



V.R. nummer:
2012/118

Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling

Ede,

11 JULI 2013

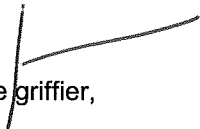
De raad van de gemeente Ede :

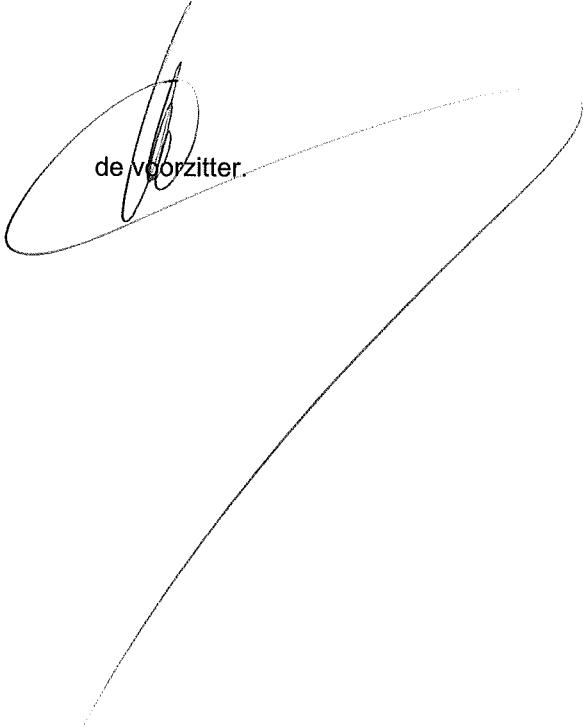
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18-12-2012, kenmerk 723186;

besluit

1. in te stemmen met de nota van zienswijzen bestemmingsplan Recreatiepark De Zanding;
2. in te stemmen met het gewijzigde bestemmingsplan Recreatiepark De Zanding en het beeldkwaliteitsplan De Zanding.

De raad voornoemd,


de griffier,


de voorzitter.

NOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

“De Zanding”

September 2012

1 Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan De Zanding heeft van 14 juni tot en met 25 juli ter inzage gelegen.

Binnen de termijn zijn er vier zienswijzen binnengekomen. Op 10 september heeft men de zienswijzen toegelicht in de hoorcommissie bestemmingsplannen van de gemeente Ede. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

2.1 Zienswijze 1 (Hotel Kruller)

Mevrouw Theunissen heeft namens Hotel Kruller en Hotel 't Witte Hoes een zienswijze ingediend die op 16 juli ontvangen is. De zienswijze is ontvangen binnen de termijn van de ter inzage legging en kan daardoor behandeld worden. Hieronder wordt de zienswijze samengevat en voorzien van commentaar.

1. In 2007 zijn plannen gemaakt om een nieuw hotel te realiseren aan het Mosselsepad. Het college sprak destijds uit dat men het niet wenselijk vond om een hotel te bouwen met 50 kamers. De enige mogelijkheid was het realiseren van een hotel met 20 kamers. Een sluitende exploitatie was in dat licht bezien niet mogelijk.

Reactie gemeente:

Eind 2006 heeft het college in principe ingestemd om een planologische procedure op te starten voor een kleinschalig hotel. Vaststaat dat het college aan deze principetoestemming geen voorwaarde heeft verbonden dat het hotel niet groter mocht zijn. De aanvraag ging om een kleinschalig hotel en dat heeft het college in principe geaccordeerd door middel van de brief eind 2006. In de archieven is geen gespreksnotitie of iets soortgelijks aangetroffen wat er op duidt dat het college het niet wenselijk vond dat er een hotel met 50 kamers zou komen.

2. Graag vernemen wij van u waardoor de inzichten van gemeente zijn veranderd zodat er nu wel nieuwbouw mogelijk is met deze capaciteit.

Reactie gemeente:

Gelet op het voorgaande bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat de gemeente van inzicht veranderd zou zijn. Daar komt bij dat op grond van artikel 1.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het niet toegestaan is om ruimtelijke plannen vast te stellen die concurrentieverhoudingen regelen. Het enige punt waar de gemeente planologisch kan ingrijpen is als het voorzieningenniveau (voor wat betreft het hotel) voor de kern Otterlo duurzaam ontworpen wordt. Er zijn geen feiten en omstandigheden bekend waaruit blijkt dat daar sprake van is.

Met andere woorden lijkt de vermeende afwijzing te berusten op een misverstand en staat het de indiener vrij om plannen voor een groter hotelaccommodatie in te dienen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2 (Stichting Milieuwerkgroepen Ede)

De heer Slim heeft namens de Stichting Milieuwerkgroepen Ede (SME) een zienswijze ingediend die op 26 juli ontvangen is. De zienswijze is ontvangen binnen de termijn van de ter inzage legging en kan daardoor behandeld worden. Hieronder wordt de zienswijze samengevat en voorzien van commentaar.

1. Het recreatiepark grenst direct aan het Natura 2000-gebied en dit zal onderhevig zijn aan de externe werking van de uitbreiding en intensivering van De Zanding. Bovendien dient het totaal aan plannen en projecten op de beschermde Veluwe bij de beoordeling te worden betrokken. Op grond van de feiten is de SME van mening dat de gemeente de bouwaanvraag af dient te wijzen.

Reactie gemeente:

In de natuuronderzoeken (en vooral in de Mer-beoordelingsnotitie) is uitgebreid onderzocht in hoeverre de huidige externe werking op het Natura 2000 gebied De Veluwe afwijkt van de te verwachten externe werking. Daaruit blijkt dat de externe werking niet verandert in die zin dat er negatieve effecten op zullen treden.

Er is geen enkele rechtsregel die verplicht om in de planologische procedure voor De Zanding het totaal aan plannen en projecten op de Veluwe in de ruimtelijke beoordeling te betrekken. Wel bestaat deze verplichting, afkomstig uit de Natuurbeschermingswet, als een project leidt tot negatieve gevolgen maar deze gevolgen niet significant zijn. Dan bestaat er een aanleiding om te onderzoeken of de negatieve gevolgen, die niet significant zijn, mogelijk wel significant zijn in combinatie met andere plannen en projecten. Met andere woorden: als een plan geen negatieve gevolgen heeft voor een Natura 2000 gebied bestaat er geen verplichting tot een cumulatietoets. Deze cumulatietoets moet alleen uitgevoerd worden om de significantie van negatieve gevolgen van een plan te toetsen. Uit de natuuronderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan De Zanding geen negatieve gevolgen heeft voor het natuurgebied De Veluwe. In die zin bestaat er geen aanleiding tot een cumulatietoets.

Op grond van het voorgaande is er geen aanleiding om het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan af te wijzen.

2. Op de plankaart zouden gebieden voor behoud, versterking en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden staan. In de beschreven plannen vallen in dit kader nauwelijks positieve ontwikkelingen te verwachten.

Reactie gemeente:

In het kader van het wettelijke vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Bro) is overleg gevoerd met de Stichting Milieuwerkgroepen Ede (SME). In dat overleg is aangegeven dat de te nemen natuurmaatregelen voor zover dat mogelijk is te verankeren in het bestemmingsplan. Vaststaat dat in dat gesprek niet is aangegeven dat er gebieden voor behoud, versterking en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden op de plankaart zouden staan.

Het betoog dat er daardoor geen positieve ontwikkelingen te verwachten zijn volgen wij niet. In het bestemmingsplan kunnen uitsluitend natuurmaatregelen verankerd worden die ruimtelijk relevant zijn. De ruimtelijke relevantie van de paddentraverse is evident en daardoor op de plankaart opgenomen. Veel andersoortige natuurmaatregelen raken wel de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan maar moeten primair in de daartoe aangewezen toestemmingsprocedures geregeld worden zoals onder andere de toestemming in het kader van de Flora- en faunawet. Los van de discussie in hoeverre de afdwinging van die natuurmaatregelen in de betreffende toestemmingsprocedure effectief is betekent dit niet dat er geen positieve ontwikkelingen zijn te verwachten.

Daarvoor zij verwezen naar het natuurkwaliteitsplan die de initiatiefnemer onverplicht heeft laten opstellen. Ook heeft Droomparken in haar missie en visie nadrukkelijk opgenomen dat men ecologie en duurzaamheid als pijlers hanteert voor de ontwikkeling van haar recreatieparken.

3. De ervaring op de Veluwe leert dat een kwalitatieve impuls van recreatie leidt tot permanente bewoning en tot een jaarrond gebruik van de huisjes en de voorzieningen. Dit betekent een toename van hinderaspecten op het gebied zelf maar ook op het aangrenzende natuurgebied.

Reactie gemeente:

De discussie over de permanente bewoning van recreatiewoningen is niet zondermeer gerelateerd aan voorliggend bestemmingsplan. Dat er in het huidige bestemmingsplan voorzien is in de bouw van recreatiewoningen betekent niet dat het huidige plan een impuls zal geven aan de permanente bewoning van het park. Het blijkt immers dat de permanente bewoning van recreatieobjecten niet specifiek gebonden is aan een bepaald type recreatiemiddel (recreatiewoningen of chalets).

In het privaatrechtelijke spoor regelt Droomparken dat recreatieobjecten niet permanent bewoond worden. Gelet op het voorgaande is er ook geen reden om een toename van hinderaspecten te verwachten.

4. De gemeente heeft tot nu toe gefaald in de handhaving om permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan. De ineffectiviteit van haar optreden wordt verdedigd door te stellen dat het moeilijk is om te bewijzen dat iemand ergens permanent woont.

Reactie gemeente:

Vaststaat dat het niet eenvoudig is om te bewijzen dat iemand ergens permanent woont. Los daarvan zijn er duidelijke afspraken gemaakt met de gemeenteraad om grote prioriteit toe te kennen aan het

handhaven van het verbod om de permanente bewoning van recreatiemiddelen. Dit heeft inmiddels geleid tot allerlei aanschrijvingen en zijn er inmiddels veel overtredingsituaties beëindigd.

5. Het is bijzonder jammer dat de gemeente Ede geen duurzame visie heeft op haar natuurgebied en initiatieven steunt voor het verstenen en het onttrekken van gebied aan wandelaars, fietsers en minder draagkrachtige recreanten.

Reactie gemeente:

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is de bestuurlijke lijn geweest dat niet het gehele recreatieterrein kon verdwijnen om ruimte te behouden voor recreatiemogelijkheden voor de minder draagkrachtige recreanten. Ook zal de toegankelijkheid niet gewijzigd worden ten opzichte van de huidige situatie.

Naast dit punt heeft de gemeenteraad een structuurvisie vastgesteld voor haar buitengebied. Daarin is een apart hoofdstuk (hoofdstuk drie) opgenomen dat gaat over de kwaliteit van natuur en landschap. Het is ons niet duidelijk waarom dit geen duurzame visie zou zijn. Tevens is ook onlangs het beeldkwaliteit buitengebied vastgesteld waarin ook is aangegeven in hoeverre de kwaliteit van de landschappen beschermd worden.

Tot slot kan ook de vraag opgeworpen worden of het voorliggend bestemmingsplan leidt tot verstening van het plangebied. Op dit moment zijn er ongeveer 1.000 standplaatsen op het terrein aanwezig. Het programma zoals het nu voorligt leidt zondermeer tot de conclusie dat het ruimtebeslag van bebouwing (in welke soort) per definitie afneemt.

6. Het is zeer de vraag of Droomparken alle ecologische beloften genoemd in de natuurrapportages waar gaat maken. Daarom zouden deze voorwaarden in het bestemmingsplan terug moeten komen.

Reactie gemeente:

Zoals eerder gesteld kunnen natuurmaatregelen alleen in het bestemmingsplan een plaats krijgen als de ruimtelijke relevantie daarvan vaststaat. Voor de paddentraverse is dit het geval en dit is beschermd in het bestemmingsplan. Verschillende andere natuurmaatregelen zijn niet ruimtelijk relevant en die zullen afgedwongen moeten worden in de verschillende toestemmingsprocedures.

Daarnaast wekt het bij ons vertrouwen dat de initiatiefnemer onverplicht een natuurkwaliteitsplan heeft gemaakt. Ook geeft de initiatiefnemer blijk dat men ecologie en duurzaamheid als nadrukkelijk onderdeel van haar recreatieparken beschouwd.

7. De SME mist een overzicht (lijst) ter beoordeling van de te kappen bomen (soort, afmetingen, locatie) en kan pas dan de kap beoordelen. Uitgangspunt dient te zijn dat bestaande natuurwaarden gespaard worden en leidend zijn voor het ontwerp.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is niet het besluit waarin de toestemming verleend wordt voor het kappen van bomen. Deze toestemming(en) moeten via de reguliere omgevingsvergunning verkregen worden. In die zin is een overzicht (lijst) niet nodig voor het voorliggende bestemmingsplan.

Daarnaast is het wel van belang om aan te geven in hoeverre de mogelijke kap van bomen zich verhoudt tot de geldende natuurwetgeving. De weerslag van deze onderzoeksvraag is hoofdzakelijk terecht gekomen in de Mer-beoordelingsnotitie.

Tot slot is het ontwerp gebaseerd op het garanderen van beschermingswaardige natuurwaarden.

8. Er is sprake van groene verlichting voor de vleermuizen terwijl inmiddels duidelijk is dat amberkleurige verlichting meer geschikt is.

Reactie gemeente:

De kleur van de verlichting voor het recreatiepark is niet ruimtelijk relevant voor het voorliggend bestemmingsplan. Deze vraag staat centraal in de toestemming in het kader van de Flora- en faunawet (Ff-wet). Vaststaat dat de initiatiefnemer kan voorzien in de verlichting die vanuit de Ff-wet

vereist is. In die zin staat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan vast. Bovendien zal de initiatiefnemer de verlichting uitvoeren in de voorgestelde kleur uitvoeren.

9. De SME is van mening dat nog meer kunstmatige, niet duurzame (immers met op te pompen grondwater) in stand te houden waterpartijen in dit gebied ongewenst zijn, en het geheel nog kwetsbaarder maakt.

Reactie gemeente:

Dat de huidige waterpartij kunstmatig tot stand gekomen is betekent niet dat het in het gebied ongewenst is. De waterpartij maakt al tientallen jaren onderdeel uit van het plangebied. Dit betekent ook dat de flora- en fauna zich ook aangepast heeft aan de bestaande waterpartij. De aan te leggen paddentraverse is hier een nadrukkelijk voorbeeld van. In dat licht bezien zien wij geen reden om niet mee te gaan in het voorstel van initiatiefnemer om meer waterpartijen aan te leggen. Daarnaast komt er ook betekenis toe aan het feit dat de bevoegde instanties ten aanzien van het grondwater en de waterkwaliteit in kunnen stemmen met de plannen om de waterpartijen uit te breiden.

10. Vanuit het principe van goed bestuur is het wijs om alle schijn van partijdigheid te vermijden, en een afweging van de plannen te laten plaatsvinden door een niet-belanghebbende instantie zoals de provincie of de Commissie voor de milieueffectrapportage.

Reactie gemeente:

Het betoog van de SME suggereert dat de gemeente een belang heeft bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Uiteraard verwerpen wij deze suggestie. In de Algemene wet bestuursrecht (Awb) moet een bestuursorgaan zijn taak vervullen zonder vooringenomenheid. De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders zijn in deze procedure het bestuursorgaan dat belast is met het voorbereiden en het vaststellen van het bestemmingsplan. Dit moet volgens de wet gebeuren zonder vooringenomenheid. Er zijn geen aanknopingspunten dat daar in de gevoerde (en de te voeren) planologische procedure geen sprake van geweest is.

In zin is er geen aanleiding om een ander bestuursorgaan (of adviescommissie) de voorliggende plannen te laten afwegen.

2.3 Zienswijze 3 (Gelderse Natuur en Milieufederatie)

De heer Oosting heeft namens de Gelderse Natuur en Milieufederatie een zienswijze ingediend die op 23 juli ontvangen is. De zienswijze is ontvangen binnen de termijn van de ter inzage legging en kan daardoor behandeld worden. Hieronder wordt de zienswijze samengevat en voorzien van commentaar.

1. Bijlage 8 bij het bestemmingsplan (het vleermuizenonderzoek) bevatten een aantal aanbevelingen. De vraag is of deze aanbevelingen ook zullen worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor verschillende andere natuurmaatregelen.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van het beschermen van de vleermuizen is niet bijlage 8 van belang maar vooral bijlage 2 (de veldinventarisatie fauna). Uit dat onderzoek blijkt dat de toegangslaan en het restaurant vleermuisvriendelijk onderhouden moeten worden. In de procedure voor het verkrijgen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet zullen deze voorwaarden verbonden worden aan de ontheffing.

Over de natuurmaatregel is eerder overwogen dat uitsluitend natuurmaatregelen die ruimtelijk relevant zijn terug kunnen komen in het bestemmingsplan. Het planologisch beschermen van de paddentraverse is daar een voorbeeld van. Andere natuurmaatregelen dienen geborgd te worden in de van toepassing zijnde toestemmingsprocedures.

2. In de effectbeoordeling is niet duidelijk hoeveel natuur zal verdwijnen door toename van het bebouwde oppervlak en door aanleg van allerlei voorzieningen. Denkbaar is dat de aanleg en bouw leidt tot aantasting van natuurwaarden. Worden deze natuurwaarden ergens gecompenseerd?

Reactie gemeente:

In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre het beoogde bouwprogramma zich verzet tegen de natuurbeschermingsrechtelijke kaders. Uit de toetsing van de natuurwetgeving blijkt dat het realiseren van dat programma niet leidt tot aantasting van natuurwaarden die beschermd dienen te worden. In die zin kan het plan niet leiden tot aantasting van natuurwaarden die beschermd moeten worden. Het bestemmingsplan zou in dat scenario immers niet uitvoerbaar zijn.

3. Doordat het plan onder meer het aanleggen van extra watergangen omvat, zijn wij nog niet overtuigd van het feit of voorliggend plan zal leiden tot waterbesparing en dus een afname van de wateronttrekking.

Reactie gemeente:

In bijlage 1 van het bestemmingsplan (zijnde de mer-beoordeling) is het onderzoek aangaande de waterhuishouding opgenomen. Daarin is in de conclusies aangegeven dat bij een goede afdichting er niet meer grondwater onttrokken hoeft te worden dan in de huidige situatie. Met de huidige onttrekking kan voldoende doorspoeling worden bereikt. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet voorziet in een verslechtering ten aanzien van de waterkwaliteit.

4. Het is voor ons niet duidelijk hoeveel recreatiemiddelen nu mogelijk wordt gemaakt en of de natuurtoets wel rekening houdt met de mogelijke effecten bij een totale benutting van de geboden planruimte.

Reactie gemeente:

Binnen het bestemmingsplan is rekening gehouden met een maximaal programma van 450 recreatiewoningen en 150 standplaatsen en 100 recreatieobjecten. Dit programma is getoetst in het kader van de natuurwetgeving. Het bestemmingsplan maakt ruimtelijk niet meer mogelijk dan het genoemde programma.

5. Nergens blijkt uit het plan dat het moet gaan om de toeristische verhuur van recreatiewoningen. Daarom verzoeken wij u nadere randvoorwaarden op te nemen.

Reactie gemeente:

In artikel 3, lid g is bepaald dat de recreatiewoningen en alle andere recreatiemiddelen beperkt is tot een bedrijfsmatige exploitatie. Daaruit blijkt dat de recreatiewoningen toeristisch verhuurd moeten worden. Nadere randvoorwaarden zijn niet nodig.

6. Het is onduidelijk wat onder het begrip 'recreatieobject' wordt verstaan.

Reactie gemeente:

In de begripsbepaling van recreatieobject wordt ook het begrip kampeermiddel gebruikt. Uit de begripsbepaling van kampeermiddel blijkt dat hier ook caravans onder begrepen zijn mits die geen fundering in de grond hebben. Met de begrippen is bedoeld om duidelijkheid te verschaffen dat recreatieobjecten tot 70 m² volgens de WABO vergunningsvrij zijn.

7. De vraag is of ondergronds bouwen bij recreatiewoningen niet is toegestaan. Uit tabel 1 bij artikel 3.2 van de planregels worden trekkershutten en recreatieobjecten genoemd. Daarnaast is het onduidelijk of er stacaravans op het terrein mogen staan.

Reactie gemeente:

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn gebaseerd op het bestemmingsplan herziening recreatieterreinen. Daarin zijn verschillende regels over trekkershutten opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is hier geen sprake van. De regels over trekkershutten zullen verwijderd worden.

De regel over recreatieobjecten is opgenomen om duidelijkheid te verschaffen dat dergelijke objecten tot 70 m² vergunningsvrij zijn. Echter heeft de gemeente de maximale bouwhoogte wel willen voorschrijven om excessen te voorkomen. Tot slot is de plaatsing van stacaravans vergunningsvrij mits de stacaravan niet gefundeerd is in de grond of een andersoortig permanent karakter heeft.

8. Bij de planregels over het hotel is de mogelijk gegeven voor een hoogteaccent. Op de verbeelding is niet aangegeven op welke locatie het hotel gerealiseerd moet worden. Daarmee kan ook geen toets gedaan zijn naar de mogelijk gevolgen van dit hoogteaccent.

Reactie gemeente:

Op de verbeelding is de locatie voor het hotel aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie-hotel'. Gelet op de specifieke ligging van het hotel is ervoor gekozen om te voorzien in een hoogteaccent. In de uitvoerbaarheidsonderzoeken is dit aspect ten volle afgewogen. De conclusies van de verschillende onderzoeken laten zien dat dit niet tot problemen leidt.

9. De mogelijkheden voor communicatiemasten moeten geschrapt worden. Deze zijn niet passend in een natuurlijke omgeving.

Reactie gemeente:

Gelet op de wettelijke mogelijkheden om via een eenvoudige procedure te voorzien in een eventuele communicatiemast en de wens om in het plangebied niet te voorzien in hoge communicatiemasten zal deze mogelijkheid geschrapt worden.

10. De motivatie voor artikel 3.4.a is onduidelijk. De minimale afstand van 11 meter vanuit de binnengrenzen van het bestemmingsplan moeten in stand gelaten worden.

Reactie gemeente:

Uitgangspunt is dat de zone van 11 meter vanaf de binnengrenzen van de bestemming gehandhaafd blijven. Er kunnen zich echter klemmende redenen voordoen waardoor het onbillijk is om de genoemde regel af te dwingen. Daarvoor is voorzien in artikel 3.4.a.

11. De uitbreidingsmogelijkheden met tien procent betekent een groei met maar liefst 40 recreatiewoningen. Niet duidelijk is waarom gekozen is voor binnenplans salderen. Indien deze uitbreidingsmogelijkheid plaatsvindt in het kader van het groei- en krimpbeleid is dit beter te realiseren via een planherziening.

Reactie gemeente:

Zoals eerder is aangegeven zijn de regels afgeleid van het algemene bestemmingsplan herziening recreatieterreinen. In dat algemene plan is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid voor het uitbreiden van de aantallen recreatiewoningen. Deze ontwikkelingen zijn conform het groei- en krimpbeleid alleen mogelijk binnen de groeigebieden. Wij hebben geen reden gezien om deze algemene afwijkingsmogelijkheid voor recreatieterreinen in het voorliggende bestemmingsplan niet op te nemen.

12. Er is geen motivatie in het plan voor het opnemen van een uitkijktoren met recreatiewoningen. De mogelijke effecten hiervan zijn niet onderzocht.

Reactie gemeente:

Met het realiseren van een uitkijktoren zijn geen andere effecten aan de orde zoals onderzocht is in de verschillende onderzoeken. In die zin is er geen reden om af te zien van het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van de toren. Bij het toepassen van de afwijkingsmogelijkheid zullen er verschillende relevante aspecten nader afgewogen worden. Overigens zijn de mogelijkheden van recreatiewoningen in de uitkijktoren in het voorliggende bestemmingsplan komen te vervallen.

13. Is artikel 7.2.2 niet van toepassing op recreatiewoningen?

Reactie gemeente:

Dit artikel is wel van toepassing op recreatiewoningen. Maar uitgangspunt is dat ondergronds bouwen bij recreatiewoningen niet is toegestaan. Van deze regel kan afgeweken worden als er een groot belang gediend is vanuit een oogpunt van ecologie en duurzaamheid. Zo kan bijvoorbeeld een vorm van warmte- en koudeopslag onmogelijk binnen de huidige begrenzing van de recreatiewoning worden opgelost. Voor dergelijke oplossingen is de afwijkingsmogelijkheid in het leven geroepen.

14. Bij artikel 9 overwegen wij dat het groei-krimp beleid niet van toepassing is. Er is immers geen uitbreidingsmogelijkheid op de plankaart aangegeven.

Reactie gemeente:

Het groei- en krimpbeleid voorziet in het creëren van mogelijkheden voor recreatieterreinen in de zogenaamde groeigebieden en schept een soort 'uitsterfregeling' voor recreatieterreinen in de krimpgebieden. In die zin zijn er verschillende ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor de recreatieterreinen in groeigebieden. Het intensiveren van terreinen valt daar ook onder.

15. Wij zien geen reden voor het opnemen voor de mogelijkheid voor het realiseren van een extra dienstwoning.

Reactie gemeente:

De wijzigingsbevoegdheid voor een extra dienstwoning is een wijzigingsbevoegdheid die voor ieder recreatieterrein geldt. Wij zien geen aanknopingspunten waarom in dit geval daarvan afgeweken moet worden.

16. In de bijlage bij de regels ontbreken de aantallen van verschillende recreatieobjecten.

Reactie gemeente:

In de huidige bijlage bij de regels is het maximaal mogelijke programma opgenomen.

17. Wij verzoeken om een dubbelbestemming voor de EHS en de Natura 2000 op te nemen.

Reactie gemeente:

Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van een Natura 2000 gebied. Tevens maakt het recreatieterrein geen onderdeel uit van de EHS. Er is daarom geen reden tot het opnemen van een dubbelbestemming.

18. De verbeelding geeft niet aan waar welke recreatiemiddelen en infrastructuur mogelijk zijn.

Reactie gemeente:

Binnen de begrenzing van het plangebied is in beginsel overal recreatiemiddelen en infrastructuur mogelijk (dat gerelateerd is aan de bestemming). De enige restrictie van de recreatiemiddelen is gelegen in het aantal.

2.4 Zienswijze 4 (Boekestijn)

De heer Boekestijn heeft een zienswijze ingediend die op 24 juli ontvangen is. De zienswijze is ontvangen binnen de termijn van de ter inzage legging en kan daardoor behandeld worden. Hieronder wordt de zienswijze samengevat en voorzien van commentaar.

1. De conclusie dat ons woon- en leefklimaat minstens gelijk blijft met de huidige situatie wordt betwist. In de VNG-brochure wordt een richtafstand van 50 meter gehanteerd. De motivering waarom die richtlijn in ons geval niet aangehouden delen wij niet. De voorgestelde situatie komt totaal niet overeen met de huidige situatie. Bij navraag bleek dat de VNG-richtlijn uitsluitend geldt voor nieuwe situaties en niet voor bestaande. Gelet op de hand zijnde verslechtering is er wel sprake van een nieuwe situatie.

Reactie gemeente:

Zoals uit vaste jurisprudentie blijkt (bijvoorbeeld de uitspraak 200203362) is de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. Het laten voortbestaan van een bestaande situatie kan echter onder omstandigheden in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening, indien blijkt dat de nadelige gevolgen hiervan zo groot zijn dat dit in redelijkheid niet aanvaardbaar kan worden geacht. De VNG-brochure kan in zoverre bij bijstaande conflictsituaties een indicatie geven van de mate van hinder.

In onderhavige situatie is daarvan geen sprake. De bestemmingsgrenzen van de bestemming 'recreatie' veranderen niet ten opzichte van het vorige plan.

Het pannenkoekenhuis zal weliswaar plaats maken voor een andere recreatieve functie maar dit brengt niet een intensivering van hinderfactoren met zich mee. In ieder geval niet met die mate dat er sprake is van grote nadelige gevolgen door het voorliggende plannen.

Ten aanzien van het hotel overwegen wij dat de afstand van de woning van reclamanten ten opzichte van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-hotel' ruim 70 meter bedraagt. Zodoende is er geen reden om aan te nemen dat er een grote mate van hinder zal optreden van het hotel. Daar komt ook bij dat de voorgevel van het hotel, vanuit redelijke eisen van welstand, gericht moet zijn op de openbare weg. Een onaanvaardbaar verlies van privacy is, mede gelet op de grote afstand, niet in het geding.

Al met al concluderen wij ten eerste dat de VNG-brochure in beginsel niet van toepassing is. Daarnaast doet zich geen situatie voor die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2. De Zanding verandert van een traditioneel recreatiepark naar een bruisend multifunctioneel recreatiecentrum. Voor dergelijke bedrijven geldt overigens een richtafstand van 300 meter.

Reactie gemeente:

De verandering die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt is dat er 450 recreatiewoningen, groepsaccommodaties en een hotel mogelijk gemaakt worden. Daardoor zal het recreatiepark wellicht een andere uitstraling krijgen. Het is niet te vergelijken met een dergelijk recreatiecentrum waar de richtafstand van 300 meter geldt. Dergelijke centra zijn meer gericht op extensieve dagrecreatie waardoor zij dagelijks veel bezoekers trekken. Dit vertaalt zich weer naar hinderfactoren zoals parkeerdruk en geluidsoverlast. Vandaar dat bij dergelijke centra een richtafstand (in de zin van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering') een richtafstand geldt van 300 meter.

In het geval van recreatiepark de Zanding is er geen sprake van een recreatiecentrum met een onevenredig groot aandeel dagrecreatie. Daarvoor is er sprake van te weinig dagbezoekers en kan het recreatiepark niet aangemerkt worden als dagrecreatief centrum. Daarnaast staat vast dat het huidige recreatiepark een hinderafstand heeft van 50 meter. De hinderfactoren die het huidige recreatiepark genereert zullen niet wezenlijk verschillen van het recreatiepark in de nieuwe situatie. Naast het feit dat de VNG-brochure in beginsel niet van toepassing is. Daardoor is er geen aanleiding om een richtafstand van 300 meter aan te houden.

3. Naast toename van geluidsbelasting zal realisering van het hotel met een hoogte van 16 meter, 24 meter voor een kleine torenverdieping, groepsaccommodaties met een hoogte van 8 meter aan de ene zijde en recreatiewoningen van 6 meter hoog aan de andere zijde visueel leiden tot een gevoel sterk ingeklemd zitten tussen de bebouwing van het park en het verlies van privacy.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van de bouwhoogten van de groepsaccommodaties en de recreatiewoningen overwegen wij dat, volgens het bestemmingsplan, de initiatiefnemer eraan gehouden is om een strook van 11 meter vrij te waren van bebouwing. Deze strook is bedoeld voor de landschappelijke inpassing van het recreatiepark. Als de bouwhoogte afgezet wordt tegen de landschappelijke zone concluderen wij dat de geboden mogelijkheden niet tot een dermate verslechtering leiden qua privacy wat onaanvaardbaar zou zijn.

Ten aanzien van het hotel is eerder gesteld dat de afstand van het hotel tot de woning van reclamant meer dan 70 meter is. Daarnaast is de voorgevel gericht tot de openbare weg. Deze twee aspecten leiden tot de conclusie dat het planologische voornemen aangaande het hotel niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor reclamant.

4. Het voorgestane bouwprogramma gaat over 450 recreatiewoningen, 18 groepsaccommodaties en een hotel met wellnesscentrum gebouwd gaat worden. Dit zal dus ongeveer ter grote zijn van het aantal woningen van het halve dorp Otterlo zelf. Het programma past niet in het karakter van de Veluwe. Hier is binnen de Mer-beoordeling onvoldoende aandacht aan besteed.

Reactie gemeente:

In de Mer-beoordeling is vooral relevant in hoeverre het bestemmingsplan leidt tot negatieve gevolgen voor het Natura 2000-gebied de Veluwe.

Daarnaast speelt een rol in hoeverre beschermde soorten in het kader van natuurwetgeving geen negatieve gevolgen ondervinden van het plan. In de Mer-beoordeling en de toelichting van het bestemmingsplan is hier uitgebreid aandacht aan besteed. Op grond van het voorgaande is het ons niet duidelijk waarom reclamant van mening is waarom de Mer-beoordeling ondeugdelijk zou zijn.

Daarnaast kan het terrein momenteel worden benut voor bijna 1000 staanplaatsen. In dat scenario kan het recreatiepark een verdubbeling van het dorp Otterlo herbergen. Gelet op het recreatieve karakter van het dorp en de daarmee samenhangende ruimtelijke uitstraling is dat voor ons aanvaardbaar.

5. Ondanks de inspanningen van de initiatiefnemer zien wij toch een grote verstoring van het leefklimaat van bepaalde diersoorten bij allereerst de bouwwerkzaamheden en bij gereedheid omwille van de hoge bezetting van het gehele jaar.

Reactie gemeente:

In de beantwoording is eerder aangegeven dat er vanuit de natuurbeschermingskaders uitgebreid onderzoek is gedaan. Daaruit is gebleken dat het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar is. Reclamant maakt niet duidelijk in hoeverre de genoemde onderzoeken ondeugdelijk zijn. Tevens is het voor ons ook niet duidelijk waarom wij ons niet op de conclusies van het onderzoeken zouden mogen baseren.

Daarom zijn wij van mening dat er geen redenen zijn om geen medewerking te verlenen aan dit plan. Daarentegen zijn we overtuigd dat het plan uitvoerbaar is ten aanzien van de sectorale wetgeving en dat het plan leidt tot een ruimtelijke kwalitatieve verbetering van het recreatiepark.

Nota van wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan De Zanding

1. In de nota van zienswijzen is inhoudelijk op de zienswijze van de heer Boekestijn gereageerd. In de tussentijd heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met de heer Boekestijn waarbij een schetsplan is opgesteld voor de directe omgeving van de woning van reclamant. Tussen reclamant en de initiatiefnemer is afgesproken dat conform het onderstaande schetsplan uitvoering zal worden gegeven aan het inrichten van het recreatiepark ter hoogte van de woning van reclamant.



In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de genoemde afspraken vertaald in de juridisch-planologische regeling door voor de twee bebouwingsvrije zones (die gebieden waar geen bebouwing is toegestaan teneinde zichtlijnen te respecteren) de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' (sba-1) is toegevoegd. Aan de overige zijden van het perceel van reclamant is de aanduiding 'groen' toegekend waarmee is gewaarborgd dat hoogopgaande randbeplanting op minimaal 1 m van de erfgrans van het perceel van de heer Boekestijn wordt gerealiseerd. Een uitsnede van de verbeelding treft u onderstaand aan.



Aan de regels is aan artikel 3.2.1. sub d toegevoegd waarin wordt bepaald dat: “ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': geen bebouwing is toegestaan.” Ook is aan artikel 3.2.1. sub e toegevoegd waarin wordt bepaald dat: “ter plaatse van de aanduiding 'groen': hoog opgaande randbeplanting op minimaal 1 m van de plangrens verplicht.”

2. Bijlage 1 van de regels (Lijst verblijfsrecreatie) is aangepast waarbij het maximale aantal standplaatsen voor kampeermiddelen en recreatieobjecten is vastgelegd. Daarnaast is aan deze bijlage een substitutiesysteem toegevoegd.

Als gevolg van bovengenoemde aanpassingen zal sprake zijn van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan De Zanding.