

ARCHIEFEXEMPLAAR	
Paraaf afdelingshoofd	<i>S.</i>
Mede-paraaf	- -
Als bijlage(n) meezenden:	artikel 9 bp
Kopieën naar:	E. vd Biezen Th. Reijn
Afdoen naar centraal archief FaZa/DIV	Nee
DECOS-nummer	<i>600 2.30712</i>
Nieuwe datum na opschorten	<i>D. 1 tgr 16</i>

VVE Park Smalland
T.a.v. de heer D. Kaas
Oud-Loosdrechtsedijk 113c
1231 LS LOOSDRECHT

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

Datum:

B/31854/160222/DC

22 februari 2016

Behandelend ambtenaar:
drs. D. Cramers

Doorkiesnummer:
(035) 65 59 418

Bijlagen
1

Verzonden:

VERZONDEN 23 FEB. 2016

Onderwerp: bouwregels recreatiewoningen Park Smalland

Geachte heer Kaas,

Door middel van deze brief vraag ik uw aandacht voor de (bouw)regels zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Tussen de Dijken, die van toepassing zijn op de recreatiewoningen op Park Smalland. Tijdens toezichthoudende werkzaamheden is namelijk geconstateerd dat niet in overeenstemming hiermee gebouwd wordt op Park Smalland.

Bestemmingsplan 'Tussen de Dijken'

Park Smalland ligt in het bestemmingsplangebied 'Tussen de Dijken' en heeft de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' (artikel 9). De bouwregels voor Smalland staan in artikel 9.2.3 ('Specifieke vorm van recreatie-zonder bedrijfsmatige exploitatie'). Het betreffende bestemmingsartikel treft u als bijlage aan. Het bestemmingsplan is overigens in zijn geheel digitaal te bekijken op de gemeentelijke website onder het kopje "bestemmingsplannen".

In de afgelopen jaren hebben wij een aantal vergunningen verleend voor het bouwen van recreatiewoningen met een inpandige berging. Dit is nu echter in strijd met de geldende regels. Daarom hanteren wij vanaf nu strikt de regels van het geldende bestemmingplan. Dat wil zeggen dat wij de bouw van recreatiewoningen met een inpandige berging **niet meer toestaan** en dat bergingen slechts mogen worden gerealiseerd als losstaand bouwwerk.

Vergunningvrij bouwen

Indien u uw recreatiewoning wilt vervangen of verbouwen, dan dient u te voldoen aan de bouwregels van artikel 9.2.3. van het bestemmingsplan. U heeft dan geen omgevingsvergunning van de gemeente nodig.

Als voorbeeld: op een perceel van 250 m² mag het volgende vergunningvrij worden gebouwd:

- een recreatiewoning van maximaal 45 m², met een maximale goothoogte van 3 meter, een maximale bouwhoogte van 4,50 meter, bestaande uit één bouwlaag (zie 9.2.3. sub e.) en een dakhelling van maximaal 30°;
- een vrijstaande uitpandige berging van maximaal 6 m² met een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter.


Tot slot

Ik verzoek u deze brief onder de aandacht te brengen van alle eigenaren van de recreatiewoningen.

Mocht u op dit moment vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw D. Cramers. Zij is op werkdagen, met uitzondering van woensdag, bereikbaar op telefoonnummer (035) 65 59 418.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Wijdmeren,



E.A.H. van der Biezen
hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlagen bij deze brief: artikel 9 bestemmingsplan



Artikel 9 Recreatie - Verblifsrecreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblifsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen, stacaravans en chalets, die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zonder bedrijfsmatige exploitatie': verblifsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen, stacaravans en chalets, die niet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden;
- c. een bedrijfsmatig geëxploiteerd kampeerterrein;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats - 1': een ligplaats voor woonschepen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats - 2': een ligplaats voor recreatiwoonschepen;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
- g. het bedrijfsmatig exploiteren van een ondergeschikt horecabedrijf, in categorie 1 en 2 als bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten, opgenomen in bijlage 1 van deze regels, met uitzondering van een hotel;
- h. ondergeschikte dienstverlening;
- i. bij deze bestemming behoren voorzieningen, zoals groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en erftoegangswegen.

9.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

9.2.1 Gebouwen

- a. de totale oppervlakte van gebouwen, met inbegrip van bedrijfswoningen, maar met uitzondering van recreatiewoningen, stacaravans en chalets, mag niet meer bedragen dan 2% van een bestemmingsvlak, met een maximum van 750 m²;
- b. de goothoogte van gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, stacaravans en chalets, mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- c. de bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, stacaravans en chalets, mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 8 meter.

9.2.2 Recreatiewoningen, stacaravans en chalets

- a. afhankelijk van de perceelsgrootte mag maximaal de in de onderstaande tabel opgenomen oppervlakte aan recreatiewoningen, stacaravans, chalets en bijbehorende bergingen worden gebouwd:



Grootte perceel:	Maximale oppervlakte (exclusief berging):	Maximale oppervlakte berging:
51 - 100 m ²	20 m ²	6 m ²
101 - 150 m ²	40 m ²	6 m ²
151 - 200 m ²	50 m ²	6 m ²
201 - 300 m ²	55 m ²	6 m ²
301 - 400 m ²	65 m ²	12 m ²
401 - 500 m ²	70 m ²	12 m ²
501 m ² en groter	80 m ²	16 m ²

- b. de goothoogte van een recreatiewoning en chalet mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van een recreatiewoning en chalet mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een stacaravan mag niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- e. het maximum aantal bouwlagen van recreatiewoningen en chalets mag niet meer dan één bouwlaag bedragen;
- f. het aantal aaneen te bouwen recreatiewoningen en chalets mag niet meer bedragen dan 2;
- g. per recreatiewoning, stacaravan en chalet is maximaal één berging toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 meter.

9.2.3 Specifieke vorm van recreatie - zonder bedrijfsmatige exploitatie

- a. in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zonder bedrijfsmatige exploitatie' dat afhankelijk van de perceelsgrootte maximaal de in de onderstaande tabel opgenomen oppervlakte aan recreatiewoningen, stacaravans, chalets en bijbehorende bergingen mag worden gebouwd:

Grootte perceel:	Maximale oppervlakte (exclusief berging):	Maximale oppervlakte berging:
151 - 200 m ²	35 m ²	6 m ²
201 - 300 m ²	45 m ²	6 m ²
301 - 400 m ²	55 m ²	6 m ²
401 m ² en groter	70 m ²	6 m ²

- b. de goothoogte van een recreatiewoning en chalet mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zonder bedrijfsmatige exploitatie' niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van een recreatiewoning en chalet mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zonder bedrijfsmatige exploitatie' niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een stacaravan mag niet meer mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zonder bedrijfsmatige exploitatie' bedragen dan 3 meter;
- e. het maximum aantal bouwlagen van recreatiewoningen en chalets mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zonder bedrijfsmatige exploitatie' niet meer dan één bouwlaag bedragen, met dien verstande dat een kelder geldt als een bouwlaag en een verdieping geldt als een bouwlaag indien meer dan de helft van de vloeroppervlakte een stahoogte heeft van 1,80 meter;



- f. recreatiewoningen en chalets mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zonder bedrijfsmatige exploitatie' met plat dak of met een lichthellend dak worden afgewerkt, met dien verstande dat de dakhelling niet meer mag bedragen dan 30°;
- g. het aantal aaneen te bouwen recreatiewoningen en chalets mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zonder bedrijfsmatige exploitatie' niet meer bedragen dan 2;
- h. per recreatiewoning, stacaravan en chalet is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zonder bedrijfsmatige exploitatie' maximaal één berging toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 meter.

9.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen voor palen en masten;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaats en/of de afmetingen van de bebouwing voor het behoud van het open karakter van het bebouwingsbeeld en de doorzichten naar het achterliggende natuurgebied;
- b. het oppervlak en de plaatsing van bouwwerken voor zover dit noodzakelijk is om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

9.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Als gebruik in strijd met de bestemming, geldt in ieder geval het gebruik van de in lid 9.1 bedoelde gronden voor:
 - 1. opslag van goederen ter plaatse van de niet-bebouwde gronden;
 - 2. permanente bewoning, behoudens ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijfswoning' en "specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats - 1";
 - 3. paardenbakken;



- b. Ter plaatse van de ligplaatsen als bedoeld in lid 9.1 gelden de volgende regels:
1. de lengte van een woonschip of recreatiewoonschip mag niet meer dan 20 meter bedragen;
 2. de breedte van een woonschip of recreatiewoonschip mag niet meer dan 6 meter bedragen;
 3. de goothoogte van een woonschip of recreatiewoonschip mag niet meer dan 4 meter bedragen, gemeten vanaf de waterpeil;
 4. de bouwhoogte van een woonschip of recreatiewoonschip mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, gemeten vanaf het waterpeil;
 5. de inhoud van een woonschip of recreatiewoonschip mag niet meer dan 400 m³ bedragen.