

Raadsbesluit



Nr. 86-2015

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Boomrecreatiewoning Miggelenbergweg 65 Hoenderloo, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1252-ont1, met ingang van 12 maart 2015 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 12 oktober 2015, nr. 86-2015, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan één zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen en voor het overige niet aan de zienswijzen tegemoet te komen;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de grootschalige basiskaart (GBK) d.d. 13 februari 2015;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan één zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen en voor het overige niet aan de zienswijzen tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Boomrecreatiewoning Miggelenbergweg 65 Hoenderloo, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1252-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 oktober 2015

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



drs. J.C.G.M. Berends MPA
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 oktober 2015

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Boomrecreatiewoning
Miggelenbergweg 65 Hoenderloo



Ruimtelijke Leefomgeving

Voorstel nr
86-2015

Datum
12-10-2015

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan één zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen en voor het overige niet aan de zienswijzen tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Boomrecreatiewoning Miggelenbergweg 65 Hoenderloo als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1252-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van een boomrecreatiewoning, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Landal Greenparks heeft verzocht om medewerking aan het toevoegen van een boomrecreatiewoning op het verblijfsrecreatiepark aan de Miggelenbergweg 65 in Hoenderloo. De aanleiding hiervoor komt voort uit de veranderingen binnen de verhuurmarkt en de consumentenbehoeften. Landal wil zich blijven onderscheiden op het gebied van de verblijfsrecreatie.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Boomrecreatiewoning Miggelenbergweg 65 Hoenderloo heeft met ingang van 12 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad vervolgens een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Daarnaast kan als bestuurlijk belang worden aangemerkt dat met dit initiatief een bijdrage wordt geleverd aan de vernieuwing en verbreding van de toeristische sector op de Veluwe, zoals o.a. in de structuurvisie Apeldoorn biedt ruimte wordt beschreven.

Centrale vraag

Dit voorstel beantwoordt de vraag of uw raad bestemmingsplan Boomrecreatiewoning Miggelenbergweg 65 Hoenderloo vast kan stellen.

2. Kader

In de structuurvisie Apeldoorn biedt ruimte is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Apeldoorn beschreven. Het maatschappelijke en economische belang van de toeristische sector voor de gemeente Apeldoorn wordt hierin benadrukt. De structuurvisie zet in op vernieuwing en verbreding van het aanbod, versterking van de samenhang tussen aangeboden voorzieningen en verruiming van de toegankelijkheid van De Veluwe voor toeristen en recreanten.

Algemeen uitgangspunt op dit moment in de Apeldoornse bestemmingsplannen is dat voor recreatiewoningen op recreatieparken het bestaande aantal wordt vastgelegd. Per recreatiewoning worden daarbij maximale maten wat betreft het oppervlak (75 m²), de inhoud (300 m³), de goothoogte (4 m) en de hoogte (5 m) opgenomen. Deze maatvoering is niet toereikend om de beoogde boomrecreatiewoning te realiseren. Daarnaast is het bestaande aantal recreatiewoningen (270) in het geldende bestemmingsplan gelimiteerd vastgelegd op deze 270 recreatiewoningen.

In de gemeentelijke beleidsnotitie Speelruimte Verblijfsrecreatie uit 2014 wordt een andere invalshoek gekozen ten opzichte van voorgaande jaren over hoe in ruimtelijke zin om te gaan met de verblijfsrecreatie. Doel van de notitie is het bieden van speelruimte voor een duurzame ontwikkeling van verschillende kampeervormen en -terreinen binnen de gemeente Apeldoorn. Ruimte wordt geboden aan nieuwe initiatieven vanuit de ondernemers zelf. Flexibiliteit in ondermeer de maatvoering van de recreatiewoningen wordt hiermee mogelijk gemaakt, met een absoluut maximum van 150 m² en 600 m³. Dit uiteraard wel binnen de gemeentelijke verantwoordelijkheid van een goede ruimtelijke ordening.

Indien wordt aangetoond dat vanuit de toeristische markt behoefte bestaat aan grotere maatvoering dan het algemene uitgangspunt van 75 m² en 300 m³ en indien voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening kan medewerking worden verleend. Dit sluit ook aan op het provinciale beleid dat de mogelijkheid biedt om in afwijking van de standaard regels over de bij verordening geregelde maximale maatvoering (75 m² en 300 m³) een grotere omvang en inhoud van recreatiewoningen op recreatieparken toe te staan. Dit indien vanuit de toeristische markt behoefte bestaat aan het realiseren van recreatiewoningen met een grotere maatvoering op de betreffende locatie.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een enkele (boom)recreatiewoning mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de boomrecreatiewoning kan worden gerealiseerd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de vernieuwing en verbreding van de toeristische sector op de Veluwe.

4. Argumentatie

Het beleid staat het versterken van de bestaande verblijfsrecreatiestructuur voor, bijvoorbeeld door ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven op bestaande verblijfsrecreatieterreinen. De boomrecreatiewoning kan worden gezien als een vernieuwend concept op een bestaand verblijfsrecreatieterrein en betekent een versterking

van de bestaande structuur.

Een ruimere maatvoering betekent niet dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet meer tegengegaan kan worden. Handhavend optreden kan op basis van het bestemmingsplan plaatsvinden. Zeker bij grootschalige recreatieparken als Landal GreenParks is de kans op permanente bewoning niet groot en kan gesteld worden dat preventieve maatregelen in de vorm van bouwregels niet noodzakelijk zijn.

5. Maatschappelijk draagvlak

In het voortraject heeft de initiatiefnemer direct omwonenden over zijn plannen geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst. Hieruit zijn enkele opmerkingen naar voren gekomen ten aanzien van de privacy op het naastgelegen perceel. Naar aanleiding hiervan is de locatie van de boomrecreatiewoning iets verder van de perceelsgrens afgeschoven, heeft Landal de toezegging gedaan extra privacy-beplanting aan te brengen en de uitkijkpost aan de zijde van het naastgelegen perceel te blinderen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen naar voren gebracht door omwonenden. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en van een reactie voorzien.

In de kern wordt in de zienswijzen gesteld dat door het bestemmingsplan het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast door de intensivering van het verblijfsrecreatiepark, nu met een enkele extra recreatiewoning maar mogelijk in de toekomst met verdergaande intensivering. In de zienswijzen zien wij geen reden om daarin mee te gaan en het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Wel is in overleg met de eigenaar van het verblijfsrecreatiepark gekeken in hoeverre aan de zienswijze van de bewoners van het direct naastgelegen perceel tegemoet gekomen zou kunnen worden. Dit overleg heeft geresulteerd in een aanpassing van het bestemmingsplan waarbij het bij het bestemmingsplan gevoegde beplantingsplan voorwaardelijk wordt voorgeschreven. Hiermee zal de zienswijze ten aanzien van de privacy weliswaar in stand blijven, maar met het beplantingsplan en de bestemmingsregeling die daaraan is gekoppeld, wordt getracht (waar mogelijk) tegemoet te komen aan de wensen aangaande de privacy. In de zienswijze wordt tevens gevraagd een regeling in het bestemmingsplan op te nemen die ziet op het borgen van het blinderen van één zijde van de recreatiewoning. Wij zien echter geen aanleiding om hieraan tegemoet te komen. Dit zoals nader omschreven in bijgevoegde zienswijzennota. Voor het overige stellen wij eveneens voor niet aan de zienswijzen tegemoet te komen.

6. Risico's

De ontwikkeling vindt plaats op particulier initiatief waarbij geen risico voor de gemeente aanwezig is. Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Het procesrisico achten wij in dit geval laag. Het betreft de toevoeging van een enkele (boom)recreatiewoning binnen de verblijfsrecreatieve bestemming van het recreatiepark Landal Miggeleberg.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt en wederom ter inzage gelegd. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In de brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kan de omgevingsvergunning worden verleend die voor het bouwplan nodig is. Het daadwerkelijk realiseren van de boomrecreatiewoning is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Drs. Mr. C.M. Sjerps

raad d.d. 15 OKT. 2015

voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen

de burgemeester,

BA.

J.C.G.M. Berends

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Boomrecreatiewoning Miggelenbergweg 65 Hoenderloo

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 12 maart 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

2 Communicatie

Op 14 januari 2015 heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden tijdens een informatiebijeenkomst geïnformeerd over zijn bouwvoornemen. Gelet op de reactie van de eigenaar van het aangrenzende perceel, heeft de initiatiefnemer zijn bouwplan iets aangepast met de intentie om tegemoet te komen aan de geuite bezwaren van de buurman.

Naast de gebruikelijke wijze van publicatie, zijn direct omwonenden vervolgens per brief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder zienswijzen kenbaar maken over het plan. Met de eigenaar van het naastgelegen perceel is tevens op ambtelijk niveau gesproken over zijn zienswijze. Zijn mondelinge toelichting waarbij ook gesproken is over een gedeeltelijke oplossingsrichting voor een deel van zijn bezwaren, is betrokken bij de beoordeling van de zienswijzen.

3.1 Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens [...]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend op 21 april 2015. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Het perceel van cliënt grenst direct aan het plangebied. De nieuwe recreatiewoning bevindt zich slechts op enkele meters van zijn perceel en de daarop gesitueerde tennisbaan. De recreatiewoning geeft direct uitzicht op het perceel van cliënt, de tennisbaan en daarop gesitueerde wandelpaden in het bijzonder.

a. Precedentwerking

Cliënt is van mening dat van het bestreden besluit een precedentwerking uitgaat. Het aantal recreatiewoningen is in een zeer recent bestemmingsplan gemaximeerd op 270. Dat aantal wordt uitgebreid met het bestreden besluit. Eén recreatiewoning erbij lijkt niet veel maar als dit keer op keer gebeurt, zijn de gevolgen in strijd met een goede ruimtelijke ordening en beleid van de gemeente. Kennelijk is een maximum geen maximum maar een uitgangspunt van waaruit verder gebouwd kan worden. Dit

biedt een belanghebbende als cliënt geen rechtszekerheid.

b. Bouwmogelijkheden

Er wordt in de toelichting op het bestemmingsplan een vergelijking gemaakt met de huidige bouwmogelijkheden. Dit is een onterechte vergelijking die een onjuiste indruk kan wekken. De huidige bouwmogelijkheden bedragen niets meer of minder dan een bouwwerk geen gebouw zijnde met een maximum hoogte van 10 meter. Dit is uiteraard minimaal vergeleken met een recreatiewoning met een maximale oppervlakte van 70 m² en inhoud van 250 m³ en hoogte van zo'n 9 meter. De ruimtelijke impact op de omgeving is derhalve veel ingrijpender dan voorgesteld.

c. Privacy & maatregelen

De recreatiewoning wordt hoog en biedt direct uitzicht op het perceel van cliënt waar zijn tennisbaan en wandelpaden zijn gelegen. Dit brengt een inbreuk op de privacy met zich mee die voor cliënt onevenredig nadelig is. Zijn belangen zijn onvoldoende gewogen in vergelijking met het belang van de exploitant. Het belang van één woning meer dan de reeds aanwezige 270 woningen weegt niet zo zwaar als het belang van cliënt van privacy op zijn perceel. De inbreuk op het woon- en leefgenot van cliënt dient zwaarder te wegen.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesteld dat er maatregelen worden genomen om de privacy van cliënt te waarborgen. Het betreft het blinden van één zijde van de woning en het oprichten van groenblijvende beplanting. Deze maatregelen zijn echter niet opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan. Cliënt kan realisatie hiervan niet afdwingen en de in de toelichting geschetste maatregelen bieden dan ook geen enkele garantie. De voorgestelde maatregelen dienen in de voorschriften opgenomen te worden zodat cliënt naleving daarvan af kan dwingen.

Beoordeling

a. Precedentwerking

Het klopt dat in het recente bestemmingsplan voor dit verblijfsrecreatiepark het aantal recreatiewoningen gemaximeerd is op 270 stuks. Dit zoals ook in het ontwerpbestemmingsplan voor de boomrecreatiewoning staat beschreven. Hieruit kan echter niet worden afgeleid dat het niet wenselijk is om verdere verdichting in het verblijfsrecreatiepark toe te staan. Het gegeven dat het bestaande aantal recreatiewoningen is vastgelegd zegt dan ook niets over of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij een toenemend aantal recreatiewoningen. Het vastleggen van het bestaande aantal recreatiewoningen op verblijfsrecreatieparken is in overeenstemming met de lijn die in de Apeldoornse bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Juist doordat het bestaande aantal wordt vastgelegd, maakt dat er een afweging gemaakt kan worden wanneer een verzoek om medewerking wordt ingediend voor het laten toenemen van het aantal recreatiewoningen.

De vrees op precedentwerking wordt niet gedeeld. Nieuwe initiatieven zoals voorliggend initiatief voor een boomrecreatiewoning worden specifiek op de zich voordoen- de belangen afgewogen. Bestuurlijk kan dan worden besloten dat een project wenselijk of minder gewenst is op de voorgestelde locatie.

b. Bouwmogelijkheden

De stelling in de zienswijze dat er een onterechte vergelijking wordt gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan met de huidige bouwmogelijkheden wordt niet gedeeld. In paragraaf 1.3 van de Toelichting wordt precies omschreven welke bouwregels van toepassing zijn op de gronden waar de boomrecreatiewoning is voorzien. Bij het vastleggen van nieuwe bouwregels voor deze gronden is het vanwege het juiste perspectief logisch om deze regels goed in beeld te brengen. In tegenstelling tot wat hierover in de zienswijze is vermeld, wordt hiermee juist voorkomen dat er een onjuiste indruk

wordt gewekt van de omstandigheden waarbinnen de belangenafweging heeft plaatsgevonden. Immers, wanneer een natuurbestemming zonder bouwmogelijkheden van toepassing was op de gronden zou dit het perspectief waarbinnen de belangenafweging plaats zou vinden wezenlijk anders zijn. Dit zonder de indruk te wekken dat dit zou betekenen dat er dan geen medewerking verleend zou worden aan het initiatief. Een van de aspecten die helder worden bij het in beeld brengen van de huidige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de gronden is dat er in de huidige situatie een speeltoestel van 10 meter hoog gerealiseerd kan worden zoals een speelhuisje met glijbaan, en waarvan reeds zicht mogelijk is op het perceel met de natuurbestemming en tennisbaan van appellant. Hoewel dit laat zien dat er geen sprake is van een stuk grond waar niets op gebouwd mag worden, wordt nergens in het plan gesteld dat de bouwregels in de huidige en nieuwe situatie 1 op 1 vergelijkbaar zijn.

c. Privacy & maatregelen

Er wordt niet meegegaan in de stelling dat de belangen van appellant onvoldoende zijn gewogen in vergelijking met het belang van de exploitant van het recreatiepark. De situatie van appellant is in beeld gebracht en mede op basis daarvan heeft een belangenafweging plaatsgevonden. Hierbij is geconcludeerd dat er geen sprake is van hinder of aantasting van de privacy op basis waarvan het bestemmingsplan moet worden aangepast. Uiteraard kan het zo zijn dat appellant hier een eigen invulling aan geeft. In paragraaf 4.2 van de toelichting is bijvoorbeeld aandacht besteed aan de belangen van appellant. Hier staat namelijk beschreven dat er (in afwijking van de standaard systematiek) een bouwvlak is opgenomen waarbinnen de recreatiewoning moet worden gerealiseerd. Dit om voldoende afstand te waarborgen uit privacyoverwegingen tussen de boomrecreatiewoning en de naastgelegen natuurbestemming waarbinnen een tennisbaan aanwezig is.

Verder wordt in paragraaf 1.4 van de toelichting (planbeschrijving) in ruime mate aandacht besteed aan de situatie en ligging van het plangebied ten opzichte van de percelen van appellant. Uit deze beschouwing blijkt dat het bouwvlak waarbinnen de boomrecreatiewoning gerealiseerd moet worden op ongeveer 16 meter afstand van de naastgelegen natuurbestemming ligt en dus niet op enkele meters afstand zoals in de zienswijze wordt gesteld. De tennisbaan binnen deze natuurbestemming ligt vervolgens op ongeveer 8,5 meter vanaf de perceelsgrens en het bijbehorende woonperceel begint op ongeveer 95 meter afstand van de geplande boomrecreatiewoning. Binnen dit woonperceel is op ongeveer 150 meter afstand van de boomrecreatiewoning, de woning Miggelenbergweg 45 gelegen.

De zienswijze geeft geen directe aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Echter om tegemoet te komen aan de wensen van appellant is er voor gekozen om aanvullend op het borgen van voldoende afstand de aanleg van afschermdende beplanting in het bestemmingsplan voor te schrijven. Hiermee is bepaald dat de recreatieboomwoning slechts als zodanig in gebruik mag worden genomen wanneer voorzien is in de landschappelijke inpassing van het terrein zoals in het bij het bestemmingsplan opgenomen beplantingsplan is aangegeven. Om dit te borgen is door middel van een specifieke gebruiksregel (artikel 3.3) het gebruik als recreatiewoning niet toegestaan wanneer niet in de landschappelijke inpassing wordt voorzien zoals is weergegeven in Bijlage 1 Beplantingsplan.

Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid (3.4.1) en de daaraan gekoppelde voorwaarden (3.4.2) wordt voorkomen dat uitsluitend het voorgestelde beplantingsplan gerealiseerd kan worden. Immers in de voorwaarden is gesteld dat het bevoegd gezag kan afwijken van het beplantingsplan wanneer ten minste een zelfde mate van landschappelijke inpassing en afschermdende werking wordt bereikt als met de voorgeschreven inrichting. Ook de toelichting is hierop aangepast (paragraaf 4.2).

Voor wat betreft het blinderen van de uitkijktoren aan één zijde van de woning zien wij geen rol weggelegd voor het bestemmingsplan om hier een regeling in het be-

stemmingsplan voor op te nemen. Waar dit gewenst is, kunnen partijen hierover onderling afspraken maken en laten vastleggen. In deze situatie heeft de ontwikkelaar toegezegd (en dit per brief bevestigd), bereid te zijn de kozijnen van het uitkijktorentje (geen verblijfsruimte) die georiënteerd zijn op het perceel van appellant geblindeerd uit te voeren. Dit om op dit punt aan de zienswijze tegemoet te komen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen door het naar aanleiding van de zienswijze opgestelde beplantingsplan voorwaardelijk te verplichten in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de ontwikkelaar toegezegd de kozijnen van de uitkijkpost die georiënteerd zijn op het perceel van appellant geblindeerd uit te voeren om aan de zienswijze tegemoet te komen voor wat betreft de privacy van appellant. Dit leidt verder niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Voor het overige wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3.2 [....]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend op 16 april 2015. De zienswijze is onderbouwd en met digiD ingediend via het zienswijzenformulier op de gemeentelijke internetpagina. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Appellant is het principieel niet eens met het ontwerpbestemmingsplan, omdat hiermee wederom op Landal Miggelenberg een uitbreiding van volume, oppervlak en beddencapaciteit gaat plaatsvinden ten gunste van recreatie. Met als basis het bestemmingsplan 'Miggelenbergweg 65' is recentelijk al besloten om tot een aanzienlijke uitbreiding van zowel volume (van 1 naar 2 woonlagen), oppervlak (+ 3570 m²) als ook beddencapaciteit (+ 75) van Landal Miggelenberg over te gaan. Een en ander te realiseren door de sloop en nieuwbouw van 51 recreatiewoningen.

Op dit moment wordt de sloop en nieuwbouw van deze recreatiewoningen gerealiseerd. Door de forse uitbreiding van volume en oppervlak van de nieuwe woningen wordt nu steeds meer zichtbaar dat de dichtheid van bebouwing onacceptabel is toegenomen en de voorheen aanwezige ruimtelijke, bosrijke omgeving vrijwel verloren is gegaan. Met het toenemen van het aantal bedden zal het bovendien in dit deel van het park drukker en onrustiger worden.

En nu wil men opnieuw uitbreiden van volume, oppervlak en beddencapaciteit! Het is overduidelijk dat er al langere tijd plannen bestaan om een boomrecreatiewoning te gaan realiseren. Tijdens een bijeenkomst op d.d. 8 december 2014 (belegd t.b.v. het informeren van de direct omwonenden m.b.t. de overlast a.g.v. sloop en nieuwbouw van de recreatiewoningen) werd dit plan nota bene benoemd, en werden ook concrete tekeningen en ontwerpen getoond. In de uitnodiging voor een informatiebijeenkomst over dit project op 14-1 jl. werd door aannemer Van Wijnen gemeld dat de gemeente reeds heeft aangegeven aan dit plan haar medewerking te willen verlenen.

Appellant vindt het onbegrijpelijk en onverteerbaar dat de gemeente in overweging wil nemen om nog verdere uitbreiding toe te staan, terwijl de eerdere uitbreiding nog nauwelijks gerealiseerd is! Het aanwezige plan voor de experimentele boomwoning had meegenomen kunnen worden in het eerder genoemde bestemmingsplan 'Miggelenbergweg 65', waarbij dit dan logischerwijze ten koste zou gaan van de realisatie van één enkele 'standaard' recreatiewoning.

Appellant stelt dat het de bedoeling van bestemmingsplannen is om voor iedereen duidelijk de waarden en grenzen vast te stellen, met als voornaamste doel onze leefomgeving te beschermen. Toch wordt, aldus appellant, telkens weer opnieuw geprobeerd om die grenzen te overschrijden, om vervolgens de bestemmingsplannen daar op aan te laten passen. Na het toestaan van deze wijziging geeft appellant aan dat hij de volgende aanvraag (voor bijvoorbeeld het vervangen en vergroten van de overige recreatiewoningen) al kan voorspellen.

Beoordeling

- a. Appellant stelt dat het de bedoeling van bestemmingsplannen is om voor iedereen duidelijk de waarden en grenzen vast te stellen. Inderdaad wordt met een bestemmingsplan rechtszekerheid beoogd te scheppen over op welke wijze gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. Dit gegeven zegt echter niks over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van initiatieven die zich na de vaststelling van het bestemmingsplan aandienen. Hierbij is het tevens niet van belang of er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan al dan niet ideeën waren over toekomstige bouwplannen, zoals in dit geval de boomrecreatiewoning. Met het bestemmingsplan Miggelenbergweg 65 Hoenderloo uit 2013 werd voorzien in een concreet bouwplan van de recreatieondernemer, namelijk de vervangende nieuwbouw van 51 recreatiewoningen. De bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan is specifiek voor deze ontwikkeling opgesteld. Hierdoor is er juist sprake van een bestemmingsplan dat rechtszekerheid biedt. Dit zou anders zijn wanneer een globaal bestemmingsplan was opgesteld waarin naast dat voorzien werd in het concrete bouwplan tevens nog ontwikkelruimte was opgenomen voor nieuwe recreatiewoningen.

Voorliggend bestemmingsplan staat los van het bestemmingsplan uit 2013 en is opgesteld naar aanleiding van het verzoek van de recreatieondernemer uit 2014 om medewerking aan haar concrete bouwvoornemen voor een boomrecreatiewoning. In onze beoordeling van dit bouwvoornemen is niet aan de orde bij welk aantal recreatiewoningen op het verblijfsrecreatiepark nog sprake is van een goede ruimtelijke/stedebouwkundige inpassing. Slechts is aan de orde of het bouwvoornemen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Op basis van het concrete bouwplan voor de boomrecreatiewoning zijn wij van mening dat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling die op een goede wijze in de omgeving kan worden ingepast.

Wanneer zich in de toekomst wederom een verzoek om medewerking aandient, wordt op basis van de situatie die dan van toepassing is, beoordeeld of medewerking verleend kan worden en of voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening. Dit is onder andere afhankelijk van welke beleidslijn dan gehanteerd wordt en wat voor invloed het initiatief heeft op bijvoorbeeld het woon- en leefklimaat van omwonenden. Met voorliggend plan voor een enkele boomrecreatiewoning is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Wel vinden wij dat er met de realisatie van de boomrecreatiewoning een bijdrage wordt geleverd aan de vernieuwing en verbreding van de toeristische sector op de Veluwe.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.