal /rechtmatig zijn gebouwd, gerekend gaan/moeten worden tot de bestaande bebouwing die mag blijven staan. Reclamant wenst daarvan een bevestiging te ontvangen.

Commentaar

Zie ons commentaar op opmerking 5.13.

Deelconclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

5. Samenvatting

In totaal zijn vijf zienswijzen behandeld. Van deze zienswijzen wordt voorgesteld om zienswijze 2 niet te delen. Van de zienswijzen genummerd als 1, 3, 4 en 5 wordt voorgesteld deze gedeeltelijk te delen. Het gedeeltelijk delen van deze zienswijzen leidt tot een voorstel voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende wijzigingen:

Regels:

- In de planregels wordt de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie opgenomen. De navolgende artikelen worden doorvernummerd.
- In artikel 1 worden de volgende begrippen opgenomen:

1.36 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 55 m², dat mede gelet op de afmeting, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.38 trekkershut:

een kleine verblijfplaats op een camping of bungalowpark. De inrichting is primitief en voor een beperkt aantal personen;

- Het begrip Bostuin wordt met de vetgedrukte woorden aangevuld:

1.15 bostuin:

*een veelal omvangrijke tuin, grotendeels bestaande uit bos, of met een bosachtige uitstraling, waar het intensievere gebruik en de specifieke tuininrichting **zoals niet gebiedseigen beplanting, vijver, speeltoestellen, terrassen en andere verharding niet zijnde één ontsluitende oprit**, zich beperkt tot 10% van het perceel waarop het bouwvlak is gelegen met een maximum van 400 m² per perceel*

Verbeelding:

- Voor perceel D 9714 wordt de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" (zie bijlage) opgenomen in plaats van de bestemming "Bos-Bostuin".

Toelichting:

- In paragraaf 4.10 worden de actuele stikstofberekeningen en conclusies opgenomen.
- Artikel 5.7 (overgangsrecht) zal worden verduidelijkt dat door het ondertekenen van de transformatieovereenkomst rechthebbenden en diens rechtsopvolgers hebben ingestemd dat alle (legale en illegale) bouwwerken die niet voldoen aan het bestemmingsplan Buitengebied - Park Slenck en Horst binnen 5 jaar na ondertekening van de anterieure overeenkomst tussen Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst en de gemeente Harderwijk (d.d. 11 maart 2020) moeten zijn verwijderd en zijn uitgesloten van het overgangsrecht (dus vòòr 11 maart 2025).

Harderwijk, 7 juli 2020

Bijlagen:

1. Bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie