



RAADSBESLUIT

Registratienr: 21int04773
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, uitbreiding Landal Stroombroek'

De raad van de gemeente Montferland;

Voorgenomen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 november 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, uitbreiding Landal Stroombroek'

Overwegende:

- dat het bestaande bungalowpark Landal Stroombroek een eenzijdig aanbod aan recreatiewoningen kent en niet voorziet in die typen recreatiewoningen waar de huidige markt behoefte aan heeft;
- dat een plan bij de gemeente is ingediend dat ziet op de uitbreiding van bungalowpark Stroombroek met 21 recreatiewoningen voor resp. 8, 12 en 16 personen ter plaatse van het wijzigingsgebied (uitbreidingsgebied) zoals dat vanaf ca. 2002 in het bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen;
- dat het uitbreidingsplan nagenoeg volledig past binnen de in het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen wijzigingsbevoegdheid, maar dat het opgenomen wijzigingsgebied beperkt wordt overschreden;
- dat de voorgenomen uitbreiding met de bovengenoemde ontbrekende woningtypen bijdraagt aan een vitaal vakantiepark en dat de daarbij beoogde inrichting zowel aansluit bij de vormgeving van het bestaande bungalowpark als bij de landschappelijke karakteristiek;
- uit een goede ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat er geen sprake is van ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere belemmeringen welke zich tegen medewerking aan de beoogde uitbreiding verzetten;
- dat een ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, uitbreiding Landal Stroombroek' is opgesteld welke de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk moet maken, en waarbij de beoogde ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit in voldoende mate zijn gewaarborgd;
- dat het ontwerp bestemmingsplan van 19 augustus 2021 tot en met 29 september 2021 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende deze periode 2 zienswijzen zijn ingediend welke zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien in het van dit besluit inherent onderdeel uitmakende zienswijzenverslag;
- de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot enige aanpassing zoals vermeld in dit zienswijzenverslag;
- dat voorts aanleiding bestaat voor het doorvoeren van enkele ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in het document 'ambtshalve aanpassingen';
- dat met het bestemmingsplan invulling wordt gegeven aan de recreatieve ambities in de gemeente Montferland;
- dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld nu dit plan geen exploitatiekosten met zich meebrengt voor de gemeente;
- dat met voornoemd voorstel en de daarbij behorende bescheiden volledig kan worden ingestemd;



Gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, uitbreiding Landal Stroombroek' (met identificatienummer NL.IMRO.1955.bplgbgbalgubstrbro-on01) met inbegrip van de voorgestelde aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen (met de bijbehorende bestanden), gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

's-Heerenberg, 16 december 2021

De raad van de gemeente Montferland,
de griffier, de voorzitter,


A.A. Meijer


H.H. de Vries



Raadsvoorstel

Onderwerp	: Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, uitbreiding Landal Stroombroek'
Portefeuillehouder	: wethouder W.J.A. Gerritsen
Opsteller	: L. Bosch
Datum	: 18-11-2021
Registratienummer	: 21int04771

Advies College raadsvoorstel agenderen voor: Beeldvorming

Te nemen besluit:

1. Instemmen met de voorgestelde reactie op de ingediende zienswijzen;
2. Instemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. Bestemmingsplan 'Buitengebied, uitbreiding Landal Stroombroek' vast te stellen met inbegrip van de wijzigingen onder 1 en 2'
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting:

Van 19 augustus 2021 tot en met 29 september 2021 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, uitbreiding Landal Stroombroek'. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding mogelijk van het bungalowpark Landal Stroombroek met 21 recreatiewoningen voor resp. 8, 12 en 16 personen. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Didam, 16 november 2021
Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
drs. M.J.J. Wagener

de burgemeester,
H.H. de Vries

Bijlagen:

1. Concept raadsbesluit
2. Ingediende zienswijzen
3. Zienswijzenverslag
4. Ambtshalve aanpassingen
5. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding + bijlagen)

Aanleiding:

Van 19 augustus 2021 tot en met 29 september 2021 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, uitbreiding Landal Stroombroek'. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het bestaande bungalowpark mogelijk ter plaatse van het wijzigingsgebied (uitbreidingsgebied) zoals dat vanaf ca. 2002 in het bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen.

De beoogde uitbreiding voorziet in de toevoeging van 21 luxe vrijstaande recreatiewoningen voor groepen van resp. 8, 12 en 16 personen. De vraag naar woningen die voor meer dan 10 personen geschikt zijn, is landelijk gestaag toegenomen en ook de vraag naar 8-persoonswoningen is groot. Bovendien is er op bungalowpark Stroombroek vraag naar woningen met het label luxe. Deze ontbreken nu op het bungalowpark. Aan de uitbreiding ligt een gedegen marktbehoefte-onderzoek ten grondslag. De uitbreiding draagt bij aan een vitaal vakantiepark en geeft een invulling aan het gemeentelijk beleid inzake recreatie en toerisme. De woningen worden bedrijfsmatig door Landal geëxploiteerd.

Het inrichtingsontwerp voor de uitbreiding is afgestemd op de vormgeving van het bestaande bungalowpark en de landschappelijke karakteristiek. De voorgestelde kavels zijn ruim van opzet en groen van karakter. Het plan voorziet in een robuuste groenstructuur met aan de west en zuidzijde een meer open karakter met doorzichten. De recreatiewoningen hebben een landelijke uitstraling (boerderijtype).



De ontsluiting/toegang van het uitbreidingsgebied verloopt via de bestaande hoofdentsluiting op het park. Hiertoe wordt net buiten het wijzigingsgebied aan de noordwestzijde een verbindingsweg gerealiseerd die het uitbreidingsgedeelte met de hoofdentsluiting van het bestaande bungalowpark verbindt. Er is geen sprake van een directe ontsluiting van het bungalowpark op de (openbare) Lageweg. Het bungalowpark is voor autoverkeer uitsluitend toegankelijk via de hoofdingang aan de zijde van de Wijnbergseweg via de Landweerswal. Voor hulpdiensten en fietsverkeer is het bungalowpark ook bereikbaar via de achteringang aan de Gildeweg.

In het kader van het bestemmingsplan is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld, voorzien van diverse onderzoeken. Er is geen sprake van ruimtelijke en/of milieutechnische belemmeringen die aan verdere medewerking aan het plan in de weg staan. Een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling (getoetst door de ODA) heeft uitgewezen dat belangrijk nadelige effecten voor het milieu (als gevolg van deze ontwikkeling) kunnen worden uitgesloten. Op basis van een Aeriusberekening is gebleken dat er ook geen sprake is van een stikstoftoename op de meest nabij gelegen Natura-2000 gebieden.

Een extern veiligheidsonderzoek heeft uitgewezen dat er geen risiconormen worden overschreden. De VNOG heeft ten aanzien hiervan een nader advies uitgebracht.

Het plan voorziet in de benodigde ruimte voor waterberging (wadi) ten gevolge van de toename van het verhard oppervlak. Grond afkomstig uit de wadi wordt gebruikt voor een lage grondwal aan de west en zuidzijde van het plangebied. De provinciale afdelingen hebben in het kader van het vooroverleg aangegeven dat het plan hen geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

De regels in het bestemmingsplan zijn zodanig geformuleerd dat deze enige ruimte/flexibiliteit bieden bij de daadwerkelijke uitvoering van het plan. Zo is in de regels van de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie' een flexibiliteitsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt om in beperkte mate af te wijken van de in het plan opgenomen onderverdeling in typen woningen (13 stuks 8-persoonswoningen, 7 stuks 12 -persoonswoningen en 1 16 persoonswoning). Voorwaarde daarbij is dat het aantal 8-persoonswoningen ten minste 10-stuks moet bedragen, het aantal 12-persoons ten minste 5 en het aantal 16-persoons ten minste 1. De recreatiewoningen moeten worden gesitueerd in een structuur zoals opgenomen in het verkavelingsplan welke is opgenomen in bijlage 1 bij de regels.

Als een strijdig gebruik met de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie' wordt aangemerkt het niet realiseren van de groenvoorzieningen en houtopstanden zoals opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan bij de regels. Hiervan kan in beperkte mate en onder voorwaarden worden afgeweken. Gronden met de bestemming 'groen' moeten worden ingericht overeenkomstig het beplantingsplan bij de regels, en als zodanig in stand worden gehouden. Ook de noodzakelijke waterberging (wadi) als gevolg van de toename van het verhard oppervlak dient binnen de bestemming 'groen' tot stand te worden gebracht.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in het bijgevoegde zienswijzenverslag.

Overweging:

Zoals hierboven al opgemerkt draagt het plan bij aan een vitaal vakantiepark. Het plan voorziet in de toevoeging van grotere recreatiewoningen voor resp. 8, 12 en 16 personen maar gelijktijdig ook in toevoeging van recreatiewoningen in een luxe segment. Het inrichtingsplan sluit op een goede wijze aan bij de vormgeving van het bestaande bungalowpark, maar ook bij de landschappelijke karakteristiek. De landelijke architectuurstijl, de robuuste groenstructuur, de ruime opzet en het groene karakter van de kavels passen zowel bij het karakter van het gebied als bij het karakter van de gemeente.

Er is geen sprake van belangrijk nadelige effecten voor het milieu en de ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken wijst uit dat geen sprake is van ruimtelijke en/of milieutechnische belemmeringen welke zich tegen verdere medewerking aan het plan verzetten.

De tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediende zienswijzen geven aanleiding om in het bestemmingsplan de mogelijkheid te bieden om op gronden met de bestemmingen 'groen' en 'recreatie-verblijfsrecreatie' een terreinafscheiding te mogen realiseren (max 2,5 m hoog). Dat biedt de mogelijkheid voor Landal om een duidelijke afscherming te realiseren tussen de interne infrastructuur op het bungalowpark en de openbare Lageweg, maar ook tussen gronden behorende bij het bungalowpark en aangrenzende gronden van derden. Landal draagt daarbij in voorkomend geval zorg voor het behoudt van de beoogde kenmerkende landschappelijke doorzichten aan de westzijde en zuidzijde van het plangebied. Voorts bestaat aanleiding om de mogelijkheid te bieden de lage grondwal over de gehele zuidzijde door te trekken. Het doortrekken daarvan in dezelfde hoogte als het al voorgenomen gedeelte (max. 1 meter hoog) doet geen afbreuk aan de gewenste open doorzichten aan de zuidzijde, waarbij vanuit het park zicht op de omgeving bestaat en omgekeerd.

Het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen geeft voorts aanleiding tot enige ambtshalve aanpassing, zoals opgenomen in het document ambtshalve aanpassingen. Een en ander met name met als doel om de totstandkoming van de beoogde waterberging, de groenvoorzieningen en de duurzame instandhouding daarvan te waarborgen.

Wettelijke grondslag en/of kader:

De raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen. Vaststelling van het bestemmingsplan is in overeenstemming met de op 17 december 2020 door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnotitie "Mooi Montferland, De groene poort van Nederland". Deze notitie heeft als uiteindelijke doel om de bijdrage van recreatie en toerisme aan de economie, werkgelegenheid en leefbaarheid in de gemeente op duurzame wijze te vergroten. In het beleid wordt specifiek ingegaan op Recreatiegebied Stroombroek. Aangezien voor Montferland Landal Stroombroek het grootste aantal overnachtingen voor haar rekening neemt, is het van groot belang dat dit park vitaal blijft. De voorgestane toevoeging van groepswooningen aan het park draagt hieraan bij. In de uitvoeringsagenda is daarom opgenomen dat gezamenlijk met Landal wordt bekeken wat de ontwikkelingsmogelijkheden in Stroombroek zijn.

Afstemming:

Er heeft afstemming plaatsgevonden met het beleidsveld recreatie en toerisme. Aangegeven is dat het plan goed aansluit bij het nieuwe R&T-beleid, waarin het recreatiegebied Stroombroek benoemd is als één van de drie pijlers. Daarbij is ook aangegeven dat het van belang is dat Landal een vitale verblijfsaccommodatie blijft. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met diverse disciplines met betrekking tot de in het kader van deze ontwikkeling uitgevoerde onderzoeken.

Financiën:

Het bestemmingsplan is met uitzondering van de verbeelding in eigen beheer opgesteld. De gemeentelijke kosten zijn verhaald via de legesverordening. Hiernaast is een planschadeovereenkomst met aanvrager gesloten welke waarborgt dat eventuele uit de herziening voortvloeiende planschade volledig voor rekening blijft van aanvrager. Alle kosten samenhangende met de verdere uitvoering van het plan komen voor rekening van aanvrager.

Participatie en communicatie:

De omwonenden zijn door Landal geïnformeerd via een informatiebijeenkomst (meeweten, meedenken). De omwonenden zijn hiernaast specifiek geïnformeerd ten aanzien van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Uitsluitend de naaste bewoners van de Lageweg 6/6a hebben een zienswijze ingediend tegen het plan. De zienswijzen hebben geleid tot enkele voorgestelde aanpassingen.

Uitvoering en evaluatie:

De verkeerssituatie op de Lageweg zal worden gemonitord. Waar noodzakelijk kunnen t.z.t. nadere verkeersmaatregelen worden getroffen. Terreinafscheidingen worden door Landal zodanig uitgevoerd dat deze zo min mogelijk afbreuk doen aan de beleving van de beoogde open doorzichten aan de west en zuidzijde. Ook mag daarmee geen afbreuk worden gedaan aan de mogelijkheid om het gebied in geval van calamiteiten in de diverse richtingen te kunnen ontvluchten.

Zienswijzenverslag ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, uitbreiding Landal Stroombroek'

Vanaf 19 augustus 2021 tot en met 29 september 2021 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, uitbreiding Landal Stroombroek'. Het bestemmingsplan maakt uitbreiding van het bestaande bungalowpark mogelijk ter plaatse van het wijzigingsgebied dat daarvoor in het bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen. De uitbreidingslocatie wordt aan de noord-noordoostzijde volledig omgeven door het bestaande bungalowpark. Aan de zuidwestzijde en zuidzijde wordt de locatie begrensd door de Lageweg, resp. het erf bij de Lageweg 6/6a te Braamt en agrarische gronden. Het plan maakt de bouw mogelijk van 21 recreatiewoningen in een landelijke uitstraling voor resp. 8, 12 en 16 personen. Het ruimtelijk ontwerp sluit aan op de landschappelijke structuur en de structuur van het bestaande park.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend door:

1. xx, Lageweg 6, d.d. 30 augustus 2021, ontvangen per mail 30 augustus 2021 (21ink15080)
2. xx, Lageweg 6/6a d.d. 25 september 2021, ontvangen per mail 25 september (21ink16620)

Ad 1) Indiener van zienswijze merkt op steeds meer geluiden te horen dat het bouwen van de recreatiewoningen tussen het park Landal en de familie x in, doorgang vindt. Indiener van de zienswijze merkt op het netjes te vinden als ze hiervan op de hoogte worden gehouden. Aangegeven wordt dat er diverse keren contact is geweest. Er zijn brieven, mails en foto's gestuurd naar de gemeente en Landal. Hoewel in reacties wordt aangegeven dat men erop terugkomt, geeft indiener van de zienswijze aan niets te horen.

Reactie: In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is de initiatiefnemer gevraagd om een verslag van de dialoog met de omgeving. Ook betrokkenen van de Lageweg 6/6a hebben de mogelijkheid gehad om te worden geïnformeerd en te worden betrokken bij de plannen. Op 5 juni 2020 is de heer x ambtelijk geïnformeerd naar aanleiding van een door hem op 17 mei 2020 ingediende klacht m.b.t. de onduidelijkheid in verband met de vergroting van het bungalowpark. Op 24 november 2020 is de heer x geïnformeerd over ons besluit op het principeverzoek voor de uitbreiding van het bungalowpark. Daarbij is aangegeven dat door initiatiefnemer met de omwonenden in gesprek zou worden gegaan. Op 10 augustus jl. is de heer x geïnformeerd inzake de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Ad 2) Indiener van de zienswijze merkt op niet tegen de uitbreiding te zijn, maar geeft aan wel de rust en de privacy te willen behouden. Indiener van de zienswijze verzoekt een parkeerverbod te realiseren op en rond de Lageweg voor met name gasten en bezoekers van het park. De aansluiting tussen het huidige park en de uitbreiding dient volgens indiener van de zienswijze geen invloed te hebben op de openbare weg die richting Lageweg 6 loopt. De beoogde klinkerweg dient volgens indiener van de zienswijze ruim en open aangelegd te worden zodat het landelijke karakter en de ruime uitstraling niet aangetast wordt. De opgenomen grondwal dient volgens indiener van de zienswijze 2 meter hoog te zijn, geheel over de ZO en ZW zijde te lopen van het uitbreidingsperceel en aan de bovenzijde aangeplant te worden. Er zou een nog nader te bepalen houten hekwerk/ afrastering geplaatst moeten worden op het uitbreidingsperceel aan ZO en ZW zijde.

Indiener van de zienswijze heeft bezwaar tegen het voorzieningengebouw omdat het dicht tegen het perceel staat en de rust en privacy aantast. In andere indelingsoverzichten is de gehele hoek aan de zijde van zijn perceel ingedeeld als groen zonder gebouw.

Reactie: De rust en privacy wordt geborgd door voldoende afstand aan te houden tussen de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie' en het bestemmingsvlak 'wonen' Lageweg 6/6a te Braamt. Deze afstand wordt geborgd door een groene buffer, welke ook bestemd is tot 'groen'. De invulling van de bestemming 'groen' is weergegeven in het beplantingsplan. De oprichting van een gebouw is hierbinnen niet mogelijk.

Op de grens met het bestemmingsvlak 'wonen' Lageweg 6/6a voorziet het ruimtelijk kwaliteitsplan in een grondwal met een hoogte van 1 meter en een brede gesloten houtsingel. Gelet op het open karakter in de vorm van akkers en weilanden is het ongewenst om de zuidgrens van het uitbreidingsgebied volledig dicht te planten met een houtsingel of te voorzien van een hoge grondwal.

De zuidzijde biedt namelijk een wijds uitzicht, hetgeen eveneens geldt voor de westzijde. De woningen zullen hier vanuit de omgeving deels te zien zijn. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het mogelijk gemaakt om de grondwal langs de gehele zuidgrens door te trekken, mits niet hoger dan 1 meter en mits onbeplant ten einde het doorzicht naar de omgeving te waarborgen.

Naar aanleiding van de zienswijze is in de regels van het plan ook de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een terreinafscheiding (hekwerk) met een hoogte van maximaal 2,5 meter. Deze wordt in voorkomend geval zodanig (transparant) vormgegeven dat het kenmerkende doorzicht vanuit en naar de omgeving niet mag worden belemmerd. De terreinafscheiding mag het voorts niet onmogelijk maken om het terrein in geval van calamiteiten in de diverse richtingen te kunnen ontluchten.

Begrijpelijk is dat indiener van de zienswijze vreest voor parkeer/verkeeroverlast aan de Lageweg door gasten en bezoekers van het park. Ten einde dit tot een minimum te beperken, wordt door initiatiefnemer in een hekwerk voorzien dat de interne ontsluiting van het park afschermt van de openbare Lageweg. In de regels is binnen de diverse in het plan voorkomende bestemmingen een mogelijkheid opgenomen voor het kunnen realiseren van een terreinafscheiding tot een hoogte van maximaal 2,5 m. Voor zover in de toekomst verkeer/parkeeroverlast wordt ervaren op de Lageweg, kunnen los van dit bestemmingsplan nadere verkeersmaatregelen worden overwogen.

De interne verbindingsweg tussen het bestaande park en het uitbreidingsgebied heeft geen invloed op de openbare weg richting Lageweg 6 nu deze interne verbindingsweg niet in verbinding staat met de openbare Lageweg. De verbindingsweg wordt zodanig vormgegeven dat deze passend is in het gebied. Een dichte groene inpassing is aan deze zijde van het uitbreidingsgebied ongewenst. De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende geel gemarkeerde aanpassingen in de regels van het plan.

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en grondwallen overeenkomstig Bijlage 3 Beplantingsplan, alsmede de instandhouding daarvan;
- b. paden;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. voorzieningen ten behoeve van het bergen en vasthouden van water.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde overkappingen), geldt onverminderd het bepaalde onder sub c dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. de hoogte van een terreinafscheiding bedraagt maximaal 2,5 m.

De wijziging onder 3.2 sub c betekent dat binnen de bestemming 'groen' een terreinafscheiding mogelijk wordt gemaakt met een maximale hoogte van 2,5 m.

De doortrekking van de grondwal over de gehele zuidzijde wordt opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan en het beplantingsplan.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- recreatiewoningen worden gesitueerd in een structuur zoals opgenomen in [Bijlage 1 Verkavelingstekening recreatiewoningen](#);
- de totale oppervlakte aan recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan de maximale toegestane oppervlakte zoals weergegeven in de tabel in lid 4.1;
- het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan zoals aangegeven in de tabel onder lid 4.1;
- de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Functie van een bouwwerk	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m ³	Oppervlakte in m ²
8-persoons recreatiewoning	3	9	-	102*
12-persoons recreatiewoning	3	9		135*
16-persoons recreatiewoning	3	9	-	165*
Overkappingen uitsluitend aan de recreatiewoning		3***		10**
Terreinafscheiding		2,5		
Licht- en vlaggenmasten	-	12	-	-
Overige bouwwerken als tuinmeubilair en speelvoorzieningen	-	2	-	-

Binnen de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie' en 'groen' wordt een terreinafscheiding mogelijk gemaakt met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

04-11-21

Ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, uitbreiding Landal Stroombroek'

Ambtshalve aanpassing

- Het definitieve rapport archeologisch rapport is aan de bijlagen toegevoegd i.p.v. het eerdere concept rapport.
- In artikel 3.1 sub a worden de grondwallen specifiek benoemd.

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen en grondwallen overeenkomstig Bijlage 3 Beplantingsplan, alsmede de instandhouding daarvan;
 - paden;
 - extensieve dagrecreatie;
 - voorzieningen ten behoeve van het bergen en vasthouden van water.
- In artikel 3 wordt een lid 3.3. 'specifieke gebruiksregels' toegevoegd met de onderstaande inhoud.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het niet realiseren van de groenvoorzieningen, grondwallen en houtopstanden zoals opgenomen in Bijlage 3 Beplantingsplan uiterlijk binnen 2 jaar na de start van de bouw van de recreatiewoningen in het plangebied;
 - het niet duurzaam instandhouden van de groenvoorzieningen, grondwallen en houtopstanden als bedoeld onder sub a, na realisatie daarvan;
 - het niet voorzien in de benodigde waterberging als gevolg van de toename van het verhard oppervlak.
- In artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) wordt sub e toegevoegd:

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het rechtstreeks ontsluiten van wegen binnen het plangebied op de openbare weg;
 - het niet bedrijfsmatig exploiteren van recreatiewoningen;
 - permanente bewoning van recreatiewoningen;
 - het niet realiseren van de groenvoorzieningen en houtopstanden zoals opgenomen in Bijlage 2 Ruimtelijk kwaliteitsplan uiterlijk binnen 2 jaar na de start van de bouw van de recreatiewoningen;
 - het niet duurzaam instandhouden van de groenvoorzieningen en houtopstanden als bedoeld onder sub d, na realisatie daarvan.
- In artikel 6 'waarde - archeologische verwachting 1 wordt ook melding gemaakt van de Erfgoedwet.
 - Paragraaf 5.2 (opzet regels) van de (juridische)toelichting is bijgesteld op de door te voeren aanpassingen in de regels.

04-11-21