

Nota van Zienswijzen en Wijzigingen

Bestemmingsplan ‘Wekerom, uitbreiding recreatiepark Berkenrhode’

24 januari 2022

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wekerom, uitbreiding recreatiepark Berkenrhode' en het 'besluit aanmeldnotitie milieueffectbeoordeling' hebben van donderdag 17 december 2020 tot en met woensdag 27 januari 2021 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn hebben wij 3 zienswijzen via een afzonderlijke brief ontvangen. Daarnaast zijn er zienswijzen ingediend door de medeondertekening van een andere zienswijze. Dit brengt het totaal op 17 zienswijzen.

De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Leeswijzer

De volgende zienswijzenbrieven zijn ontvangen:

1. Provincie Gelderland;
2. Roekelseweg 50A, 50B, 50C, 50D en 50F;
3. Roekelseweg 48-1, 48-3, 48-4, 48-5, 48-6, 48-7, 48-8, 48-9, 48-10 en 48-12.

De brieven van reclamant 2 en 3 vallen in twee delen uiteen:

1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, maar ook:
2. Particulier (individueel) verzoek om herziening van de bestemming van het eigen perceel waarin wonen en/of vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan.

Omdat de zienswijzenbrief in twee inhoudelijke delen uiteenvalt, waar geen directe samenhang tussen bestaat, dient de raad over beide onderdelen afzonderlijk te besluiten. Meer hierover staat in het raadsvoorstel en het raadsbesluit. In de zienswijzennota wordt de volgende verdeling aangehouden:

- In onderdeel 1 vindt de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen plaats;
- Onderdeel 2 gaat in op het verzoek om herziening van het bestemmingsplan.

Onderdeel 2 start met een beschouwing van de bestaande situatie en een analyse daarop. Vervolgens zal per reden van verzoek een reactie worden gegeven. In de bijlagen bij deze nota is een plattegrond met de ligging van de particuliere percelen opgenomen. Tijdens de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan maakten de volgende stenen bungalows onderdeel uit van de bedrijfsmatige exploitatie van het park: 48-2, 48-11 en 48-14. Inmiddels zijn daar 48-3 en 48-12 bijgekomen. De overige stenen bungalows maken geen onderdeel uit van de bedrijfsmatige exploitatie van het park.

Ingediende zienswijzen

Ontvankelijkheid

Eenieder kan zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan (artikel 3.8, lid 1, sub d Wro). De indieners van de zienswijzen hebben tijdig hun zienswijzen ingediend. Hierdoor zijn de zienswijzen ontvankelijk.

Onderdeel 1. Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

1. De provincie Gelderland, hierna reclamant 1 (ontvangen 18 januari 2021)

1.1. Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Inhoud zienswijze

Het plangebied ligt deels in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Hier wil de initiatiefnemer een ontsluitingsweg, parkeerplaatsen en een (kleinschalige) kinderboerderij realiseren. Ons beleid maakt het oprichten van deze voorzieningen in GNN nu nog niet mogelijk. Wij zijn voornemens om de begrenzing van het GO en het GNN op deze locatie te wijzigen door een wijziging van de omgevingsverordening. Op het moment dat de nieuwe verordening inclusief voorgestelde herbegrenzing wordt vastgesteld, vervalt de aanduiding GNN en GO op deze locatie. De voorgenomen ontwikkelingen passen dan zonder meer in ons beleid. Wij vragen uw Raad het

bestemmingsplan niet vast te stellen tot Provinciale Staten heeft besloten de benodigde herbegrenzing van het GNN toe te kennen.

Gemeentelijke reactie

Inmiddels heeft Provinciale Staten van Gelderland op 31 maart 2021 een nieuwe omgevingsverordening vastgesteld. Door deze vaststelling zijn de aanduidingen GNN en GO vervallen binnen het plangebied.

Dit betekent dat het bestemmingsplan niet langer in strijd is met de 'Omgevingsverordening Gelderland' en dat de provincie verder geen bezwaren heeft.

Het vervallen van GNN is tevens aanleiding om de bestemming 'Natuur' te veranderen in de bestemming 'Groen'. De natuurbestemming was immers vereist voor gronden binnen GNN. Door het vervallen van GNN is de noodzaak voor een natuurbestemming komen te vervallen. Om de groene uitstraling te waarborgen, is een groenbestemming voldoende.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De bestemming 'Natuur' wordt veranderd in de bestemming 'Groen'.

2. Roekelseweg 50A, 50B, 50C, 50D, 50E en 50F, Wekerom, hierna reclamant 2.

Deze zienswijze is ondertekend door de eigenaren van bovengenoemde adressen en is op 13 januari 2021 ontvangen.

2.1. Nrs. 50A t/m 50F zijn geen onderdeel bestaand recreatiepark

Inhoud zienswijze

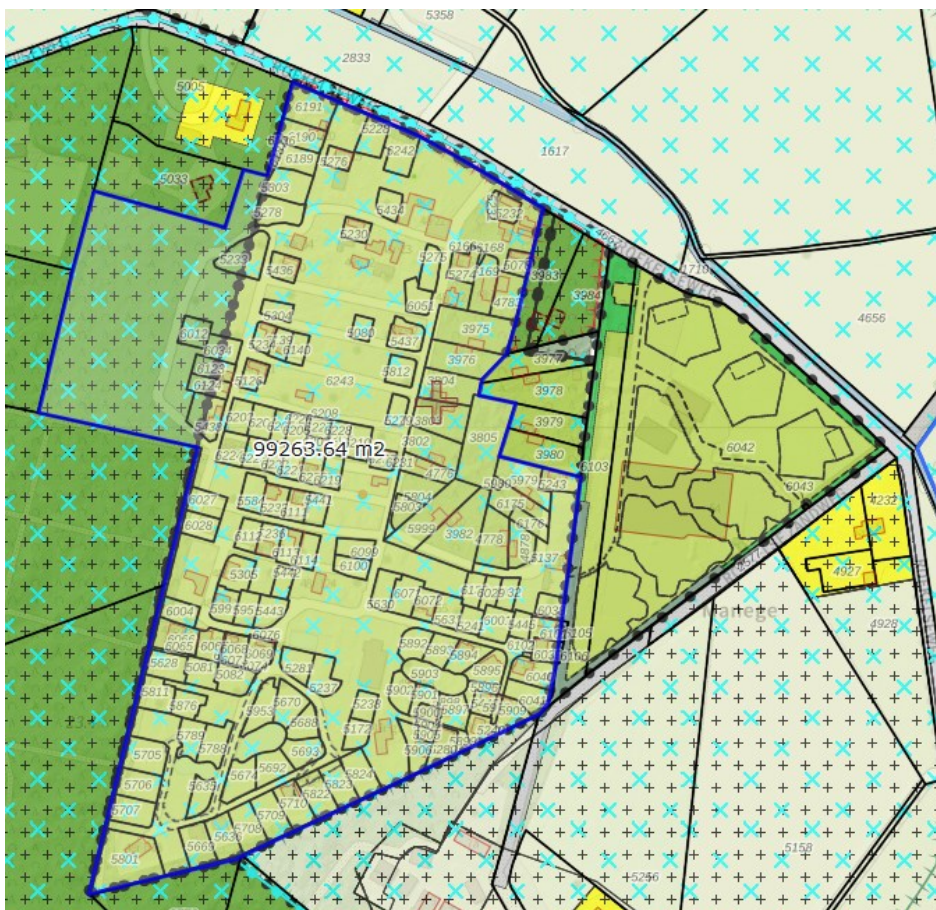
Er wordt volledig aan voorbijgegaan dat er tussen het bestaande park en "de uitbreiding" een groot gebied aanwezig is dat geen deel uitmaakt van het park, namelijk een - al dan niet bebouwd - stuk grond groot 8625 m2 dat in particulier bezit is. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ons bezit ingetekend als zijnde onderdeel van "Park Berkenrhode". Dit moet een vergissing zijn, onze percelen en kavels maken immers geen deel uit van welk park dan ook. Het zou onacceptabel maar vooral onrechtmatig zijn als wij middels een "uitbreiding" van een vakantiepark - dat geen enkele zeggenschap heeft over onze bezittingen, door dat park, dat er nog niet eens was toen de meesten van ons zich hier vestigden -, ongegrond en zonder enige inspraak, ingekapseld zouden worden.

Gemeentelijke reactie

In dit geval maken de recreatiewoningen van nrs. 50 A t/m 50 F geen onderdeel uit van het plangebied. Het bestemmingsplan ziet toe op het herzien van de bestemming die geldt voor het manegeterrein en heeft daarom alleen betrekking op de uitbreiding van het recreatiepark Berkenrhode.

Voor zover in de stukken wordt verwezen naar het bestaande park, is dat ter onderbouwing van het plan. Hierbij wordt niet bedoeld op de recreatiewoningen van nrs. 50A t/m 50F. De recreatiewoningen nrs. 50 A t/m 50 F hebben feitelijk geen enkele binding met het park, hebben een eigen toegangsweg en functioneren autonoom. Met uitzondering van het riool wordt geen gebruik gemaakt van verdere infrastructurele voorzieningen van het park. Ter verduidelijking zullen tekst en afbeeldingen hierop worden aangepast.

Het bestaande recreatiepark is ca. 9,9 hectare groot en is hieronder weergegeven:



Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een kleine aanpassing van het plan. In paragraaf 2.1 van de toelichting is verduidelijkt dat nrs. 50A t/m 50F geen onderdeel uitmaken van het bestaande recreatiepark Berkenrhode.

2.2. Huisnummering

Inhoud zienswijze

Het adres van Park Berkenrhode is Roekelseweg 44-48. Het is ondenkbaar en aanvechtbaar als straks - na eventuele uitbreiding - het adres Roekelseweg 44-54 gevoerd zou worden, dat zou pertinent onjuist zijn.

Gemeentelijke reactie

Een bestemmingsplan voorziet niet in huisnummering, omdat huisnummering niet ruimtelijk relevant is. Het toekennen van een huisnummer betreft een uitvoeringsaspect en vindt plaats via een afzonderlijk besluit. Tegen dit huisnummerbesluit staan te zijner tijd rechtsmiddelen open.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.3. Kinderboerderij

Inhoud zienswijze

Op het naastgelegen stuk grond dat eveneens bestemming "bos" heeft is in het ontwerp bestemmingsplan een kinderboerderij gepland. Die zou op minder dan 30 meter afstand van een woonhuis en zelfs nog veel minder afstand van de erfgrans komen.

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingplan is middels een aanduiding opgenomen dat in het noordwestelijk deel een kleinschalige kinderboerderij is toegestaan. Dit vindt plaats binnen de nieuwe bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie". In het voormalig bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' heeft de locatie de bestemming "Agrarisch" en niet de bestemming "Bos".

Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor de categorie kinderboerderij een richtafstand van 30 meter voor de aspecten geur en geluid en 10 meter voor het aspect stof. De aanduiding 'kinderboerderij' bevindt zich op een afstand van 30 meter van nr. 50B. Ook ligt een deel van de buitenruimte van het perceel nr. 50B buiten de genoemde afstanden, waardoor sprake blijft van een geluidsluwe buitenruimte. Verder komt dit plan in de plaats van een enkelbestemming 'Sport' met de functieaanduiding 'manege'. De milieueffecten van deze sportbestemming met manege-aanduiding zijn door de richtafstand voor geluid van 50 meter groter dan de beoogde bestemming voor een kinderboerderij. Bovendien gaat het hier om een kleinschalige kinderboerderij waar een gebouw van slechts 20 m² maximaal is toegestaan. Mede gelet op de kleinschaligheid van de beoogde kinderboerderij en het gegeven dat aan de daarbij horende richtafstanden wordt voldaan is ter plaatse van de recreatiewoning nr. 50B sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.4. Herplant bos

Inhoud zienswijze

Wij zouden graag zien dat die beloofde herplant op de dezelfde plek plaatsvindt waar de bomen gerooid worden. Er zijn nu al enkele bomen gesneuveld ten gevolge van werkzaamheden, de verankering van de wortels is door bodemverlaging en schorsverlies verminderd vanwege o.a. afgraven van verhogingen waarin deze bomen stonden en bij de eerste de beste storm ging de eerste eik al om. Wij vrezen nu ook voor enkele bomen dieper het terrein op, daar zal zoals in de plannen aangegeven ook de rest van een wal verder worden afgegraven, waar een eik bovenop staat. Deze eik kan niet behouden worden als de wortels geen grip meer op de wal hebben.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan is voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In het inrichtingsplan met de landschappelijke inpassing zit een kaartje met bomen die gekapt worden en waar herplant plaatsvindt. In de strook nabij Roekelseweg 50 A-F betreft dit in totaal 13 bomen, waarvan 5 dood en de overige met beperkte vitaliteit (bijvoorbeeld veel stamschade of beperkte kroonontwikkeling doordat deze beperkt worden door kronen van andere bomen). Herplant vindt elders in het plan plaats. Op dezelfde plaats herplanten heeft minimaal potentie, omdat ook na kap sprake blijft van een volledige kroondekking en nieuwe bomen daarom onvoldoende kunnen ontwikkelen.

Alle bestaande bomen zijn door de landschapsadviseur van Berkenrhode geïnventariseerd en in kaart gebracht (opgenomen in bijlage 1 van de toelichting, landschappelijke inpassingsplan). Tussen het voormalige manegeterrein en het park bevindt zich deels een grondwal waarvan de hoogte tussen de 125 en 150 cm varieert ten opzichte van het aangrenzende maaiveld. Deels is de wal verwijderd. De hoogte geeft de wal een onnatuurlijke uitstraling en oogt als een dijklichaam in het terrein. Uit onderzoek blijkt dat de grondwal later is aangebracht. Voor de bomen in de grondwal betekent dat grond tegen de stammen is aangestort. Dit in combinatie met schade door vee heeft geleid tot stamschade. Gelet op het feit dat de grondwal geen oorspronkelijk landschapselement is en dat de hoge grondwal de aanwezige bomen aantast, is het voornemen om in het nieuwe plan de wal volledig te verwijderen en op het oorspronkelijk maaiveld aanplant te realiseren met gebiedseigen struweelbeplanting.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.5. Begrenzing plangebied

Inhoud zienswijze

Het aan de bosbestemming grenzende perceel (Roekelseweg 50C) blijkt zonder mededeling aan en zonder overleg met de eigenaar, gedeeltelijk van bestemming "bos" gewijzigd te zijn in "recreatie".

Waarom wordt het bestemmingsplan voor Roekelseweg 50 niet gewijzigd van recreatie naar wonen of wellicht de dubbelbestemming wonen en recreatie ingevoerd? In elk geval zou ook voor de overige vier adressen aan de Roekelseweg 50 (C t/m F) een bestemmingsplan moeten gelden waarin de naam "Berkenrhode" niet voorkomt, net zoals nu al het geval is voor twee van de in totaal zes kavels aan de Roekelseweg 50, dat zou immers elke eventuele onduidelijkheid direct opheffen: deze zes huizen en percelen maken namelijk nadrukkelijk en vooral feitelijk geen deel uit van welk park dan ook en het is ergerlijk, misleidend en belastend dat de naam van het bestemmingsplan de schijn oproept als zouden zij wel van een park deel uitmaken, hetgeen dus nadrukkelijk niet zo is.

Gemeentelijke reactie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen betrekking op grond van nr. 50C. Daarnaast is in dit bestemmingsplan niet sprake van een wijziging van de bestemming 'Bos' naar de bestemming 'Recreatie'.

Op basis van vaste rechtspraak komt de raad beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze ruimte strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.¹

In dit geval heeft het bestemmingsplan alleen betrekking op de uitbreiding van het bestaande recreatiepark Berkenrhode. De bestaande manege zal hierbij worden gesaneerd. Dit is conform het verzoek van de aanvrager. Bovendien heeft de aanvrager deze gronden in eigendom, waardoor het aannemelijk is dat hij zijn plan kan realiseren. De gronden van Roekelseweg 50C t/m 50F zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer. Daarnaast heeft het verzoek ook geen betrekking op die gronden. Tot slot is er geen zodanige planologische samenhang tussen de uitbreiding van het recreatiepark en de gronden van Roekelseweg 50C t/m 50F dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, of een noodzaak om het plangebied groter in te steken dan thans het geval is. De percelen kunnen zelfstandig van elkaar functioneren conform de toegekende bestemming.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Omdat wij in deze zienswijzen een afzonderlijk verzoek om wijziging van het bestemmingsplan lezen om voor de particuliere kavels de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' of 'Wonen en Recreatie', zal met betrekking tot dit onderdeel de behandeling plaatsvinden in onderdeel 2 van deze nota.

In het stelsel van de Wro is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.²

Het is daarom dat met betrekking tot dit onderdeel van de zienswijzen (*i.c. verzoek herziening bestemming naar 'Wonen' of 'Wonen en Recreatie'*) een zelfstandige ruimtelijke afweging plaatsvindt in onderdeel 2.

2.6. Flora en fauna

Inhoud zienswijze

Daarnaast vrezen wij voor meer overlast en schade aan flora en fauna. Waar voorheen een paard en veulen in de wei liepen zullen straks talloze auto's rijden en geparkeerd worden.

Gemeentelijke reactie

¹ ABRvS 1 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2948.

² ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1763.

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd, waarbij o.a. naar gebiedsbescherming en soortenbescherming is gekeken. Zie de bijlage 'Ecologische Quick Scan Flora en Fauna' die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Ook de verkeersbewegingen en parkeerplaatsen zijn meegenomen in de beoordeling. De Wet natuurbescherming en de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep, mits een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming wordt verleend en de gestelde voorschriften in de ontheffing nageleefd worden. Deze ontheffing is verleend op 25 augustus 2021.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.7. Stikstof, fijnstof en geluid

Inhoud zienswijze

Recreanten zullen - zoals tegenwoordig gebruikelijk - over hout gestookte dan wel elektrisch verwarmde sauna's, hottubs en jacuzzi's beschikken en tot diep in de nacht buiten feestvieren, zomers en 's winters. In het emissierapport is hierover niets terug te vinden.

Want wat te denken van de stikstof- en fijnstof uitstoot van al die voorzieningen en auto's. De chloorbaden zullen meerdere malen per week verversd worden (op het riool of als toevoeging aan het grondwater?), de (warmte)pompen van de voorzieningen zullen dag en nacht gebruikt moeten worden. Daarnaast zal er ongetwijfeld ook geluids- en stankoverlast uit voortkomen.

Gemeentelijke reactie

Stikstof

Met dit bestemmingsplan vervalt voor de locatie de enkelbestemming 'Sport' met de functieaanduiding 'manege'. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een manege een richtafstand van 50 meter voor het aspect geur en een richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Op grond van de geldende milieuvergunning is het houden van 53 paarden toegestaan.

De sauna's, hottubs en jacuzzi's worden inpandig gerealiseerd bij de boerenerven (aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - halfopen landschap'). Bij de boserven (aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bos') zijn sauna's, hottubs en jacuzzi's wel uitpandig binnen de bouwvlakken toegestaan. Dit wordt geborgd in de planregels. De hottubs worden verwarmd met duurzaam hout. De sauna's en jacuzzi's worden verwarmd met elektriciteit uit zonnepanelen. In de onderbouwing van stikstofdepositie is dit bij het ontwerpbesluit niet meegenomen. Dit is hersteld. In de nieuwe onderbouwing zijn de hottubs wel meegenomen.

Het initiatief leidt tot een aanzienlijke stikstofwinst. Zie onderstaande afbeeldingen:

tabel 6: depositie gebruiksfase

Natuurgebied	Referentiesituatie (mol/ha/jaar)	Gebruiksfase (mol/ha/jaar)	Maximale toename*
Veluwe	8,57	0,52	0,00
Overige gebieden	0,00 - 0,02	0,00	0,00

* Omdat de hoogste stikstofdepositie voor beide fases niet altijd op hetzelfde hexagoon ontstaat, kunnen de berekende waarden niet direct worden opgeteld en afgetrokken, om het verschil te bepalen.

tabel 7: depositie combinatie aanlegfase en 32 weken gebruiksfase

Natuurgebied	Referentiesituatie (mol/ha/jaar)	Aanleg- en gebruiksfase (mol/ha/jaar)	Maximale toename*
Veluwe	8,57	2,14	0,00
Overige gebieden	0,00 - 0,02	0,00	0,00

* Omdat de hoogste stikstofdepositie voor beide fases niet altijd op hetzelfde hexagoon ontstaat, kunnen de berekende waarden niet direct worden opgeteld en afgetrokken, om het verschil te bepalen.

Fijnstof

Voor het aspect fijnstof geldt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen. Gemakshalve wordt hierbij verwezen naar paragraaf 4.13 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Geluid en stank (milieuzonering)

Hieronder wordt nader ingegaan op de beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot geluid- en stankoverlast van de beoogde recreatieverblijven. Voor de milieueffecten van de kinderboerderij wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.3. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor de categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor de aspecten geur en gevaar. De richtafstand van 50 meter voor vakantiecentra is gebaseerd op de mogelijke voorzieningen van een recreatiepark en niet zo zeer voor de recreatieve nachtverblijven zelf. Hierbij kan gedacht worden aan een (klein) zwembad, een sportterrein, een receptiegebouw, toiletgebouwen, winkels, horeca, etc.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in centrale voorzieningen, met uitzondering van twee kleine speelvelden, parkeervoorzieningen en een kinderboerderij. De meeste typische centrale voorzieningen van een vakantiecentra zijn daarom uitgesloten in het plangebied.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Voor een groepsaccommodatiegebouw zonder extra voorzieningen kan aansluiting worden gezocht bij de categorieën kantines en hotels en pensions met keuken. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter voor de aspecten geluid, geur en gevaar.³ Voor de recreatieverblijven met sauna's, hottubs en jacuzzi's geldt verder dat deze inpandig worden gerealiseerd bij de boerenerven (aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - halfopen landschap'). Deze recreatieverblijven zijn in het plan op meer dan 50 meter afstand gesitueerd van de gevel van de dichtstbij gelegen recreatiewoning die geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark (recreatiewoningen van reclamant 2 en 3). In verband met eventuele feestvierende bezoekers van de recreatieverblijven geldt verder dat deze op meer dan 50 meter zijn gelegen van de recreatiewoningen die geen onderdeel uitmaken van het recreatiepark. Gelet op deze vrij grote afstand kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

De speelvoorzieningen zijn kleinschalig en komen qua aard overeen met speelvoorzieningen in een woonwijk. De locatie is begrensd via de aanduiding 'speelvoorziening'. De speelvoorzieningen zijn in het plan op meer dan 50 meter afstand gesitueerd van de gevel van de dichtstbij gelegen recreatiewoning die geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark. Gelet op de kleinschaligheid van de speelvoorzieningen en de vrij grote afstand kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

De parkeervoorziening is te realiseren binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en ligt op een afstand van circa 30 meter van de gevel van de dichtstbij gelegen recreatiewoning die geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark. Bij hele grote parkeervoorzieningen (zoals een grote parkeergarage) geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Voor de beoogde parkeervoorziening in het plan gelden geen richtafstanden en de omvang van de parkeervoorziening is vergelijkbaar met een parkeervoorziening in een woonwijk. Gelet op de afstand van de bestemming waarin parkeervoorzieningen zijn te realiseren tot aan de gevel van de dichtstbij gelegen recreatiewoning van circa 30 meter en de beperkte omvang daarvan, is het aannemelijk dat een goed verblijfsklimaat vanwege parkeren is te garanderen.

Overigens geldt dat de huidige bestemming van het plangebied de enkelbestemming 'Sport' met de functieaanduiding 'manege' toestaat. De potentiële milieueffecten van deze functies zijn groter dan de functies die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. In het aangepaste onderzoek naar stikstofdepositie wordt het aandeel van de sauna's, jacuzzi's en hottubs ook meegenomen. Daarnaast wordt in de planregels geregeld dat de sauna's, hottubs en jacuzzi's alleen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken, waarbij geldt dat deze bij groepsaccommodaties inpandig dienen te worden

³ ABRvS 19 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4139

gerealiseerd. Verder wordt in de toelichting de paragraaf over milieuzonering aangevuld met bovenstaande tekst.

2.8. Woongenot

Inhoud zienswijze

We dreigen op luttele meters van onze erfgrens een doorgangsweg voor campinggasten te krijgen, parkeerterreinen t.b.v. vele tientallen auto's zullen zo goed als op onze erfgrens (de dan voormalige bestemmingsgrens) worden geplaatst. Ons woon- en recreërgenot, onze privacy en rust, zullen voorbij zijn.

Gemeentelijke reactie

In de oorspronkelijke opzet van het plan was opgenomen dat uitrijdend verkeer van het bestaande recreatiepark ook via de nieuwe weg over de uitbreiding zal worden ontsloten. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het plan is aangepast. De verkeersstromen van het bestaande recreatiepark en de uitbreiding zullen gescheiden worden. De nieuwe weg dient dat ook enkel als ontsluiting voor de uitbreiding. Dit wordt geborgd in de planregels.

Niet uit het oog mag worden verloren dat op basis van het geldende bestemmingsplan zich ter plaatse een managebedrijf mag vestigen, met de daarbij behorende hinder. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een manege een richtafstand van 50 meter voor het aspect geur en een richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Dat de oorspronkelijke manege in een vervallen toestand verkeerde, doet niets af aan de planologische mogelijkheden tot vestiging van een gelijksoortig volwaardig bedrijf op die locatie.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. In de planregels wordt geregeld dat er geen doorgang mogelijk is voor autoverkeer tussen de uitbreiding van het recreatiepark en het bestaande deel van het recreatiepark, met uitzondering van hulpdiensten. Verder is in het landschappelijk inrichtingsplan geregeld dat er palen worden geplaatst ter plaatse van de doorgang.

2.9. Afstand bouwwerken tot bestemmingsgrens

Inhoud zienswijze

Volgens het bestemmingsplan 'Recreatiepark Berkenrhode, Roekelseweg 44-48 te Wekerom' geldt dat de afstand van bouwwerken tot de bestemmingsgrens niet minder mag bedragen dan 11 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is. Wij gaan ervan uit dat deze bepaling in het nieuwe bestemmingsplan t.b.v. de uitbreiding wordt gehandhaafd, met name ook aan de perceelgrenzen van Roekelseweg 50a en Roekelseweg 50b met de bestemming bos.

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan 'Recreatiepark Berkenrhode, Roekelseweg 44-48 te Wekerom' is ten behoeve van de landschappelijke inpassing gekozen voor de afstand van 11 m. Naast een vergunningstelsel voor uitvoering van bepaalde werkzaamheden zijn geen specifieke eisen opgenomen ten aanzien van landschappelijke inpassing.

In het onderhavige bestemmingsplan is een dergelijke planregel niet opgenomen. In dit bestemmingsplan is namelijk gekozen voor een andere systematiek, waarbij door een voorwaardelijke verplichting wel regels zijn opgenomen ten aanzien van de totale landschappelijke inpassing.

Daarnaast zou een dergelijke planregel te knellend zijn. Sommige bouwwerken als erfafscheidingen, groepsaccommodaties, recreatiewoningen type 1 en de kinderboerderij worden namelijk op minder dan 11 meter van de bestemmingsgrens gerealiseerd. Doorslaggevend is dat het plan is voorzien van een zorgvuldig uitgewerkt inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan, waarbij geldt dat het inrichtingsplan met landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting in de planregels is opgenomen. Daarmee is voldoende rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van de voorziene bouwwerken, en is gegarandeerd dat het beoogde beeld ook gerealiseerd wordt. Daarmee vervalt vanuit het beoogde eindbeeld en de inpasbaarheid ten opzichte van de omgeving de noodzaak tot het vasthouden van de 11 meter afstand. Voor zover de afstand van 11 meter uit een oogpunt van een

milieubuffer wenselijk zou zijn voor reclamant 2, wordt gemakshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.7.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.10. Intensieve bebouwing

Inhoud zienswijze

Onze zeer grote kavels zijn conform het geldende bestemmingsplan uiterst beperkt bebouwd. Hoe groot een kavel ook is, er mag slechts één gebouw op aanwezig zijn. In het ontwerpbestemmingsplan voor "uitbreiding Berkenrhode" wordt juist in zeer intensieve bebouwing voorzien, afdoend aan het karakter van de bosomgeving. Dat voelt als meten met twee maten. Vanuit ons bos zal door intensieve bebouwing en verkeer geen uitweg meer zijn voor egels, marters, bunzings, eekhoorns, wezels, een tiental bosmuizensoorten etc.

Gemeentelijke reactie

Van belang is dat het plan is voorzien van een zorgvuldig uitgewerkt inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan, en toeziet op het realiseren van een aaneengesloten verblijfsrecreatief terrein die voorziet in wisselende bedrijfsmatige verhuur van accommodaties aan verblijfsrecreanten. Deze ontwikkeling laat zich niet vergelijken met de situatie waarin sprake is van solitaire particuliere kavels. De bebouwing is passend bij de ontwikkeling van een recreatiepark. Binnen het concept is gekozen voor een systematiek met boerenerven en boserven. Qua verdichting sluit de hoeveelheid recreatieve nachtverblijven goed aan bij het bestaande recreatiepark.

Met betrekking tot de gevolgen voor een aantal genoemde diersoorten wordt gemakshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.6.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.11. Doorgangsweg en uitrit

Inhoud zienswijze

De beoogde nieuwe ontsluiting naar de Roekelseweg zal zeer intensief gebruikt gaan worden, zowel als uitrit maar ook als inrit ten behoeve van het gehele park inclusief de uitbreiding. Dat kan niet anders dan tot hoogst onveilige verkeerssituaties leiden: immers pal naast onze reeds bestaande privé in- en uitrit, en gelegen in een bocht die o.a. vanwege begroeiing toch al onoverzichtelijk is.

Waarom wordt niet de bestaande uitrit op de Roekelse Zandweg gebruikt? Dit is de reeds van oudsher voor de manege in gebruik zijnde in- en uitrit die nimmer tot een onoverzichtelijke situatie of onveilige situaties heeft geleid en onlangs zelfs geasfalteerd is. Het verhard en/of asfalteren van een nieuwe (rond)weg en een in- en uitrit zou onnodige belasting en schade aan het zo gekoesterde perceelgedeelte met bestemming bos veroorzaken, de beoogde weg en nieuwe in- en uitrit komen op zeer korte afstand daarvan.

Gemeentelijke reactie

In de oorspronkelijke opzet van het plan was opgenomen dat uitrijdend verkeer van het bestaande recreatiepark ook via de nieuwe weg over de uitbreiding zal worden ontsloten. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het plan is aangepast. De verkeersstromen van het bestaande recreatiepark en de uitbreiding zullen gescheiden worden. De nieuwe weg dient dat ook enkel als ontsluiting voor de uitbreiding. Dit wordt geborgd in de planregels. Er is dus niet sprake van een doorgangsweg voor autoverkeer waar alle parkgasten (inclusief gasten bestaande recreatiepark) gebruik van kunnen maken.

Verder is in de bijlage 'Notitie verkeersaansluitingen park Berkenrhode op Roekelseweg' de verkeersveiligheid van de bestaande aansluiting en de nieuwe aansluiting onderzocht. Voor beide aansluitingen geldt dat in één richting het zicht meer dan 100 meter bedraagt. In de andere richting is het zicht gelijk of groter dan de stopafstand van 65 meter. Meest kritieke is het zicht richting het noordwesten bij de bestaande aansluiting. Deze bedraagt circa 65 meter, deze wordt beperkt door de

aanwezige begroeiing en het gegeven dat de weg in een bocht ligt. Indien de begroeiing niet goed onderhouden wordt kan de zichtafstand nog verder afnemen. Bij goed onderhoud van het groen aan beide zijden kan de bestaande aansluiting goed functioneren. Kortom, het veilig en doelmatig gebruik van de Roekelseweg verandert niet door de uitbreiding van het recreatiepark. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen onveilige verkeerssituatie zullen ontstaan. Gemakshalve wordt hierbij verwezen naar paragraaf 4.11 van de toelichting op het bestemmingsplan. Verder is de 'Notitie verkeersaansluitingen park Berkenrhode op Roekelseweg' aangevuld met de beoordeling van de bestaande privéuitweg van nr. 50A t/m 50F. De onderlinge ligging tussen deze privéuitweg en de nieuwe uitrit is voldoende veilig. Gemakshalve wordt hierbij verwezen naar de aangepaste 'Notitie verkeersaansluitingen park Berkenrhode op Roekelseweg'.

Er zijn meerdere redenen waarom voor deze uitweg is gekozen. De aansluiting van de Roekelse Zandweg op de Roekelseweg is namelijk minder veilig dan de voorgestelde uitweg. Verder is daar meer overlast voor de aangrenzende woning op de Roekelse Zandweg. Daarnaast ontstaat met de voorgestelde uitweg meer een eenheid met het bestaande recreatiepark. Het verhard van deze uitweg zal bovendien niet leiden tot schade aan het aanwezige groen. De wortels van bomen zullen namelijk niet worden aangetast. In het inrichtingsplan wordt voldoende afstand tot de bomen gehouden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De 'Notitie verkeersaansluitingen park Berkenrhode op Roekelseweg' is aangepast.

2.12. Bezoekersparkeren

Inhoud zienswijze

Er wordt in het plan geen rekening gehouden met parkerende bezoekers welke de auto niet op het terrein mogen parkeren en zodoende de auto's langs de openbare weg (Roekelseweg) zullen plaatsen, in de berm. Wordt er binnen het plan ook voor het oplossen van de bestaande parkeerproblematiek gezorgd? De gebruikers van de nieuwe huizen in de uitbreiding zullen ook bezoekers ontvangen, de druk op de berm van de Roekelseweg zal nog veel groter worden dan die nu al is.

Gemeentelijke reactie

Bij de beoordeling of een project in voldoende parkeergelegenheid voorziet om in de parkeerbehoefte ervan te kunnen voorzien, moet volgens vaste jurisprudentie alleen rekening worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het project. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten.⁴

Op basis van de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede' geldt dat bij een recreatiebungalow in het buitengebied 2,1 parkeerplaatsen per bungalow gerealiseerd dienen te worden. 91% van deze norm bestaat uit bezoekersparkeren. De initiatiefnemer heeft bij het ontwerpbestemmingsplan een parkeernorm gebruikt die afwijkt van de gemeentelijke parkeernorm uit de 'Nota parkeernormering gemeente Ede'. Er wordt in de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede' namelijk geen differentiatie gemaakt naar grootte van een bungalow, bijvoorbeeld een 4, 6, 8, 10, 20 persoons bungalow. De grootte van een bungalow heeft direct invloed op de parkeerbehoefte. Daarnaast geldt dat de bungalows nooit allemaal volledig bezet zijn (bijvoorbeeld 4 bedden in plaats van 6 bedden bezet). Op basis hiervan wordt de volgende normering gesteld.

- Aantal parkeerplaatsen per recreatiewoning (6 P): 2
- Aantal parkeerplaatsen familiewoningen: 1 parkeerplaats per 3 slaapplekken

Na de zienswijzenperiode is bovenstaande overweging aangevuld met een worstcasescenario. Deze worstcasescenario is gebaseerd op de normen uit de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede'. Binnen deze normen is een deel gereserveerd voor bezoekersparkeren. Bij de groepsaccommodatie is aansluiting gezocht bij de norm die geldt voor een hotel. Voor 10 kamers geldt een norm van 6,8 parkeerplaatsen. Als een groepsaccommodatie gemiddeld 5 (slaap)kamers heeft, dan geldt een norm van 3,4 parkeerplaatsen per groepsaccommodatie. Bij 15 groepsaccommodaties komt men uit op (15 x 3,4 =) 51 parkeerplaatsen. Als men bij de 26 andere recreatiewoningen aansluit bij de norm van 2,1

⁴ ABRvS 2 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:9.

parkeerplaatsen per bungalowwoning, dan komt men uit op $(26 \times 2,1 =) 54,6$ parkeerplaatsen. Binnen het plangebied dienen dan in totaal 106 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Als gevolg hiervan heeft de initiatiefnemer het inrichtingsplan aangepast door 106 parkeerplaatsen in te tekenen.

Het inchecken gaat volledig digitaal, waardoor recreanten bij aankomst niet langs de receptie hoeven en direct het park op kunnen rijden. Dit gaat als volgt:

- Tijdens het boekingsproces, online of telefonisch, moet er een kenteken worden ingevuld welke de slagboom zal herkennen bij aankomst.
- Hierdoor kan iedere auto direct bij aankomst doorrijden bij de slagboom.
- Via een automatische welkomstmailing ontvangen de gasten een routing naar de woning toe en ontvangen zij een code voor de toegang van de woning.
- Hierdoor is een fysieke incheck bij de receptie niet nodig.
- Tijdens de incheck- en vertrekdagen zal er een parkmedewerker herkenbaar aanwezig zijn op het resort om gasten te informeren bij vragen.
- De wegen krijgen bewegwijzering en alle woningen worden voorzien van een huisnummer welke vooraf bekend zal zijn bij de gasten zodat zij zich vooraf al kunnen oriënteren.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De afweging over voldoende parkeerplaatsen is aangevuld met een worstcasescenario. Kortom, de uitbreiding is zelfvoorzienend en kan de gegenereerde parkeerbehoefte op het eigen terrein opvangen.

2.13. Planschade

Inhoud zienswijze

Onze woningen aan de Roekelseweg 50 zullen aanzienlijk in waarde dalen, het is nogal een verschil of je "op een park" woont, omsloten wordt door een park, of een huis en perceel in de vrije natuur bezit. Wordt in die schade voorzien?

Gemeentelijke reactie

Het staat belanghebbenden altijd vrij om een planschadeverzoek in te dienen na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan. Voor een planschadeverzoek dienen leges betaald te worden. Bij de behandeling van eventuele planschadeclaims geldt de 'Procedureverordening planschade Ede' van de gemeente Ede. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is o.a. geregeld dat bij het toekennen van een eventuele planschadeclaim de kosten op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Hierdoor is de omgevingsvergunning economisch uitvoerbaar. Verder geldt dat meer gewicht wordt toegekend aan het algemene belang van recreatie en toerisme en vitale vakantieparken dan aan het belang van eventuele planschade.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.14. Bouwwerkzaamheden

Inhoud zienswijze

We zullen 20 weken overlast ondervinden van bouw en sloop. Gigantische verweerde (en nu al beschadigde) asbest daken moeten verwijderd en afgevoerd worden. Is daar toezicht op? Welke instantie is daarvoor verantwoordelijk en garandeert onze gezondheid?

Gemeentelijke reactie

Dat reclamant 2 overlast ervaart door het bouwverkeer is invoelbaar, maar dat laat onverlet dat bouwverkeer en overlast door bouwwerkzaamheden geen betrekking hebben op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen.⁵

Ten overvloede geldt dat de vergunninghouder zelf verantwoordelijk is voor de uit te voeren werkzaamheden. Voor het slopen van asbest is een sloopmelding vereist. De gemeente oefent hier toezicht op uit. Deze zienswijzen zijn niettemin aanleiding geweest om met het park Berkenrhode in overleg te treden of zij actief toe willen zien op een goede uitvoering gedurende de bouw, gericht op

⁵ ABRvS 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1983.

voorkomen van overlast in welke vorm dan ook. Het park Berkenrhode heeft aangegeven hierin een actieve rol te willen vervullen en stelt - naast toezicht - voor de bouwfase een loket in met telefoonnummer waar men persoonlijk of telefonisch terecht kan met klachten en vragen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Roekelseweg 48-1, 48-3, 48-4, 48-5, 48-6, 48-7, 48-8, 48-9, 48-10, 48-12, Wekerom, hierna reclamant 3.

De zienswijze is ondertekend door de eigenaren van bovengenoemde adressen en is op 26 januari 2021 ontvangen. Daarnaast is in de zienswijze een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ingediend.

3.1. Druk op natuur

Inhoud zienswijze

In 2018 was de gemeente nog van mening dat het Natura 2000-gebied nabij recreatiepark Berkenrhode beschermd diende te worden tegen intensief gebruik. Gasten die kort verblijven op vakantieadressen hebben echter hele andere behoeften en gedragingen dan vaste gasten en dit resulteert in een grotere druk op de natuur dan daar waar vaste mensen verblijven. De vraag hierbij is dan ook hoe de gemeente Ede de bescherming van de natuur ziet in combinatie met deze korte wisselende vakanties.

Gemeentelijke reactie

Het gemeentelijk beleid in het 'Ruimtelijk Ontwikkelingskader Recreatieparken' en de 'Visie op Recreatie en Toerisme Veluwe 2017-2022' laat zien hoe Ede aankijkt tegen de combinatie van toerisme en de natuur, de Veluwe. De gemeente Ede neemt sinds 2017 samen met tien andere Veluwe gemeenten, ondernemers, de Provincie Gelderland en andere partners actief deel in het programma Vitale Vakantieparken. Doel is om een divers en kwalitatief goed aanbod van vakantieparken te realiseren, dat een sterke schakel vormt in het gehele toeristisch recreatieve aanbod van de Veluwe. De gemeente Ede heeft daartoe het bestuursakkoord Vitale Vakantieparken ondertekend. De gezamenlijke aanpak draagt bij aan de ambitie Veluwe op 1: de meest gastvrije vakantiebestemming van Nederland worden en blijven.

De Veluwe identiteit is het vertrekpunt voor het ruimtelijk beleid voor de recreatieparken. Dit is namelijk de reden waarom de recreant de Edese vakantieparken weet te vinden. Als je wilt gaan voor een duurzame en sterke recreatieve sector, is het zuinig en zorgvuldig omgaan met dat waar je je bestaan aan ontleent, een 'must'. Naast dat dit uitgangspunt het vertrekpunt vormt voor de planvorming en de wijze waarop het terrein als recreatiepark wordt ingericht, vindt om deze reden ook een ecologische beoordeling plaats van de plannen naar de effecten ervan op het Natura 2000-gebied. Pas als het ontwerp met de landschappelijke inrichting voldoende ruimtelijke kwaliteit laat zien en de beoordeling ervan op de effecten positief uitvalt, kan het plan doorgang vinden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.2. Jacuzzi's en hottubs

Inhoud zienswijze

De jacuzzi's en hottubs leiden tot geluidsoverlast. Dit past o.i. niet op een park waar duurzaamheid en rust en natuur kernwaarden zijn. Mens en dier hebben 's avonds ook last van de verlichting. Er staan behoorlijke spots bij de baden. Het waterverbruik voor luxe en vermaak loopt in de miljoenen liters per jaar. Dit is niet duurzaam.

De hottubs worden gestookt met blokken van geperst hout. Dit leidt tot stank- en rookoverlast. Daarnaast is het constante opwarmen 's nachts goed hoorbaar.

We ervaren een substantiële afname van het aantal eekhoorns en vleermuizen in en rond de bomen bij onze huizen. Het zou ons niet verbazen indien dit samenhangt met het gebruik van de jacuzzi's en hottubs.

Gemeentelijke reactie

Met betrekking tot de geluidsoverlast, stank- en rookoverlast wordt gemakshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.7.

Met betrekking tot de verlichting geldt dat voor de wegen en openbare ruimte gebruik wordt gemaakt van gedempte oriëntatieverlichting. Verlichting van jacuzzi's staat enkel tijdens gebruik aan. Na 22:00 uur mogen deze niet gebruikt worden volgens het parkreglement.

Met betrekking tot het waterverbruik geldt dat sprake is van kraanwater dat men in de tuinen laat leeglopen na meerdere dagen gebruik. De Veluwe verdroogt, waardoor dit geen probleem is, er zijn geen toevoegingen aan het water. Daarnaast wordt het water van hottubs en jacuzzi's na iedere reservering ververs. Er wordt geen gebruik gemaakt van chemicaliën. Berkenrhode gaat hiervoor een zuigwagen aanschaffen, zodat het water hergebruikt kan worden voor andere doeleinden, zoals het geven van water aan beplanting.

Met betrekking tot de eekhoorns en vleermuizen geldt dat er een ecologische quickscan is uitgevoerd, waarbij o.a. naar gebiedsbescherming en soortenbescherming is gekeken. Zie de bijlage 'Ecologische Quick Scan Flora en Fauna' die als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Ter aanvulling is ook onderzoek gedaan naar de sauna's en hottubs. Dit is verwerkt in de laatste versie van de ecologische quickscan. Verder heeft het college van gedeputeerde staten van Gelderland op 25 augustus 2021 ten aanzien van soortenbescherming een ontheffing verleend op grond van de Wet natuurbescherming. Daarmee is het bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van soortenbescherming op grond van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De ecologische quickscan is aangevuld met een toets naar sauna's en hottubs. Hierin is zowel naar soortenbescherming als gebiedsbescherming gekeken.

3.3. Behoeft

Inhoud zienswijze

We willen ook nog aangeven dat het wellness aanbod daarnaast een ander publiek trekt, veelal bestaande uit groepjes vrienden en vriendinnen (twintigers), die vooral een weekendje of weekje willen feesten met alles wat daarbij hoort. Wij vinden dit neveneffect ongewenst en we vragen ons af of de gemeente Ede dit neveneffect wel gewenst vindt. Tot slot vragen wij ons ook af of het voor het milieu en de natuur verantwoord en wel zo wenselijk is om aan de groeiende behoefte van deze luxe te voldoen en verzoeken daarom of er een beperking opgenomen kan worden op het aantal jacuzzi's en hottubs vanwege de overlast die zij veroorzaken.

Gemeentelijke reactie

Om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het plan nauwkeuriger in beeld te brengen, is een onderbouwing voor de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Park Berkenrhode heeft de afgelopen jaren een kwalitatieve ontwikkeling doorgemaakt. Middels de uitbreiding is zij in staat de doelgroepen in het linkerdeel van het Leisure Levensstijlenmodel beter te bedienen. Uit de ladderonderbouwing blijkt o.a. dat er behoefte is binnen de doelgroep stijlzoekers, inzichtzoekers en avontuurzoeker. In bijlage 1 van de laddertoets zijn deze doelgroepen nader beschreven. Met name binnen doelgroepen stijl- en inzichtzoekers zijn wellness-voorzieningen van belangrijke toegevoegde waarde.

Op het publiek wat op het park afkomt kan de gemeente geen selectie maken. De gemeente Ede kent geen beleid om twintigers te weren van vakantieparken. Wel zet de gemeente in op vitale vakantieparken. Elk vakantiepark heeft daarbij de mogelijkheid om zich te onderscheiden en zich te focussen op een doelgroep. Om onderscheidend te zijn heeft Berkenrhode bewust gekozen voor kwaliteit (richting doelgroep comfortabel en luxe blauw) met daarbij het behoud van het familiale, laagdrempelige en persoonlijke karakter. Het park erkent dat het afgelopen jaar door de

coronamaatregelen relatief veel groepen vrienden en jongelui accommodaties geboekt hebben. Enerzijds omdat vakanties naar het buitenland niet door konden gaan en anderzijds omdat veel uitgaansgelegenheden dicht zijn en juist daarom vakantieverblijven met eigen voorzieningen op dit moment ook bij deze doelgroep hoog scoort. Het park ontkent niet dat dat tot overlast en hinder geleid zou kunnen hebben, alleen dit betreft niet de doelgroep waar het park zich normaliter op richt. Daarnaast geldt dat recreatiepark Berkenrhode een eigen parkreglement kent omtrent geluid. Zo dient het na 22:00 uur stil te zijn.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Aan de toelichting is een ladderonderbouwing als extra bijlage toegevoegd.

3.4. Verkeersontsluiting, recht van erfdienstbaarheid en tweede route voor wandelaars en fietsers

Inhoud zienswijze

Er zitten discrepanties tussen de verschillende bijlagen m.b.t. het eenrichtingsverkeer en de in- en uitgang op beide delen.

Het gedeelte van de Sparrenlaan ter hoogte van de nummers 48-9 en 48-10 is eigen grond. Hier is sprake van erfdienstbaarheid. De vraag is of de erfdienstbaarheid ook van toepassing is bij het ontsluiten van het nieuwe deel van het park. Wij zien graag opgenomen dat er erfdienstbaarheid rust op een gedeelte van de Sparrenlaan. Verder zien we graag opgenomen dat de doorgang via de Sparrenlaan van het nieuwe deel van het park naar het oude deel van het park en vice versa niet voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk wordt gemaakt.

Met de komst van het nieuwe gedeelte zal de Sparrenlaan onevenredig zwaar belast worden. Niet alleen door voertuigen maar ook door recreanten (voetgangers en fietsers) die verblijven in het nieuwe gedeelte en die naar het centrale deel met faciliteiten als speeltuin, zwembad, kinderanimatie, snackbar, restaurant en café willen gaan en vice versa. Wij zien graag in het definitieve bestemmingsplan nog een tweede, alternatieve, groene, route voor wandelaars en fietsers van het nieuwe gedeelte naar het oude centrale deel van het park en vice versa.

Gemeentelijke reactie

In de oorspronkelijke opzet van het plan was een verkeersverbinding opgenomen tussen het huidige park en de uitbreiding. Naar aanleiding van deze zienswijze en een gesprek dat het park heeft gevoerd met de indieners van het bezwaarschrift heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen deze verkeersverbinding eruit te halen (enkel voor calamiteiten). Beide parkdelen verzorgen hiermee haar eigen verkeersontsluiting. Dit wordt geborgd in de planregels. Er is dus niet sprake van een doorgangsweg voor autoverkeer waar alle parkgasten (inclusief gasten bestaande recreatiepark) gebruik van kunnen maken. Voor voetgangers is in het parkontwerp een wandelpad toegevoegd richting de centrale voorzieningen. De zogenoemde Sparrenlaan zal via de uitbreiding alleen te bereiken zijn voor voetgangers en fietsers.

Volgens vaste rechtspraak is voor het oordeel door de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.⁶ In dit geval geldt een recht van erfdienstbaarheid tussen de eigenaren en het recreatiepark. Daarbij mag recreatiepark Berkenrhode op de minst bezwarende wijze gebruik maken van een gedeelte van de Sparrenlaan. Primair geldt dat de uitbreiding van het recreatiepark ook zonder de Sparrenlaan bereikbaar is voor bezoekers van het recreatiepark. Er wordt namelijk een eigen toegang voor de uitbreiding gecreëerd. Een eventuele blokkering van dit pad zal er niet toe leiden dat het plan niet uitvoerbaar is. Daarom is niet sprake van een belemmering met een evident karakter. Subsidiarisch geldt dat de Sparrenlaan alleen voor voetgangers en fietsers is te bereiken, waardoor het recht van erfdienstbaarheid niet onevenredig wordt verzwakt. Daarnaast zal de initiatiefnemer een tweede route voor wandelaars en fietsers via de Eikenlaan mogelijk maken tussen het bestaande deel en de uitbreiding van het recreatiepark. Ook hierdoor wordt het recht van

⁶ ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1746.

erfdienstbaarheid niet onevenredig verzaagd. Daarom is niet sprake van een belemmering met een evident karakter.

Zoals hierboven al is aangegeven, zal er conform de wens van reclamant 3 een tweede alternatieve route voor wandelaars en fietsers worden gerealiseerd tussen het bestaande gedeelte en de uitbreiding van het recreatiepark.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. In de planregels wordt geregeld dat er geen doorgang mogelijk is voor autoverkeer tussen de uitbreiding van het recreatiepark en het bestaande deel van het recreatiepark, met uitzondering van hulpdiensten. Verder is in het landschappelijk inrichtingsplan geregeld dat er palen worden geplaatst ter plaatse van de doorgang.

3.5. Waardevolle bomen

Inhoud zienswijze

Wanneer is een boom "niet waardevol"? Op welke wijze en door wie wordt dat bepaald?

Gemeentelijke reactie

Als input voor het ontwerp heeft de initiatiefnemer een inventarisatie gedaan van haar bomenbestand. In de inventarisatie zijn de bomen als volgt gekwalificeerd: 'Vitaal en waardevol' (bomen zonder gebrek), 'minder vitaal', 'niet waardevol', 'dood' en 'bomen met een stamomtrek < 80 cm'. Dit is opgenomen in bijlage C van het landschappelijk inpassingsplan, welke opgenomen is in bijlage 1 van de regels. Bij de kwalificatie zijn de volgende uitgangspunten genomen: Een boom is als 'vitaal en waardevol' aangemerkt als deze gezond is en een lange levensduurverwachting heeft. De boom vertoont zichtbaar geen grote gebreken en heeft voldoende ruimte om zich te ontwikkelen. Een boom is 'minder vitaal' als deze zichtbaar grote gebreken vertoont en daardoor een beperkte levensduurverwachting heeft. Voorbeelden van uiterlijke symptomen zijn: een redelijk aandeel dood hout in de gesteltakken, een sterk onderontwikkelde of eenzijdig ontwikkelde kroon, grote stamwonden en zwammengroei. Als bomen in later opgehoogde grondlichamen staan, is de levensverwachting ook beperkt. Een boom is als 'niet waardevol' aangemerkt, omdat deze in zijn algemeenheid van weinig toegevoegde waarde voor zijn omgeving is; de plek kan prima zonder, doordat deze bijvoorbeeld onder de kroondekking van een andere boom staat. De levensduurverwachting is meestal beperkt. De toelichting op de kwalificatie is nu toegevoegd aan het document.

Aanvullend geldt dat de gemeente Ede voor haar grondgebied een bomenkaart heeft opgesteld met monumentale en waardevolle bomen, welk onderdeel uitmaakt van het in 2013 vastgestelde 'Bomenbeleidsplan gemeente Ede'. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen", het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. In het 'Bomenbeleidsplan gemeente Ede' zijn op pagina 254 criteria opgesteld om te bepalen wanneer sprake is van een monumentale of waardevolle boom. De gemeente bepaalt als bevoegd gezag of een boom wel of niet monumentaal of waardevol is. De gemeente houdt hiervoor een bomenregister bij. In dit bomenregister zijn zowel gemeentelijke als particuliere bomen opgenomen. Op en grenzend aan het plangebied zijn een aantal bomen als monumentaal of waardevol aangewezen. Welke bomen dit zijn is toegevoegd aan bijlage D van het landschappelijk inpassingsplan, welke opgenomen is in bijlage 1 van de regels. Deze bomen zijn allen ingepast in de nieuwe opzet.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Aan het landschappelijk inpassingsplan zijn de volgende zaken toegevoegd: toelichting op kwalificatie bomen en overzicht van waardevolle en monumentale bomen op basis van de bomenkaart van Gemeente Ede.

3.6. Visie recreatie en toerisme

Inhoud zienswijze

Wat zijn de gevolgen voor de bestaande recreanten van de ambitie om "doelgroepen in het hogere segment aan te trekken"? Deze recreanten, die vaak al decennialang een plekje pachten op het bestaande park, worden of zijn inmiddels de pacht al opgezegd en hun chalets waar zij in de weekenden en vakanties tot rust komen worden van het park verwijderd om plaats te maken voor nieuwe luxe chalets. Is het de ambitie van de gemeente Ede dat recreëren in de gemeente Ede voornamelijk een elitaire aangelegenheid wordt?

Gemeentelijke reactie

De gemeente Ede heeft geen ambitie om van recreatie een elitaire aangelegenheid te maken. De gemeente zet in op vitale vakantieparken. Elk vakantiepark heeft daarbij de mogelijkheid om zich te onderscheiden en zich te focussen op een doelgroep. Om onderscheidend te zijn heeft Berkenrhode bewust gekozen voor kwaliteit (richting doelgroep comfortabel en luxe blauw) met daarbij het behoud van het familiale, laagdrempelige en persoonlijke karakter. Verder geldt dat de behoefte is aangetoond met behulp van een onderbouwing voor de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie de beantwoording van zienswijze 3.3).

De recreatieve nachtverblijven binnen de uitbreiding van recreatiepark Berkenrhode zijn uitdrukkelijk bedoeld voor wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden en bedrijfsmatige exploitatie. Bij deze vorm van verblijfsrecreatie maken veel verschillende mensen - verspreid over het gehele jaar - gebruik van de recreatiewoning. Dit zorgt voor een toeristisch-recreatieve impuls. De bedrijfsmatige exploitatie zorgt ervoor dat permanente bewoning en het gebruik als tweede woning worden tegengegaan. Dit geldt zowel voor de korte als voor de lange termijn, waardoor toekomstbestendige bedrijven en duurzame verblijfsrecreatie worden gewaarborgd. Daarnaast wordt door de bedrijfsmatige exploitatie bereikt dat de recreatiewoningen beschikbaar blijven voor de verhuurmarkt. Daarbij is van belang dat er een bepaalde continuïteit in de verhuur van de recreatiewoningen gewaarborgd is. Kortom, bedrijfsmatige exploitatie en wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden zijn erg wenselijk.

Het onderhavige bestemmingsplan brengt geen verandering aan in het bestaande gedeelte van recreatiepark Berkenrhode. Voor het bestaande park geldt het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe omgeving Roekelseweg 44-48 te Wekerom (recreatiepark Berkenrhode)'. Binnen het bestaande gedeelte geldt dat recreatiewoningen en andere recreatieobjecten uitsluitend mogen worden gebruikt voor recreatief gebruik op basis van een bedrijfsmatige exploitatie. Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt het volgende verstaan: 'het door middel van een bedrijf beheren en/of exploiteren van recreatieverblijven, waarbij voor recreatiewoonverblijven geldt dat daar - permanent wisselende- recreatieve (nacht) verblijfsmogelijkheden worden geboden'. Kortom, het onderhavige bestemmingsplan tast de rechten van de recreanten van het bestaande recreatiepark niet aan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.7. Verkeersveiligheid

Inhoud zienswijze

Het veilig gebruik van de Roekelseweg verandert inderdaad niet door uitbreiding van het park. Wij zijn het er alleen niet mee eens dat deze weg nu wel veilig is en dit is wellicht een goed moment om de verkeersveiligheid op de Roekelseweg aan te pakken. Het is meer regel dan uitzondering dat de berm van de Roekelseweg over een lengte van een paar honderd meter volstaat met geparkeerde auto's.

De beperking van de snelheid van 60 km per uur is ook onduidelijk aangegeven, want er staat maar aan één kant van de Roekelseweg een bord, namelijk aan de kant van de Apeldoornseweg. Het is voor ons onbegrijpelijk en al jaren een doorn in het oog dat deze weg niet goed beveiligd wordt, en het is wachten op ernstige ongelukken. Helemaal nu er steeds meer wisselende gasten op het park komen en dit getal met dit nieuwe bestemmingsplan zich alleen maar verder uitbreidt. Het zou mooi zijn als er meer snelheidsborden komen, indicaties bij gevaarlijke bochten en eventueel verkeersdrempels bij de in- en uitgangen. Daarnaast lijkt ons dat toereikende parkeerruimte op eigen terrein hierbij zeker een deel van de oplossing is.

Gemeentelijke reactie

Het onderhavige plan hoeft geen bestaande verkeersproblemen buiten het plangebied op te lossen. In het kader van de aanvaardbaarheid van de herontwikkeling van het manegeterrein is onderzocht of de ontwikkeling naar een recreatieterrein tot gevaarlijke toestanden zou kunnen leiden op de Roekelseweg. Dat is niet het geval gebleken.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.8. Verkeerssituatie manege

Inhoud zienswijze

De toelichting op het bestemmingsplan geeft een vertekend beeld van de verkeerssituatie zoals die in het verleden was, t.o.v. zoals die in de nieuwe plannen wordt. De parkeerplaatsen en verkeersbewegingen voor de manege zijn gebaseerd op 53 paardenboxen en 30 externe paarden per week die deelnemen aan lessen. Op de Roekelseweg 54 was echter helemaal geen sprake van een dergelijke manege waar deze activiteiten plaatsvonden. Dit was een particuliere stal waar alleen privé paarden stonden en getraind werden.

Gemeentelijke reactie

De verkeersgegevens van de manege zijn gebaseerd op de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede'. Voor het onderhavige plan geldt dat de verkeerssituatie van de manege geen gevolgen heeft, omdat het nieuwe plan kan voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Verder is in de bijlage 'Notitie verkeersaansluitingen park Berkenrhode op Roekelseweg' de verkeersveiligheid van de ontsluiting van het bestaande park en de nieuwe ontsluiting voor de uitbreiding onderzocht.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.9. Inhoud recreatiewoningen type 1

Inhoud zienswijze

Hoeveel m3 bedragen de recreatiewoningen type 1?

Gemeentelijke reactie

De inhoud van de recreatiewoningen type 1 is niet begrensd. Dit geldt alleen voor de recreatieve paalwoning als bijzondere bouwvorm van de recreatiewoning type 1.

De reden is dat volstaan kan worden met een maximale oppervlakte, een maximale goothoogte en een maximale bouwhoogte. Doordat de recreatiewoning type 1, niet zijnde een recreatieve paalwoning, op de grond wordt gebouwd, is de grootte van het bouwwerk met de bijbehorende ruimtelijke uitstraling en het ruimtebeslag voldoende in beeld gebracht. Hierdoor vervalt de noodzaak voor een maximale inhoudsmaat. Bij een recreatieve paalwoning is daarentegen niet duidelijk op welke hoogte de onderzijde van de eerste bouwlaag wordt gebouwd. Dit kan op 0,5 m boven peil zijn, maar ook op 2 m boven peil. Om toch enige grip te houden op de grootte van de recreatieve paalwoning met de bijbehorende ruimtelijke uitstraling en het ruimtebeslag, is daar wel een inhoudsmaat voorgeschreven.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.10. Inhoud en hoogte recreatieve paalwoning

Inhoud zienswijze

Om welke redenen wordt de inhoud van de recreatieve paalwoningen, 375 m3 en max 9 meter hoog? Gebouwen van een dergelijke hoogte zullen een verstoring in het landschap teweegbrengen en daarnaast een grote inbreuk op de privacy in de tuinen van omliggende recreatiewoningen teweegbrengen. Daarnaast is de overweging voor deze paalwoningen dat door de woningen op palen te bevestigen, een minimale aantasting van wortelstructuren plaats zou vinden. De palen zullen echter diep de grond ingeboord moeten worden, waardoor het onwaarschijnlijk is te veronderstellen dat dit zonder beschadigingen aan de wortelstructuren uitgevoerd zal kunnen worden.

Gemeentelijke reactie

De standaard voorgeschreven bouwhoogte van een recreatiewoning type 1, niet zijnde een recreatieve paalwoning, bedraagt 7 m. Voor de verhuurbaarheid en aanbod in diversiteit van verschillende accommodaties is het gewenst om soms ook afwijkende bouwvormen toe te staan. Sommige vakantiegangers zijn op zoek naar beleving en sfeer. Een voorbeeld hiervan is de paalwoning. Paalwoningen hebben een positief effect op het toeristisch-recreatief aanbod en de bedrijfsmatige exploitatie. Om die reden worden recreatieve paalwoningen alleen toegestaan als bijzondere bouwvorm van een recreatiewoning type 1. En om die reden wordt een bouwhoogte van maximaal 9 m toegestaan.

Bij een recreatiewoning type 1, niet zijnde een recreatieve paalwoning, geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. De gemiddelde bouwhoogte zal dan doorgaans 5 meter bedragen. Bij een oppervlakte van maximaal 75 m² zal het volume van een recreatiewoning type 1, niet zijnde een recreatieve paalwoning, dan ongeveer (5 x 75 =) 375 m³ bedragen.

Bij een recreatieve paalwoning is op voorhand echter niet duidelijk op welke hoogte de onderzijde van de eerste bouwlaag wordt gebouwd. Dit kan op 0,5 m boven peil zijn, maar ook op 2 m boven peil. Om toch enige grip te houden op de grootte van de recreatieve paalwoning met de bijbehorende ruimtelijke uitstraling en het ruimtebeslag, is daar een inhoudsmaat van maximaal 375 m³ voorgeschreven.

Ten aanzien van de privacy geldt het plan voldoet aan de normen van het burendrecht uit boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Hoewel het plan kan leiden tot een afname van privacy, is een bouwhoogte van 9 m gerechtvaardigd vanuit het recreatief-toeristische motief. Daarnaast is het plan voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij de recreatieve paalwoningen in een bosachtige sfeer worden ontwikkeld. Verder liggen de recreatieve paalwoningen op enige afstand van de woningen van reclamant 3. Hierdoor is de afname aan privacy beperkt.

Bovendien doet een bouwhoogte van 9 m geen afbreuk aan de bebouwing in de omgeving. Het bestaande bestemmingsplan staat op de bestemming 'Sport' namelijk een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning toe met een bouwhoogte van respectievelijk 10 m en 9 m. Verder zijn er op het bestaande recreatiepark al centrale voorzieningen met een bouwhoogte van 8 m toegestaan en op de omliggende woonbestemmingen, bedrijfsbestemmingen en agrarische bestemmingen zijn bouwhoogtes van 9 m toegestaan voor de (bedrijfs)woning. Voor de (agrarische) bedrijfsgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 10 m.

Ten aanzien van de wortelstructuren bij de recreatieve paalwoningen geldt het volgende: Bij het bouwen van een bouwwerk op/in de grond nabij een boom kunnen wortels beschadigd worden door graafwerkzaamheden (voor aanleg fundering) of doordat minder water ter plaatse in de bodem infiltreert. Dat effect kan worden beperkt door woningen niet op/in de grond, maar op palen boven de grond te zetten. Palen zijn ten opzichte van een traditionele fundering veel kleiner. Boomwortels worden daardoor minimaal geraakt. Daarnaast kan hemelwater oppervlakkig onder de recreatiewoning lopen, zodat ook minder sprake is van verdroging. Bij de aanleg wordt ervoor gekozen om hemelwater afkomstig van dakoppervlakte direct ter plaatse te infiltreren.

Overigens heeft de initiatiefnemer aangegeven dat de recreatieve paalwoningen alleen binnen de twee zuidelijke bouwvlakken binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bos' zullen worden gebouwd. Hierop is het bestemmingsplan aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.11. Parkplan

Inhoud zienswijze

Het parkplan geeft een vertekend beeld ten aanzien van de particuliere stenen huizen. Er wordt de suggestie gewekt dat er onderhandelingen plaatsvinden met de eigenaren met als doel de huizen terug te kopen en of voor verhuur beschikbaar te krijgen waarmee deze huizen ook binnen de

bedrijfsmatige exploitatie van het park gaan vallen en dat dit "vooralsnog" dus niet het geval is. Van onderhandelingen is geen sprake. Daarnaast zijn deze huizen in het verleden ook nooit in bezit geweest van het park dus kan er ook geen sprake zijn van "terugkopen". Dit is slechts voor 1 huis van toepassing geweest. Verder is verhuur door het park van 1 stenen huis van een particuliere eigenaar eveneens niet meer van toepassing.

Gemeentelijke reactie

In het parkplan dat als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd staat het volgende:

Aan de noordoostzijde staan 20 stenen bungalows welke voorheen met minimale afspraken ten aanzien van de bedrijfsmatige exploitatie verkocht zijn. 3 daarvan zijn teruggekocht en beschikbaar voor verhuur, daarnaast is 1 huisje van een particuliere eigenaar beschikbaar voor verhuur). De overige 16 vallen vooralsnog buiten de bedrijfsmatige exploitatie. Er zijn wel al onderhandelingen met andere eigenaren gestart met als doel meer huisjes terug te kopen en/of voor verhuur beschikbaar te krijgen.

Het park voert sinds 2014 een actief terugkoopbeleid van verouderde recreatieverblijven om daarmee een kwaliteitsslag te kunnen maken en de kavels herin te richten. Het gaat om veel recreatieverblijven (zie paragraaf 3.6 van het parkplan). Omwille van de privacy willen wij volstaan met slechts de opmerking dat met een aantal bewoners van nr. 48-1 t/m 48-12 wel degelijk onderhandelingen plaats hebben gevonden. Het beleid van het park was, is en blijft erop gericht om particuliere recreatieverblijven op te kopen, niet in de laatste plaats omdat wonen zich niet verhoudt met recreëren vanwege een andere dynamiek en beleving.

Verder is het parkplan geüpdatet, omdat er wijzigingen hebben plaatsgevonden in de eigendomssituatie van de 20 stenen bungalows en de bedrijfsmatige exploitatie daarvan. Tijdens de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan maakten de volgende stenen bungalows onderdeel uit van de bedrijfsmatige exploitatie van het park: 48-2, 48-11 en 48-14. Inmiddels zijn daar 48-3 en 48-12 bijgekomen. De overige stenen bungalows maken geen onderdeel uit van de bedrijfsmatige exploitatie van het park. Hierbij wordt verwezen naar het nieuwe parkplan dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Wat betreft de term "terugkopen": Gesteld wordt dat geen sprake kan zijn van "terugkopen", omdat de recreatiewoningen in het verleden nooit het bezit zijn geweest van het recreatiepark. Het klopt dat deze niet door de huidige recreatieondernemer verkocht zijn. De recreatiewoningen/kavel zijn door een eerdere recreatieondernemer van het park verkocht.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Het parkplan is geüpdatet, omdat er wijzigingen hebben plaatsgevonden in de eigendomssituatie en bedrijfsmatige exploitatie van de 20 stenen bungalows.

Onderdeel 2: Verzoek herziening bestemmingsplan

In de zienswijzenbrief is ook een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan verwoord. Het betreft een verzoek van particulieren dat tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ingediend. Hieronder wordt ingegaan op het verzoek. Het gaat daarbij zowel om de gronden van reclamant 2 als om de grond van reclamant 3.

Inleiding

Uit de ingediende zienswijzen blijkt nog eens hoe slecht wonen en verblijfsrecreatie zich met elkaar verhouden. Iemand die permanent woont, wenst een rustige woonomgeving. Iemand die recreëert, wil 's avonds 'badderen' in de verlichte jacuzzi. Iemand die permanent woont, start de auto en vertrekt 's ochtends naar zijn werk, terwijl de vakantieganger wil uitslapen. Eenvoudige voorbeelden die de kern van het verschil in belang aangeven. Wonen en recreëren hebben elk nu eenmaal een eigen dynamiek die met elkaar botsen.

Dat verklaart ook de onderliggende redenen waarom er zienswijzen worden ingediend door de eigenaren/bewoners. De situatie van wonen op of direct grenzend aan het recreatiepark, zoals deze is

ontstaan uit het verleden, werpt een schaduw op elke nieuwe ontwikkeling die als een bedreiging wordt ervaren voor het woongenot. Begrijpelijk, maar ruimtelijk gezien ongewenst.

Met het opkopen van de vervallen manage en de herontwikkeling door het park Berkenrhode wordt een rotte plek aan de Roekelsweg weggehaald. De bodemverontreiniging wordt gesaneerd. De illegale bewoning door arbeidsmigranten wordt beëindigd. De asbestgebouwen evenals veel illegaal vervallen bebouwing worden gesloopt.

De invloed van die recreatiewoningen waar gewoon mag worden op grond van het overgangsrecht of een gedoogbeschikking laat zich voelen bij de planontwikkeling. In de planopzet is immers wel degelijk rekenschap gegeven dat er in sommige situaties gewoon wordt. Zo is de kinderboerderij op voldoende afstand gesitueerd en zijn de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' als uitgangspunt gehanteerd voor de planontwikkeling.

Verder heeft recreatiepark Berkenrhode de afgelopen jaren ingezet op verwerving van de particuliere recreatiewoningen waar veelal permanent bewoond werd. Dit actieve terugkoopbeleid is succesvol gebleken.

3.12. Verzoek aanpassing regelgeving vrijstaande bijgebouwen

Inhoud zienswijze

Bij de eigenaren van de particuliere stenen huizen is er een dringende behoefte aan vrijstaande bergingsruimte. Nu er in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan voor "uitbreiding Berkenrhode" zeer intensieve bebouwing wordt opgenomen, verzoeken wij u de regels voor onze percelen aan te passen.

De huidige regels laten geen vrijstaande bijgebouwen toe en momenteel vindt er strenge handhaving plaats op de bijgebouwen waardoor schuren moeten worden afgebroken. Dit gaat veelal om schuren die er al tientallen jaren staan. De reden dat er geen bijgebouw mag staan is om permanente bewoning onaantrekkelijk te maken.

In het nieuwe bestemmingsplan is ten aanzien van een te plaatsen kinderboerderij rekening gehouden met een goed woon- en leefklimaat van de woningen waar legaal permanente bewoning plaats vindt. Dit geeft dus aan dat de Gemeente het belang in ziet van een goed woon- en leefklimaat. Het kunnen opbergen van materialen in een bijgebouw die niet in een woning thuishoren valt ook onder het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

Niet alleen onze huizen maar ook onze grote percelen c.q. tuinen met een gemiddelde oppervlakte van ca. 625 m² per perceel, vergen veel onderhoud. Dat is inherent aan de bosrijke omgeving waarin wij wonen of recreëren. Het onderhoud staat volkomen los van het feit of de huizen gebruikt worden voor recreatie of bewoning. Het onderhoud is namelijk identiek. Het benodigde materiaal en de gereedschappen c.q. machines die nodig zijn voor dit onderhoud zijn niet geschikt om in pandig in een huis op te slaan waardoor een externe bergingsruimte c.q. schuur dan ook onontbeerlijk is. Daarnaast zijn er bijvoorbeeld ook fietsen en tuinmeubilair die bij het ontbreken van een schuur noodgedwongen in pandig opgeslagen moeten worden. Hallen en (woon) kamers worden dan ingericht als opslagruimte voor spullen die normaal in schuren thuishoren, zoals fietsen, grasmaaiers, tuingereedschappen en - machines, verfmaterialen, tuinmeubilair, BBQ's etc.

De situatie die daarmee gecreëerd wordt is ons inziens gevaarlijk en onwenselijk en draagt niet bij aan een goed woon- en leefklimaat. Het moge duidelijk zijn dat volgestouwde hallen en doorgangen in een huis met dergelijke spullen een belemmering vormen voor hulpdiensten. Daarnaast laat dit qua brandveiligheid ook het nodige te wensen over.

Het argument dat een bijgebouw niet wenselijk is voor een recreatiewoning en het verbod hierop bedoeld is om permanente bewoning tegen te gaan is discutabel. Zoals eerder aangegeven is ervoor 7 van de 20 woningen legale bewoning toegestaan middels overgangsrecht of persoonsgebonden gedoogvergunning. Daarnaast geldt voor 10 van de overige 13 recreatiewoningen dat zij NIET onder het beheer van park Berkenrhode vallen en zij dus ook hun eigen onderhoud moeten kunnen plegen aan huis en tuin, met de daarbij benodigde machines en materialen.

Daarom doen wij een beroep op uw redelijkheid in deze en verzoeken wij om in het bestemmingsplan op te nemen dat voor de 20 stenen huizen het wordt toegestaan om minimaal 1 schuur te plaatsen voor de opslag van materialen en spullen zoals hierboven aangegeven.

Gemeentelijke reactie

Primair geldt dat de gemeenteraad op basis van vaste rechtspraak beleidsruimte heeft bij het bepalen van de begrenzings van een bestemmingsplan. Deze ruimte strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.⁷

In dit geval heeft het bestemmingsplan alleen betrekking op de uitbreiding van het bestaande recreatiepark Berkenrhode. De bestaande manege zal hierbij worden gesaneerd. Dit is conform het verzoek van de aanvrager. Bovendien heeft de aanvrager deze gronden in eigendom, waardoor het aannemelijk is dat hij zijn plan kan realiseren. De gronden van reclamant 2 en 3 zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer. Daarnaast heeft het verzoek ook geen betrekking op die gronden. Tot slot is er geen zodanige planologische samenhang tussen de uitbreiding van het recreatiepark en de gronden van reclamant 2 en 3 dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De percelen kunnen zelfstandig van elkaar functioneren conform de toegekende bestemming.

Subsidiar geldt dat de gemeente niet wenst mee te werken aan een regeling die vrijstaande bijgebouwen mogelijk maakt. Vrijstaande bijgebouwen worden namelijk in principe niet toegestaan bij recreatiewoningen, omdat vrijstaande bijgebouwen permanente bewoning aantrekkelijker maken. Dat is ongewenst. Een recreatiewoning is bestemd voor recreatie en niet voor permanente bewoning. Vakantiegebruikers hebben minder behoefte aan bergingsruimte dan bewoners. Bij recreatiewoningen die op een vakantiepark liggen, is het uitgangspunt dat voor het stallen van fietsen en het opslaan van spullen in principe gebruik wordt gemaakt van de centrale voorzieningen of een in- of aanpandige berging bij de recreatiewoning. Daarnaast zou het toestaan van vrijstaande bijgebouwen leiden tot extra verstening en verrommeling in een groene omgeving met veel natuurwaarden. Ook dat is een ongewenste ontwikkeling. Indien zoals in dit geval behoefte bestaat aan bergingsruimte, dan kan deze bergingsruimte in- of aanpandig bij de recreatiewoning worden gerealiseerd binnen de gegeven bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan.

In een aantal gevallen is sprake van persoonsgebonden gedoogbeschikking of kan een succesvol beroep worden gedaan op het overgangsrecht. Hoewel bij gedoogbeschikkingen niet handhavend wordt opgetreden, houdt gedogen wel in dat tijdelijk niet tegen een overtreding wordt opgetreden. Uiteindelijk is het de bedoeling dat de illegale situatie wordt beëindigd en dat de recreatiewoningen alleen voor recreatieve doeleinden worden gebruikt. Bij een succesvol beroep op het overgangsrecht kan weliswaar niet worden gehandhaafd, maar ook daar is het de bedoeling dat het gebruik in overeenstemming met de toegekende bestemming wordt gebracht. Hierbij geldt dat gebruik dat onder de beschermende werking van het overgangsrecht valt, geen gerechtvaardigde rechten en verwachtingen doet ontstaan dat het gebruik als zodanig bestemd wordt.⁸ Dit houdt in dat permanente bewoning niet dient te worden gelegaliseerd d.m.v. een positieve bestemming (zie ook zienswijze 3.13). Het ligt dan ook niet in de rede om vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken bij een recreatiewoning. Op de lange termijn is een recreatiewoning wenselijker dan een burgerwoning. Daarnaast maken vrijstaande bijgebouwen permanente bewoning aantrekkelijker en leiden vrijstaande bijgebouwen tot extra verstening en verrommeling.

Conclusie

Het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ten aanzien van de regeling voor vrijstaande bijgebouwen wordt niet toegekend.

3.13. Verzoek aanpassing bestemming

Inhoud zienswijze

Nu er toch al wijzigingen plaatsvinden in het bestemmingsplan verzoeken wij u de bestemming van de 20 huizen aan te passen van recreatie- naar dubbelbestemming. Dit is tevens in lijn met de voorgestelde wijziging van het BOR in de door de Tweede Kamer aangenomen motie van Koerhuis/Van Eijs. Daarnaast wordt 41% van de 17 particuliere huizen al decennialang legaal

⁷ ABRvS 1 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2948.

⁸ ABRvS 8 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2656.

permanent bewoond; 6 huizen door object gebonden overgangsrecht en 1 huis door persoonsgebonden beschikking.

De 20 huizen voldoen aan alle bouwbesluiten en zijn uitermate geschikt voor de dubbelbestemming en het verandert niets aan het karakter van het park Berkenrhode want met een verandering van de huidige bestemming in een dubbelbestemming blijft er sprake van een recreatieve hoofdbestemming. Er komt alleen een aanduiding dat permanent wonen is toegestaan. Dubbelbestemming is juridisch ook volledig geaccepteerd en wordt ook door steeds meer gemeenten toegepast.

Verder doet de 'dubbelbestemming' recht aan de wensen van de huiseigenaren. Zowel aan degenen die er recreatief willen verblijven (of het willen verhuren) als aan degenen die de woning voor permanente bewoning willen aanwenden. En tot slot heeft de dubbelbestemming geen invloed op de bouwcontingentering en helpt het tevens ook de woningnood in Nederland te beperken.

Gemeentelijke reactie

Primair geldt dat de gemeenteraad op basis van vaste rechtspraak beleidsruimte heeft bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze ruimte strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.⁹

In dit geval heeft het bestemmingsplan alleen betrekking op de uitbreiding van het bestaande recreatiepark Berkenrhode. De bestaande manege zal hierbij worden gesaneerd. Dit is conform het verzoek van de aanvrager. Bovendien heeft de aanvrager deze gronden in eigendom, waardoor het aannemelijk is dat hij zijn plan kan realiseren. De gronden van reclamant 2 en 3 zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer. Daarnaast heeft het verzoek ook geen betrekking op die gronden. Tot slot is er geen zodanige planologische samenhang tussen de uitbreiding van het recreatiepark en de gronden van reclamant 2 en 3 dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De percelen kunnen zelfstandig van elkaar functioneren conform de toegekende bestemming.

Subsidiarisch geldt dat de gemeente niet wenst mee te werken aan een woonbestemming. Hiervoor gelden meerdere argumenten.

Argumenten tegen permanente bewoning recreatiewoning

1. Afbreuk aan vitale vakantieparken

De gemeente Ede heeft in december 2019 het 'Ruimtelijk Ontwikkelingskader Recreatieparken' vastgesteld. Hierin geeft de gemeente Ede aan wat zij wil doen om recreatieparken vitaal te houden, en/of te helpen bij het vitaal worden. Onder vitaal vakantiepark wordt verstaan:

“aantrekkelijke, innovatieve, veilige, leefbare, en duurzame terreinen met recreatiebungalows en/of andere accommodaties voor verblijfsrecreatie, waar het aanbod aan accommodaties en andere voorzieningen goed aansluit op de vraag van recreanten. Bebouwing en voorzieningen op vitale vakantieparken zijn in goede staat en dienen voor verblijfsrecreatie.”

De gemeente Ede heeft een belangrijk aandeel in de verblijfsrecreatie op de Veluwe. De sterke punten zijn de Veluwe identiteit: dit zijn natuur, landschap en cultuurhistorie. Recreatie en toerisme kunnen bijdragen aan het beleefbaar maken en versterken van deze identiteit. De gemeente Ede hanteert de Veluwe identiteit als vertrekpunt voor het ruimtelijk beleid. Dit is namelijk de reden waarom de recreant de Edese vakantieparken weet te vinden. Als je wilt gaan voor een duurzame en sterk recreatieve sector is het zuinig en zorgvuldig omgaan met dat waar je je bestaan aan ontleent, een 'must'. *“Door te beschermen en te versterken, kun je blijven benutten”.*

Het ruimtelijk beleid heeft een tweeledige insteek:

- 1) Versterken van natuur, landschap en cultuurhistorie, en;
- 2) Ruimte voor vakantieparken om vitaal te blijven of te worden.

Recreatiepark Berkenrhode is een vitaal vakantiepark waarbij de afgelopen jaren een transformatie heeft plaatsgevonden van een park met vooral vaste gasten in eigen recreatieverblijven, naar een bedrijfsmatige exploitatie, veelal gericht op wisselende verhuur. Bij wisselende verhuur maken veel

⁹ ABRvS 1 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2948.

verschillende mensen - verspreid over het gehele jaar - gebruik van het recreatieve nachtverblijf. Dit zorgt voor een toeristisch-recreatieve impuls. De bedrijfsmatige exploitatie zorgt ervoor dat permanente bewoning en het gebruik als tweede woning worden tegengegaan. Dit geldt zowel voor de korte als voor de lange termijn, waardoor toekomstbestendige bedrijven en duurzame verblijfsrecreatie worden gewaarborgd. Daarnaast wordt door de bedrijfsmatige exploitatie bereikt dat de recreatiewoningen beschikbaar blijven voor de verhuurmarkt. Daarbij is van belang dat er een bepaalde continuïteit in de verhuur van de recreatiewoningen gewaarborgd is. De gemeente Ede wil vitale vakantieparken ondersteunen en de ruimte geven om vitaal te blijven. Dit draagt namelijk bij aan de recreatieve en toeristische ambitie van de gemeente zoals die is verwoord in het 'Ruimtelijk Ontwikkelingskader Recreatieparken' en de 'Visie op Recreatie en Toerisme Veluwe 2017-2022'. Het positief bestemmen van permanente bewoning van recreatiewoningen op of aansluitend aan het recreatiepark doet hieraan afbreuk. Permanent wonen verdraagt zich namelijk niet goed met recreatie, zoals ook hiervoor in de inleiding bij onderdeel 2 is aangeven.

2. Actief terugkoopbeleid

Daarnaast voert recreatiepark Berkenrhode sinds 2014 een actief terugkoopbeleid van verouderde recreatieverblijven om daarmee een kwaliteitsslag te kunnen maken en de kavels herin te richten. Dit terugkoopbeleid is erg succesvol, omdat er al veel recreatieverblijven zijn teruggekocht (zie paragraaf 3.6 van het parkplan). Na de aankoop van deze recreatieverblijven zorgt recreatiepark Berkenrhode ervoor dat deze recreatieverblijven bedrijfsmatig worden geëxploiteerd voor wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden.

Dit draagt bij aan de versterking van de bedrijfsvoering, waarmee het mogelijk afglijden van het recreatiepark weg van de recreatief-toeristische functie wordt voorkomen. Het legaliseren van permanente bewoning van de recreatieve nachtverblijven zou hier grote afbreuk aan doen, omdat deze recreatieve nachtverblijven in de nabije toekomst dan niet meer terug kunnen worden gekocht door het recreatiepark. Dit geldt ook als sprake is van een gemengde bestemming waarin zowel een recreatiewoning als een burgerwoning is toegestaan. Legalisatie zou immers leiden tot grote waardevermindering, waardoor het voor het recreatiepark moeilijker wordt om deze recreatieve nachtverblijven terug te kopen. Bovendien blijft een terugkeer naar de geldende bestemming mogelijk gezien het beleid en bereidheid van Berkenrhode tot opkoop.

In een aantal gevallen is sprake van een persoonsgebonden gedoogbeschikking of kan een succesvol beroep worden gedaan op het overgangsrecht. Hoewel bij gedoogbeschikkingen niet handhavend wordt opgetreden, houdt gedogen wel in dat tijdelijk niet tegen een overtreding wordt opgetreden. Uiteindelijk is het de bedoeling dat de illegale situatie wordt beëindigd en dat de recreatiewoningen alleen voor recreatieve doeleinden worden gebruikt. Bij een succesvol beroep op het overgangsrecht kan weliswaar niet worden gehandhaafd, maar ook daar is het de bedoeling dat het gebruik in overeenstemming met de toegekende bestemming wordt gebracht. Hierbij geldt dat gebruik dat onder de beschermende werking van het overgangsrecht valt, geen gerechtvaardigde rechten en verwachtingen doet ontstaan dat het gebruik als zodanig bestemd wordt.¹⁰ Dit houdt in dat permanente bewoning niet dient te worden gelegaliseerd d.m.v. een positieve bestemming in het bestemmingsplan.

3. Recreatiepark Berkenrhode wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) worden richtafstanden gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige functies en hinderveroorzakende functies. Gevoelige bestemmingen in dit kader zijn alle bestemmingen waarbij dagelijks mensen aanwezig zijn, zoals woningen, kantoren of zorginstellingen. Bedrijven (zowel agrarisch als niet-agrarisch) kunnen hinder veroorzaken, zoals geluid-, stof- of geurhinder.

Een recreatiepark valt in principe onder de categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)'. Hierbij geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor de aspecten geur en gevaar. Een positieve bestemming voor het permanent bewonen van de recreatiewoningen van reclament 2 en 3 zou ertoe leiden dat deze recreatiewoningen binnen de hindercirkel van recreatiepark Berkenrhode vallen. Enerzijds leidt dit ertoe dat de woningen van reclament 2 en 3 niet zijn voorzien van een goed woon- en leefklimaat, omdat de woningen grenzen aan de percelen van het recreatiepark. De centrale voorzieningen, recreatiewoningen en

¹⁰ ABRvS 8 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2656.

toegangswegen van het bestaande recreatiepark zijn hierbij overal toegestaan binnen het bestemmingsvlak 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' van het bestemmingsplan 'Recreatiepark Berkenrhode, Roekelseweg 44-48 te Wekerom'. Daarom kan niet worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds wordt het recreatiepark belemmerd in zijn bedrijfsvoering, omdat er klachten kunnen komen over het recreatiepark en de bijbehorende hinder dat een recreatiepark met zich meebrengt. Deze planologische belemmering is voldoende 'hard' om te komen tot het indienen van een planschadeclaim. De gemeente Ede vindt het daarnaast niet wenselijk dat een vitaal vakantiepark wordt gehinderd in zijn bedrijfsvoering, omdat een vitaal vakantiepark de ruimte moet krijgen om een vakantiepark te blijven.

4. Andere ruimtelijke uitstraling

Een permanent bewoonde recreatiewoning heeft een andere ruimtelijke uitstraling en een ander karakter dan een recreatiepark:

- a. Ander dag- en nachtritme bewoners. Permanente bewoners en recreanten gaan vaak niet goed samen, wat tot wrijving kan leiden. De door reclamant 2 en 3 ervaren overlast van jacuzzi's en hottubs is hier een goed voorbeeld van;
- b. Andere beleving (wonen i.p.v. recreëren) van gebied. Recreanten beleven het gebied anders dan permanente bewoners. Recreanten ondernemen andere activiteiten dan bewoners;
- c. Een recreatiepark is een bedrijf dat voor hinder zorgt door o.a. onderhoud, de bevoorrading, het ophalen van afval, enz. Daarmee heeft het recreatiepark een andere impact op de omgeving dan wonen waar men is gesteld op een rustig woon- en leefklimaat;
- d. Meer versterking en bebouwing (bijgebouwen, aanbouwen en erfafscheidingen) door vergunningvrije bouw mogelijkheden;
- e. Minder openheid en minder sociale veiligheid, omdat permanente bewoners meer privacy willen en hun terrein daarom zullen afscheiden met hogere erfafscheidingen (bijv. haag of schutting);
- f. Het recreatiepark Berkenrhode ligt niet op een plek waar wonen is bedacht ten tijde van het ontstaan van het recreatiepark.

5. Ongewenste vorming van woonenclave en klein gehucht

Bij legalisatie van de permanente bewoning van de recreatiewoning d.m.v. een positieve bestemming ontstaat een woonenclave en klein gehucht in de directe nabijheid van een beschermd natuurgebied. Dit is niet wenselijk. De gemeente wil vasthouden aan de bestaande kernen met bestaande voorzieningen. Op de locatie of (breder) in het gebied waarin de locatie is gelegen, wordt geen woningbouw voorzien of een andersoortige ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor het verzoek in een ander daglicht komt te staan, en een functie naar wonen denkbaar zou worden. Verder ontstaat extra aanspraak op (gemeentelijke) voorzieningen zoals infrastructuur en nutsvoorzieningen.

6. Impact op natuurwaarden

Permanente bewoning heeft normatief meer invloed op de natuur dan recreatie. Het aantal verkeersbewegingen op grond van de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede' ligt bij permanente bewoning namelijk aanmerkelijk hoger dan bij recreatiewoningen. Dit leidt tot onnodige stikstofdepositie en aantasting van Natura 2000-gebied De Veluwe. Dat recreatiepark Berkenrhode een deel van de stikstofruimte van de sanering van de manege benut voor de uitbreiding van het vitale vakantiepark, vinden we vanuit beleidsmatig oogpunt acceptabel. Het park onderzoekt of het overschot aan stikstofruimte voor het bestaande deel ingezet kan worden.

Het benutten van de resterende stikstofruimte voor permanente bewoning van de recreatiewoningen vinden we niet wenselijk. Naast de andere genoemde bezwaren, speelt mee dat we het wenselijk vinden dat de stikstofwinst toekomt aan de ontwikkeling en het herstel van de natuur. In Natura 2000-gebied De Veluwe is de stikstofbelasting namelijk zo hoog dat deze boven de kritische depositiewaarde ligt.

7. Strijd met Omgevingsverordening Gelderland

Een bestemmingsplan waarin zowel permanente bewoning van de recreatiewoning als het gebruik als recreatiewoning is toegestaan is in strijd met artikel 2.4 van de 'Omgevingsverordening Gelderland' die is vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. In dit artikel is namelijk een instructieregel opgenomen waarin staat dat een bestemmingsplan geen permanente bewoning van een recreatiewoning mogelijk maakt. Als gemeente zijn we verplicht om deze bepaling uit de Omgevingsverordening Gelderland na te leven bij het vaststellen van een bestemmingsplan.

In tegenstelling tot wat reclamant 3 beweert is een dubbelbestemming voor recreatie en permanente bewoning niet algemeen geaccepteerd. De motie met voorgestelde wijziging van het Besluit omgevingsrecht waarnaar reclamant 3 verwijst, heeft tot doel om via een reguliere voorbereidingsprocedure een *objectgebonden* omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor een recreatiewoning die voor 2019 is gebouwd.¹¹ In de huidige situatie is het volgens het Besluit omgevingsrecht alleen mogelijk om via de reguliere voorbereidingsprocedure een *persoonsgebonden* omgevingsvergunning af te geven voor een bewoner die op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont en als deze bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was. De motie gaat dus over een verruiming van de kruimelgevallenregeling. Overigens is in het in de huidige situatie ook al mogelijk om een *objectgebonden* omgevingsvergunning te verlenen, maar daar is op dit moment wel een uitgebreide voorbereidingsprocedure voor nodig. De in de motie voorgestelde wijziging zegt niets over de door de gemeente te maken keuze. De gemeente houdt namelijk beleidsvrijheid in haar oordeel om wel of niet gebruik te maken van de toegekende afwijkmogelijkheid. Het gaat om een bevoegdheid, niet om een verplichting.

Conclusie

Het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ten aanzien van de bestemmingswijziging van 'Recreatie' naar 'Wonen' of 'Recreatie en wonen' wordt niet toegekend. Tegen het besluit tot de weigering van het herzien van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State.

Conclusie

Wijzigingen

De meeste zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan. Slechts op de volgende punten zal het plan worden gewijzigd:

1. Zienswijze 1.1 leidt ertoe dat de bestemming 'Natuur' zal worden gewijzigd in de bestemming 'Groen'.
2. Zienswijze 2.1 leidt ertoe dat in de toelichtende stukken zal worden verduidelijkt dat nrs. 50A t/m 50F geen onderdeel uitmaken van het bestaande recreatiepark Berkenrhode en ook geen onderdeel uitmaken van de bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark Berkernhode.
3. Zienswijze 2.7 leidt ertoe dat in het aangepaste onderzoek naar stikstofdepositie het aandeel van de hottubs ook wordt meegenomen. Daarnaast wordt in de planregels geregeld dat de sauna's, hottubs en jacuzzi's alleen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken, waarbij geldt dat deze bij groepsaccommodaties inpandig dienen te worden gerealiseerd. Verder wordt in de toelichting de paragraaf over milieuzonering aangevuld.
4. Zienswijze 2.8 en zienswijze 3.4 leiden ertoe dat in de planregels wordt geregeld dat er geen doorgang mogelijk is voor autoverkeer tussen de uitbreiding van het recreatiepark en het bestaande deel van het recreatiepark.
5. Zienswijze 2.11 leidt ertoe dat de 'Notitie verkeersaansluitingen park Berkenrhode op Roekelseweg' is aangevuld met de beoordeling van de bestaande privéuitweg van nr. 50A t/m 50F.
6. Zienswijze 2.12 leidt ertoe dat de afweging over voldoende parkeerplaatsen is aangevuld met een worstcasescenario.
7. Zienswijze 3.2 leidt ertoe dat de ecologische quickscan is aangevuld met een toets naar sauna's en hottubs. Hierin is zowel naar soortenbescherming als gebiedsbescherming gekeken.

¹¹ *Kamerstukken II* 2019/20, 32847, nr. 622.

8. Zienswijze 3.3 leidt ertoe dat een ladderonderbouwing aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd.
9. Zienswijze 3.5 leidt ertoe dat het landschappelijk inpassingsplan is aangevuld met een toelichting op de kwalificatie van bomen en met een overzicht van waardevolle en monumentale bomen op basis van de bomenkaart van de gemeente Ede.
10. Zienswijze 3.11 leidt ertoe dat het parkplan is geüpdatet. Dit betreft meer duidelijkheid over de stenen bungalows. Daarnaast is de toelichting voor verkeer en het Gelders Natuurnetwerk (GNN) aangepast.

Verder zijn ambtshalve de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Paragraaf 4.7 van de toelichting is aangevuld met het besluit van het college van gedeputeerde staten van Gelderland (28 juli 2021) waarin het saneringsplan is goedgekeurd. Bij dit besluit hoort ook een besluit over de ernst en spoedeisendheid van de bodemverontreiniging. In dit besluit staat dat het gaat om een geval van ernstige bodemverontreiniging. De sanering is niet spoedeisend. Daarnaast is het plan van aanpak voor het verwijderen van de grondwal goedgekeurd door de Omgevingsdienst.
2. Paragraaf 4.8 van de toelichting is aangevuld met de resultaten van het archeologisch proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek is ook opgenomen als bijlage bij de toelichting.
3. De bouw van recreatieve paalwoningen wordt alleen toegestaan binnen de twee zuidelijke bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bos'. Hierop zijn de verbeelding en de planregels aangepast.
4. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - speelvoorziening' zijn speelvoorzieningen toegestaan. Hierop zijn de verbeelding en de planregels aangepast.
5. Er zijn regels opgenomen voor een verhoogd terras bij een recreatieve paalwoning. Op die manier is het mogelijk om het dak van de aangebouwde overkapping te verwijderen en het verhoogde terras in stand te laten.
6. Het beeldkwaliteitsplan is aangepast met nieuwe afbeeldingen. Dit naar aanleiding van het overleg dat met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft plaatsgevonden. De nieuwe afbeeldingen doen meer recht aan de nieuwe situatie. De tekst is ongewijzigd gebleven.

Verzoek tot herziening bestemmingsplan vrijstaande bijgebouwen en wonen

Tot slot wordt het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ten aanzien van de regeling voor vrijstaande bijgebouwen en de bestemmingswijziging van 'Recreatie' naar 'Wonen' of 'Recreatie en wonen' niet toegekend.