



Behoort bij raadsvoorstel 2021-317, titel: Vaststellen Bestemmingsplan 'Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug'.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op:

- het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2021;
- de door de raad aangenomen amendementen;

BESLUIT

1. De Nota zienswijzen, inclusief ambtshalve wijzigingen voor het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug', vast te stellen.
2. De wijzigingen over te nemen die zijn aangereikt in de memo 'Wijzigingen bestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug n.a.v. beeldvormende en oordeelsvormende raadsvergaderingen.' d.d. 31 augustus 2021, aan de raad gezonden op 1 september 2021.
3. In de planregels van het bestemmingsplan de vergroting tot 65m² wordt gewijzigd in een vergroting tot 60 m².
4. Op te nemen een extra lid in de planregels na artikel 3.3.5., luidend: Artikel 3.3.6. Voorwaardelijke verplichting – zwembad De Ossenberg
"Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – zwembad De Ossenberg' is het gebruik van een onoverdekt zwembad enkel toegestaan al dan niet middels de realisatie van een geluidwerende voorziening, als de geluidsnormen, zoals gesteld in het activiteitenbesluit of het daaropvolgend wettelijke voorschrift, op nabijgelegen geluidgevoelige objecten niet worden overschreden."
5. Het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug' (IDN: NL.IMRO.1581.UHRrecreatie-ON01) gewijzigd vast te stellen.
6. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
o_NL.IMRO.1581.UHRrecreatie_BGT-2019-07-19
7. Toezegging 268 als afgehandeld te beschouwen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 september 2021

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

W. Hooghiemstra

G.F. Naafs



Memo

Aan : Gemeenteraad
Van : Burgemeester en wethouders
Doorkiesnr :
Datum : 31 augustus 2021
Afschriften : Germt Medema
Bijlage(n) : 2

Betreft : Wijzigingen bestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug
n.a.v. beeldvormende en oordeelsvormende raadsvergaderingen.

Geachte raadsleden,

Dit memo bundelt alle wijzigingen van het bestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug na aanleiding van de raadsbehandeling tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is in de beeldvorming geweest op 22 maart 2021 en 8 april 2021. Tevens zijn er twee technische overleggen geweest op 21 april 2021 en 26 mei 2021. De eerste oordeelvormende vergadering vond plaats op 10 juni 2021.

De wijzigingen die voortkomen vanuit de raadsbehandeling zijn eerder via de griffie gedeeld in de vorm van twee memo's. Het betreft de memo's met de data 26 maart 2021 en 7 juni 2021. Deze memo's zijn als bijlage bij dit memo opgenomen om het geheel aan wijzigingen traceerbaar te houden. De uiteindelijk voorgestelde wijzigingen zijn in dit memo gebundeld in een Staat van Wijzigingen. Er is nog één omissie geconstateerd die als punt 20 in de staat van wijzigingen is opgenomen. Een bouw- en goothoogte was nog niet correct opgenomen in een tabel.

Deze wijzigingen zijn een aanvulling op de wijzigingen die opgenomen zijn in de Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan en onderdeel van het raadsbesluit.

Het verzoek is om kennis te nemen van dit memo en de voorgestelde wijzigingen vast te stellen als onderdeel van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug.

Staat van wijzigingen

1. Aan artikel 3.2.5 wordt lid e toegevoegd: *Een kelder onder een recreatiewoning en een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan.*
2. Bij artikel 3.2.3 a en b wordt de eerste kolom zo aangepast dat onderkeldering bij recreatiewoningen niet meer mogelijk is.
3. In de tabel van artikel 3.2.3 b wordt de bouwhoogte van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf gewijzigd in 3,75 meter. Tevens wordt voor een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf de goothoogte van 2,75 meter toegevoegd.
4. Op pagina 74 van de toelichting wordt in de derde kolom onder punt 3 bij de vijfde bullit de volgende zinssnede toegevoegd: *Wanneer een recreatieterrein binnen de NNN is gelegen.*
5. Op pagina 104 van de toelichting wordt de volgende zin verwijderd: *Verder is het een gebouw of een deel van een gebouw waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar ten minste 4 maanden verblijft.*
6. In artikel 1.33 wordt 70 m² gewijzigd naar 65 m².
7. In de toelichting wordt onder 2.2.2. de volgende tekst verwijderd: *maximaal 8000 m².*
8. Aan artikel 3.2.5 wordt lid f toegevoegd: *In aanvulling op het gestelde in lid 3.2.5 a lid 1, 2, 3 en artikel 3.2.5 d stelt de aanvrager bij herinrichting van meer dan 10% van het terrein of 15 verblijfsrecreatieve eenheden binnen een periode van 10 jaar eerst een beheerplan op.*
9. De tekst in de tabel 5.3 van de toelichting tbv uitbreiden van de gemeenschappelijke voorzieningen aansluitend op bestaande voorzieningen van maximaal 200 m² zal in kolom 3 worden gewijzigd in *niet van toepassing.*
10. De tekst in de tabel 5.3 van de toelichting tbv uitbreiden/bouwen van gemeenschappelijke voorzieningen meer dan 200 m² zal in kolom 3 worden gewijzigd in *niet van toepassing.*
11. In tabel 5.3 van de toelichting wordt de standplaats verwijderd.
12. De aanhef van artikel 3.2.5 wordt als volgt aangevuld:
Specifieke bouwregels
a. het op verstoord terrein realiseren en in gebruik nemen van een:
13. In de regels wordt artikel 3.2.5 lid d verwijderd.
14. In artikel 2.2 en 2.3 wordt het begrip peil vervangen voor maaiveld. Daarnaast wordt artikel 2.8 verwijderd uit de planregels.
15. In artikel 3.2.1 onder b lid 1 wordt de volgende zinsnede verwijderd: *met bijbehorend bouwwerk.*
16. In de tabellen in artikel 3.2.3 onder a en b wordt de goothoogte verplaatst naar de kolom 'goothoogte van een bouwwerk'.
17. Artikel 13.5 wordt toegevoegd vanwege het ontbreken van een maximale breedte van wegen gelegen op NNN terreinen. Het artikel luidt als volgt: *13.5 Maximale breedte wegen, Het is niet toegestaan de wegen op terreinen aangeduid met 'specifieke vorm van natuur – natuurnetwerk nederland' zonder een omgevingsvergunning met meer dan 2,5 meter te verbreden, met uitzondering van wegen die onderdeel uitmaken van pleinen, kruispunten en of parkeerterreinen.*
18. In de overweging over zienswijze 3.66 worden de hoogtes in de zinssnede 5 in plaats van 6 meter gewijzigd in 2,5 in plaats van 5 meter.

19. In artikel 1 zal een begrip natuurinclusief bouwen opgenomen worden. Het begrip zal als volgt luiden: *Art 1.60 Natuurinclusief bouwen: een vorm van bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden, zoals bijvoorbeeld de aanleg van technische voorzieningen in de vorm van inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen, groene daken en gevels, speciale dakpannen voor zwaluwen, gebruik van kalkhoudende mortel ten behoeve van muurplanten, voorzieningen voor insecten: insectenmuur, vlinderkast, bijenbaksteen en insectenhotel, en vleermuisvriendelijke verlichting.*

Tot slot is nog op een aanvullende omissie gewezen waarvan ook voorgesteld wordt om het bestemmingsplan daarop aan te passen:

20. In artikel 3.2.3 b is in de tabel abusievelijk nog een onjuiste bouwhoogte voor een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf opgenomen en tevens geen goothoogte. De bouwhoogte zal worden gewijzigd in 3,75 meter en voor de goothoogte zal 2,75 meter opgenomen worden.

Bijlagen:

1. Memo 26 maart 2021: 'Bestemmingplan "Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug"'
2. Memo 7 juni 2021: Wijzigingen bestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug nav beeldvormende raadsvragen

Memo

Aan : Gemeenteraad
Van : Burgemeester en wethouders
Doorkiesnr :
Datum : 26 maart 2021
Afschriften : Germt Medema
Bijlage(n) :

Betreft : Bestemmingplan "Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug"

Geachte raadsleden,

Dit memo omvat aanpassingen van het vast te stellen bestemmingsplan "Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug". De aanpassingen hebben meerdere aanleidingen. Ten eerste door raadsvragen die gesteld zijn in voorbereiding op de beeldvormende raadsbehandeling van het bestemmingsplan. Deze vragen zijn aanleiding om onderdelen van het bestemmingsplan te corrigeren en of te verduidelijken. Ten tweede is door een reclamant erop gewezen dat enkele wijzigingen, zoals beschreven in de nota van zienswijzen, niet volledig zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Ten derde is duidelijk geworden dat de zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist per abuis niet meegenomen is in de Nota van Zienswijzen. Deze zienswijze is in dit memo alsnog beantwoord en waar dat tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt, is dat ook benoemd. Ten vierde is door de advocaat van Reclamant 4 aanvullende informatie verstrekt. Deze aanvulling heeft tot een gewijzigd inzicht geleid en daarmee tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Tot slot is in de beeldvormende raadsvergadering van 21 maart 2021 verzocht om duidelijk te maken wat de vigerende en de toekomstige bestemming is van de panden aan Laag Kanje 1, 2 en 1a.

Het verzoek is dan ook om kennis te nemen van dit memo en de hierin opgenomen wijzigingen. Dit memo samen met het bestemmingsplan vast te stellen zodat de wijzigingen in de vastgestelde versie verwerkt kunnen worden.

1. Vragen van raadsleden die leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan

- a. *Waarom is in de wijze van meten niet opgenomen om kelders mee te tellen bij het totaal oppervlak.*
Antw: Dat is niet bewust gedaan maar volgt uit de methodiek van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan wordt nu enkel bij bedrijfswoningen op recreatieterreinen aangegeven dat ondergronds bouwen (kelders) niet meegeteld worden in de vierkante meters van het plan. Dit komt overeen met de regelingen voor bedrijfswoningen bij de bestemming Agrarisch, Bedrijf, horeca etc. van het recent vastgestelde bestemmingsplan OMMA. Daarin staat: 'de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken) bedragen tenzij bestaande inhoud groter is, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;' In het bestemmingsplan recreatieterreinen is het volgende geregeld voor bedrijfswoningen in de bouwregels:

bedrijfswoning	4,5 m	10 m	600 m ³ , het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken maakt hier geen deel vanuit. Hiervoor geldt het genoemde in lid d
----------------	-------	------	--

Voor recreatieverblijven is een kelder niet uitgesloten. De vierkante meters tellen wel mee voor het berekenen van het toegestane oppervlakte. Een ondergrond deel van een recreatieverblijf wordt daarmee een dure investering, en daarmee een onwaarschijnlijke uitvoering, zonder dat door die truc het aantal vierkante meters van het verblijf vergroot wordt. De zorg dat dit alsnog kan leiden tot verwarring wordt gedeeld. Daarom wordt op pagina 25 van de planregels een extra lid toegevoegd: 3.2.5. e Een kelder onder een recreatiewoning en een bouwwerken voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan

- b. *Het 1:4 principe is alleen voor NNN gebieden, is de op pagina 74 onder nummer 3 (van de toelichting) als laatste genoemde voorwaarde dan terecht?*

Antwoord: Het klopt dat deze beschreven randvoorwaarden enkel gelden voor NNN-terreinen. Om onduidelijkheid te voorkomen zal bij de inleidende tabel op pag. 74 beschreven worden dat de onderstaande enkel voor NNN terreinen gelden.

- c. *De eerder gehanteerde definitie van een hoofdverblijf wordt nog vermeld op pagina 104*

Antwoord: Deze opmerking klopt en op pagina 104 zal de volgende zin verwijderd worden: 'Verder is het een gebouw of een deel van een gebouw waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar ten minste 4 maanden verblijft.'

- d. *in het bestemmingsplan (artikel 1.33) staat: 'een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bestaande uit ten hoogste één bouwlaag en een maximum oppervlakte van 70 m²*

Antwoord: In het begrip 'bouwwerk voor recreatief nachtverblijf' in artikel 1.33 is abusievelijk de nieuwe oppervlaktemaat van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf van 65 m² niet aangepast. In art 1.33 zal 70 m² aangepast worden naar 65 m².

2. Aanpassingen als gevolg van onvolledig doorvoeren Nota van Zienswijzen

- a. In het begrip 'bouwwerk voor recreatief nachtverblijf' in artikel 1.33 is abusievelijk de nieuwe oppervlaktemaat van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf van 65 m² niet aangepast. In art 1.33 zal 70 m² aangepast worden naar 65 m².
- b. In artikel 2.2 'de goothoogte van een bouwwerk' en artikel 2.3 'de bouwhoogte van een bouwwerk' wordt gerefereerd aan het begrip 'peil'. Het peil is tevens benoemd in artikel 2.8. Naar aanleiding van de zienswijze onder 3.67 ad 9 is aangegeven dat het niet duidelijk is dat men zelf het maaiveld/peil mag wijzigen. Hiertoe is bij 1.58 het begrip maaiveld geherformuleerd en het begrip peil is uit de begrippenlijst verwijderd. Er is geen reden meer om het begrip peil te hanteren. Derhalve wordt het begrip peil in artikel 2.2 en 2.3 vervangen voor maaiveld. Daarnaast wordt artikel 2.8 verwijderd uit de planregels.
- c. Naar aanleiding van de zienswijze 3.67 ad 6 is geconcludeerd dat bijgebouwen alleen zijn toegestaan bij een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf en een recreatiewoning. In artikel 3.2.1 onder b1 is echter nog genoemd een kampeermiddel met bijbehorend bouwwerk. De zinsnede in artikel 3.2.1. 'met bijbehorend bouwwerk' wordt verwijderd.
- d. De bouwhoogte van bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bedroeg in het ontwerpbestemmingsplan 5 m. Dit is gewijzigd in een goothoogte van 2,75 m en een bouwhoogte van 3,75 m. In de tabellen in artikel 3.2.3 onder a en b is dit onbedoeld niet helemaal correct verwerkt. De goothoogte is opgenomen in de kolom bouwhoogte. Deze hoogte wordt verplaatst naar de kolom 'goothoogte van een bouwwerk'.
- e. Artikel 13.5 wordt toegevoegd vanwege het ontbreken van een maximale breedte van wegen gelegen op NNN terreinen. Het artikel luidt als volgt: 13.5 Maximale breedte wegen, Het is niet toegestaan de wegen op terreinen aangeduid met 'specifieke vorm van natuur – natuurnetwerk nederland' zonder een omgevingsvergunning met meer dan 2,5 meter te verbreden, met uitzondering van wegen die onderdeel uitmaken van pleinen, kruispunten en of parkeerterreinen.
- f. In de overweging over zienswijze 3.66, onderaan blz. 145, staat: 'De wijziging van de bouwregels ten opzichte van andere terreinen houdt in dat.....en dat een berging maar 5 meter in plaats van 6 meter hoog mag worden.' Dit moet zijn dat een berging maar 2,5 meter in plaats van 5 meter mag zijn. De nota van zienswijzen wordt hier op aangepast.

3. Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist

Voor de volledige zienswijze wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze notitie. Onderstaand is beknopt de stelling in de zienswijze opgenomen met daaronder de reactie.

- a. *Gesteld wordt dat de aanvullende regel in de afwijkingsbevoegdheid 16.4.2. om natuurinclusief bouwen voor te schrijven niet opgenomen is.*

Reactie: Het klopt dat deze voorwaarde voor de 2 : 1 regeling (twee bouwwerken voor recreatief nachtverblijf omruilen voor een recreatiewoning) in NNN gebied per per abus niet opgenomen is. Art 16.4.2. onder a wordt voorzien van een extra criteria 5 die luidt: 'de

natuurinclusief bouwen maatregelen in het ontwerp verwerkt zijn'. In artikel 1 zal een begrip natuurinclusief bouwen opgenomen worden die beschrijft wat natuurinclusief bouwen inhoud. Het begrip zal als volgt luiden:

'Art 1.60 Natuurinclusief bouwen: een vorm van bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden, zoals bijvoorbeeld de aanleg van technische voorzieningen in de vorm van inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen, groene daken en gevels, speciale dakpannen voor zwaluwen, gebruik van kalkhoudende mortel ten behoeve van muurplanten, voorzieningen voor insecten: insectenmuur, vlinderkast, bijenbaksteen en insectenhotel, en vleermuisvriendelijke verlichting'

- b. *Stichting Milieuzorg Zeist e.o. stelt gelijk haar inspraakreactie om bij de diverse terreinen niet van een globale bestemming uit te gaan, inclusief een maximaal aantal recreatieverblijven, maar ook op de plankaart de afzonderlijk recreatieverblijven expliciet aan te geven, evenals aan die delen waar dan geen recreatieverblijven mogen komen, zoals in kwetsbare delen van een recreatieterrein, zoals terrein met 'ecologisch (hoge) waarde', expliciet als zodanig te bestemmen, dus bijvoorbeeld als 'Natuur'.'*

Reactie: Omdat de zienswijze gelijk is aan de eerder ingediende inspraakreactie is de beantwoording in deze ook grotendeels gelijk: Door het opnemen en daarmee voorschrijven van de exacte locatie van de afzonderlijke recreatieverblijven wordt het plan inflexibel wat niet de bedoeling is van het plan. De gemeente heeft niet als doel om exact elke standplaats op de terreinen op de exacte locatie voor te schrijven. De maximale aantallen, standplaatsen, recreatieve nachtverblijven en recreatiewoningen worden wel aangegeven. Hiermee kan invulling gegeven worden aan een goede ruimtelijke ordening en de bijbehorende effecten zoals parkeren en de impact op het NNN gebied. Het voorstel wordt dan ook niet overgenomen.

- c. *Gesteld wordt dat er in het natuuronderzoek dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan onvoldoende aandacht is voor cumulatieve effecten. Hierbij wordt met name gewezen op de mogelijkheid dat er meerdere ontwikkeling op één terrein kunnen plaatsvinden waardoor de 200 m² grens overschreden wordt en er aantasting van natuurwaarden kan optreden. In het verlengde daarvan wordt gesteld dat er bij elke ontwikkeling van 5 recreatiewoningen of meer een NNN-toets uitgevoerd moet worden. Tot slot wordt gesteld dat als gevolg van bovenstaande het plan strijdig is met het provinciale beleid, 'PRV (Herijking 2016)', Art. 2.4: 'Nationaal Natuur Netwerk'.*

Reactie: In het rapport van het natuuronderzoek 'Natuurtoets Netwerk Nederland. Recreatieterreinen gemeente Utrechtse Heuvelrug' (hierna: Natuurtoets Netwerk Nederland) wordt op pagina 35 beschreven wat met de 200 m² ontwikkelingen bedoeld wordt. In het bestemmingsplan zijn geen verruimingen van gemeenschappelijke voorzieningen op de recreatieterreinen opgenomen. Het overschrijden van de oppervlakte van 200 m² voor deze onderdelen wordt dan ook niet verwacht.

Voorts is in de Natuurtoets Netwerk Nederland een aparte paragraaf gewijd aan cumulatie. In het rapport wordt het volgende gesteld: 'Verder zijn de natuurwaarden op de meeste parken niet bijzonder hoog. Daarom worden geen significante cumulatieve effecten verwacht.'.. '[op] zeer veel

particuliere plaatsen (ook binnen Ginkelduin en Het Grote Bos) is sprake van een sterk gecultiveerde situatie, waarbij de natuurwaarden laag zijn als in overweging wordt genomen dat het terrein in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en in het NNN ligt. De waarden zijn vaak te vergelijken met een groene bebouwde kom of een randstedelijke situatie in plaats van een natuurgebied. Voor deze plaatsen betekent deze eis (red: het 1:4-principe opgenomen in het bestemmingsplan) op den duur een sterke toename van natuurwaarden.' In het onderzoek is dus wel degelijk rekening gehouden met cumulatie bij ontwikkelingen van recreatieve verblijven. Hiervan wordt gesteld dat de natuurwaarden laag zijn en dat het opnemen van het 1:4 principe de natuurontwikkeling juist zal versterken.

Tot slot zijn gedeputeerde staten van de provincie Utrecht het bevoegd gezag om te oordelen over het NNN. Over het bestemmingsplan is intensief overleg gevoerd met de provincie om de natuurwaarden van het NNN gebied te borgen. Zoals te lezen is in de nota van inspraak en wettelijk vooroverleg is er met de provincie gesproken over toetsing bij ontwikkelingen bij recreatieverblijven. In de nota staat hierover: *'In gezamenlijk overleg is gekozen om toekomstige ontwikkelingen met ecologische waarde en of onverstoord terrein door een deskundige te laten beoordelen omdat een sluitend toetsingskader te veel interpretatieonduidelijkheid oplevert.'* In het bestemmingsplan is de voorwaarde om een ecooloog te laten adviseren over ontwikkelingen op diverse plekken verwerkt (waaronder: art 16.2.2.f, art. 16.4.2.d, art. 16.5.1.g en 17.1.2.b.) Hiermee wordt door de gemeente als ook het bevoegd gezag geoordeeld dat de natuurwaarden afdoende worden geborgd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- d. *Gesteld wordt dat art. 16.5.2. niet aangepast is conform het toegezegde in de nota van inspraak.*
Reactie: Het klopt dat deze aanpassing niet doorgevoerd is. De toegezegde aanpassing en de aanpassing als gevolg van het bovenstaande overleg met het bevoegd gezag (de provincie) betrof hetzelfde artikel. Dit is niet correct vermeld in de nota van inspraak. Doordat het artikel is aangepast met de voorwaarde dat over ontwikkelingen een ecooloog moet adviseren is het doel van behoud van natuurwaarde bereikt, zoals ook beoogd in de inspraakreactie. Het is onzes inziens dan ook uiteindelijk op een andere wijze maar goed verwerkt in het bestemmingsplan.
- e. *Gesteld wordt dat de regeling van het bijhouden van het toegestaan aantal verblijven als gevolg van de 2 staat tot 1 regeling om bouwwerken voor recreatief nachtverblijven te wijzigen in het recreatiewoningen omslachtig is.*
Reactie: Deze mening wordt niet gedeeld. Bij elke aanvraag voor wijziging van het type verblijf zal aan de aanvrager gevraagd worden om het totaal aantal plaatsen op een terrein aan te tonen. De bewijslast ligt bij aanvragen en dat kan vervolgens door de gemeente gecontroleerd worden.

4. Reactie van indiener zienswijze 4 op beantwoording van de zienswijze

Overgangsrecht gebruik

In het huidige bestemmingsplan waar EuroParcs onder valt, ontbreekt een zogenaamde “Etten-Leur-clausule”. Dit betekent dat, indien geen verdere actie wordt ondernomen, in het nieuwe bestemmingsplan het huidige gebruik, ook al is dat illegaal, positief moet worden bestemd of, en die keuze is door de gemeente gemaakt, onder het persoonsgebonden overgangsrecht moet worden gebracht. Het gaat hierbij alleen om illegaal gebruik dat op het tijdstip van onherroepelijk worden van dat bestemmingsplan (te weten 22 januari 1999) al aanwezig was.

Reclamant betoogt in zijn zienswijze dat het woongebruik van de bedrijfswoning behorend bij EuroParcs in aanmerking komt voor overgangsrecht. Wij hebben dit in de Nota van Zienswijzen geweigerd, omdat het woongebruik voor een relevante periode onderbroken is geweest en het overgangsrecht daardoor is komen te vervallen. In de reactie op de beantwoording van zijn zienswijze onderbouwt reclamant voor het eerst concreet dat het woongebruik niet voor een relevante periode onderbroken is geweest. Gezien deze nieuwe informatie adviseren wij om persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor de bewoning van de bedrijfswoning. Wij lichten dit hieronder toe.

Volgens reclamant wordt de bedrijfswoning al sinds de peildatum voor het overgangsrecht regulier bewoond. In de Nota van zienswijzen hebben wij gesteld dat het woongebruik blijkens de gegevens uit de Basisregistratie personen 1,5 jaar onderbroken is geweest en er dus geen aanspraak bestaat op overgangsrecht. Volgens reclamant is voor het antwoord op de vraag of overgangsrecht is vervallen niet relevant of het woongebruik onderbroken is geweest. Dat is volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling), die in de Nota van zienswijzen is genoemd, echter wel zo. Wij volgen hem dus niet in deze stelling.

Vervolgens betoogt reclamant dat overgangsrecht pas komt te vervallen na een onderbreking van het gebruik van 2 jaar en verwijst in dit verband naar een uitspraak van de Afdeling van 27-1-2021, ECLI:NL:RVS:2021:167, r.o. 4.2. De Afdeling heeft daarin overwogen dat na een onderbreking van ongeveer 2 jaar in beginsel geen aanspraak meer kan worden gemaakt op de beschermende werking van het overgangsrecht. Reclamant past deze uitspraak analoog toe op zijn zaak, maar een dergelijke algemene werking kan niet uit die uitspraak worden afgeleid.

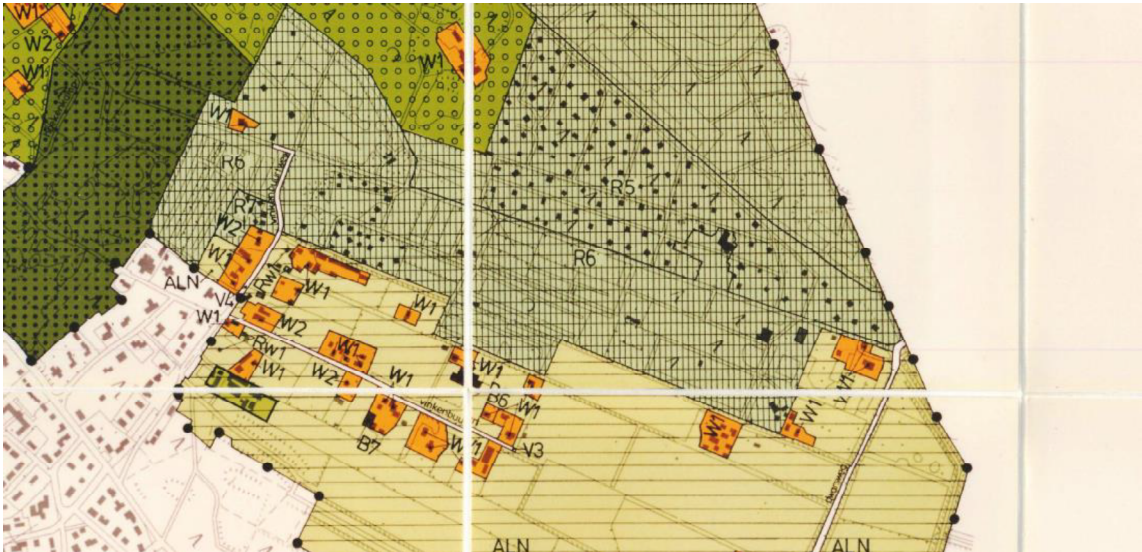
Aan het eind van zijn betoog komt reclamant met feitelijke informatie rondom de reden van onderbreking van het woongebruik en de hervatting hiervan, onderbouwd met een aantal stukken. Uit deze informatie blijkt dat reclamant getracht heeft het woongebruik na overlijden van de toenmalige bewoner (zijn vader) zo snel mogelijk te hervatten. Het woongebruik is gezien deze informatie ongeveer een jaar onderbroken geweest.

De conclusie luidt dat de beantwoording van de zienswijze op basis van de toen beschikbare informatie juist is. Gezien de thans overgelegde stukken kan redelijkerwijs worden aangenomen dat er geen sprake is van een relevante onderbreking van het woongebruik, zodat dit gebruik onder het persoonsgebonden overgangsrecht moet worden gebracht.

5. Status vigerende en de toekomstige bestemming panden aan Laag Kanje 1, 2 en 1a.

Status bedrijfswoningen in vigerende en nieuwe bestemmingsplan voor recreatieterrein Europarcs (voormalig recreatieterrein Laag Kanje)

Vigerend bestemmingsplan is Maarn Buitengebied (vastgesteld 11-12-1995)



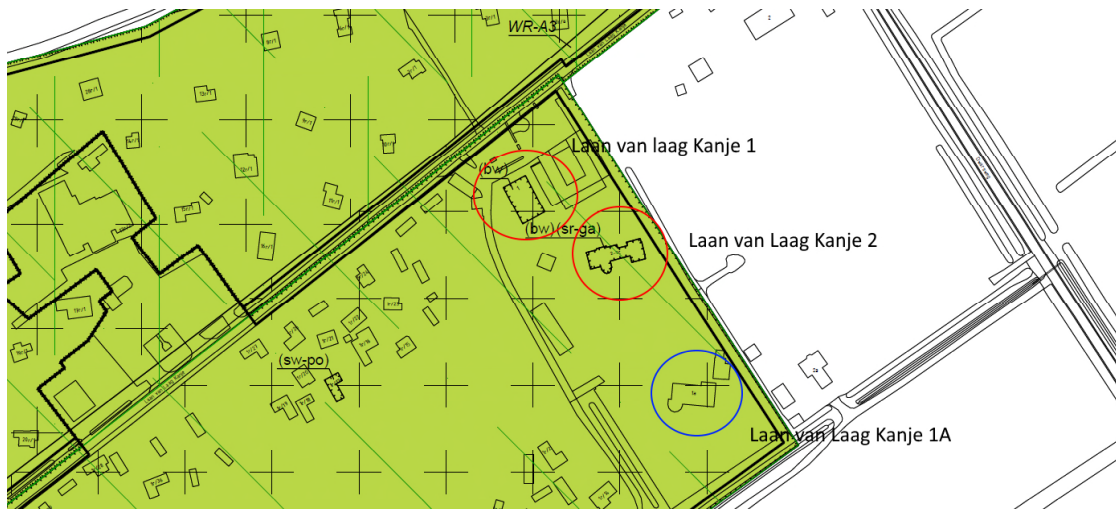
Uitsnede vigerend bestemmingsplan Maarn Buitengebied

In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied van Europarcs de aanduiding R6. Hierin is ten aanzien van bedrijfswoningen geregeld dat er twee bedrijfswoningen zijn toegestaan, zie regel R6 in navolgende tabel. Deze bedrijfswoningen zijn niet nader aangeduid en daarmee is niet voorgeschreven waar deze op het terrein moeten staan.

code	naam/adres	nadere bestemming en omschrijving	maximum aantal recreatiewoningen	maximum aantal standplaatsen ¹⁾	maximum aantal bedrijfswoningen	maximum bebouwingspercentage ²⁾
R1	Stamerhoef	verblijfsrecreatie	38	0	1	5 %
R2	De Roos	verblijfsrecreatie, alsmede een verkooppunt voor pannekoeken	4	6	1	5 % ³⁾
R3	Scouting Maarn-Maarsbergen	scouting en groepskamperen	n.v.t.	n.v.t.	0	5 %
R4	Henschotermeer	dagrecreatie	n.v.t.	n.v.t.	0	1 %
R5	Noordwest Kanje	verblijfsrecreatie	114	0	1	5 %
R6	Laag Kanje	verblijfsrecreatie	29	700	2	5 %
R7	P.A. Liefink	verblijfsrecreatie	11	4	2	5 %
R8	Haarboerderij	manege	n.v.t.	n.v.t.	2	10 %
R9	Eijckelenburg	verblijfsrecreatie	7	220	2	5 %
R10	De Halm	verblijfsrecreatie	42	85	1	5 %
R11	Anderstein	golfbaan	n.v.t.	n.v.t.	2	1 %
R12	Maarsbergen	verblijfsrecreatie	0	115	1	5 %
R13	Oud Meijenhorst	verblijfsrecreatie	0	100	1	5 %
R14	De Waerdt	verblijfsrecreatie	2	40	2	5 %
R15	Alte Heide	verblijfsrecreatie	0	3	0	5 %
¹⁾ = standplaatsen voor kampeermiddelen en stacaravans ²⁾ = met uitzondering van de recreatiewoningen en stacaravans ³⁾ = het terras behorende bij het verkooppunt van pannekoeken mag niet worden bebouwd						

Tabel uit vigerend bestemmingsplan Maarn – Buitengebied met toegestane bebouwing op recreatieterrein Europarcs / Laag Kanje onder R6

Vast te stellen ontwerpbestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug (versie aangepast nav nota van zienswijzen)



Uitsnede vast te stellen bestemmingsplan met in rode cirkels aangeduide bedrijfswoningen.

In het bestemmingsplan zijn de 2 bedrijfswoningen (zie rode cirkels) aan de Laan van Noord West Kanje 1 en 2 opgenomen als bedrijfswoning. Dit exact aanwijzen is gedaan op verzoek van de zienswijze van Reclamant 4 (zie pagina 26 van de nota van zienswijzen). Het pand aan Laan van Laag Kanje 1A (zie blauwe cirkel) is niet opgenomen als bedrijfswoning, (zie voor de motivatie pagina 26 van de nota van zienswijzen). Het gebruik van deze woning als bedrijfswoning is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Deze strijdigheid dient opgeheven te worden.

Op verzoek van reclamant is voor de woning Laan van Laag Kanje 2 (de onderste rode cirkel) de aanduiding groepsaanduiding opgenomen. Voor deze bedrijfswoning is het dus mogelijk om het gebruik te wijzigen naar de recreatief gebruik-groepsaccommodatie. Het gevolg hiervan is dat op het terrein nog maar één bedrijfswoning is toegestaan. Op basis van art. 17.2 is dan echter het collegebevoegd om een extra bedrijfswoning op het terrein toe te staan.

Memo

Aan : Gemeenteraad
Van : Burgemeester en wethouders
Doorkiesnr :
Datum : 7 juni 2021
Afschriften : Germt Medema
Bijlage(n) :

Betreft : Wijzigingen bestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug
nav beeldvormende raadsvragen

Geachte raadsleden,

Dit memo dient twee doelen. Ten eerste heeft dit memo als doel om de vragen die zijn gesteld door de raadscommissieleden tijdens het 2^e technische overleg van 26 mei 2021 (ingepland naar aanleiding van de beeldvormende raadsvergaderingen) te beantwoorden. Een deel van de antwoorden geven verduidelijking van de gemaakte keuzes in het bestemmingsplan. Een deel van de vragen leiden tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Het tweede doel is om dit memo alle wijzigingen die voorgesteld worden voor het bestemmingsplan naar aanleiding van de beeldvormende raadsvragen te bundelen. Hiermee wordt een helder overzicht van alle wijzigingen gegeven. Het betreft wijzigingen nav de twee beeldvormende raadsvergaderingen van 22 maart en 8 april 2021 en de twee technische overleggen van 21 april en 26 mei. Deze wijzigingen zijn (muv die nav het technisch overleg van 26 mei) eerder via de griffie gedeeld. Aan het eind van deze memo zijn deze wijzigingen in een Staat van wijzigingen weergegeven.

Voorgesteld wordt deze wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen en daarmee het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Door het vaststellen van deze memo worden de wijzigingen doorgevoerd en behoeven geen aparte amendementen door de gemeenteraad opgesteld te worden.

Het verzoek is dan ook om kennis te nemen van dit memo, de voorgestelde wijzigingen vast te stellen, en het bestemmingsplan Recreatieterreinen Utrechtse Heuvelrug vast te stellen waarin deze wijzigingen verwerkt worden.

Deel 1 – Verduidelijkende vragen van raadsleden

Onderwerp: wijziging van overdekt naar onoverdekt zwembad bij de Ossenberg

Het zwembad bij de Ossenberg was in het verleden half overdekt en is recent gewijzigd naar onoverdekt. Enkel twee muren zijn gedeeltelijk behouden. Hierdoor wijzigt de akoestische situatie en daarmee mogelijke overlast voor de omgeving. Door deze wijziging ontstaat de discussie of het in de huidige situatie reeds onoverdekt was en dus reeds toegestaan.

Om niet de juridische discussie aan te gaan is de situatie beoordeeld of het een nieuwe toekomstige situatie betreft. In de eerste plaats wordt dan gekeken naar de VNG-richtafstanden. Dit is relevant want de aan te houden afstanden voor een overdekt zwembad tot geluidgevoelige bestemmingen (woningen) bedraagt 50 meter en onoverdekt bedraagt dat 200 meter. De meest nabijgelegen woning ligt op ca. 69 meter. Een VNG norm is een richtlijn waar je in principe aan moet voldoen. Als je daar vanaf wil wijken (Wat in deze casus het geval is omdat je niet aan de 200 meter afstand kan voldoen) ga je middels onderzoek kijken of verantwoord afgeweken kan worden van de richtlijn. Daarom is voor dit plan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek toont aan dat ruim aan de wettelijke geluidsnormen van de belendende woning kan worden voldaan. Het akoestisch onderzoek is door de omgevingsdienst gecontroleerd. De conclusie luidt: *'Technisch inhoudelijk zijn geen opmerkingen te maken over de uitgangspunten en de wijze van modelleren. Uit de resultaten blijkt dat voor de situatie met het buitenzwembad sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat bij de dichtstbijzijnde woning. Ook kan voldaan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.'* Het akoestisch onderzoek is een separate bijlage bij deze memo

Vraag/actie 1: Verzoek om het akoestisch onderzoek betreffende de mogelijke geluidsoverlast van zwembad de Ossenberg versturen naar de dhr. xxx (inspreker beeldvormende raadsvergadering).

Het akoestisch onderzoek is uiteindelijk door gemeentelijk jurist handhaving verstuurd. Hij heeft tot nu toe alle communicatie gehad met dhr. xxx dus het meest logische was om hem het te laten versturen met daarbij de uitleg dat het onderzoek aantoont dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen aanvullende maatregelen nodig zijn t.a.v. het zwembad in het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek wordt tevens ter informatie verstuurd naar de eigenaar van recreatieterrein de Ossenberg.

Vraag 2: Volgen er nog randvoorwaarden voor het zwembad van de Ossenberg vanwege de ligging nabij een stiltegebied?

Regelgeving ten behoeve van een stiltegebied is vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening. In artikel 26 staat voor inrichtingen buiten een stiltegebied het volgende:

Art. 26 lid 2: *'Als richtwaarde voor het maximaal toelaatbare geluidsniveau vanwege een inrichting buiten een stiltegebied geldt een geluidsniveau van 35 dB(A) LAeq,24h op een afstand van 50 meter in een stiltegebied gerekend vanaf de grens van het stiltegebied.'* De afstand tot de grens van het stiltegebied aan de westzijde bedraagt circa 450 meter en de stille kern daarvan ca. 500 meter. De afstand tot de grens van het stiltegebied aan de zuidzijde bedraagt respectievelijk 530 meter en 600 meter. Zie voor de begrenzing van de nabijgelegen stiltegebieden onderstaande uitsnede van de provinciale kaart:



Aan de akoestisch specialist, die het akoestisch onderzoek heeft opgesteld om de geluidbelasting van het zwembad op nabijgelegen geluidgevoelige objecten te bepalen, is de vraag gesteld of de verwachting bestaat dat door het zwembad de voorgeschreven richtwaarden overschreden zullen worden. Zijn antwoord is: *'De grenswaarde is 35 dB(A) op 50 meter vanaf de grens van het stillegebied. Daar kom je niet aan, omdat je pas rekent vanaf de grens. Ik begrijp dus uit je tekst dat het stillegebied op ongeveer 500 meter begint. Dus dan zou het 35 dB(A) moeten veroorzaken op 550 meter afstand. Dan moet je eerder denken aan een dancefestival met heel harde muziek.'*

Vraag 3: Is het persoonsgebonden overgangsrecht op Europarcs correct geregeld.

Reclamant betoogt dat het gebruik van de bedrijfswoning Laan van Laag Kanje 1A als reguliere woning niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht omdat het al onder het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan valt. Volgens hem is er bovendien geen zicht op beëindiging van het woongebruik binnen de planperiode. Hij verzoekt daarom om het woongebruik planologisch toe te staan.

Het is inderdaad juist dat een illegale situatie niet tweemaal onder het overgangsrecht mag worden gebracht als niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. We hebben het dan onder het algemene overgangsrecht van een bestemmingsplan. Voor het ontstaan van overgangsrecht is bepalend of het feitelijk gebruik onafgebroken heeft plaatsgevonden vanaf de datum van onherroepelijk worden van het huidige bestemmingsplan (in dit geval: 22 januari 1999). Hierbij is niet relevant of dit gebruik altijd door één en dezelfde persoon heeft plaatsgevonden. Om te

voorkomen dat een illegale situatie positief moet worden bestemd, kan ervoor worden gekozen persoonsgebonden overgangsrecht of een uitsterfconstructie toe te passen. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 7 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1689.

Persoonsgebonden overgangsrecht wordt verbonden aan de persoon die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan op het betreffende adres woont: als deze verhuist of overlijdt, gaat het persoonsgebonden overgangsrecht teniet.

Een uitsterfconstructie is te zien als een bijzondere manier van positief bestemmen. Als het gebruik wordt beëindigd, dan mag het niet meer worden hervat. Een situatie die onder een uitsterfconstructie wordt toegestaan kan namelijk in theorie oneindig voortduren omdat dit pas teniet gaat als het gebruik eindigt. Een uitsterfconstructie moet daarom vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn en onderbouwd moet worden dat het gebruik op den duur toch ongewenst is. Omdat een uitsterfconstructie minder beperkend is voor de eigenaar/gebruiker dan persoonsgebonden overgangsrecht, moet de keuze voor persoonsgebonden overgangsrecht goed worden gemotiveerd. Er is een concrete op het specifieke geval toegespitste motivering nodig.

In het voorliggende bestemmingsplan is het woongebouw onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht. De nadere reactie van reclamant geeft aanleiding de motivering in de nota van de keuze voor persoonsgebonden overgangsrecht als volgt aan te vullen. De recreatieterreinen in de gemeente zijn bedoeld om te recreëren. Het toestaan reguliere woonfuncties op recreatieterreinen of het mengen van functies, dus het toestaan van zowel recreëren als wonen, vinden wij geen goed uitgangspunt. Dit staat de recreatie (de functie waar de terreinen voor zijn bedoeld) in de weg. Bovendien is het uitbreiden van de reguliere woonfunctie in het buitengebied niet zonder meer toegestaan. Onder andere het provinciale beleid staat dit niet toe. Een reguliere woning past aldus niet in een goede ruimtelijke ordening. De keuze voor een uitsterfconstructie is naar ons oordeel dus niet wenselijk.

Naar ons oordeel is persoonsgebonden overgangsrecht geschikter, omdat het pand dan eerder conform de bestemming kan worden gebruikt. U wordt hierdoor niet onevenredig benadeeld. U bewoont de woning immers niet zelf, maar verhuurt deze sinds begin 2020 als reguliere woonruimte. De door u overlegde huurovereenkomst eindigt op 31 januari 2022. U lijdt dus alleen financiële schade omdat u het pand niet meer als reguliere woonruimte kan verhuren. Wij wijzen u erop dat bij u genoegzaam bekend was dat het pand geen woonbestemming heeft, zodat het geen verrassing kan zijn dat het gebruik als reguliere woning op termijn eindigt. Indien er geen behoefte meer bestaat aan het gebruiken van het pand als bedrijfswoning, dan had u er ook voor kunnen kiezen om met de gemeente in overleg te treden om de functieaanduiding bedrijfswoning te laten vervallen in het toekomstige bestemmingsplan en het pand te verhuren als recreatieverblijf.

N.b. Op verzoek van reclamant is in de nota van zienswijze gemotiveerd dat Laan van Laag Kanje 1 en 2 een aanduiding bedrijfswoning krijgen. Dit aantal komt overeen met het toegestaan aantal bedrijfswoningen op basis van het vigerende bestemmingsplan. Laan van Laag Kanje 1A is vervolgens bestemd als recreatiewoning.

Deel 2 – Voorgestelde wijzigingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van vragen tijdens de beeldvormende raadsbehandeling

Wijzigingen naar aanleiding van vragen van raadsleden

- e. **Waarom is in de wijze van meten niet opgenomen om kelders mee te tellen bij het totaal oppervlak.**

Dat is niet bewust gedaan maar volgt uit de methodiek van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt nu enkel bij bedrijfswoningen op recreatieterreinen aangegeven dat ondergronds bouwen (kelders) niet meegeteld worden in de vierkante meters van het plan. Dit komt overeen met de regelingen voor bedrijfswoningen bij de bestemming Agrarisch, Bedrijf, horeca etc. van het recent vastgestelde bestemmingsplan OMMA. Daarin staat: 'de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken) bedragen tenzij bestaande inhoud groter is, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;' In het bestemmingsplan recreatieterreinen is het volgende geregeld voor bedrijfswoningen in de bouwregels:

bedrijfswoning	4,5 m	10 m	600 m ³ , het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken maakt hier geen deel vanuit. Hiervoor geldt het genoemde in lid d
----------------	-------	------	--

Voor recreatieverblijven is een kelder niet uitgesloten. De vierkante meters tellen wel mee voor het berekenen van het toegestane oppervlakte. Een ondergrond deel van een recreatieverblijf wordt daarmee een dure investering, en daarmee een onwaarschijnlijke uitvoering, zonder dat door die truc het aantal vierkante meters van het verblijf vergroot wordt. De zorg dat dit alsnog kan leiden tot verwarring wordt gedeeld. Daarom wordt op pagina 25 van de planregels een extra lid toegevoegd: 3.2.5. e Een kelder onder een recreatiewoning en een bouwwerken voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan

- f. **Het 1:4 principe is alleen voor NNN gebieden, is de op pagina 74 onder nummer 3 (van de toelichting) als laatste genoemde voorwaarde dan terecht?**

Het klopt dat deze beschreven randvoorwaarden enkel gelden voor NNN-terreinen. Om onduidelijkheid te voorkomen zal bij de inleidende tabel op pag. 74 beschreven worden dat de onderstaande enkel voor NNN terreinen gelden.

- g. **De eerder gehanteerde definitie van een hoofdverblijf wordt nog vermeld op pagina 104**

Deze opmerking klopt en op pagina 104 zal de volgende zin verwijderd worden: *Verder is het een gebouw of een deel van een gebouw waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar ten minste 4 maanden verblijft.*

h. in het bestemmingsplan (artikel 1.33) staat: 'een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bestaande uit ten hoogste één bouwlaag en een maximum oppervlakte van 70 m²

In het begrip 'bouwwerk voor recreatief nachtverblijf' in artikel 1.33 is abusievelijk de nieuwe oppervlaktemaat van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf van 65 m² niet aangepast. In art 1.33 zal 70 m² aangepast worden naar 65 m².

i. Is de toegestane oppervlakte/inhoud aan gemeenschappelijke voorzieningen op de Amerongse Berg 8000 m³ of 8000 m².

Er is onduidelijkheid ontstaan over de toegestane oppervlakte of inhoud aan gemeenschappelijke voorzieningen op het recreatieterrein de Amerongse Berg. In de toelichting onder 2.2.2 is opgenomen dat er een oppervlakte van 8000 m² is toegestaan op dit recreatieterrein. In artikel 3.2.3 onder c is echter opgenomen dat de toegestane inhoud op dit terrein 8000 m³ is. De aanduiding van de toegestane inhoud is abusievelijk en onjuist in de toelichting opgenomen. De toegestane inhoud is wel degelijk de 3000 m³ welke in de regels is opgenomen. Tevens is voor geen enkel ander recreatieterrein in de toelichting aangeduid wat de toegestane oppervlakte of inhoud is wat betreft gemeenschappelijke voorzieningen. Dit omdat dit in de regels per terrein is opgenomen. Om dit op te lossen verwijderen wij uit de toelichting onder 2.2.2 de volgende tekst:
, maximaal 8.000 m².

j. Vermelden waar in het bestemmingsplan is geregeld dat geen kelders zijn toegestaan onder recreatiewoningen

In zienswijze 67 werd aangegeven dat er tijdens de inspraakfase en in de Nota van Uitgangspunten niet werd gesproken over onderkeldering van recreatieverblijven en dat dit wel in het bestemmingsplan is opgenomen. Naar aanleiding van deze zienswijze is afgewogen of het wenselijk is om onderkeldering van recreatieverblijven toe te staan in dit bestemmingsplan. De conclusie is dat dit niet wenselijk is omdat dit bijdraagt aan het nog permanenter maken van bebouwing op recreatieterreinen terwijl hier een hoge mate van flexibiliteit nagestreefd wordt. Om deze reden is er in de staat van wijzigingen het volgende opgenomen

Artikel 3.2.3 a en b eerste kolom zullen worden aangepast zodat onderkeldering bij recreatiewoningen niet meer mogelijk is.

Tevens is in een memo aan de gemeenteraad van 26 maart 2021 besloten dit nog duidelijker op te nemen in de planregels. Naast het verwijderen van de mogelijkheid tot het bouwen van een kelder bij recreatiewoningen in lid 3.2.3 a en b, wordt ook in artikel 3.2.5. onder e het volgende lid toegevoegd:

Een kelder onder een recreatiewoning en een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan.

k. Hoe wordt geborgd dat een beheerplan ook uitgevoerd wordt/van kracht blijft.

In het technisch overleg met de gemeenteraadsleden over het bestemmingsplan recreatieterreinen dd. 21 april 2021 is geconstateerd dat het beheerplan voor meer verruimingsmaatregelen van toepassing is dan nu in de planregels van het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Voorgesteld is om het volgende lid toe te voegen aan artikel 3 in de planregels van het bestemmingsplan:

Artikel 3.2.5 onder f: In aanvulling op het gestelde in lid 3.2.5 a lid 1, 2, 3 en 3.2.5 d stelt de aanvrager bij herinrichting van meer dan 10% van het terrein of 15 verblijfsrecreatieve eenheden binnen een periode van 10 jaar eerst een beheerplan op.

l. Onderdelen van tabel 5.3. van de toelichting zijn onvolledig verwerkt in de planregels

Tabel 5.3: geeft aan wanneer een beheerplan nodig binnen de NNN. Is dit wel correct doorgevoerd voor

o **uitbreiden van de gemeenschappelijke voorzieningen aansluitend op bestaande voorzieningen van maximaal 200 m2**

Uitbreiden van de gemeenschappelijke voorzieningen aansluitend op bestaande voorzieningen van maximaal 200 m2: De aanvullende voorwaarden in tabel 5.3 zijn dat op gronden met ecologische geringe waarden bij de uitbreiding van gemeenschappelijke voorzieningen met een omvang van meer dan 10% van het recreatieterrein een beheerplan opgesteld moet worden. Dit lijkt een loze regeling in de tabel en lijkt op een kopie van voorgaande teksten. Met een uitbreiding van niet meer dan 200 m2 kan nooit een wijziging van 10% van het recreatieterrein tot stand komen. De tekst in de tabel 5.3 van de toelichting tbv van uitbreiden van de gemeenschappelijke voorzieningen aansluitend op bestaande voorzieningen van maximaal 200 m2 zal in kolom 3 worden gewijzigd in *niet van toepassing*.

o **uitbreiden/ bouwen van gemeenschappelijke voorzieningen meer dan 200 m2**

Uitbreiden/bouwen gemeenschappelijke voorzieningen. De aanvullende voorwaarden in tabel 5.3 zijn dat op gronden met ecologische geringe waarden bij de uitbreiding van gemeenschappelijke voorzieningen met een omvang van meer dan 10% van het recreatieterrein een beheerplan opgesteld moet worden. Dit lijkt een loze regeling in de tabel en lijkt op een kopie van voorgaande teksten. Er komen ons inziens geen terreinen voor in het bestemmingsplan waarbij met de uitbreiding van gemeenschappelijke voorzieningen meer dan 10% van het terrein kan omvatten dat ook ecologisch geringe waarden bezit gezien de toegestane afmetingen opgenomen in 3.2.3.c. De tekst in de tabel 5.3 van de toelichting tbv uitbreiden/bouwen van gemeenschappelijke voorzieningen meer dan 200 m2 zal in kolom 3 worden gewijzigd in *niet van toepassing*.

o **bouwen van recreatiewoning**

Het bouwen van een recreatiewoning is wel in de regels voorgeschreven d.m.v. art 3.2.5 a lid 1 : het realiseren en in gebruik nemen van een: recreatiewoning. In het vervolg van dit artikel wordt het 1:4 principe vereist. Zoals beschreven onder g. door de toevoeging van art 3.2.5.f.

over een beheersplan wordt voor een recreatiewoning ook a het vereiste van tabel 5.3. geregeld in het bestemmingsplan.

o **toelaten van extra of nieuwe bedrijfswoningen**

Een bedrijfswoning: In art. 17.2.2 wordt een extra bedrijfswoning toegestaan en artikel 17.4.2 een nieuwe bedrijfswoning binnen NNN middels een wijzigingsbevoegdheid van B&W mogelijk gemaakt. In de leden d. van beide artikelen is het volgende opgenomen: indien de bedrijfswoning niet op verstoord terrein wordt gebouwd aangetoond wordt op basis van ecologisch onderzoek dat door de ontwikkeling het natuuroppervlak en de natuurkwaliteit in zijn totaliteit minimaal gelijk blijft c.q. de aanwezige waarden dermate laag zijn dat feitelijk geen sprake zal zijn van aantasting. Alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen wint het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies in bij een ecooloog; Het vereiste om ecologisch en landschappelijk verantwoord de bedrijfswoningen toe te voegen is dus net iets anders ingevuld maar wel met een gelijke strekking om geen natuurlijke en ecologische waarden aan te tasten. Het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning komt natuurlijk heel beperkt voor in de looptijd van een bestemmingsplan en is daardoor goed te regelen met dit maatwerkartikel. In de tabel 5.3 wordt gesproken over standplaats. Dat klopt natuurlijk niet bij een bedrijfswoning. De standplaats wordt verwijderd in tabel 5.3. in de toelichting

m. Is er dan geen overlap tussen artikel 16.5.1 en artikel 3.2.5 a lid 3 (beide gaan over bijzonder bouwwerk)?

Artikel 16.5.1. (= een binnenplanse afwijkinginsbevoegdheid) gaat over het toestaan van een bijzonder recreatief nachtverblijf op gronden met geringe ecologische waarde. Om op die gronden een bijzonder recreatief nachtverblijf toe te staan is dus een aparte omgevingsvergunning nodig, vast te stellen door het college van B&W. Artikel 3.2.5. a lid 3 (= bij recht toegestaan) en is bedoeld voor het toestaan van een recreatief nachtverblijf op verstoord terrein. Dit 'verstoord terrein' wordt echter niet expliciet vermeld in de regels. Voorgesteld wordt om de aanhef van artikel 3.2.5 als volgt aan te vullen:

Specifieke bouwregels

a. het op verstoord terrein realiseren en in gebruik nemen van een:

n. Is het nodig om ook artikel 3.2.5.d aan te passen? Want deze staat juist niet in tabel 5.3 opgenomen.

Dit klopt, het lijkt een samenvoeging van een kleinschalige uitbreiding en de uitbreiding van gemeenschappelijke voorzieningen boven de 200 m2. Dit lid kan komen te vervallen.

Wijzigingen naar aanleiding van het niet volledig doorvoeren van de Nota van Zienswijzen

- g. In het begrip 'bouwwerk voor recreatief nachtverblijf' in artikel 1.33 is abusievelijk de nieuwe oppervlaktemaat van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf van 65 m² niet aangepast. In art 1.33 zal 70 m² aangepast worden naar 65 m².
- h. In artikel 2.2 'de goothoogte van een bouwwerk' en artikel 2.3 'de bouwhoogte van een bouwwerk' wordt gerefereerd aan het begrip 'peil'. Het peil is tevens benoemd in artikel 2.8. Naar aanleiding van de zienswijze onder 3.67 ad 9 is aangegeven dat het niet duidelijk is dat men zelf het maaiveld/peil mag wijzigen. Hiertoe is bij 1.58 het begrip maaiveld geherformuleerd en het begrip peil is uit de begrippenlijst verwijderd. Er is geen reden meer om het begrip peil te hanteren. Derhalve wordt het begrip peil in artikel 2.2 en 2.3 vervangen voor maaiveld. Daarnaast wordt artikel 2.8 verwijderd uit de planregels.
- i. Naar aanleiding van de zienswijze 3.67 ad 6 is geconcludeerd dat bijgebouwen alleen zijn toegestaan bij een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf en een recreatiewoning. In artikel 3.2.1 onder b1 is echter nog genoemd een kampeermiddel met bijbehorend bouwwerk. De zinsnede in artikel 3.2.1. 'met bijbehorend bouwwerk' wordt verwijderd.
- j. De bouwhoogte van bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bedroeg in het ontwerpbestemmingsplan 5 m. Dit is gewijzigd in een goothoogte van 2,75 m en een bouwhoogte van 3,75 m. In de tabellen in artikel 3.2.3 onder a en b is dit onbedoeld niet helemaal correct verwerkt. De goothoogte is opgenomen in de kolom bouwhoogte. Deze hoogte wordt verplaatst naar de kolom 'goothoogte van een bouwwerk'.
- k. Artikel 13.5 wordt toegevoegd vanwege het ontbreken van een maximale breedte van wegen gelegen op NNN terreinen. Het artikel luidt als volgt: 13.5 Maximale breedte wegen, Het is niet toegestaan de wegen op terreinen aangeduid met 'specifieke vorm van natuur – natuurnetwerk nederland' zonder een omgevingsvergunning met meer dan 2,5 meter te verbreden, met uitzondering van wegen die onderdeel uitmaken van pleinen, kruispunten en of parkeerterreinen.
- l. In de overweging over zienswijze 3.66, onderaan blz. 145, staat: *'De wijziging van de bouwregels ten opzichte van andere terreinen houdt in dat.....en dat een berging maar 5 meter in plaats van 6 meter hoog mag worden.'* Dit moet zijn dat een berging maar 2,5 meter in plaats van 5 meter mag zijn. De nota van zienswijzen wordt hier op aangepast.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze van Stichting Milieuzorg Zeist

- a. **Gesteld wordt dat de aanvullende regel in de afwijkingsbevoegdheid 16.4.2. om natuurinclusief bouwen voor te schrijven niet opgenomen is.**
Het klopt dat deze voorwaarde voor de 2 : 1 regeling (twee bouwwerken voor recreatief nachtverblijf omruilen voor een recreatiewoning) in NNN gebied per per abuis niet opgenomen is. Art 16.4.2. onder a wordt voorzien van een extra criteria 5 die luidt: 'de natuurinclusief bouwen maatregelen in het ontwerp verwerkt zijn'. In artikel 1 zal een begrip natuurinclusief bouwen opgenomen worden die beschrijft wat natuurinclusief bouwen inhoud. Het begrip zal als volgt luiden:
Art 1.60 Natuurinclusief bouwen: een vorm van bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden, zoals bijvoorbeeld de aanleg

van technische voorzieningen in de vorm van inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen, groene daken en gevels, speciale dakpannen voor zwaluwen, gebruik van kalkhoudende mortel ten behoeve van muurplanten, voorzieningen voor insecten: insectenmuur, vlinderkast, bijenbaksteen en insectenhotel, en vleermuisvriendelijke verlichting.

Deel 3 – Staat van wijzigingen

21. Aan artikel 3.2.5 wordt lid e toegevoegd: *Een kelder onder een recreatiewoning en een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan.*
22. Bij artikel 3.2.3 a en b wordt de eerste kolom zo aangepast dat onderkeldering bij recreatiewoningen niet meer mogelijk is.
23. Op pagina 74 van de toelichting wordt in de derde kolom onder punt 3 bij de vijfde bullit de volgende zinssnede toegevoegd: *Wanneer een recreatieterrein binnen de NNN is gelegen.*
24. Op pagina 104 van de toelichting wordt de volgende zin verwijderd: *Verder is het een gebouw of een deel van een gebouw waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar ten minste 4 maanden verblijft.*
25. In artikel 1.33 wordt 70 m² gewijzigd naar 65 m².
26. In de toelichting wordt onder 2.2.2. de volgende tekst verwijderd: *maximaal 8000 m².*
27. Aan artikel 3.2.5 wordt lid f toegevoegd: *In aanvulling op het gestelde in lid 3.2.5 a lid 1, 2, 3 en artikel 3.2.5 d stelt de aanvrager bij herinrichting van meer dan 10% van het terrein of 15 verblijfsrecreatieve eenheden binnen een periode van 10 jaar eerst een beheerplan op.*
28. De tekst in de tabel 5.3 van de toelichting tbv uitbreiden van de gemeenschappelijke voorzieningen aansluitend op bestaande voorzieningen van maximaal 200 m² zal in kolom 3 worden gewijzigd in *niet van toepassing.*
29. De tekst in de tabel 5.3 van de toelichting tbv uitbreiden/bouwen van gemeenschappelijke voorzieningen meer dan 200 m² zal in kolom 3 worden gewijzigd in *niet van toepassing.*
30. In tabel 5.3 van de toelichting wordt de standplaats verwijderd.
31. De aanhef van artikel 3.2.5 wordt als volgt aangevuld:
Specifieke bouwregels
b. het op verstoord terrein realiseren en in gebruik nemen van een:
32. In de regels wordt artikel 3.2.5 lid d verwijderd.
33. In artikel 2.2 en 2.3 wordt het begrip peil vervangen voor maaiveld. Daarnaast wordt artikel 2.8 verwijderd uit de planregels.
34. In artikel 3.2.1 onder b lid 1 wordt de volgende zinsnede verwijderd: *met bijbehorend bouwwerk.*
35. In de tabellen in artikel 3.2.3 onder a en b wordt de goothoogte verplaatst naar de kolom 'goothoogte van een bouwwerk'.
36. Artikel 13.5 wordt toegevoegd vanwege het ontbreken van een maximale breedte van wegen gelegen op NNN terreinen. Het artikel luidt als volgt: *13.5 Maximale breedte wegen, Het is niet toegestaan de wegen op terreinen aangeduid met 'specifieke vorm van natuur – natuurnetwerk nederlands' zonder een omgevingsvergunning met meer dan 2,5 meter te verbreden, met uitzondering van wegen die onderdeel uitmaken van pleinen, kruispunten en of parkeerterreinen.*
37. In de overweging over zienswijze 3.66 worden de hoogtes in de zinssnede 5 in plaats van 6 meter gewijzigd in *2,5 in plaats van 5 meter.*
38. In artikel 1 zal een begrip natuurinclusief bouwen opgenomen worden. Het begrip zal als volgt luiden: *Art 1.60 Natuurinclusief bouwen: een vorm van bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden, zoals bijvoorbeeld de*

aanleg van technische voorzieningen in de vorm van inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen, groene daken en gevels, speciale dakpannen voor zwaluwen, gebruik van kalkhoudende mortel ten behoeve van muurplanten, voorzieningen voor insecten: insectenmuur, vlinderkast, bijenbaksteen en insectenhotel, en vleermuisvriendelijke verlichting.