



Nota van beantwoording overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan "Recreatiepark Reeuwijkse Hout" 5 februari 2013

Aanleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht om voor het gehele gemeentelijke grondgebied een bestemmingsplan (of meerdere bestemmingsplannen) vastgesteld te hebben.

Ten behoeve van het verzoek om de huidige camping De Reeuwijkse Hout te mogen transformeren naar een park met recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen is het voorontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Reeuwijkse Hout' opgesteld.

Procesverloop tot op heden

In het kader van het zogenaamd vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is voorontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Reeuwijkse Hout' via de gebruikelijke websites en formulieren van de provincie en het Hoogheemraadschap van Rijnland aangeboden. Op deze wijze zijn deze partijen in de gelegenheid gesteld te reageren op voornoemd plan. Het Natuur- en Recreatieschap Reeuwijkse Plassen e.o. is daartoe via een aparte brief in de gelegenheid gesteld.

De volgende reacties zijn ontvangen:

1. Provincie Zuid-Holland, ontvangen d.d. 18 januari 2013;
2. Natuur- en Recreatieschap Reeuwijkse Plassen e.o., ontvangen d.d. 18 januari 2013;
3. Hoogheemraadschap van Rijnland, ontvangen d.d. 24 januari 2013.

Onderstaand wordt ingegaan op de ontvangen reacties. Deze nota maakt onderdeel uit van de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan 'Recreatiepark Reeuwijkse Hout'.

Beantwoording overlegreacties

1. Provincie

Indiener geeft aan dat het plan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen aan de Oudeweg buiten de bebouwingscontour. Op grond van artikel 2, lid 1, van de Verordening Ruimte zijn nieuwe stedelijke voorzieningen, waaronder voornoemde twee woningen ontwikkeling, niet toegestaan. Tevens doen zich naar oordeel van indiener geen bijzondere omstandigheden voor op basis waarvan ontheffing kan worden aangevraagd. Indiener verzoekt het plan hierop aan te passen.

Gemeentelijke reactie: In het bestemmingsplan is een toelichting opgenomen waarom op deze locatie de mogelijkheid van twee woningen is opgenomen. Het opheffen van de entree/uitgang van de camping op deze locatie en verplaatsing naar de andere zijde aan de Reeuwijkse Houtwal vormt een enorme meerwaarde voor de Oudeweg. Er is langs deze zijde van de Oudeweg sprake van lintbebouwing en de twee woningen, waarvan één ter vervanging van de huidige bedrijfswoning van de camping, passen daar prima in. Doordat de bebouwingscontour in het hart van de Oudeweg is gelegen liggen de woningen en bedrijven aan de noordzijde van de Oudeweg buiten de bebouwingscontour.

Binnen het geldende bestemmingsplan is een dienstwoning toegestaan en die zou op de locatie van de huidige entree kunnen worden gebouwd. Daarnaast laat het bestemmingsplan ter plaatse overige bebouwing toe ten behoeve van de camping. In de nieuwe situatie is het gewenster geoordeeld ter plaatse geen bebouwing ten behoeve van het recreatiepark, maar juist bebouwing passend in het lint van de Oudeweg te bouwen. Het stedenbouwkundig patroon van het lint leidt er toe dat op het ruime perceel ter plaatse van de huidige entree twee woningen gewenst zijn. Hiervoor zijn gemeentelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, vastgesteld door de raad op 29 juni 2011. Overigens heeft het Natuur- en Recreatieschap Reeuwijkse Plassen e.o. – de eigenaar van de gronden – in haar reactie aangegeven in te kunnen stemmen met de bouwmogelijkheid van deze woningen.

In een nagestuurde reactie (mailbericht d.d. 31 januari 2013) geeft indiener aan in te kunnen stemmen met vervanging van de huidige bedrijfswoning en dat de overlegreactie alleen nog betrekking heeft op de extra woning. Voor deze extra woning wacht indiener een nadere onderbouwing af. Gelet op het voorgaande wordt in het bestemmingsplan de genoemde bouwmogelijkheid voor de extra woning gehandhaafd en hiertoe zal een verzoek tot ontheffing van de provinciale Verordening Ruimte worden ingediend.

2. Natuur- en Recreatieschap Reeuwijkse Plassen e.o.

Indiener kan in hoofdlijnen instemmen met het bestemmingsplan en de ontwikkeling van een park met recreatiewoningen die daarin wordt mogelijk gemaakt. Op onderdelen van de toelichting en de regels worden opmerkingen gemaakt. De opmerkingen komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

Toelichting:

- Paragraaf 2.2.3: er wordt gesproken over pacht, waar erfpacht wordt bedoeld.
Gemeentelijke reactie: "pacht: wordt gewijzigd in erfpacht.

- Paragraaf 4.4.3: genoemde oppervlakte van 52 m² voor een basisvariant is mij onbekend.

Gemeentelijke reactie: Deze opmerking leidt niet tot aanpassing, aangezien deze maat in de ontwikkelde modellen is als basis genoemd en om die reden (ook) genoemd in de toelichting.

- Paragraaf 4.4.5: het hier genoemde aantal van 85 parkeerplaatsen wijkt af van het aantal dat volgens de regels nodig is.

Gemeentelijke reactie: De betreffende zinsnede wordt aangepast en in overeenstemming gebracht met de regels.

- Paragraaf 4.4.6: de zinsnede "maximaal twee woningen bij te bouwen" is wellicht onduidelijk.

Gemeentelijke reactie: Deze zinsnede wordt aangepast en aangegeven wordt dat het hier gaat om vervanging van de bestaande bedrijfswoning plus de bouw van één extra woning, beide hebben de woonbestemming gekregen.

Regels:

- Artikel 1.19: het verstrekken van nachtverblijf is niet passend en niet beoogd in de functie van de centrale voorzieningen op het recreatiepark.

Gemeentelijke reactie: Deze opmerking leidt niet tot aanpassing, aangezien hier sprake is van een standaard begripsbepaling voor "horecabedrijf", die in den lande vrij algemeen wordt toegepast.

- Artikel 4.2: de verwijzingen naar enkele artikelen zijn incorrect.

Gemeentelijke reactie: Deze opmerking leidt tot aanpassing van de verwijzingen in de regels.

- Artikel 4.2. onder a1: verzocht wordt het maximum aantal van 300 recreatiewoningen eveneens op de verbeelding aan te geven.

Gemeentelijke reactie: Deze opmerking leidt tot aanpassing van de verbeelding, hierop wordt een maatvoeringsaanduiding voor het maximum aantal eenheden opgenomen.

- Artikel 4.2 onder a2: de toegestane oppervlakte van voorzieningen betreft gbo, waardoor er sprake is van ca. 2152 m² bvo.

Gemeentelijke reactie: Deze opmerking leidt tot aanpassing van de regels ten aanzien van het maximum toegestane oppervlakte aan voorzieningen, hierbij wordt toegevoegd: "bvo", dus 1830 m² bvo.

- Artikel 4.2 onder b: naar mij bekend variëren de oppervlaktes van de recreatiewoningen van 32 m² tot 325 m². Onduidelijk is waarop de maximaal toegestane oppervlakte van 70 m² is gebaseerd.

Gemeentelijke reactie: Deze opmerking leidt niet tot aanpassing. De gemiddelde oppervlakte van de recreatiewoningen bedraagt ca. 52 m². Om enige flexibiliteit te houden is een maximum oppervlakte van 70 m² opgenomen. Daarnaast is het mogelijk om op maximaal 10 locaties maximaal 4 recreatiewoningen te schakelen, zodat deze als groepsaccommodatie kunnen fungeren. Overigens maakt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het mogelijk om recreatiewoningen, mits in overeenstemming met het bestemmingsplan, vergunningvrij op te richten.

- Artikel 4.3 onder c: Indiener verzoekt in de regels op te nemen dat horeca op het recreatiepark alleen park-gerelateerd mag zijn. Dit verzoek wordt mede gedaan in relatie met de contractuele afspraken die gelden met het bestaande horecabedrijf in de Reeuwijkse Hout.

Gemeentelijke reactie:

Op grond van de regels van het bestemmingsplan zijn een aantal voorzieningen ten behoeve van het recreatiepark toegestaan, welke specifiek zijn benoemd, en deze voorzieningen mogen eveneens worden gebruikt door bezoekers van derden. De maatvoeringen, waaronder het maximum oppervlak, zijn afgestemd op de omvang van het recreatiepark. Hiermee zijn de ruimtelijk relevante aspecten vastgelegd. Het enkele feit dat indiener als zijnde grondeigenaar contractuele afspraken heeft met het bestaande horecabedrijf aan de Reeuwijkse Houtwal vormt geen aanleiding om een dergelijk verbod op te nemen.

3. Hoogheemraadschap van Rijnland

- a) Indiener is verheugd dat er in dit plan extra oppervlaktewater wordt gegraven, waardoor er wellicht de kans ligt om aan bestaande compensatieverplichtingen van andere partijen tegemoet te komen. Indiener wil graag aanhaken bij die gesprekken.
- b) Voorts constateert indiener dat in de tabel die is opgenomen in de waterparagraaf andere (geringere) oppervlakten staan voor de recreatiewoningen dan in de planregels worden toegestaan. Voorts was er in de bestaande situatie sprake van een aantal flexibele plaatsen en die dienen niet te worden meegerekend in de hoeveelheid bestaand verhard oppervlak.
- c) Indiener stelt het op prijs indien een minimale hoeveelheid toe te voegen oppervlaktewater in de regels wordt benoemd en wil in de regels aangevuld hebben dat ook voorzieningen als bruggen e.d. kunnen worden gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie:

- a) Indiener wordt verwezen naar het reeds opgestarte overleg tussen indiener en gemeente ten aanzien van de 'rekening courant', waarin een dergelijke opzet voor het verrekenen van compensatieverplichtingen gemeentebreed is besproken, en de ontwikkelingen aan de Parallelweg, in het kader waarvan afspraken zijn gemaakt over watercompensatie. Wij zien een uitnodiging van indiener voor een volgend overleg graag tegemoet. Verder heeft indiener reeds contact met initiatiefnemer in het kader van een benodigde watervergunning voor onderhavige ontwikkeling.

- b) De ontwikkeling van het Recreatiepark strekt zich uit over vele jaren en in de uitwerking zullen zich ongetwijfeld op onderdelen wijzigingen gaan voordoen. We zien dit bijvoorbeeld in het meest recente Masterplan, waar de verdere detaillering op onderdelen voor (beperkt) andere oppervlakten zorgt. Om die reden is er in de tabel die is opgenomen in de plantoelichting gewerkt met getallen die zijn gebaseerd op een vertrekpunt en zo goed mogelijk inzicht geven in de oude en de verwachte nieuwe feitelijke situatie.

Er is sprake van een basistype voor de recreatiewoning van 52 m², dat in overwegende mate zal worden gebouwd. Omdat er zich situaties kunnen voordoen dat er behoefte is aan een iets grotere oppervlakte en op locaties die zich daarvoor - binnen de kwaliteit van de planopzet - lenen is die oppervlakte van 52 m² niet in de planregels vastgelegd, maar is een maximum oppervlakte van 70 m² opgenomen. Tegenover dit alles staat dat er ook situaties zijn waar minder dan 52 m² wordt gebouwd (plandeel chalets nabij de entree) en geen terras wordt gerealiseerd (plandeel studio's nabij entree). Als rekeneenheid is uitgegaan van 300 x 52 m² en een niet-overdekte vlonder van 15 m².

De opmerking over de flexibele plaatsen heeft betrekking op het gedeelte van de voormalige camping dat was ingericht voor 60 trekkersplaatsen. Dit was echter een interne beslissing van campingeigenaar en daar hadden zonder enige vergunning ook vaste standplaatsen van gemaakt kunnen worden. Om die reden is in de betreffende tabel uitgegaan van 400 kampeerplaatsen.

Mede in relatie tot de andere opmerkingen van indiener wordt het huidige aantal kampeerplaatsen in genoemde tabel gewijzigd in 340.

In essentie moet het naar onze mening gaan om de grote hoeveelheid water die per saldo in het gebied wordt toegevoegd en meer dient te bedragen dan het saldo verhard oppervlak dat wordt toegevoegd. Via de watervergunning kunnen daaraan door indiener voorwaarden worden gesteld. Vanwege de actualiteit is de in het bestemmingsplan opgenomen tabel aangepast aan het meest recente uitvoeringsplan van initiatiefnemer en is de opmerking van indiener over de trekkersplaatsen verwerkt.

De conclusie is dat initiatiefnemer in voldoende mate kan voorzien in een voor het concrete plan noodzakelijke hoeveelheid oppervlaktewater. Tevens wordt geconcludeerd dat de toename van de hoeveelheid oppervlaktewater dusdanig groot is dat naar verwachting ook in een worst-case scenario voldaan kan worden aan de compensatieplicht. Die conclusie wordt aan de waterparagraaf van de toelichting toegevoegd.

- c) Het toevoegen van een regel over een minimale hoeveelheid te realiseren oppervlaktewater (dus de verplichting) is in onze ogen niet mogelijk en niet wenselijk. Er is sprake van 'toelatingsplanologie' hetgeen inhoudt dat een bestemmingsplan iets toestaat, maar niet kan verplichten bebouwing of water te realiseren. De regelgeving ten aanzien van de waterhuishouding kan worden opgenomen in de Keur van indiener. Hierin kan de verplichting tot het realiseren van compensatie oppervlaktewater worden opgenomen. Samen met het de mogelijkheid om bij verlening van een watervergunning randvoorwaarden te stellen is het belang van indiener voldoende gewaarborgd. Om die reden wordt geen verplichting opgenomen tot het realiseren van een minimum oppervlakte aan oppervlaktewater. Artikel 4.1 wordt dusdanig gewijzigd, dat noodzakelijke voorzieningen voor water en waterhuishouding, zoals bruggen e.d., zijn toegestaan.