

Aanvulling
Nota van zienswijzen en wijzigingen
Bestemmingsplan “Forest Village”

Collegevoorstel: 14 december 2021 / 25 januari 2022
Raadsbesluit: 27 januari 2022

1. Inleiding

Op 20 januari 2022 heeft er een gesprek plaats gevonden tussen vertegenwoordigers van de gemeente, Zwarte Bergen Invest en de Vereniging van Bungaloweigenaren De Zwarte Bergen.

Aanleiding van het gesprek was de ontevredenheid bij de VVE over de beantwoording van een aantal punten in de (concept) 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan "Forest Village"' die door het college aan uw raad is voorgelegd.

Het gesprek geeft aanleiding om, in aanvulling op de aan uw raad voorgelegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan "Forest Village"', uw raad voor te stellen het bestemmingsplan op een tweetal punten gewijzigd vast te stellen. Zwarte bergen Invest heeft te kennen gegeven met de voorgestelde wijzigingen te kunnen instemmen. Het verslag van het gesprek is bijgevoegd.

De aanvullende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zullen in hoofdstuk 2 worden weergegeven.

2. Wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van gesprek VVE en Zwarte Bergen Invest

Naar aanleiding van de gesprek zijn de volgende wijzigingen voorgesteld:

- *Zienswijze 3.5, nadere toelichting*

de goothoogte van 3 m voor de centrale voorzieningen niet goed is geborgd, waardoor het theoretisch mogelijk is dat de nok richting het huisje geplaatst wordt.

Reactie gemeente:

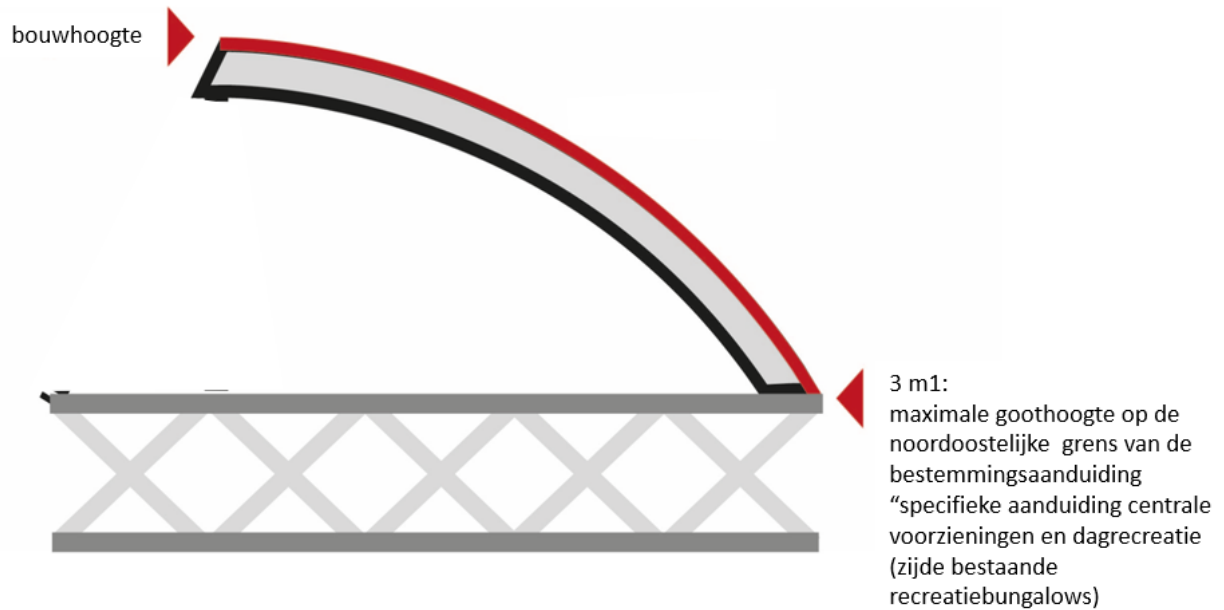
Hoewel dit niet uit de aangeleverde schetsen van het 'centrale voorzieningen' gebouw blijkt, klopt de constatering dat onvoldoende is geborgd dat er niet hoger wordt gebouwd. Dit komt door het ontbreken van een hellingsgraad. De constatering is dus correct. De regeling zal worden aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de wensen van de VVE en het bouwplan.

Daarnaast voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een mogelijkheid om ondergeschikte bouwdelen ook buiten de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dagrecreatie en centrale voorzieningen', en daarmee in de bufferzone, te bouwen. Deze regel (artikel 3.2.2, lid e) zal komen te vervallen.

Wijziging Regels, artikel 3.2.2 - Centrale voorzieningen en dagrecreatie

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van dagrecreatie en/of centrale voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dagrecreatie en centrale voorzieningen';
- b. het bebouwd oppervlak van de in de aanhef bedoelde gebouwen mag niet meer bedragen dan 4.000 m², een en ander met inachtnaam van het bepaalde in lid 3.2.1;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', waarbij binnen het maatvoeringsvlak waar een afwijkende goothoogte is opgenomen, de maximum goothoogte wordt gemeten op de noordoostelijke grens van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dagrecreatie en centrale voorzieningen';
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 m, tenzij op de verbeelding anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', waarbij binnen het maatvoeringsvlak waar een afwijkende bouwhoogte is opgenomen geldt dat:
 1. de dakhelling conform onderstaande afbeelding wordt vormgegeven dan wel;
 2. er een dak met een hellingshoek van maximaal 60° toegestaan is;



- *Zienswijze 3.3, nadere toelichting*

De VVE verzoekt om ook verbeelding (aanduiding ontsluiting) aan te passen, zodat bezoekers van het park niet meer via de bestaande weg, tussen de recreatiewoningen door, worden ontsloten.

Reactie gemeente:

Hoewel het park prima ontsloten kan worden via de bestaande route, is ZBI ermee akkoord om de doorsteek via de bestaande route, tussen de recreatiewoningen door, af te sluiten. Hierdoor hoeven gasten geen gebruik te maken van de ontsluitingsweg die over het gedeelte van de 31 vakantiewoningen loopt. Deze weg, die in eigendom en beheer is van ZBI, wordt dan alleen nog gebruikt voor bevoorrading van de centrale voorzieningen en personeel.

Wijziging verbeelding

