gemeente harderwijk

Buitengebied - 1e Partiële herziening Park Slenck en Horst

Vastgesteld bestemmingsplan



Buitengebied - 1e Partiële herziening Park Slenck en Horst

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 3

1.1 Waarom dit bestemmingsplan? 3

1.2 Plangebied 4

1.3 Wat hoort er bij het plan 4

1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie 7

Hoofdstuk 3 Beleidskader 9

3.1 Algemeen 9

Hoofdstuk 4 Onderzoek 11

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten 13

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 15

Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg 17

7.1 Inspraak 17

7.2 Vooroverleg 17

7.3 Tervisielegging 17

Regels 19

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 21

Artikel 1 Begrippen 21

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 23

Artikel 2 Aanpassing artikel 3 Bos - Bostuin 23

Artikel 3 Aanpassing artikel 6 Wonen 24

Artikel 4 Aanpassen artikel 15 Algemene wijzigingsregels 25

Hoofdstuk 3 Algemene regels 27

Artikel 5 Overige regels 27

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 29

Artikel 6 Slotregel 29

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Waarom dit bestemmingsplan?

Enkele wijzigingen op bestemmingsplan Buitengebied - Park Slenck en Horst

Het bestemmingsplan Buitengebied - Park Slenck en Horst is op 1 oktober 2020 vastgesteld en onherroepelijk geworden. Gezien het voortschrijdende inzicht in het gehele transformatietraject van alle parken en vanwege een uitspraak van een eerdere rechtzaak moeten de regels van dit bestemmingsplan op enkele punten worden aangepast. Ook hebben de bewoners van Korhoenlaan 1-122 aangegeven dat zij het bestemmingsvlak op hun perceel willen wijzigen.

Wijzigingen Regels

Voor alle parken die transformeren gelden in principe dezelfde regels. Park Slenck en Horst is het derde park waarvan de bestemming is gewijzigd van verblijfsrecreatie naar wonen. Gedurende het latere transformatietraject van het laatste park Onze Woudstee zijn er wijzigingen in de regels doorgevoerd die de planregels duidelijker maken en/of misverstanden voorkomen tussen de regels van het bestemmingsplan en de gesloten anterieure overeenkomst met de Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst.

Tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan

Door verkoop van woningen en/of gewijzigde inzichten van eigenaren ontstaat er steeds meer de behoefte om bouwvlakken van woningen en/of bijbehorende bouwwerken te wijzigen. Het bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid tot wijzigen via een aparte planprocedure. Deze bestemmingsplanwijziging neemt door de voorbereidingstijd en de wettelijke termijnen echter enkele maanden tijd in beslag. Dit is voor veel bewoners/kopers een grote tegenslag omdat zij niet voortvarend verder kunnen met hun bouwplannen.

Vanuit oogpunt van dienstverlening heeft het college besloten om onder voorwaarden toch alvast tijdelijk af te wijken van het huidige bestemmingsplan en het bestemmingsplan op een later tijdstip aan te passen. Dat is ook voor het perceel in deze partiële herziening het geval. In de verleende omgevingsvergunning is dan de voorwaarde opgenomen dat alle bouwwerken (legaal of illegaal) die niet passen binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan binnen één jaar na het verlenen van de vergunning verwijderd moeten zijn. Hiermee wordt de beoogde kwaliteitsslag in de ruimtelijke kwaliteit van Park Slenck en Horst versneld.

Op één perceel wordt het bestemmingsvlak gewijzigd

De eigenaren van het perceel Korhoenlaan 1-122 hebben aangegeven dat zij het bestemmingsvlak op hun perceel willen wijzigen. Het gaat om een verschuiving van de locatie van het bijbehorend bouwwerk in oostelijke richting naar de noordoosthoek van het perceel. De te bebouwen oppervlakte op het perceel blijft hetzelfde.

Wat is een bestemmingsplan?
Het bestemmingsplan is een bijzonder plan. Iedereen moet zich namelijk houden aan wat er in het plan staat opgeschreven. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Het bestemmingsplan geeft aan wat er op een stuk grond wel of niet mag. Het zegt hoeveel er op de grond mag worden gebouwd en waarvoor de grond mag worden gebruikt. Bijvoorbeeld mag er een winkel of een bedrijf komen of mag er

alleen worden gewoond op het perceel. Als er een vergunning nodig is om iets te bouwen, dan wordt in het bestemmingsplan gekeken of dat mag.

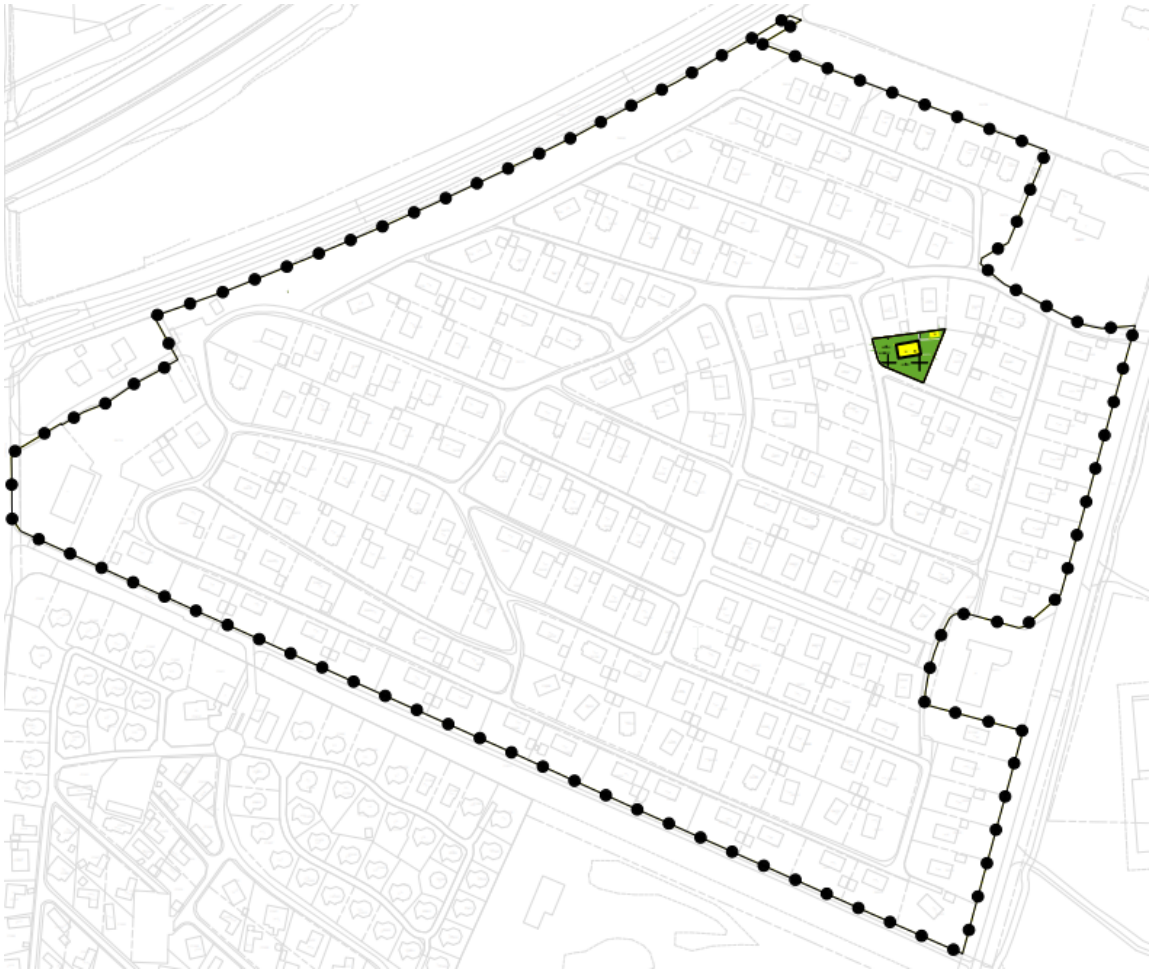
Bestaand bestemmingsplan wijzigt op klein onderdeel en blijft gelden

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied - Park Slenck en Horst dat op 1 oktober 2020 is vastgesteld en onherroepelijk is geworden.

Deze wijziging van het bestemmingsplan regelt alleen de in dit bestemmingsplan specifiek opgenomen wijzigingen. Verder wijzigt er niets aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het bestemmingsplan Buitengebied - Park Slenck en Horst blijft dan ook nog gelden samen met dit plan.

1.2 Plangebied

Voor de wijziging van de planregels behoort het gehele Park Slenck en Horst tot het plangebied. Voor het perceel Korhoenlaan 1-122 worden het bestemmingsvlak gewijzigd. In onderstaande afbeelding is het plangebied en de wijziging inzichtelijk gemaakt.



1.3 Wat hoort er bij het plan

Het analoge en digitale bestemmingsplan "Buitengebied - 1e Partiële herziening Park Slenck en Horst"

Het bestemmingsplan "Buitengebied - 1e Partiële herziening Park Slenck en Horst" heeft als IMRO-idn NL.IMRO.0243.BP00298-0002 en bestaat uit een gml-bestand, regels en een toelichting. Het gml-bestand kent een analoge en digitale verbeelding. De analoge versie van het plan is een boekje met

kaarten (PDF of papier). De digitale versie is online te raadplegen via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Wat is een toelichting, planregels of verbeelding?

De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan dat voor iedereen geldt. Op de verbeelding is de bestemming van de grond en de gebouwen op het perceel aangegeven. Aan deze bestemming zijn regels gekoppeld. De regels en de verbeelding moeten dan ook samen worden gelezen. Als er een verschil bestaat tussen de papieren kaart en de online verbeelding, dan geldt de online verbeelding.
De toelichting van dit bestemmingsplan geeft aan op welke percelen de bestemmingsvlakken wordt gewijzigd en waarom de planregels op onderdelen worden aangepast. Als er onduidelijkheden over regels en of de verbeelding zijn, dan kan de toelichting uitleggen wat er precies is bedoeld en waarom het zo is geregeld.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied - 1e Partiële herziening Park Slenck en Horst" bestaat uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt kort uitgelegd waarom dit bestemmingsplan is gemaakt en over welk gebied het precies gaat. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt verteld waarom er niet uitvoerig op beleid is ingegaan en waarom er geen onderzoeken zijn gedaan voor dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regels die gelden voor het perceel. Tot slot wordt in de hoofdstukken 6 en 7 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en het proces van inspraak en overleg over dit bestemmingsplan.

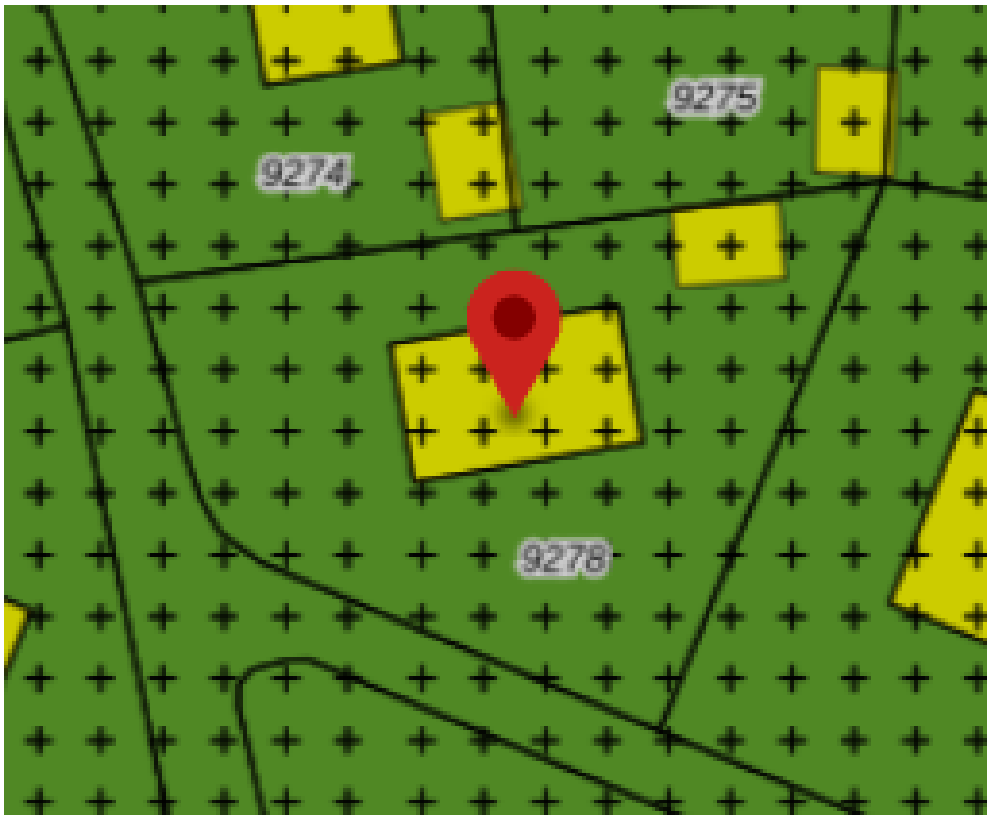
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

Bestaande situatie

Het perceel Korhoenlaan 1-122 heeft de bestemming "Wonen-1" en "Bos-Bostuin". Op het perceel mag naast de bestaande woning van 80 m^2 nog een bijbehorend bouwwerk van 20 m^2 staan. De woning en het bijbehorend bouwwerk zijn specifiek op het perceel aangeduid met een geel bestemmingsvlak. De rest van het perceel heeft de bestemming "Bos-Bostuin" met een groene kleur.

Als er bijbehorende bouwwerken op de gronden met de bestemming "Bos-Bostuin" staan, dan moeten die voor 3 maart 2025 zijn verwijderd. Dit staat in de anterieure overeenkomst die de gemeente heeft gesloten met de Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst (SUF). De SUF heeft de voorwaarden doorvertaald in een Transformatieovereenkomst met de bewoners.

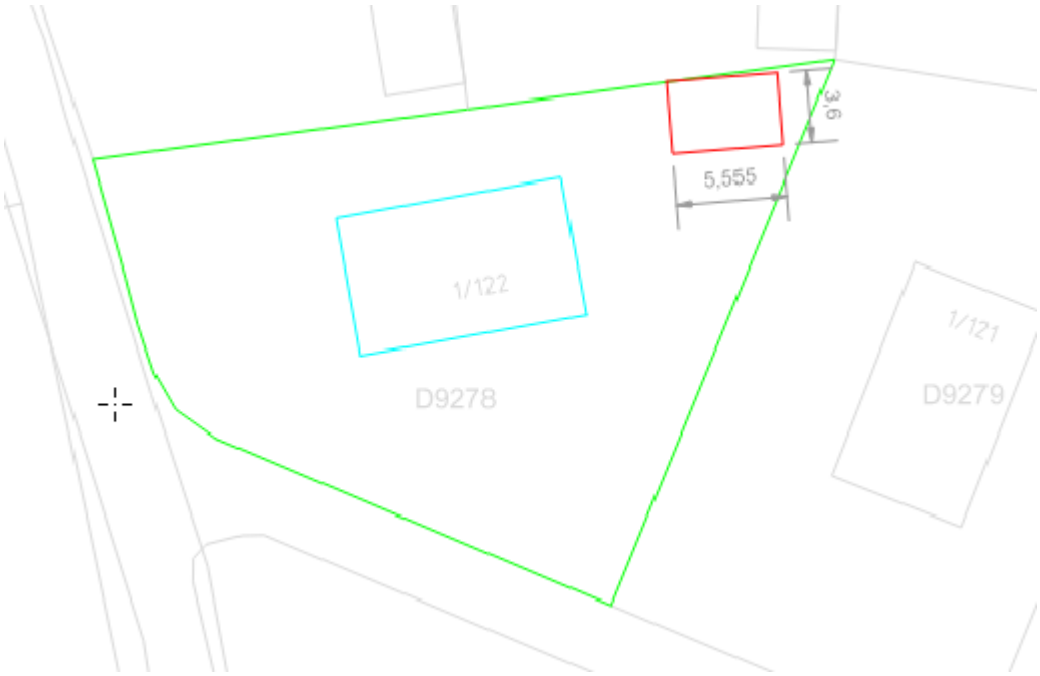
Korhoenlaan 1-122 bestaande situatie



Toekomstige situatie

Voor het perceel Korhoenlaan 1-122 gaat het om een verschuiving van de locatie van het bijbehorend bouwwerk in oostelijke richting naar de noordoosthoek van het perceel. De maximale hoogte van het te verschuiven bouwwerk wijzigt niet en blijft 3 meter. Hierdoor blijft de ruimtelijke impact zeer beperkt. De verschuiving van de locatie van het bijbehorend bouwwerk is inzichtelijk gemaakt in onderstaande afbeelding.

Korhoenlaan 1-122 nieuwe situatie



Wijzigingen Regels

Om geen misverstanden te krijgen over de regels van het bestemmingsplan en de gesloten anterieure overeenkomst met de Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst moeten de regels op 4 punten worden aangepast.

1. Om onduidelijkheid te voorkomen over hoeveel huishoudens er in één woning gehuisvest mogen worden, wordt artikel 5, lid 5.1 onder a aangepast. Het woord 'wonen' wordt vervangen door 'woningen'.
2. In het bestemmingsplan ontbreekt de dakkapellenregeling. De woningen op Park Slenck en Horst hebben al dakkapellen, maar soms komt het verzoek om deze dakkapellen te vergroten. De dakkapellenregeling geeft dan hiervoor het juiste kader. Aangekapte dakkapellen zijn in ieder geval niet toegestaan. Het driehoekje zoals de bestaande dakkapellen hebben is wel toegestaan.
3. Overkappingen -in welke vorm dan ook- vallen onder de definitie van bijbehorend bouwwerk. Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan op de gronden met de bestemming “Bos - Bospark”. Per ongeluk is in enkele zinnen het woordje 'geen' weggevallen. Dit zou tot misverstanden kunnen leiden. Daarom wordt de tekst in artikel 3 aangepast zodat duidelijk is dat op de gronden geen gebouwen en geen bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd.
4. Wijzigingsbevoegdheid opnemen voor verschuiven bijbehorend bouwwerk
   Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bijbehorend bouwwerk te kunnen verschuiven. Voorwaarde hiervoor is dat er geen houtopstand mag worden geveld of gerooid. Daarnaast is vastgelegd dat alle bebouwing (legaal of illegaal) op het bouwperceel in de bestemming "Bos - Bostuin" binnen 1 jaar na inwerkingtreding van het wijzigingsplan moet zijn verwijderd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Het (inter)nationale en provinciale beleid is beschreven in verschillende nota's over de ruimtelijke ordening en ook in verschillende structuurvisies. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Harderwijk is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor het opstellen van een (kleinschalig) bestemmingsplan.

Daarnaast wordt het planologisch kader voor deze partiële herziening gevormd door het huidige onherroepelijke bestemmingsplan "Buitengebied - Park Slenck en Horst" dat op 1 oktober 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied - Park Slenck en Horst" is in hoofdstuk 3 uitvoerig ingegaan op relevant nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. De desbetreffende informatie behoeft geen aanvulling.

Het bestemmingsplan "Buitengebied - Park Slenck en Horst" is met de daarbij behorende toelichting digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

Als gevolg van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet onderzoek worden verricht naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

In de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied - Park Slenck en Horst" is in hoofdstuk 4 uitgebreid ingegaan op relevante onderzoeksonderdelen, zoals bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, externe veiligheid, natuur, kabels en leidingen. Deze informatie hoeft voor het perceel Korhoenlaan 1-122 in dit bestemmingsplan niet te worden aangevuld. Want het gaat alleen maar om het verschuiven van een kleine bouwlocatie van ten hoogste 20 m^2 en het verduidelijken van de regels.

Bestemmingsplan "Buitengebied - Park Slenck en Horst" is met de toelichting die erbij hoort online in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

Deze gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied - Park Slenck en Horst" bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting.

Deze wijziging van het bestaande bestemmingsplan regelt alleen dat het bestemmingsvlak op het perceel Korhoenlaan 1-122 wordt verplaatst. Verder worden de regels op een viertal punten verduidelijkt. Deze wijzigingen zijn opgesomd in hoofdstuk 2. Verder wijzigt er niets aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Voor Park Slenck en Horst gelden dus de toelichting en de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied - Park Slenck en Horst" en dit bestemmingsplan. Ze moeten altijd samen worden gelezen om te weten wat er op de percelen allemaal mag.

In de regels van dit bestemmingsplan staat deze samenhang in artikel 5 'Overige regels' duidelijk beschreven.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Volgens afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeente kosten terugvragen die tot de grondexploitatie horen als het bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt zoals in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt beschreven.

Dit bestemmingsplan regelt uitsluitend het wijzigen van bestemmingsvlakken en wijzigingen in de planregels. Er wordt geen nieuw bouwplan mogelijk gemaakt. Voor de rest blijft het bestaande bestemmingsplan gelden. Het bestemmingsplan maakt dus geen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro mogelijk. Daarom hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

De kosten van het maken van dit bestemmingsplan is overeengekomen met de eigenaren door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg

7.1 Inspraak

Volgens de Inspraakverordening Harderwijk 2007 mag de gemeenteraad zelf beslissen wanneer er wel of geen inspraakmogelijkheid wordt gegeven bij het maken van gemeentelijk beleid. Dit betekent dat ook over een bestemmingsplan een besluit moet worden genomen of er wel of geen inspraakmogelijkheid is. Omdat dit bestemmingsplan uitsluitend kleine wijzigingen van de regels omvat en van 1 perceel de verbeelding, hoeft er geen inspraak te worden gehouden.

7.2 Vooroverleg

Bij de maken van een bestemmingsplan moet volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening worden overlegd met partijen die belangen hebben bij dit bestemmingsplan. Dit kan bijvoorbeeld een andere gemeente of waterschap zijn, maar ook bedrijven, verenigingen of andere organisaties.

Omdat het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied - 1e Partiële herziening Park Slenck en Horst" geen provinciaal of waterschapsbelang betreft, maar slechts een kleine wijziging ten opzichte van het op 1 oktober 2020 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied - Park Slenck en Horst", wordt het plan niet naar overlegpartners gestuurd.

7.3 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 maart gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in de stadswinkel van het stadhuis. Ook was het mogelijk om digitaal een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Buitengebied - 1e Partiële herziening Park Slenck en Horst met identificatienummer NL.IMRO.0243.BP00298-0002 van de gemeente Harderwijk;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 bestemmingsplan Buitengebied - Park Slenck en Horst
het bestemmingsplan Buitengebied - Park Slenck en Horst zoals dat op 1 oktober 2020 is vastgesteld en onherroepelijk is geworden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Aanpassing artikel 3 Bos - Bostuin

Aan lid 3.2.1 onder c. van het bestemmingsplan Buitengebied - Park Slenck en Horst wordt het vetgedrukte woord 'geen' toegevoegd:

3.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat:

a. in het bouwvlak een gebouw ten behoeve van beheer en onderhoud mag worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een nutsvoorziening mag worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
c. op deze gronden voor het overige geen gebouwen en **geen** bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd.

Artikel 3 Aanpassing artikel 6 Wonen

In lid 6.1 onder a. van het bestemmingsplan Buitengebied - Park Slenck en Horst wordt het woord wonen vervangen door woningen:

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ~~wonen~~ woningen;

b. tuinen en erven.

Aan lid 6.2.1 van het bestemmingsplan Buitengebied - Park Slenck en Horst wordt een nieuw lid f. toegevoegd:

f. een dakkapel op het hoofdgebouw, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1. voorzien van een plat dak;
2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
5. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

Artikel 4 Aanpassen artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Aan artikel 15.2 van het bestemmingsplan Buitengebied - Park Slenck en Horst wordt een nieuw lid 15.2 toegevoegd:

15.2 Wijziging bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen waarbij:

d. de bestemmingsgrenzen van de bestemming "Wonen" en "Bos - Bostuin" voor een verschuiving van het bijbehorend bouwwerk worden aangepast, met dien verstande dat:
   1. de maximum oppervlakte van een bestemmingsvlak zonder bouwvlak in de bestemming "Wonen" niet meer mag bedragen dan 20 m²;
   2. **de aanpassing van een bestemmingsvlak van de bestemming "Wonen" alleen is toegestaan als daarvoor geen houtopstand moet worden geveld of gerooid;**
   3. **alle bebouwing (legaal of illegaal) op het bouwperceel in de bestemming "Bos - Bostuin" binnen 1 jaar na inwerkingtreding van het wijzigingsplan dient te worden verwijderd;**
   4. voor het overige de bouwregels uit Artikel 6, lid 6.2 van toepassing blijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Overige regels

De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied - Park Slenck en Horst' gelden ook voor dit plan, maar wel met de wijzigingen zoals aangegeven in hoofdstuk 2 (artikel 2, 3 en 4) en de verbeelding van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Slotregel

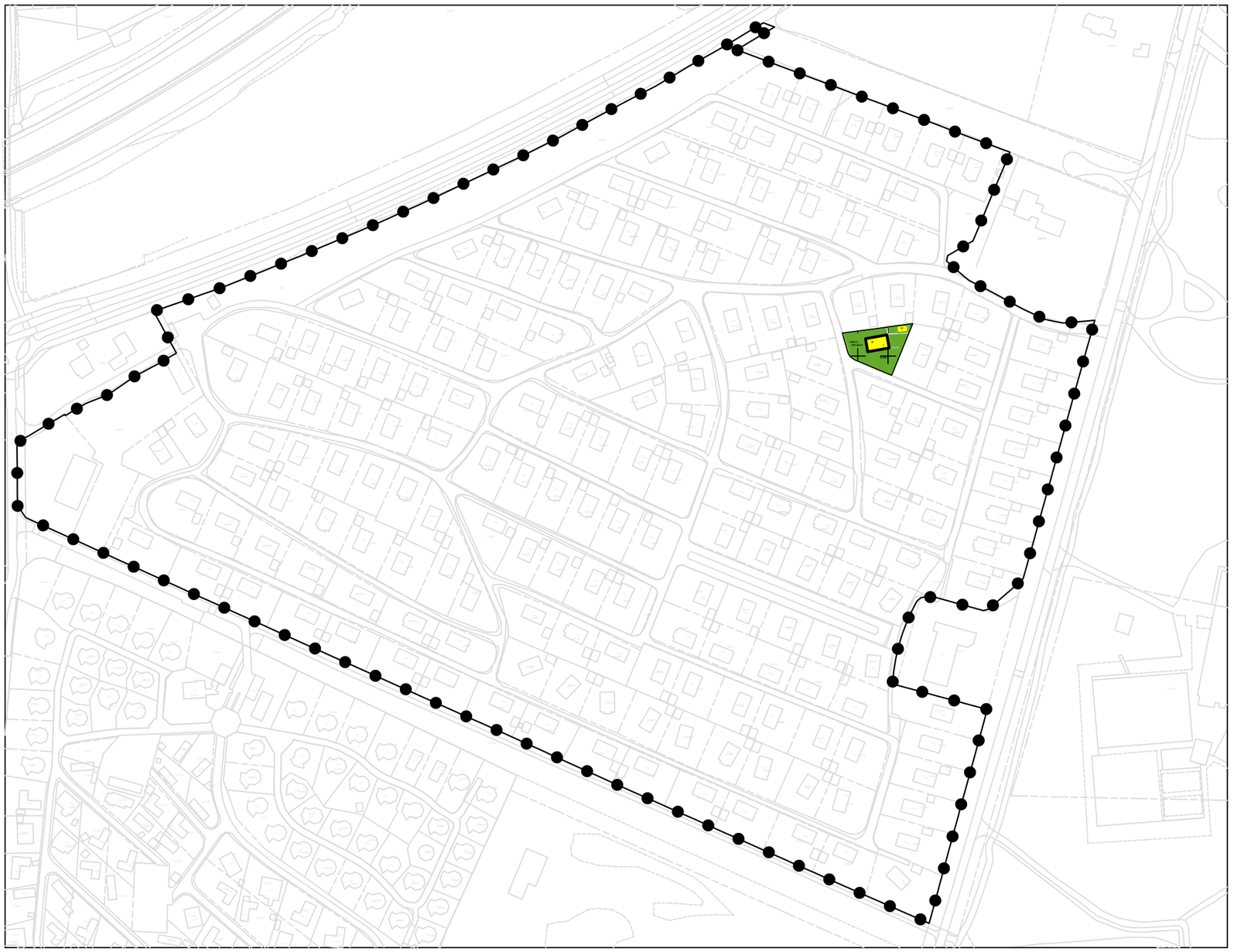
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied - 1e Partiële herziening Park Slenck en Horst.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

voorzitter,

griffier,



Plangebied

Buitengebied - 1e partiële herziening Park Slenck en Horst

Enkelbestemmingen

BO-BT — Bos - Bostuin

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

WR-GOZ — Waarde - Groene ontwikkelingszone

Bouwvlakken

bouwvlak

Vastgesteld door de Gemeenteraad d.d.: 29 juni 2023
Identificatienummer: NL.IMRO.0243.00298-0002

gemeente harderwijk

0 125 m

Bestemmingsplan Buitengebied - 1e partiële herziening Park Slenck en Horst

K:\Vitale Vakantieparken\Slenck en Horst\1e partiële herziening Park Slenck en Horst BP00298\230501 - NL.IMRO.0243.BP00298-0002.dwg

Domein Ruimte	get : JHR	wijz: JHR	formaat	schaal	ondergrond
	dd : 03-11-2022	dd : 01-05-2023	A3	1:2500	BGT 03-11-2022