

INCLUDEPICTURE "j:\\modellen\\logo\\logo.bmp" * MERGEFORMAT \d

NOTA ZIENSWIJZEN

Wijzigingsplan

**Natuurgebied Veluwe, Immenweg 15 te
Lunteren (De Scheleberg)**

Inleiding

Het ontwerp*wijzigingsplan Natuurgebied Veluwe, Immenweg 15 te Lunteren*, heeft van donderdag 12 december 2013 t/m woensdag 22 januari 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben drie reclamanten een zienswijze ingediend op het ontwerp*wijzigingsplan*. Vóór de vaststelling van het plan is één van deze zienswijzen door reclamant ingetrokken, omdat na overleg met De Scheleberg aan de zienswijze tegemoet kon worden gekomen. De overgebleven zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

1. Reclamant 1

Reclamant maakt primair bezwaar tegen het *wijzigingsplan* voor De Scheleberg om de volgende redenen:

1. Er is niet aangetoond dat is voldaan aan de randvoorwaarden van Groei en Krimp, zoals neergelegd in de Streekplanuitwerking Groei en Krimp van de Provincie Gelderland (28 september 2006). De Scheleberg mag op grond daarvan niet uitbreiden omdat er op het bestaande terrein permanent gewoond wordt, door verschillende sociale groepen. Door de uitbreiding zal de permanente bewoning alleen maar toenemen: in het verleden is handhaving niet effectief gebleken. De Scheleberg wordt nu beloofd met een uitbreiding van 40 recreatiewoningen waarbij 3.2 hectare natuur verdwijnt. Dit is in strijd met de doelstelling van Groei en Krimp waarbij een kwalitatieve impuls van recreatieterreinen op de Veluwe wordt beoogd. Er is namelijk geen garantie dat permanente bewoning op De Scheleberg wordt beëindigd.
2. De Scheleberg heeft nooit de verplichte groenstrook van 10 meter aangelegd die in het bestemmingsplan was voorgeschreven en ook in de aanlegvergunning van 2003 was opgenomen. In plaats daarvan ligt er een asfaltweg en zijn er chalets tegen de bosrand aan geplaatst. Reclamant heeft de gemeente al in 2006 verzocht hiertegen handhavend opgetreden, maar heeft hier na 2007 geen reactie meer op gehad. Reclamant vindt het niet getuigen van behoorlijk bestuur dat de Scheleberg mag uitbreiden, terwijl zelfs nog niet aan alle voorwaarden van de vorige aanlegvergunning is voldaan.
3. De provincie Gelderland heeft toestemming gegeven voor de uitbreiding van De Scheleberg door deze aan te wijzen als groeilocatie in de 'groeitenderprocedure'. Hiervoor is een natuurtoets door de Provincie uitgevoerd waarvoor op 2 februari 2013 vergunning is verleend. Van 29 november 2012 t/m 10 januari 2013 heeft was er de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. De gemeente Ede heeft de inwoners van Ede hiervan niet op de hoogte gebracht, terwijl zij hier volgens reclamant wel toe verplicht is. De gemeente zelf heeft niet gereageerd tijdens de inzageperiode.
4. In het verleden (2004) is er bij de aanleg van camping De Scheleberg veel natuur verloren gegaan en ook tijdens het broedseizoen is gekapt. Reclamant verwijst daarbij naar het rapport van de Rekenkamercommissie van 10 november 2004. Als het college toch instemt met het plan, dan verzoekt reclamant voorwaarden aan de aanlegvergunning te verbinden om de natuur zoveel mogelijk te sparen door:
 - er op toe te zien dat er geen werkzaamheden verricht worden tijdens het broedseizoen;
 - er op toe te zien dat De Scheleberg handelt conform de aangepast beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora-en faunawet;
 - eisen te stellen aan de bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen en chalets en erop toe te zien dat deze niet permanent bewoond worden.

Reactie gemeente Ede

1. Voor het bestaande gedeelte van De Scheleberg geldt het verbod op permanente bewoning onverkort. Dit verbod staat al sinds lange tijd in het bestemmingsplan. Op deze grond kan opgetreden worden tegen permanente bewoning ten aanzien van de bestaande recreatiewoningen.

De provincie heeft in haar beleid over recreatieterreinen en bedrijfsmatige exploitatie echter aangegeven dat bij een uitbreiding van recreatieterreinen, waarvoor in de bestemmingsplanregels de eis tot verhuur niet (of niet duidelijk) in de planregels was opgenomen, op bestaande recreatiewoningen niet de eis van bedrijfsmatige exploitatie kan worden opgelegd. Dit in aansluiting op een aantal uitspraken daarover van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het eisen van bedrijfsmatige exploitatie op een dergelijke manier achtte de Afdeling namelijk in strijd met de rechtszekerheid van eigenaren van recreatiewoningen en exploitanten van

verblijfsrecreatieterreinen. De provincie heeft dit ook expliciet aangegeven per brief aan alle gemeenten op de Veluwe (2008). In het nu geldende bestemmingsplan (recreatieterreinen 2008) was deze eis van bedrijfsmatige exploitatie ook alleen verbonden aan de nieuwe uitbreidingen (aangegeven d.m.v. een 'kruisje' in de bijlagelijst bij het bestemmingsplan). Voor de Scheleberg was deze eis niet expliciet opgenomen.

Voor het nieuwe gedeelte is nu met de uitbreiding wel een extra mogelijkheid om de handhaving te versterken. Voor dit gedeelte is een aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan dat uitsluitend bedrijfsmatige geëxploiteerde recreatiewoningen gerealiseerd mogen worden. Juridisch is daarmee de bedrijfsmatige exploitatie en daarmee het recreatief gebruik van het nieuwe gedeelte geborgd.

Door de eis van bedrijfsmatige exploitatie voor de nieuwe voorzieningen op te nemen in het bestemmingsplan kunnen eigenaren (of beheerders) gedwongen worden om aan te tonen dat de recreatiewoonverblijven permanent wisselend verhuurd worden (dus beschikbaar blijven voor de recreatieve sector). Dit kan de eigenaar/beheerder dan aantonen aan de hand van bijvoorbeeld verhuurlijsten, verhuuradministratie of door andere bedrijfsadministratieve gegevens. Op deze wijze kan de bedrijfsmatige exploitatie gecontroleerd worden. Als er sprake is van handelen in strijd met het bestemmingsplan kan handhavend worden opgetreden tegen de overtreder (dat kan zowel de eigenaar als beheerder van het terrein zijn). Dat kan bijvoorbeeld door een last onder dwangsom of bestuursdwang op te leggen om de illegale situatie ongedaan te maken en de situatie als vastgelegd is in het bestemmingsplan, te herstellen.

Het vraagstuk van permanente bewoning is bij de procedure voor De Scheleberg uitvoerig betrokken. Probleem op recreatieparken (niet alleen bij De Scheleberg) is echter niet alleen de planologische (bestemmingsplan) kant van permanente bewoning, maar ook het sociale aspect. Er is een groep notoire overtreders, die willens en wetens permanent wonen. Maar veel mensen wonen permanent op een recreatiepark omdat ze nergens anders terecht kunnen, (zoals arbeidsmigranten, mensen met sociale problemen e.d.). In het kader van het college-convenant van onze gemeente is aangegeven dat de aanpak van permanente bewoning van recreatieterreinen meer aandacht moet krijgen, ook vanuit het sociale aspect. Hiervoor wordt gewerkt aan nieuw uitvoeringsbeleid voor permanente bewoning van recreatiewoningen, waarbij tevens naar een alternatief wordt gezocht voor mensen die vanwege sociale problemen e.d. op een recreatieterein wonen. Probleem is dat zowel de ondernemer als de gemeente (vanwege privacy-redenen, maar ook vanwege gebrek aan ruimtelijke relevantie) in het kader van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure niet zomaar 'achter de voordeur' mogen of kunnen kijken. Dit sociale vraagstuk zal in het kader van het nieuwe bestemmingsplan voor alle recreatieterreinen (start najaar 2014) in een breder perspectief opgepakt en onderzocht moeten worden voor alle recreatieterreinen.

Dat betekent niet dat er (naast een eventueel handhavingstraject) op dit moment geen mogelijkheden zijn om permanente bewoning tegen te gaan of te voorkomen. Permanente bewoning kent echter een lange ontstaansgeschiedenis, en een kentering hierin vraagt om specifieke aandacht van zowel ondernemer als ook van de gemeente. Vanwege beperkte handhavingscapaciteit heeft het handhavend optreden tegen permanente bewoning lange tijd geen prioriteit gehad. Hierin ontstaat de laatste jaren verandering. Vroeger was de verkoop van kavels met huisjes in eerste instantie een snelle bron van inkomsten voor recreatieondernemers. Hoewel permanente bewoning niet was toegestaan, was de bedrijfsmatige exploitatie geen vereiste. Wat nu gebeurt, is dat in de huidige markt de recreatieparken die permanente bewoning hebben, op de lange termijn in de problemen komen doordat zij geen voldoende jaarrond exploitatie kunnen realiseren terwijl daar op de huidige markt wel vraag naar is. Zo ook bij De Scheleberg. Er is daarom in de huidige recreatiemarkt sprake van een koerswijziging naar meer jaarrond exploitatie waarbij sprake is van wisselende verhuur. De Scheleberg heeft in overleg met de gemeente en provincie voor het bestaande gedeelte van het terrein een plan van aanpak heeft gemaakt om de verhuurcapaciteit aanzienlijk te verhogen en een nieuwe koers te varen waardoor de permanente bewoning op het bestaande terrein (voor zover nog aanwezig) uiteindelijk 'uitsterft'. Deze verhuurcapaciteit is nodig om ook daadwerkelijk op de verhuurmarkt te kunnen profileren en de nodige marketing te kunnen verrichten. Naast de uitbreiding in de vorm van nieuwbouw, wordt beoogd extra verhuurbemiddeling te verzorgen voor particuliere eigenaren van bestaande recreatiewoningen. Een nadere toelichting hierover is te vinden op pagina 9-10 van de toelichting van het wijzigingsplan (paragraaf 3.1.2.1).

2. De gemeente betreurt het dat reclamant kennelijk geen adequate reactie heeft gehad van de gemeente op eerdere verzoeken om handhavend op te treden in 2006 en later. Vanwege het tijdsverloop is helaas niet meer te achterhalen wat daarvan de oorzaak is geweest. Wat de

groenstrook betreft het volgende. De landschappelijke inpassing van recreatieterreinen heeft vanaf 1995 in het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe gestaan (10meter strook) en is ook in het huidige bestemmingsplan herziening recreatieterreinen (2008) opgenomen. In dat plan is een zone van 11 meter opgenomen waarbinnen geen bebouwing mag worden gerealiseerd. Doel van deze bebouwingsvrije zone was om recreatieterreinen in te passen in het omliggende landschap ook om in dat kader de bebouwing aan het zicht te onttrekken van de omgeving. Waar toen bij het opstellen van de bestemmingsplannen (bleek later) onvoldoende rekening mee is gehouden, is dat het in een bestemmingsplan om 'toelatingsplanologie' gaat. Dat betekent dat de eigenaar *via het bestemmingsplan* niet gedwongen kon worden om de beplanting ook daadwerkelijk aan te planten. Het bestemmingsplan bood met andere woorden op dit punt niet afdoende basis om handhavend te kunnen optreden. In de huidige bestemmingsplannen worden daarom 'voorwaardelijke verplichtingen' opgenomen. Dat betekent dat in de regels van het bestemmingsplan verwezen wordt naar een vooraf opgesteld beplantingsplan voor de betreffende locatie, als voorwaarde voor het in gebruik nemen van de nieuwe bestemming. Dit is juridisch een harde eis die ook via een eventueel handhavingstraject afgedwongen kan worden. Voor de uitbreiding van De Scheleberg is een dergelijke eis opgenomen (in de specifieke gebruiksregels, paragraaf 3.6). Het beplantingsplan maakt onderdeel uit van de regels (bijlage) van het plan.

3. De gemeente neemt aan dat reclamant hier doelt op het kenbaar maken van het voornemen van het verlenen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 voor de uitbreiding van De Scheleberg. De Provincie Gelderland is voor de vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet in dit geval bevoegd gezag. De provincie zorgt ook voor de bekendmakingen. De mogelijkheid om hierop te reageren door middel van een zienswijze geldt niet alleen voor de gemeente maar voor alle belanghebbenden. De gemeente informeert omwonenden hier in de regel niet persoonlijk over en is daartoe ook niet verplicht. Omwonenden zijn hiervoor zelf verantwoordelijk.
4. Aan de omgevingsvergunning (waarbij ook de Flora- en faunawet en de uitgevoerde onderzoeken betrokken wordt) wordt de voorwaarde verbonden dat niet gekapt mag worden tijdens het broedseizoen. Tevens zullen waar nodig voorwaarden worden opgenomen over de uitvoering van deze werkzaamheden. Voor de borging van de bedrijfsmatige exploitatie van het uitbreidingsgedeelte is de juridische borging opgenomen in het bestemmingsplan (op de verbeelding en in paragraaf 3.6 van de regels van het plan).

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan in die zin, dat dat in paragraaf 3.2.1 van de toelichting van het wijzigingsplan met betrekking tot bedrijfsmatige exploitatie is uitgebreid. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant 2

Reclamanten maken bezwaar tegen het wijzigingsplan voor De Scheleberg om de volgende redenen:

1. De eigenaren van Topparken hebben in het verleden in strijd gehandeld met de verleende vergunning, o.a. door het kappen van bomen, hier is door de gemeente onvoldoende toezicht op gehouden;
2. De nieuwe uitbreiding zal het permanent-wonen doen toenemen: er vindt momenteel al permanente bewoning plaats op het huidige park;
3. De aanrijdroute (Lunterse Bosweg) is niet bestand tegen het in- en uitgaande verkeer naar De Scheleberg: dit is nu al een probleem: de weg is smal, auto's moeten uitwijken in de berm, en er wordt te hard gereden. Dit zorgt voor een onveilige situatie.

Reactie gemeente Ede

1. Ad 1 en 2

Door de eis van bedrijfsmatige exploitatie voor de nieuwe voorzieningen op te nemen in het bestemmingsplan kunnen eigenaren (of beheerders) gedwongen worden om aan te tonen dat de recreatiewoonverblijven permanent wisselend verhuurd worden (dus beschikbaar blijven voor de recreatieve sector). Dit kan de eigenaar/beheerder dan aantonen aan de hand van bijvoorbeeld verhuurlijsten, verhuuradministratie of door andere bedrijfsadministratieve gegevens. Op deze wijze kan de bedrijfsmatige exploitatie gecontroleerd worden. Als er sprake is van handelen in strijd met het bestemmingsplan kan handhavend worden opgetreden tegen de overtreder (dat kan zowel de eigenaar als beheerder van het terrein zijn). Dat kan bijvoorbeeld door een last onder dwangsom of bestuursdwang op te leggen om de illegale situatie ongedaan te maken en de situatie als vastgelegd is in het bestemmingsplan, te herstellen.

Het vraagstuk van permanente bewoning is bij de procedure voor De Scheleberg uitvoerig betrokken. Er vindt op een deel van het bestaande terrein nog permanente bewoning plaats. Probleem op recreatieparken (niet alleen bij De Scheleberg) is echter niet alleen de planologische (bestemmingsplan) kant van permanente bewoning, maar ook het sociale aspect. Er is een groep notoire overtreders, die willens en wetens permanent wonen. Maar veel mensen wonen permanent op een recreatiepark omdat ze nergens anders terecht kunnen, (zoals arbeidsmigranten, mensen met sociale problemen e.d.). In het kader van het college-convenant van onze gemeente is aangegeven dat de aanpak van permanente bewoning van recreatieterreinen meer aandacht moet krijgen, ook vanuit het sociale aspect. Hiervoor wordt gewerkt aan nieuw uitvoeringsbeleid voor permanente bewoning van recreatiewoningen, waarbij tevens naar een alternatief wordt gezocht voor mensen die vanwege sociale problemen e.d. op een recreatieterrein wonen. Probleem is dat zowel de ondernemer als de gemeente (vanwege privacy-redenen, maar ook vanwege gebrek aan ruimtelijke relevantie) in het kader van een (postzegel)bestemmingsplanprocedure niet zomaar 'achter de voordeur' mogen of kunnen kijken. Dit sociale vraagstuk zal in het kader van het nieuwe bestemmingsplan voor alle recreatieterreinen (start najaar 2014) in een breder perspectief opgepakt en onderzocht moeten worden voor alle recreatieterreinen.

Dat betekent niet dat er (naast een eventueel handhavingstraject) op dit moment geen mogelijkheden zijn om permanente bewoning tegen te gaan of te voorkomen. Permanente bewoning kent echter een lange ontstaansgeschiedenis, en een kentering hierin vraagt om specifieke aandacht van zowel ondernemer als ook van de gemeente. Vroeger was de verkoop van kavels met huisjes in eerste instantie een snelle bron van inkomsten voor recreatieondernemers. Hoewel permanente bewoning niet was toegestaan, was de bedrijfsmatige exploitatie geen vereiste. Wat nu gebeurt, is dat in de huidige markt de recreatieparken die permanente bewoning hebben, op de lange termijn in de problemen komen doordat zij geen voldoende jaarrond exploitatie kunnen realiseren terwijl daar op de huidige markt wel vraag naar is. Zo ook bij De Scheleberg. Er is daarom in de huidige recreatiemarkt sprake van een koerswijziging naar meer jaarrond exploitatie waarbij sprake is van wisselende verhuur.

Voor het bestaande gedeelte van De Scheleberg geldt het verbod op permanente bewoning onverkort. Dit verbod staat al sinds lange tijd in het bestemmingsplan. Op deze grond kan opgetreden worden tegen permanente bewoning ten aanzien van de bestaande recreatiewoningen.

Voor het nieuwe gedeelte is nog een extra mogelijkheid om de handhaving te versterken. Voor dit gedeelte is een aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan dat uitsluitend bedrijfsmatige geëxploiteerde recreatiewoningen gerealiseerd mogen worden. Juridisch is daarmee de bedrijfsmatige exploitatie en daarmee het recreatief gebruik van het nieuwe gedeelte geborgd. Deze eis mag niet

opgelegd worden aan bestaande terreinen. Dit in aansluiting op een aantal uitspraken daarover van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het eisen van bedrijfsmatige exploitatie op een dergelijke manier achtte de Afdeling namelijk in strijd met de rechtszekerheid van eigenaren van recreatiewoningen.

De Scheleberg heeft in overleg met de gemeente en provincie voor het bestaande gedeelte van het terrein een plan van aanpak heeft gemaakt om de verhuurcapaciteit aanzienlijk te verhogen en een nieuwe koers te varen waardoor de permanente bewoning op het bestaande terrein (voor zover nog aanwezig) uiteindelijk 'uitsterft'. Deze verhuurcapaciteit is nodig om ook daadwerkelijk op de verhuurmarkt te kunnen profileren en de nodige marketing te kunnen verrichten. Naast de uitbreiding in de vorm van nieuwbouw, wordt beoogd extra verhuurbemiddeling te verzorgen voor particuliere eigenaren van bestaande recreatiewoningen. Een nadere toelichting hierover is te vinden op pagina 9-10 van de toelichting van het wijzigingsplan (paragraaf 3.1.2.1).

3. Het plan is getoetst aan de geldende CROW-normen (landelijke normen) voor parkeren en verkeersbewegingen. Volgens de tabel 'bungalowpark (huisjescomplex)', in de kolom 'verkeersgeneratie' onder 'buitengebied', niet-stedelijk, is de maximale norm 2,8 verkeersbewegingen per huisje per dag (etmaal). Dat zou betekenen dat voor de uitbreiding van De Scheleberg dus maximaal 40 (huisjes) $\times 2,8 = 112$ vervoersbewegingen per etmaal extra plaats zullen vinden. Dat betekent over een gemiddelde dag (tussen 7.00-22.00 uur) dus gemiddeld zo'n 8 auto's per uur extra door de straat, gebaseerd op de maximale norm. Dit is een extra verkeersdruk die te verwaarlozen is. Daar komt bij dat de Lunterse Bosweg niet de enige ontsluitingsweg is vanaf de Immenweg, niet alle verkeer vanaf De Scheleberg zal via de Lunterse Bosweg rijden, dit gebeurt ook via de Goorsteeg en Hessenweg. Over het algemeen is de Lunterse Bosweg een rustige weg te noemen. Dat neemt uiteraard niet weg dat reclamanten geen overlast zouden kunnen ervaren vanwege o.a. hardrijdende auto's. De gemeente acht het echter ten aanzien van voorliggend wijzigingsplan niet proportioneel om verkeersmaatregelen te nemen. Er is geen aanleiding om dergelijke maatregelen te nemen op basis van de huidige gegevens en verkeersnormen. Dit zou overigens ook niet via het voorliggende wijzigingsplan geregeld kunnen worden, maar via bijvoorbeeld een verkeersbesluit. Dat is een zware maatregel die niet zonder meer genomen wordt, en waarvoor voorliggende uitbreiding van De Scheleberg, gezien bovenstaande, geen basis biedt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan in die zin, dat in paragraaf 3.2.1 van de toelichting van het wijzigingsplan met betrekking tot bedrijfsmatige exploitatie is uitgebreid. Tevens is naar aanleiding van de zienswijze paragraaf 4.11 (verkeer/parkeren) nader onderbouwd. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.