

# Nota beantwoording zienswijzen

## Bestemmingsplan 'Recreatiepark Reeuwijkse Hout'

Versienummer: NL.IMRO.1901.recparkreeuw hout.BP80  
Datum: 13 september 2013  
Vastgesteld in: raad, op 30 oktober 2013

**Zaaknummer: Z-11-11420**



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Zienswijzeperiode.....	3
1.3 Doel .....	3
1.4 Leeswijzer .....	3
<b>2. Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan</b> .....	<b>4</b>
2.1 G.A. Flinterman (ontvangen op 22 april 2013) .....	4
2.2 G.A. Flinterman (ontvangen op 2 juli 2013) .....	5
2.3 Vereniging van Watereigenaren en Rechthebbende Gebruikers, Vereniging de Sluipwijkse Plassen, Vereniging Natuurbehoud Plas 's-Gravenkoop, Stichting Watersport Reeuwijkse Plassen (ontvangen op 22 mei 2013) .....	6
2.4 J.W.G. Plas en S.L. van Golberdinge (ontvangen op 22 mei 2013) .....	9
2.5 F. R. Hooykaas (ontvangen op 21 mei 2013) .....	11
<b>3. Zienswijzen op provinciale ontheffing</b> .....	<b>13</b>
3.1 G.A. Flinterman (ontvangen op 5 september 2013) .....	13
3.2 G.A. Flinterman (ontvangen op 10 september 2013).....	14
<b>4. Ambtshalve wijzigingen</b> .....	<b>15</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

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 ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Reeuwijkse Hout' opgesteld. De beoogde ontwikkeling is namelijk in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Reeuwijkse Hout".

## 1.2 Zienswijzeperiode

In de periode van donderdag 11 april 2013 tot en met woensdag 22 mei 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Reeuwijkse Hout' voor eenieder ter inzage gelegen. Dit is gedaan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. De stukken waren raadpleegbaar in het gemeentehuis, op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. In totaal zijn vijf zienswijzen ontvangen.

Na deze periode is ontheffing van de provinciale Verordening Ruimte ontvangen. Op grond van deze ontheffing kan in het bestemmingsplan de nieuwe burgerwoning ter plaatse van de huidige entree van voormalige camping (aan de Oudeweg 9) mogelijk worden gemaakt. In overeenstemming met recente jurisprudentie is deze ontheffing apart ter inzage gelegd gedurende zes weken. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze kenbaar maken. Er twee zienswijzen ontvangen.

## 1.3 Doel

Deze nota heeft tot doel de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de provinciale ontheffing te beantwoorden. De zienswijzen en de beantwoording moeten worden betrokken bij de besluitvorming over het bestemmingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In het hoofdstuk daarna is hetzelfde gedaan voor de zienswijze op de provinciale ontheffing. Deze nota wordt afgesloten met een overzicht van de ambtshalve wijzigingen.

## 2. Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

Hieronder worden de ontvangen zienswijzen eerst samengevat en daarna voorzien van antwoord. Tot slot wordt geconcludeerd of dat leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.

### 2.1 G.A. Flinterman (ontvangen op 22 april 2013)

#### Samenvatting

- a. Indiener stelt dat, voordat er zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar kunnen worden gemaakt, de ontheffing van de provinciale Verordening Ruimte voor een nieuw op te richten woning aan de Oudeweg moet zijn verkregen en de mogelijkheid moet zijn geboden om zienswijzen kenbaar te kunnen maken op de ontheffing. Dat gebeurt nu niet en indiener stelt dat dit het belang van belanghebbenden schaadt, waarbij indiener verwijst van de uitspraak met betrekking tot het bestemmingsplan 'De Steupel'.
- b. Volgens indiener dient er voor de bouw van de recreatiewoningen ontheffing van de provinciale Verordening Ruimte te worden aangevraagd.
- c. Indiener meldt dat het onjuist is dat de beoogde toegang tot het park over het bestaande fiets-/wandelpad met directe verbinding naar de Reeuwijkse Houtwal wordt gelegd. Hierdoor verdwijnt het bestaande fiets-/wandelpad en dit gaat ten koste van de beeldbepalende brug ter plaatse. Volgens indiener ligt het meer voor de hand om een toegang tot het park te maken via de gerenoveerde parkeerplaats van het Recreatiegebied Reeuwijkse Hout, zodat dit niet ten koste gaat van het bestaande fiets-/wandelpad.

#### Gemeentelijk antwoord

- a. Voor het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan is nog geen ontheffing van de provinciale Verordening Ruimte nodig. Wel moet de provinciale ontheffing op grond van de recente uitspraak over bestemmingsplan 'De Steupel' ter inzage worden gelegd voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zodat belanghebbenden de gelegenheid hebben om bedenkingen kenbaar te maken tegen de beoogde gebruikmaking van de ontheffing. De ontheffing heeft ter inzage gelegen, waarmee de procedure in overeenstemming is met de uitspraak over het bestemmingsplan 'De Steupel'.
- b. Nee, voor de bouw van de recreatiewoningen is geen ontheffing van de provinciale Verordening Ruimte nodig. De ontwikkeling en het bestemmingsplan voldoen aan de voorwaarden ten aanzien van recreatieve functies en bebouwing, zoals opgenomen in artikel 3, vierde lid, onder b, van de provinciale Verordening Ruimte.
- c. Het plan is om het nieuwe park met recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen te ontsluiten op de Reeuwijkse Houtwal. Die ontsluiting wordt naar verwachting gerealiseerd langs het bestaande fiets-/wandelpad, zodat de bestaande brug niet verdwijnt. Overigens ligt deze bestaande brug net buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Wij verwijzen ook naar de afbeelding "impressie nieuwe opzet" in hoofdstuk 4.1 in combinatie met de tekst in hoofdstuk 4.4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

#### Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.2 G.A. Flinterman (ontvangen op 2 juli 2013)

### **Samenvatting**

Het plangebied van het bestemmingsplan beperkt zich niet tot het terrein dat door het Natuur- en Recreatieschap Reeuwijkse Plassen e.o. aan Green Reeuwijkse Hout in erfpacht is uitgegeven, maar ook daarbuiten (zie bijlage zienswijze). Indiener stelt dat Green dus haar terrein wenst uit te breiden en dat voor die uitbreiding geen erfpachtovereenkomst is gesloten. Dit wordt in de toelichting op het bestemmingsplan verder volledig buiten beschouwing gelaten.

### **Gemeentelijk antwoord**

Deze zienswijze is buiten de zienswijzenperiode ontvangen. Toch willen we graag indiener van reactie voorzien.

Het is juist dat Green Reeuwijkse Hout bv het door indiener aangegeven gedeelte niet in erfpacht heeft. Het betreft de locatie van de beoogde ontsluiting en een deel van een sloot. Ook voor gebieden die Green niet in erfpacht heeft kan een bestemmingsplan worden vastgesteld. Het Recreatieschap (zijnde grondeigenaar) is uiteraard hiervan op de hoogte.

### **Conclusie**

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.3 Vereniging van Watereigenaren en Rechthebbende Gebruikers, Vereniging de Sluipwijkse Plassen, Vereniging Natuurbehoud Plas 's-Gravenkoop, Stichting Watersport Reeuwijkse Plassen (ontvangen op 22 mei 2013)

### Samenvatting

- a. Het aantal ligplaatsen van boten wordt aanmerkelijk vergroot doordat alle te bouwen recreatiewoningen (max. 300) een ligplaats krijgen en er een haven met ca. 30 ligplaatsen gerealiseerd wordt. Bij de voormalige camping (met 321 plaatsen) waren er slechts beperkte mogelijkheden voor het plaatsen van boten. De toename wordt geschat op 130-150 boten. Onze inschatting is ook dat door permanent wisselende bezoekers aan het park het gehele jaar door het aantal verkeer- en vaarbewegingen vele malen groter zal zijn dan bij de vaste bezoekers van de voormalige camping het geval was.

Indieners verwachten dat door de realisatie van het Recreatiepark het aantal recreanten in het Reeuwijkse Plassengebied sterk zal toenemen. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt in het hoofdstuk beleid een uitweiding gemist over het recreatief beleid en perspectief op de recreatieve ontwikkeling op zich en in relatie tot de andere ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij zijn twee aandachtspunten:

- de onderhavige recreatieve ontwikkeling in relatie tot de ontwikkeling van de kwaliteit van natuur en water.
- hoe gaat de recreatieve ontwikkeling samen met andere functies (bestemmingen) in het gebied en de beoogde ontwikkeling daarvan? Er is al jaren een gestage toename waarneembaar van het aantal recreanten op de wegen, sloten en plassen.

Om reden van een zorgvuldige balans in de ontwikkeling van de kwaliteiten van water, natuur (water- en oevervegetaties) en landschap enerzijds en de recreatieve ontwikkeling anderzijds is in het recente verleden gesproken over het aanhouden van een maximaal aantal ligplaatsen in het plassengebied en omgeving.

Het uitgangspunt "een poort naar het Groene Hart en een Zeef voor het gebied" is naar mening van indiener niet voldoende om de toenemende recreatiedruk in goede banen te leiden. Hiervoor is een bredere visie en een daarbij behorend beleid onontbeerlijk.

Indieners zijn van mening dat dit bestemmingsplan pas kan worden goedgekeurd als:

- het ontbrekende onderzoek naar de planologische uitstraling naar het Reeuwijkse Plassengebied is uitgevoerd;
- er hierover overlegd is met de eigenaren en de georganiseerde watersport;
- nadat er afspraken zijn gemaakt over beperking en de regulering van de met de ontwikkeling van het beoogde park toenemende recreatiedruk op het gebied van de Reeuwijkse Plassen.

- b. Met de eigenaren (> 80 % van de Reeuwijkse Plassen is particulier eigendom), noch de georganiseerde watersport is voorafgaande aan het opstellen van dit bestemmingsplan overleg gepleegd in het kader van het Convenant Reeuwijkse Plassen of in het Overleg Platform Toekomst Reeuwijkse Plassen (OTRP). Evenmin is gelegenheid geboden om eerder kennis te kunnen nemen van de plannen en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken. Er is dus geen rekening gehouden met hun belangen.
- c. Naar ons bekend is ligt er bij de ontwikkeling van dit plan, naast het idee van een kwaliteitsimpuls, ook de overweging van het opheffen van het exploitatietekort van het Natuur- en Recreatieschap ten grondslag. Dit mag niet ten koste mag gaan van het belang van de eigenaren van de Reeuwijkse

Plassen en het gehele gebied en haar natuurwaarden.

- d. Indieners zijn van mening dat de specifieke gebruiksregels, zoals opgenomen in artikel 8.3 en 8.4 van de regels van het bestemmingsplan, strijdig zijn met de recreatieve bestemming van het gebied.

Deze zienswijze is via de mail gesteund door 14 personen.

### **Gemeentelijk antwoord**

- a. Indieners stellen hoofdzakelijk dat het vaartuigenbezit op de planlocatie toeneemt, waardoor het aantal varende recreanten op de Reeuwijkse Plassen (sterk) zal toenemen, hetgeen negatieve effecten heeft op bijvoorbeeld de natuurwaarden, oevers en de waterkwaliteit ter plaatse.  
Op de voormalige camping had een fors deel van kampeerders één of meer boten. Dit is op diverse (lucht)foto's van het visiedocument goed waarneembaar. In de nieuwe situatie neemt het aantal recreatie-eenheden af van 341 naar 300 stuks en vervallen de 60 trekkersplekken. Aangenomen kan worden dat tijdens piekmomenten het aantal recreanten afneemt. In het nieuwe park kan op zich bij alle recreatiewoningen een ligplaats worden gerealiseerd. Echter, de ontwikkelaar gaat bij het ontwerp van het park uit van de aanleg van 174 ligplaatsen bij de woningen en 39 ligplaatsen bij het voorzieningengebouw. In de nieuwe situatie is met name sprake van kortstondige huur van de recreatiewoningen, waarbij vaartuigbezit en gebruik waarschijnlijk minder is dan ten tijde van de camping waarop met name vaste kampeerders verbleven. Op grond hiervan kan worden verondersteld dat er geen toename zal zijn van vaartuigen. Hierdoor is er ook geen sprake van aanzienlijke effecten op de natuurwaarden, oevers en de waterkwaliteit en dergelijke.  
Indieners vertegenwoordigen eigenaren van plassen die op grote vaarafstand van het nieuwe recreatiepark liggen. Om op hun plassen te komen, moet vanaf het recreatiepark gevaren worden via de Breevaart en de gemeentelijke plas Elfhoeven. Om op Elfhoeven en de overige plassen te varen heeft men een ontheffing nodig van de Stichting VEEN (Stichting Verenigde Eigenaren En Natuurontwikkeling). Indieners maken samen met de gemeente deel uit van het stichtingsbestuur. Dit ontheffingenstelsel is ingevoerd om de recreatiedruk op de plassen te kunnen reguleren. De belangen van indieners worden naar onze mening dan ook niet geschaad door vaststelling van dit bestemmingsplan.
- b. Onlangs is het plan in de vergadering tussen indieners en de gemeente aan de orde geweest. In het convenant is echter niet overeengekomen dat indieners bij planologische procedures worden geraadpleegd. Overigens is de ontwikkeling in het verleden aan de orde geweest in de vergaderingen van de Stichting VEEN en het OTRP. In het OTRP zijn naast indieners en de gemeente ook andere organisaties vertegenwoordigd die bij het plangebied betrokken zijn. De gemeente heeft daarbij hetgeen onder a. staat vermeld toegelicht. Indieners zijn op de hoogte gesteld van de planvorming en de onder a. verwachte effecten, zodat naar ons oordeel voldoende rekening is gehouden met de belangen van indieners.
- c. Zoals gesteld bij het antwoord onder a. worden de belangen van indieners en de natuurwaarden niet geschaad door vaststelling van dit bestemmingsplan.
- d. In artikel 8.3 (Wonen) wordt onder voorwaarden niet-publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. In artikel 8.4 kan het college onder voorwaarden hiervan afwijken. Deze regels gelden alleen ter plaatse van de bestemming Wonen. Deze bestemming is alleen toegekend aan het gebied ter plaatse van de bestaande entree aan de Oudeweg 9. Op deze locatie wordt de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar 'burgerwoning' en de oprichting van de nieuwe woning mogelijk gemaakt. Er is bewust voor gekozen om een beperkt gebied nabij de huidige entree, welke wordt vervangen door een entree aan de noordzijde van het park, de woonbestemming te geven. Hier geldt dus geen recreatieve bestemming meer.

## **Conclusie**

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.





## 2.4 J.W.G. Plas en S.L. van Golberdinge (ontvangen op 22 mei 2013)

### Samenvatting

- a. Er is geenszins sprake van gelijke bebouwingsdichtheid met het vigerende bestemmingsplan, maar van verstedelijking.  
Het ontwerpbestemmingsplan geeft de mogelijkheid van verdubbeling in oppervlakte aan bebouwing en een aanzienlijke vergroting van het bouwvolume.  
Er is sprake van extreme toename van verharding ten behoeve van parkeerplaatsen, steigers, terrassen/veranda's van 50m<sup>2</sup> en paden/wegen.
- b. Een verbod op feitelijke permanente bewoning is niet handhaafbaar. De maximum mogelijke woonvolume en de mogelijkheid om recreatiewoning te koppelen zal (feitelijke) permanente bewoning sterk bevorderen.
- c. Er is geen sprake van gelijke bebouwingsdichtheid en toename van natuur. Het is onduidelijk hoe de gestelde toename van de natuur zou kunnen plaatsvinden. Duurzaam natuurbehoud zal onmogelijk worden gemaakt door grote mate van bewoning en betreding, de oppervlakte van bebouwing en verharding, de versnippering van het gebied door de woonpercelen en de mogelijkheid van een aanlegplaats van elke recreatiewoning. Het ontwerpbestemmingsplan stelt duurzame natuurontwikkeling en -behoud in het gebied niet zeker. Dit geldt ook voor de grote oppervlakte aan water die zou worden gerealiseerd.
- d. De stedelijke ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt zal de waarde van de woning van indieneer aan de Oudeweg 30 zeer verminderen. Wij zullen een planschadeclaim indienen als de mogelijkheden van bebouwing en bewoning niet beperkt worden.

### Gemeentelijk antwoord

- a. Op de voormalige camping waren 341 kampeermiddelen aanwezig op een gemiddelde onderlinge afstand van ca. 5 meter. In de nieuwe situatie zullen er 300 recreatiewoningen worden opgericht met een onderlinge afstand van ca. 8 meter. De bebouwingsdichtheid blijft wel degelijk gelijk of neemt zelfs af. Daar komt bij dat de ruimten tussen de nieuwe recreatiewoningen onbebouwd en groen blijven en gezamenlijk eigendom worden.

Op pagina 47 van de toelichting op het bestemmingsplan is een overzicht opgenomen van de feitelijke bestaande en nieuwe bebouwingsoppervlakte. Hieruit kan worden opgemaakt dat in de toekomstige situatie de totale oppervlakte aan verblijfseenheden afneemt met 2.564 m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie neemt de oppervlakte aan wegen, paden en voorzieningen toe doordat voornamelijk meer en bredere wegen worden aangelegd. Ten opzichte van het oude bestemmingsplan neemt de toegestane oppervlakte (footprint) voor voorzieningen af van maximaal 6.000 m<sup>2</sup> tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup>.

Aangezien het plan tevens het bestaande slagenlandschap behoudt en voorziet in de aanleg van een grote waterpartij met natuurvriendelijke oevers, een strook bloemrijk grasland met bomen en dergelijke is er naar oordeel van de gemeente sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De hoeveelheid water zal met ruim 15.000 m<sup>2</sup> toenemen.

- b. Het woonvolume van de recreatiewoningen is afgestemd op de kwaliteitseisen van de hedendaagse recreant. Het creëren van groepsaccommodaties is mogelijk gemaakt, zodat exploitant ook verblijfsrecreatie aan groepen kan aanbieden. Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Hierop kan de gemeente de handhaving baseren. Wij stellen voor om het verbod

op permanente bewoning van recreatiewoningen in de regels aan te scherpen. Daardoor wordt een betere basis voor de handhaving gelegd.

- c. De natuur krijgt meer kans op het nieuwe park, doordat veel meer water wordt aangelegd (ca. 15.000m<sup>2</sup>) en er natuurvriendelijke oevers met daarachter bloemrijkgrasland wordt aangelegd. Alle open ruimte behoort tot het gemeenschappelijk eigendom en wordt op een uniforme wijze ingericht, zodat duurzaam beheer veel eenvoudiger is. Overigens kunnen bestemmingsplanregels niet voorzien in regels ten aanzien van een bepaald kwaliteitsniveau. De exploitant heeft vanwege het behoud van de waarde van het park belang bij kwalitatief goed onderhoud. Tot slot is de grondeigenaar (het Recreatieschap) via haar statuten verantwoordelijk voor haar recreatie en natuurdoelstellingen en kan bepalingen hierover opnemen in haar erfpachtovereenkomst met exploitant.
- d. De wet biedt de mogelijkheid om binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade (ook wel planschade genoemd) in te dienen. De gemeente heeft hiervoor een standaard formulier beschikbaar. Na indiening van de aanvraag zal volgens een vaste procedure worden beoordeeld of er sprake is schade als gevolg van vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij merken we op dat bij behandeling van planschadeverzoeken het oude en het nieuwe bestemmingsplan worden vergeleken, waarbij ook de voorzienbaarheid van de nieuwe bestemming mee wordt gewogen.

### **Conclusie**

De reactie leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan door in artikel 11 als verboden gebruik toe te voegen 'voor permanente bewoning van recreatiewoningen'. In artikel 1 wordt het begrip 'permanente bewoning' als volgt gedefinieerd:

'het gebruiken van een recreatiewoning als hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt in dit verband verstaan: de plaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien de betrokkene gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per kalenderjaar tenminste 2/3 van die tijd het adres van het recreatiewoning als woonadres gebruik heeft.'

## 2.5 F. R. Hooykaas (ontvangen op 21 mei 2013)

### Samenvatting

- a. De bouw van 300 recreatiewoningen, 365 dagen per jaar recreëren plus een postadres elders maakt permanente bewoning mogelijk en onvermijdelijk.
- b. Door de bouw van permanent bewoonbare recreatiewoningen en twee villa's wordt woningmarkt ernstig verstoord, een markt die reeds een groot overschot aan koopwoningen in de gemeente toont.
- c. In de naburige gemeenten zijn inmiddels dergelijke recreatieparken ontwikkeld, die onverkoopbaar bleken te zijn, waardoor niet gewenste situaties zijn ontstaan.
- d. Indiener wijst er op dat voor bouwen buiten de zogenaamde rode contour van de provincie een ontheffing aangevraagd dient te worden, zowel voor de recreatiewoningen, de modelwoning als de villa's. Ook al voorziet de Verordening Ruimte in mogelijke ontheffing, een aanvraag dient gedaan te worden. Volgens artikel 16 en artikel 22 staat duidelijk vermeld dat de aanvraag hiertoe in een zo vroeg mogelijk stadium dient te geschieden. Dit is niet het geval geweest. U publiceert het ontwerpbestemmingsplan en stelt dat de ontheffing zal worden aangevraagd.  
Een recente uitspraak van de Raad van State heeft duidelijk gemaakt, dat de thans gevoerde procedure niet de juiste is. De ontheffing moet namelijk afgegeven zijn, alvorens het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd kan worden.
- e. Het ontwerpbestemmingsplan is op de volgende punten niet volledig:
  - i. De door brandweer vereiste tweede ontsluitingsweg is niet ingetekend.
  - ii. Geen melding wordt gemaakt van het door Green Real Estate overgenomen naastliggende zwembad. De aldaar voorziene aanpassingen maken van het geheel een massief recreatiegebouwen, niet passend in de omgeving.

### Gemeentelijk antwoord

- a. Het is niet wenselijk dat de recreatiewoningen permanent als hoofdverblijf worden gebruikt. De regels van het bestemmingsplan staan dergelijk gebruik dan ook niet toe. Om het verbod op dergelijk gebruik aan te scherpen en een betere basis voor de handhaving te scheppen worden de regels hierop aangepast. Wij verwijzen hiervoor naar de conclusie van zienswijze 2.3.
- b. Zoals aangegeven bij antwoord a. is permanente bewoning van recreatiewoningen niet toegestaan en concurreren deze woningen dus niet met de koopwoningmarkt. Van de twee te realiseren gewone woningen is er één vervanging van de bestaande dienstwoning dus geen toevoeging aan de woningvoorraad. De tweede woning is wel een toevoeging aan de voorraad. Wij zijn van mening dat de realisatie van één koopwoning niet leidt tot een ernstige verstoring van de markt en hebben daarom ontheffing bij de provincie aangevraagd. Deze ontheffing is inmiddels ontvangen.
- c. De ontwikkeling is gebaseerd op marktonderzoek (zie paragraaf 7.1 van de toelichting). De ontwikkelaar houdt rekening met de marktomstandigheden door de ontwikkeling gefaseerd uit te voeren. Op die manier kan de realisatie worden afgestemd op de verkoop en verhuur van de recreatiewoningen.
- d. Korthedshalve wordt verwezen naar de antwoorden onder a. en b. van zienswijze 2.1. Daarbij wordt toegevoegd dat voor de modelwoning geen ontheffing nodig is, omdat deze voldoet aan de provinciale regels.
- e. De tweede (calamiteiten)ontsluiting wordt aangelegd op het perceel ten westen van de bestaande entree aan de Oudeweg. De regels en aanduidingen die op dat perceel gelden maken de aanleg van

deze (calamiteiten)ontsluiting mogelijk. Momenteel is de gemeente in onderhandeling met de exploitant van het toekomstige recreatiepark over het zwembad aan de Oudeweg. Van overname van het zwembad is dus nog geen sprake. Bovendien valt het zwembad buiten het plangebied van het bestemmingsplan recreatiepark Reeuwijkse Hout. Wij achten de ontwikkeling wel passend in de omgeving en dat is in de toelichting op het bestemmingsplan beargumenteerd.

**Conclusie**

De conclusie is eender aan de conclusie van zienswijze 2.4.

## 3. Zienswijzen op provinciale ontheffing

### 3.1 G.A. Flinterman (ontvangen op 5 september 2013)

#### Samenvatting

- a. De nieuwbouw van een woning is nooit tijdens een vergadering van het algemeen bestuur van het Recreatieschap geagendeerd geweest en heeft nooit een besluit genomen.
- b. In de ontheffing staat dat de nieuwbouw van een woning is vastgelegd in de Packagedeal van het Recreatieschap, maar dat is niet het geval.
- c. Het is vreemd dat de gronden van het Recreatieschap, die door de gemeente in het verleden voor niets aan het Recreatieschap overgedragen, nu ten gelden kan worden gemaakt door de grond te verkopen met een bouwmogelijkheid.
- d. Er zijn veel feiten niet onderbouwd, onjuist en/of in strijd met informatie uit de raadsinformatiebrief (2013/Nr. 41).
- e. Alleen de ontheffing van de provincie is ter inzage gelegd, maar het verzoek van de gemeente en de Packagedeal en andere relevante documenten zoals de notulen van het Recreatieschap ontbreken.

#### Beantwoording

- a. De voorbereiding en de procesgang binnen het Recreatieschap Reeuwijkse Plassen e.o. is ons grotendeels bekend. Dit is echter niet relevant voor de ruimtelijke afweging om al dan niet het bestemmingsplan te herzien. De procesgang binnen dit Recreatieschap is bovendien een verantwoordelijkheid en bevoegdheid van het Recreatieschap zelf.
- b. Korthedshalve wordt verwezen naar antwoord a.
- c. Ook dit punt is niet relevant voor de ruimtelijke afweging om medewerking te verlenen.
- d. Er is geen sprake niet onderbouwde feiten en onjuistheden. Evenmin is de informatie in de raadsinformatiebrief onjuist. In de zienswijze geeft indiener, anders dan hiervoor samengevat, niet aan op welke punten strijdigheid bestaat.
- e. Het is juist dat alleen de ontheffing ter inzage is gelegd. Op verzoek is aan indiener de ontheffingsaanvraag en informatie over de zogenaamde 'packagedeal' van het Recreatieschap toegestuurd. Indiener heeft alle gevraagde gegevens ontvangen en kunnen betrekken bij het opstellen van diens zienswijze. In die zin is indiener niet benadeeld. Verder is nergens is bepaald dat deze stukken ter inzage moeten worden gelegd. Dit heeft dus geen gevolgen voor de voorbereiding en/of besluit om het bestemmingsplan te herzien

#### Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 3.2 G.A. Flinterman (ontvangen op 10 september 2013)

### **Samenvatting**

Indiener heeft zijn zienswijze (zie 1.) geadresseerd aan de gemeenteraad terwijl in de publicatie staat dat zienswijzen geadresseerd moeten worden aan het college van B&W. Daarom stuurt indiener zijn zienswijze (zie 1.) ook aan het college.

### **Beantwoording**

De zienswijze is door het college (tijdig) ontvangen en kon daarom gewoon worden beantwoord (zie 1.). De foute adressering is in dit geval voor ons geen aanleiding om de zienswijze niet te beantwoorden.

### **Conclusie**

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 4. Ambtshalve wijzigingen

Het plan wordt op de volgende punten ambtelijk gewijzigd:

1. IDN-nummer wijzigen in NL.IMRO.1901.12recparkreeuw hout-BP80 (op voorblad toelichting en regels, verbeelding en naam dataset)
2. Nota beantwoording inspraak en vooroverleg en nota beantwoording zienswijzen als bijlagen bij toelichting voegen.
3. In artikel 1 worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1901.12recparkreeuw hout-BP80 met de bijbehorende regels, verbeelding en eventuele bijlagen.

### 1.21 Nevenactiviteit:

een activiteit van beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

*De definitie van Nevenactiviteit is toegevoegd ter verduidelijking van artikel 4.3.c.*

4. In artikel 4 worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

4.1.f. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bruggen, duikers, terrassen, veranda's, steigers, vlonders.

*Terrassen en veranda's zijn toegevoegd, deze stonden al in artikel 4.2.k.*

4.2.h. de oppervlakte van gebouwen voor onderhoud, zoals bedoeld in lid 4.1 onder c, mag gezamenlijk maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo bedragen;

*De wijziging maakt het mogelijk om een of meer gebouwen voor onderhoud te realiseren, waarbij de maximale oppervlakte is beperkt.*

4.4.a. lid 4.3 onder b voor het toestaan van andere voorzieningen, waarbij geldt dat:

1. de nieuwe voorzieningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
2. de nieuwe voorzieningen geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking hebben en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
3. er dient op eigen terrein voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende voorziening;
4. bestaande cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

*Dit artikel is gewijzigd om te verduidelijken op welke aspecten wordt getoetst indien wordt afgeweken van de lijst van toegestane voorzieningen.*

5. In artikel 11 wordt de volgende wijziging voorgesteld:  
Als verboden gebruik wordt toegevoegd: 'het aanbieden van logies aan arbeidsmigranten.'

*Reden is dat door dit verbod de recreatieve bestemming wordt onderstreept.*

6. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de aanwezige hogedruk aardgasleiding een dubbelbestemming Leiding – Gas opgenomen met een breedte van circa 8 meter. Aan het bestemmingsplan worden onderstaande regels voor de dubbelbestemming Leiding – Gas

opgenomen. In hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aan deze regels gerefereerd.

*Deze wijzigingen zijn toegevoegd naar aanleiding van reactie buiten de zienswijzentermijn van de Gasunie. De regels zijn ter bescherming van aanwezige gasleiding.*

## **Artikel 9 Leiding - Gas**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding;

### **9.2 Bouwregels**

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan:

- a. mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat en er geen sprake is van gebruik ten behoeve van kwetsbare of verminderd kwetsbare personen;
- b. alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking als bedoeld in a. winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

### **9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bij voorbeeld rietbeplanting;
  2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  3. het verrichten van grondroeractiviteiten (bij voorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  4. diepploegen;
  5. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  6. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  7. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  8. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
  9. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
- b. Het in a. genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:
  1. het normale onderhoud en beheer van de gasleiding betreffen;
  2. op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
  3. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netwerken, evenals graafwerkzaamheden als bedoeld in deze wet;
  4. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en);
- c. Alvorens te beslissen over een vergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding