



Reactienota bestemmingsplan De Heivlinder

Corsanr: e180022524
Casenr.: 18e0004370

1. Inleiding

- a. Het ontwerp van bestemmingsplan De Heivlinder heeft met ingang van 7 september 2018 tot en met 19 oktober 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Op 25 september 2017 is een inloopbijeenkomst georganiseerd over het ontwerpbestemmingsplan. Een ieder is hiervoor uitgenodigd.
- c. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn 18 zienswijzen ingediend.
- d. In paragraaf 2 worden de zienswijzen opgesomd.
- e. In paragraaf 3 worden de zienswijzen samengevat en beoordeeld.
- f. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden de wijzigingen beschreven.

2. Zienswijzen

18 zienswijzen zijn ontvangen. Voor zover zienswijzen gelijkkluidend zijn, worden deze tezamen behandeld. Dit betreffen de zienswijzen van:

- I. Bospark De Tonnenberg, Heidepark Speuld, mevrouw J.M. van Holland-Nieuwendijk Hoek, mevrouw A. Uysal en de heer P. Zwijnenburg;
- II. De heer W. Fehling en de heer W. Rensen.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Mevrouw R.F. Akse en de heer R. Rietvelt, Uiterwaardenstraat 36 II, 1079 BZ Amsterdam;
2. Belangenvereniging Bungaloweigenaren De Heivlinder, vice-voorzitter de heer M.J. Laarhoven, Volière 3, 2935 WV Ouderkerk aan den IJssel;
3. Zeven gelijkkluidende zienswijzen van:
 - a. Bospark De Tonnenberg, mevrouw M.E. Snapper-Buitenhuis, Tonnenberg 51, 3852 PZ Ermelo;
 - b. Mevrouw A.J.M. van Eijk en de heer of mevrouw De Vries, Prof. Jordanlaan 38, 3571 KA Utrecht;
 - c. Heidepark Speuld, mevrouw S.S.J. Kiezebrink en mevrouw A. Bakker, Tonnenberg 45, 3852 PC Ermelo.
 - d. Mevrouw J.M. van Holland-Nieuwendijk Hoek, Heelblaadjepad 4, 2353 PA Leiderdorp;
 - e. Mevrouw A. Uysal, Zwaardemakerstraat 29, 1097 SG Amsterdam;
 - f. De heer P. Zwijnenburg, Kuitschuur 14, 1421 LG Uithoorn;
4. De heer A. Buijs, Prins Bernhardstraat 43, 3911 CN Rhenen;
5. Twee gelijkkluidende zienswijzen van:
 - a. De heer W. Fehling, Loolaan 13A, 7314 AA Apeldoorn;
 - b. De heer W. Rensen, Loolaan 13A, 7314 AA Apeldoorn;
6. Mevrouw H.M. Hagenaars-Cordia, Populierenlaan 107, 2925 CR Krimpen aan den IJssel en mevrouw A.G.P. Adams, Frans Halsstraat 42, 6523 CM Nijmegen;
7. Recron, namens de Recron-leden in de gemeente Ermelo, de heer I. Gelsing, Utrechtseweg 75, 3702 AA Zeist;
8. De heer W. Schellevis, Sparresholm 140, 2133 BT Hoofddorp;
9. Mevrouw C. Schoenmakers en de heer E. Ouwehand, Nimfkruidvaart 7, 2724 SR Zoetermeer;
10. Mevrouw A.H.M. van der Schot, Krugerlaan 149, 2806 EE Gouda;
11. De heer A. van Veenendaal, Van Spilbergenstraat 80 HS, 1057 RL Amsterdam;
12. Mevrouw J.A. Younge, Driehoekstraat 84, 1015 GL Amsterdam.

3. Zienswijzen

3.1 Mevrouw R.F. Akse en de heer R. Rietvelt, Uiterwaardenstraat 36 II, 1079 BZ Amsterdam;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. De mogelijkheid voor mensen om rust en ruimte te ervaren moet worden opgevangen in de bestaande bebouwing in de rust- en natuurgebieden in Nederland. Want als alles wordt volgebouwd, verdwijnen alle stiltegebieden. In het bestemmingsplan wordt hier al aan gerefereerd: tussen 2010 en 2015 is er sprake geweest van een sterke toename van recreatieve bebouwing op de Veluwe. Reclamanten vragen zich af waar het stopt.
- b. Reclamanten zijn van mening dat de uitbreiding van De Heivlinder de rust, stilte en het woongenot van de bewoners van Heidepark Speuld, alwaar zij huurder zijn, aantast door meer geluid (van mensen, auto's en paardentrailers) en zorgt verstoring van het agrarisch-landschappelijke karakter.
- c. Op 28 mei 2015 heeft de raad het bestemmingsplan 'Buitengebied agrarische enclave Speuld' vastgesteld. Dat plan is gericht op agrarisch gebruik met natuur- en landschappelijke waarden en dus niet op recreatief gebruik. De kenmerkende openheid van het gebied zal afnemen door de toename in het aantal woningen en daarmee wel degelijk leiden tot een verandering in de gebruiksintensiteit.
- d. Reclamanten vragen zich af waaruit blijkt dat er een groeiende behoefte van ruiters is, die op de Veluwe willen recreëren, met daarbij de mogelijkheid tot overnachten en kunnen stallen van hun paard bij de recreatiewoning. Reclamanten vragen zich ook af of dit strookt met het uitgangspunt van de gemeente Ermelo om overprogrammering te voorkomen. Aansluitend vraagt de reclamant zich af hoe het bestemmingsplan De Heivlinder strookt met het huidige bestemmingsplan en de provinciale regels waarin ontwikkeling van bestaande terreinen en gebouwen de voorkeur verdient boven nieuwbouw.
- e. De pilots van 'Vitale Vakantieparken' worden uitgevoerd op basis van initiatieven van ondernemers. Reclamanten vragen zich af waarom de gemeenteraad dit uit handen geeft. Daarnaast vraagt de reclamant wat er gebeurt als een pilot als mislukt wordt beschouwd. Hierbij vraagt de reclamant of de recreatiewoningen in een dergelijk geval afgebroken worden en of de schade aan natuur en landschap dan nog herstelbaar is.
- f. De uitstoot van stikstof door auto's en paarden is groot genoeg om een vergunning te moeten hebben. Dat betekent dus dat er wel degelijk sprake is van extra uitstoot en dus overlast.
- g. De exploitant stelt 'zo min mogelijk' verlichting op recreatiepark De Heivlinder te willen aanbrengen. Reclamanten merken op dat dit vergeleken dient te worden met het totaal afwezig zijn van verlichting en de positieve impact die dat heeft op de natuur.
- h. De Nota Parkeernormen Ermelo 2015 stelt een parkeernorm van 2,1 en de exploitant van De Heivlinder gaat uit van een parkeernorm van 2,3. Reclamanten vragen zich af hoe dan geconcludeerd kan worden dat aan de parkeernormering wordt voldaan.
- i. De voorgenomen graafwerkzaamheden kunnen een bedreiging vormen voor de archeologisch bodemarchief, zo staat in het bestemmingsplan. Het proefsleuvenonderzoek moet nog plaatsvinden. Reclamanten vragen daarom of het hele plan nog afgeblazen kan worden.
- j. De recreatiewoningen zijn bestemd voor vier tot tien personen, die niet de eigenaar maar slechts huurder zijn. Reclamanten stellen daarom de vraag of niet gevreesd moet worden voor problemen zoals die daar in grote steden zijn met Airbnb.
- k. Reclamanten vragen zich af hoe transparant de procedure is en of er geen sprake is van tunnelvisie; bij de ingang van De Heivlinder staat een bord waarop één van de percelen al aangeduid wordt met 'Op stal'.

Beoordeling

- a. Het bestemmingsplan voorziet deels in het met recreatiewoningen benutten van een terrein, een kampeerterrein, dat reeds voor verblijfsrecreatie is bestemd. Daarnaast wordt de recreatieve bestemming uitgebreid ten koste van een agrarisch perceel. Het plangebied van het bestemmingsplan, overigens geheel buiten de aangewezen stiltegebieden gelegen, is niet groter dan de beiden terreinen c.q. perceelsgedeelten. In die zin is in het bestemmingsplan dan ook duidelijk tot waar de nieuwe, recreatieve bebouwing mag komen.
In meer algemene zin geldt dat binnen het programma Vitale Vakantieparken wordt gestreefd naar het verbeteren van het verblijfsrecreatieve aanbod in de gemeente. Om daartoe te komen zijn stevige ingrepen nodig. Voor verblijfsrecreatieterreinen zonder toekomstperspectief kan het dan bijvoorbeeld gaan om de transformatie naar natuurgebied. Maar voor de terreinen met toekomstperspectief kan het uitdrukkelijk ook gaan om de uitbreiding van de terreinen om het aanbod te verbeteren. Voor dat laatste

geval komen ten eerste gronden met een recreatieve bestemming in beeld. Als dat niet haalbaar is, komen ook aangrenzende of omliggende, agrarische gronden in beeld. En als ook dat niet haalbaar is, is ook het benutten van bos- en natuurgronden een serieuze optie voor de uitbreiding van recreatieterreinen. In alle gevallen zal een afweging gemaakt moeten worden, die breder is dan alleen de economische en recreatieve aspecten. Natuur- en landschapswaarden en de belangen van omliggende eigenaren en grondgebruikers zullen dan ook in de te maken afweging betrokken moeten worden. Onderhavig bestemmingsplan is in lijn met het voorgaande.

Tegen deze achtergrond is geen concreet maximum aan te geven van de recreatieve bebouwing op (het Ermelose deel van) de Veluwe. Per concreet initiatief zal een afweging gemaakt moeten worden tussen de doelstelling om het verblijfsrecreatieve aanbod te verbeteren en de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Bij voorkeur leiden beide zaken uiteraard tot een versterking van elkaar.

- b. De uitbreiding van het recreatieterrein in het plangebied ligt aan drie zijden reeds ingeklemd ligt tussen recreatieterreinen. Hier is een weide aanwezig, die niet midden in het agrarische landschap rond buurtschap Speuld ligt, maar juist aan de rand, 'tegen' het boslandschap van de Veluwe. Dit weiland wordt gebruikt voor de uitbreiding van een reeds aanwezige functie, die passend is in het buitengebied en tevens wordt de nieuwe 'buitenrand' van het terrein voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Met de ontwikkeling wordt dan ook goed aangesloten bij de aanwezige, landschappelijke structuur. Hierbij blijft de bebouwingsintensiteit binnen het plangebied en de omgeving laag en wordt in ieder geval niet hoger dan verwacht mag worden in het Ermelose buitengebied. Ook de verkeersintensiteit van ca. 84 verkeersbewegingen per dag geeft geen reden om aan de passendheid van de nieuwe functies op deze plek te twijfelen. Verder leidt het bestemmingsplan ertoe dat reeds aan elkaar grenzende recreatieterreinen meer aan elkaar gaan grenzen. Het gaat daarbij om functies die naar aard hetzelfde zijn. Functioneel of milieuhygiënisch zien wij geen reden om daartussen een functiescheiding aan te brengen. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan ook verwoordt, zijn de autoverkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing in het plangebied beperkt te noemen. Op basis van kengetallen gaat het om een toename van 84 autobewegingen extra per etmaal. De aan- en afvoerbewegingen met auto's vinden niet plaats langs of in de nabijheid van de recreatieobjecten op Heidepark Speuld. De veranderingen op zichzelf leiden tot een verbetering van de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie op de Veluwe. Dit is ingegeven vanuit de doelstellingen van het programma Vitale Vakantieparken en vanuit de wensen vanuit de markt, waar minder behoefte is naar kampeerplaatsen dan voorheen en juist wel naar moderne recreatiewoningen, het liefst met een onderscheidend concept. Hier kan met het bestemmingsplan invulling aan worden gegeven. Concluderend is van een onaanvaardbare verstoring van het agrarisch-landschappelijke karakter geen sprake en de (potentiële) gevolgen voor de gebruikers van de recreatiewoningen op Heidepark Speuld zijn ook aanvaardbaar. Binnen de geschetste context is de nieuwe bebouwing en het gebruik daarvan passend in de omgeving, ook gelet op de factoren 'rust' en 'ruimte'.
- c. Het staat de raad vrij om, rekeninghoudend met alle relevante belangen en met de vereiste zorgvuldigheid, een andere bestemming aan gronden toe te kennen door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, bijvoorbeeld wanneer nieuw beleid en/of een concreet initiatief daar reden voor geeft. De openheid van het gebied zal inderdaad afnemen en de gebruiksiteintensiteit zal veranderen. De veranderingen zijn echter niet zodanig groot of ingrijpend dat dit niet inpasbaar zou zijn, zoals bij het vorige punt reeds toegelicht.
- d. Alleen met een kwalitatief goed en divers aanbod aan vakantieparken kan de Veluwe blijven concurreren met andere populaire binnenlandse vakantiebestemmingen. Eén van de kernbegrippen van het programma Vitale Vakantieparken is daarom: 'één park, één plan'. Belangrijke kans voor vakantieparken is het ontwikkelen van parken met een helder profiel. De onderhavige transformatie van vakantiepark De Heivlinder van een park met zowel recreatiewoningen als een camping naar een park met uitsluitend recreatiewoningen in een hoog kwaliteitssegment, draagt bij aan de verwezenlijking van deze kansen. Dat in de nieuwe situatie op een deel van het park accommodaties worden aangeboden waar gasten hun paard op eigen terrein kunnen stallen, draagt hieraan bij. Nederland is een land met enkele honderdduizenden paarden. Veel van die paardenliefhebbers kiezen ervoor hun paard mee op vakantie te nemen zodat ze tijdens hun vakantie kunnen paardrijden met hun eigen vertrouwde paard. Het aanbod aan vakantieparken voor deze doelgroep is heden ten dage nog zeer beperkt. Hier komt bij dat het om een bestaand terrein gaat, waarbinnen het gewenste recreatie-aanbod niet op een verantwoorde wijze in te passen is, zodat voor een uitbreiding buiten de bestaande bestemmingsgrenzen is gekozen. Tegen deze achtergrond voorziet het bestemmingsplan in een behoefte en leidt het bestemmingsplan tot zorgvuldig ruimtegebruik.
- e. Initiatiefnemers van de pilots in het kader van Vitale Vakantieparken staan uitdrukkelijk zelf aan de lat als het om het ontwikkelen en uitwerken van hun initiatieven gaat. De gemeente draagt bij in de vorm van extra ambtelijke capaciteit, maar zal niet participeren in de projecten of subsidies verlenen. De ontwikkelingen vinden voor rekening en risico van de initiatiefnemers plaats. Wettelijke bevoegdheden komen daarmee logischerwijs niet anders te liggen. Voor het onderhavige geval zal raad zelfstandig

moeten beslissen of hij de ontwikkelingen aanvaardbaar vindt, door het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen.

Dat het hier om een pilot gaat, betekent niet dat het om tijdelijke ontwikkelingen gaat. De pilot moet enerzijds bijdragen aan de beleidsontwikkeling voor de recreatieterreinen op de Veluwe. Anderzijds leidt het er ook toe dat urgente wensen tot bedrijfsontwikkeling een gevolg krijgen. Het gaat dan om een permanente situatie. Als zodanig zijn de uitbreidingen op het terrein dan ook beschouwd in het bestemmingsplan. Daaruit volgt dat de nieuwe ontwikkelingen, ook gelet op aanwezige natuur- en landschapswaarden, inpasbaar zijn.

- f. Het klopt dat het bestemmingsplan leidt tot een verhoging van de uitstoot van stikstof. Die verhoging is echter niet onaanvaardbaar hoog. De zienswijze bevat geen argumenten die onderbouwen dat desondanks overlast gaat ontstaan. Een verdere reactie is op dit punt dan ook niet mogelijk.
- g. Spaarzaam gebruik van kunstlicht is volgens ons een goed streven op deze plek. Tegelijkertijd is het behouden van donkerte hier niet de inzet van het ruimtelijke beleid. Primair gaat het om een afweging tussen het willen scheppen van de kaders voor een gezonde toeristische sector op de Veluwe en het beschermen en behouden van de natuur- en landschapswaarden van de Veluwe en de Agrarische Enclave.
- h. De Nota Parkeernormen Ermelo gaat voor recreatiewoningen op deze plek uit van een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per recreatiewoning. Dit is de norm waarin in ieder geval aan voldaan moet worden. Het staat een initiatiefnemer vrij om meer parkeerplaatsen te realiseren. Met het geplande aantal parkeerplaatsen wordt voldaan aan de gestelde norm en worden 6 parkeerplaatsen meer aangelegd dan strikt noodzakelijk volgens het gemeentelijke parkeerbeleid.
- i. Inmiddels is het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat op delen van het terrein archeologische resten te verwachten zijn. Voor het vervolg wordt archeologische afgraving geadviseerd. Dat kan bij de bouw van de nieuwe recreatiewoningen uitgevoerd worden. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie blijft daarom ongewijzigd opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn met de initiatiefnemer nadere anterieure afspraken gemaakt over de wijze van handelen bij de bouw van de (vergunningsvrije) recreatieverblijven.
- j. Dat op een recreatiepark diverse recreatiewoningen worden verhuurd die verschillende eigenaren hebben, is geen ongewone situatie. Wel deels afhankelijk van de inspanningen die een beheerder of verhuurorganisatie van een terrein pleegt, leidt dit doorgaans niet tot leefbaarheidsproblemen. Daarnaast zijn de gebruikers van de recreatiewoningen gebonden aan een kampreglement. Problemen die in de grote steden ervaren worden met AirBnB, worden in het plangebied dan ook niet verwacht.
- k. Voor het bestemmingsplan wordt de wettelijk voorgeschreven procedure voorgeschreven. Onderdeel van die procedure is dat een ieder een zienswijze kan indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is het aan de raad om een beslissing te nemen over het bestemmingsplan. Daarna volgt de beroepstermijn. Niet eerder dan daarna kan het bestemmingsplan rechtskracht krijgen. Dat de initiatiefnemer vooruitlopend daarop de nieuwe recreatiewoningen al in de markt zet, doet hij geheel voor eigen rekening en risico.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen. De plantoelichting is bijgewerkt op het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van de plankaart of de regels van het bestemmingsplan.

3.2 Belangenvereniging Bungaloweigenaren De Heivlinder, vice-voorzitter de heer M.J. Laarhoven, Volière 3, 2935 WV Ouderkerk aan den IJssel;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. De bouw van dertig recreatiewoningen zal effecten hebben op het woongenot van de huidige eigenaren van recreatiebungalows op bungalowpark De Heivlinder. Anders dan de plantoelichting stelt, zijn die effecten niet verwaarloosbaar.
- b. De uitbreiding behelst een substantiële toename van het aantal recreatiewoningen ten opzichte van het huidige aantal. De eigenaren van de recreatiewoningen hebben hun recreatiewoning destijds gekocht met de verzekering van de eigenaar/beheerder dat het een kleinschalig park zou blijven. In de beginfase werd potentiële kopers voorgehouden dat het park maximaal circa 42 huisjes zou omvatten. Inmiddels is het park al uitgebreid met de recreatiewoningen op de Vlindervallei.

- c. De vergroting van het oppervlak met nieuwe recreatiebungalows past niet binnen het gemeentelijk beleid om het accent te verleggen naar het vitaliseren van bestaande parken die in slechte staat verkeren. Het betreft nu nieuwbouw die deels op een agrarische bestemming is geprojecteerd.
- d. Vanuit de oostelijke rand van park De Heivlinder hebben de eigenaren uitzicht op een paardenweide. Dit uitzicht zal verdwijnen. Dat deze openheid beperkt is door het achterliggend maïsveld doet niet ter zake. Deze openheid wordt slechts een deel van het jaar beperkt door het hoge gewas. Daarnaast betreft het geen permanente situatie omdat de agrariër kan besluiten een ander gewas te gaan telen of het om te zetten in grasland.
- e. De gemeente streeft naar een duurzame leefomgeving. Uit de tekeningen en beschrijvingen blijkt op geen enkele wijze dat er rekening is gehouden met duurzaamheid. Er is geen sprake van zonne-energie, aardwarmte, duurzame materialen of hergebruik. Het betreft standaard woningen met gasaansluitingen.
- f. Het aantal autobewegingen zal toenemen met gemiddeld 84 per dag, in het hoogseizoen zullen dit er meer zijn. Op een recreatieve zandweg met fietsers en voetgangers is dit niet verwaarloosbaar. De toestand van de zandweg is regelmatig erg slecht en zal niet verbeteren. Ook zal de verkeersintensiteit op het park toenemen, wat overlast geeft voor de aanliggende woningeigenaren, vooral als er ook sprake is van paardentrailers.
- g. Het volgens de normen benodigde aantal parkeerplaatsen, 63 parkeerplaatsen kunnen niet gerealiseerd worden op het nieuwe terrein. Er zouden negen plaatsen elders op het park gecreëerd moeten worden. Hier is geen ruimte voor. De bestaande parkeerplaats voldoet nu al niet en er is geen ruimte voor uitbreiding, tenzij het spaarzame groen hiervoor opgeofferd wordt. Dit zal echter op grote bezwaren van de eigenaren stuiten. Bij een hoge bezetting zal het gebrek aan parkeerplaatsen leiden tot overlast door geparkeerde auto's langs de zandweg.

Beoordeling

- a. Het bestemmingsplan leidt ertoe dat het recreatieterrein De Heivlinder wordt uitgebreid. Naar aard blijft het terrein hiermee hetzelfde; een verblijfsrecreatieterrein. Net als in de bestaande situatie en zoals ook gebruikelijk op een dergelijk terrein, zullen de recreatiewoningen zich elkaars direct nabijheid bevinden. Vanuit het bestemmingsplan geldt daarbij een minimumoppervlakte voor de kavel van elke woning. Zowel voor het bestaande deel van het park, als de uitbreiding is daarmee geborgd dat de recreatiewoningen niet te dicht bij de elkaar komen te staan. Het is zeker niet uitgesloten dat de nieuwe recreatiewoningen enig effect zullen hebben op de recreatieve waarde van de verschillende recreatiewoningen op het bestaande deel van het terrein. Maar deze effecten zullen zeer beperkt zijn en in ieder geval niet onaanvaardbaar.
- b. De uitbreiding, met in totaal 30 recreatiewoningen, is afgezet tegen het bestaande aantal recreatiewoningen substantieel, maar dat doet niet af aan de ruimtelijke inpasbaarheid van deze nieuwe recreatiewoningen. Dat de eigenaar/beheerder van het terrein aan reclamant heeft beloofd dat het terrein een kleinschalige park zou blijven, wat daar ook van zij, is een zaak tussen die beide partijen. Dit is ook niet relevant voor de centrale vraag die in dit verband beantwoord moet worden: voldoet het bestemmingsplan aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.
- c. Binnen het programma Vitale Vakantieparken wordt gestreefd naar het verbeteren van het verblijfsrecreatieve aanbod in de gemeente. Om daartoe te komen zijn stevige ingrepen nodig. Er hoeft dan niet alleen gedacht te worden aan het revitaliseren van bestaande terreinen. Maar voor de terreinen met toekomstperspectief kan het, anders dan reclamant stelt, uitdrukkelijk ook gaan om de uitbreiding van de terreinen.
- d. Het bestemmingsplan leidt inderdaad tot een verlies aan uitzicht op de zogenoemde paardenweide en de aangrenzende agrarische gronden vanuit een deel van de recreatiewoningen op De Heivlinder. Tegelijkertijd betreft het een beperkt deel van de recreatiewoningen. Het gaat daarmee ook om een beperkt verlies aan uitzicht en bovendien is de uitbreiding van het terrein landschappelijke gezien op de meest optimale plek gesitueerd. Daarnaast bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht.
- e. Duurzaamheidsmaatregelen zijn niet vastgelegd in het bestemmingsplan omdat die ruimtelijk niet relevant krijgen. Dergelijke maatregelen worden, voor wat betreft de gebouwen, primair geborgd via het Bouwbesluit. Dat neemt niet weg dat de initiatiefnemer, zoals uit het beeldkwaliteitsplan blijkt, wel degelijk diverse duurzaamheidsmaatregelen wil betrekken bij de verdere realisatie van zijn initiatief. Na de terinzagelgging van het ontwerpbestemmingsplan is dit nader uitgewerkt. Gedacht wordt aan de toepassing van zonnepanelen, ledverlichting, warmtepompen, isolatie en gasloos bouwen. De plantoelichting en het beeldkwaliteitsplan zijn op dit punt aangevuld.
- f. Ook gelet op het gegeven dat het om een zandweg gaat die ook door fietsers en voetgangers wordt gebruikt, is de toename van autoverkeer zeer beperkt en aanvaardbaar te noemen. Deze toename is zo gering, dat van een wezenlijke verandering van de verkeersintensiteit op deze weg geen sprake is.
- g. Binnen de uitbreiding van het terrein en buiten de geplande 'percelen' voor de nieuwe recreatiewoningen is verkeersruimte gepland. Daarbinnen is ook ruimte voor het parkeren opgenomen met een capaciteit van in ieder geval 9 parkeerplaatsen. Anders dan reclamant stellen, is er dus wel degelijk voldoende parkeerruimte voorhanden.

Wel is het waar dat uit de inrichtingstekeningen bij het ontwerpbestemmingsplan niet te herleiden is waar alle parkeerplaatsen gepland zijn. Op deze tekening is duidelijk te zien dat bij elke recreatiewoning twee parkeerplaatsen gepland zijn. Dat zijn in totaal 60 parkeerplaatsen. De resterende 9 parkeerplaatsen zijn niet concreet aangegeven. Naar aanleiding van de zienswijze is daarom in de plantoelichting een nieuwe tekening opgenomen waarin de ruimte voor deze 9 parkeerplaatsen wel is aangeduid.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen. In de plantoelichting is een inrichtingstekening opgenomen waarop alle parkeerplaatsen duidelijker zijn aangegeven. Tevens zijn de voorgenomen duurzaamheidsmaatregelen nader beschreven. De zienswijze geeft geen aanleidingen tot het wijzigen van de plankaart of de regels van het bestemmingsplan.

3.3 Zeven gelijkkluidende zienswijzen van:

- a. Bospark De Tonnenberg, mevrouw M.E. Snapper-Buitenhuis, Tonnenberg 51, 3852 PZ Ermelo;
- b. Mevrouw A.J.M. van Eijk en de heer of mevrouw De Vries, Prof. Jordanlaan 38, 3571 KA Utrecht;
- c. Heidepark Speuld, mevrouw S.S.J. Kiezebrink en mevrouw A. Bakker, Tonnenberg 45, 3852 PC Ermelo.
- d. Mevrouw J.M. van Holland-Nieuwendijk Hoek, Heelblaadjespad 4, 2353 PA Leiderdorp;
- e. Mevrouw A.H.M. van der Schot, Krugerlaan 149, 2806 EE Gouda;
- f. Mevrouw A. Uysal, Zwaardemakerstraat 29, 1097 SG Amsterdam;
- g. De heer P. Zwijnenburg, Kuitschuur 14, 1421 LG Uithoorn;

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn onderbouwd en zijn ondertekend. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het bestemmingsplan zal het bedrijf Heidepark Speuld en haar gasten schaden. Voor dit bedrijf en voor de recreatie in het algemeen is het landschap van grote waarde. Heidepark Speuld grenst aan agrarische percelen en is omgeven door inheemse houtwallen. Deze ligging is essentieel voor het toekomstperspectief van het bedrijf. Het volbouwen met recreatiewoningen van agrarische grond brengt dat perspectief in gevaar en heeft grote impact. De rust zal voornamelijk voor de recreanten met een recreatiewoning aan de noordzijde van Heidepark Speuld verstoord worden.
- b. De afgelopen tien jaar is de externe werking van De Heivlinder enorm toegenomen. Kampeermiddelen zijn vervangen door circa 90 recreatieobjecten. De externe werking van de Heivlinder zal vergroot worden, door de verandering van de bestemming 'kampeerterrein' naar recreatiewoningen en de uitbreiding. Dit zal ten koste gaan van de omliggende bos- en natuurpercelen. Het bestemmingsplan betekent schade aan landschap met natuur- en landschapswaarden en een archeologische dubbelbestemming. Reclamant vraagt of in de toekomst nog meer agrarische grond wordt volgebouwd met als gevolg dat er steeds minder overblijft van het waardevolle landschap in de agrarische enclave.
- c. Reclamanten vragen zich af of er transparante besluitvorming en zorgvuldige ruimtelijke afweging is nagestreefd en of er onderzoek gedaan is naar de vraag naar nieuwe verhuurobjecten. In Ermelo en ook verder op de Noord Veluwe zijn vele recreatieobjecten en recreatieterrein met problemen en zonder toekomstperspectief. Door de nieuwbouw wordt nog meer overcapaciteit geproduceerd.
- d. In het ontwerpbestemmingsplan wordt wisselende verhuur niet als verplichting benoemd en wordt niet beschreven hoe bedrijfsmatige exploitatie duurzaam verzekerd wordt. In de Omgevingsordening Gelderland is echter bepaald dat in bestemmingsplannen nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen alleen is toegestaan indien daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden en in de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd op welke wijze de bedrijfsmatige exploitatie duurzaam verzekerd is.
De provincie Gelderland verlangt bij ontwikkeling van nieuwe recreatiewoningen dat de verkoper ook de verplichting heeft om de verhuur te verankeren in een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding als duurzame vorm van verankering. Vrijrijk Vakantieparken legt verhuur echter niet verplicht vast als kettingbeding in de notariële akte bij verkoop aan particulieren van de recreatiewoningen, noch in de parkregels. Verhuur is feitelijk slechts vrijblijvend.
De exploitant geeft in het ontwerpbestemmingsplan zich te willen richten op verhuur, maar heeft zich sinds de overname van de Tonnenberg 53 voornamelijk gericht op de eerste verkoop van de grond en chalets, recreatiewoningen en groepsaccommodaties. Het terrein is eerst maximaal benut en vervolgens uitgepand. Daarna is het een zaak van makelaars en notarissen en de wat overblijft voor De Heivlinder is alleen het beheer van de infrastructuur. Er is feitelijk geen sprake van toekomstbestendig beheer en de

mate van recreatief ondernemerschap is zeer beperkt. De website www.vrijrijckvastgoed.nl bevestigt dit. Het gaat daarom investeren in recreatief vastgoed en de aankoop van een recreatiewoning voor eigen gebruik.

Uitgeponde terreinen hebben in Ermelo tot diverse problemen geleid en doen dat nog steeds. Ze leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van de recreatieterreinen zelf en van hun omgeving. Dat laatste betekent ook dat omliggende recreatieterrein naar beneden worden gehaald.

- e. Het programma 'Vitale Vakantieparken' richt zich onder andere op het actief aanpakken van ongewenste ontwikkelingen en het voorkomen van nieuwe probleemsituaties. Met dit bestemmingsplan worden nieuwe (toekomstige) probleemsituaties gecreëerd. Een echte bedrijfsmatige exploitatie van De Heivlinder is belangrijk voor het toeristisch gebruik en de beleving van de omgeving. Wanneer de uitbreidingen van De Heivlinder uitgepond gaan worden, met als gevolg dat de kwaliteit van het terrein afneemt, zal dat voor de aangrenzende bedrijven en hun recreanten nadelige gevolgen hebben: waardedaling en verminderde exploitatiemogelijkheden. Reclamanten zullen de gemeente Ermelo daarvoor aansprakelijk stellen.
- f. Aan de zuidkant van het terrein, bij de erfgrens met Heidepark Speuld, ontbreekt de groenstrook in de uitwerking van de beeldkwaliteit. Daarnaast is er onduidelijkheid over de breedte van de groenstrook aan de oostkant van het terrein. Bij het bestemmingsplan Recreatieterreinen is in de toelichting in paragraaf 4.4 opgenomen dat een bebouwingsvrije zone opgenomen moet worden, bestemd voor een groene afscherming en de landschappelijke inpassing van het terrein. De breedte van deze zone is afhankelijk van de functie van het naastgelegen/aangrenzende terrein.
- g. De aanleg van de inrit voor de groepsaccommodatie met aanduiding V10 is gestart zonder dat er een omgevingsvergunning voor gevraagd en verleend is. Dit betreft de vijfde inrit van De Heivlinder. Deze inrit is in een groenvoorziening gelegen en moet toegang geven tot twee parkeerplaatsen die deels in de groenvoorziening liggen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze ongewenste situatie gelegaliseerd. Dit schaadt de belangen van Heidepark Speuld.
- h. Reclamanten betwijfelen of er voldoende parkeerplaatsen in het plan opgenomen zijn. Gasten van De Heivlinder parkeren nu al regelmatig buiten het park en in de groenstroken. Dit komt de natuur- en landschapsbeleving niet ten goede.

Beoordeling

- a. De uitbreiding van het recreatieterrein in het plangebied ligt aan drie zijden reeds ingeklemd ligt tussen recreatieterreinen, waaronder het terrein van Heidepark Speuld. Hier is een weide aanwezig, die niet midden in het agrarische landschap rond buurtschap Speuld ligt, maar juist aan de rand, 'tegen' het boslandschap van de Veluwe. Dit weiland wordt gebruikt voor de uitbreiding van een reeds aanwezige functie, die passend is in het buitengebied en tevens wordt de nieuwe 'buitenrand' van het terrein voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Met de ontwikkeling wordt dan ook goed aangesloten wordt dan ook bij de aanwezige, landschappelijke structuur. Hierbij blijft de bebouwingsintensiteit binnen het plangebied en de omgeving laag. Ook de verkeersintensiteit geeft geen reden om aan de passendheid van de nieuwe functies op deze plek te twijfelen. Verder leidt het bestemmingsplan ertoe dat reeds aan elkaar grenzende recreatieterreinen meer aan elkaar gaan grenzen. Het gaat daarbij om functies die naar aard hetzelfde zijn. Functioneel of milieuhygiënisch zien wij geen reden om daartussen een functiescheiding aan te brengen. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan ook verwoordt, zijn de autoverkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing in het plangebied beperkt te noemen. Op basis van kengetallen gaat het om een toename van 84 autobewegingen extra per etmaal. De aan- en afvoerbewegingen met auto's vinden niet plaats langs of in de nabijheid van de recreatieobjecten op Heidepark Speuld. Tegen deze achtergrond leidt het bestemmingsplan tot niet meer dan een beperkte en acceptabele verandering voor Heidepark Speuld. Het blijft een park dat zich in de overgang bevindt van het agrarische landschap rond Speuld en het uitgestrekte boslandschap van de Veluwe. De recreatieve waarde van het terrein als geheel wordt geen geweld aangedaan. Binnen het park zijn de mogelijke effecten beperkt tot de woningen langs de noordgrens. Het effect zal zich daarbij hoofdzakelijk beperkt tot enig verlies van uitzicht. Dat is echter aanvaardbaar. Het blijven recreatiewoningen die zich op een recreatieterrein bevinden. Het vanuit een recreatiewoning kunnen zien van andere recreatiewoningen is eigen aan de functie van het terrein.
- b. Het plangebied van het bestemmingsplan is niet groter dan de beide terreinen c.q. perceelsgedeelten. Het bestemmingsplan maakt dan ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk op de omliggende bos- en natuurpercelen. Op de landschappelijke aanvaardbaarheid is in het vorige punt reeds ingegaan. De archeologische dubbelbestemming is juist opgenomen om archeologische waarden bij grondwerkzaamheden afdoende te kunnen beschermen. Ten aanzien van de vraag of in de toekomst op nog meer agrarische grond gebouwd gaat worden, geldt het volgende. Binnen het programma Vitale Vakantieparken wordt gestreefd naar het verbeteren van het verblijfsrecreatieve aanbod in de gemeente. Om daartoe te komen zijn stevige ingrepen nodig. Voor

verblijfsrecreatieterreinen zonder toekomstperspectief kan het dan bijvoorbeeld gaan om de transformatie naar natuurgebied. Maar voor de terreinen met toekomstperspectief kan het uitdrukkelijk ook gaan om de uitbreiding van de terreinen om het aanbod te verbeteren. Voor dat laatste geval komen ten eerste gronden met een recreatieve bestemming in beeld. Als dat niet haalbaar is, komen ook aangrenzende of omliggende, agrarische gronden in beeld. In alle gevallen zal een afweging gemaakt moeten worden, die breder is dan alleen de economische en recreatieve aspecten. Natuur- en landschapswaarden en de belangen van omliggende eigenaren en grondgebruikers zullen dan ook in de te maken afweging betrokken moeten worden. Tegen deze achtergrond kan nu niet concreet aangegeven worden of en waar nog meer agrarische gronden gebruikt gaan worden voor verblijfsrecreatie.

- c. Voor het bestemmingsplan wordt de wettelijk voorgeschreven procedure voorgeschreven. Onderdeel van die procedure is dat een ieder een zienswijze kan indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is het aan de raad om een beslissing te nemen over het bestemmingsplan. Daarna volgt de beroepstermijn. De besluitvorming wordt dan ook met de gebruikelijke zorgvuldigheid en transparantie doorlopen.

Ten aanzien van de gestelde overcapaciteit geldt het volgende. Alleen met een kwalitatief goed en divers aanbod aan vakantieparken kan de Veluwe blijven concurreren met andere populaire binnenlandse vakantiebestemmingen. Eén van de kernbegrippen van het programma Vitale Vakantieparken is daarom: 'één park, één plan'. Belangrijke kans voor recreatieparken is het ontwikkelen van parken met een helder profiel. De onderhavige transformatie van recreatiepark De Heivlinder van een park met zowel recreatiewoningen als een camping naar een park met uitsluitend recreatiewoningen in een hoog kwaliteitssegment, draagt bij aan de verwezenlijking van deze kansen. Dat in de nieuwe situatie op een deel van het park accommodaties worden aangeboden waar gasten hun paard op eigen terrein kunnen stallen, draagt hieraan bij. Nederland is een land met enkele honderdduizenden paarden. Veel van die paardenliefhebbers kiezen ervoor hun paard mee op vakantie te nemen zodat ze tijdens hun vakantie kunnen paardrijden met hun eigen vertrouwde paard. Het aanbod aan vakantieparken voor deze doelgroep is heden ten dage nog zeer beperkt. Hier komt bij dat het om een bestaand terrein gaat, waarbinnen het gewenste recreatie-aanbod niet op een verantwoorde wijze in te passen is, zodat voor een uitbreiding buiten de bestaande bestemmingsgrenzen is gekozen. Tegen deze achtergrond voorziet het bestemmingsplan in een behoefte en leidt het bestemmingsplan tot zorgvuldig ruimtegebruik.

- d. In het bestemmingsplan worden de gronden bestemd voor recreatiebedrijven. Onder een recreatiebedrijf wordt volgens lid 1.27 van de regels verstaan: 'een bedrijf waarbinnen een als zodanig bestemd terrein voor recreatieve doeleinden bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd'. Onder een 'bedrijfsmatige exploitatie' wordt in lid 1.8 het volgende verstaan: 'het door middel van een bedrijf beheren en/of exploiteren van recreatieverblijven, waarbij voor recreatiewoningen geldt dat daar permanente wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;'. Op deze wijze is geborgd dat het gebruik van de gronden alleen een bedrijfsmatige exploitatie kan inhouden en dat het bij recreatiewoningen om wisselende verhuur moet gaan. Als een recreatiewoning alleen een prive-sfeer kent, het is als 'tweede woning' in bezit is en is ook hoofdzakelijk als zodanig in gebruik, is immers geen sprake van een bedrijf. In dat geval wordt niet voldaan aan het bestemmingsplan.

Ook kent De Heivlinder in de bestaande situatie reeds een bedrijfsmatige exploitatie. Een deel van de recreatiewoningen op het terrein worden onder de naam Vrijrijck Vastgoed wisselend verhuurd aan consumenten. Voor een groot deel van de woningen geldt dat ook niet. Vanuit het verleden zijn op het terrein ook woningen aanwezig die in bezit zijn van particulieren en niet voor de wisselende verhuur worden gebruikt. Deze situatie in het bestemmingsplan Recreatieterreinen geaccepteerd voor die woningen. Daarnaast bestaan de activiteiten van Vrijrijck Vastgoed ook uit het op de markt brengen van recreatiewoningen als beleggingsobject, ook voor particulieren. Dat is niet bezwaarlijk, zolang de exploitatie van dat vastgoed maar binnen de bedrijfsmatige exploitatie (ten behoeve van recreatie) van het terrein wordt gebracht.

Concluderend is de bedrijfsmatige exploitatie dan ook met voldoende zekerheden omgeven.

Wel is naar aanleiding van de zienswijze geconstateerd dat de exploitant op zijn website recreatiewoningen voor eigen gebruik te koop aanbiedt, zonder daarbij duidelijk te wijzen op de beperkingen die de verplichte aanwezigheid van een bedrijfsmatige exploitatie met zich meebrengt. De exploitant is erop gewezen dat dit de beperkingen van de verkoopobjecten onvolledig weergeeft.

- e. Zoals hiervoor onder punt d. reeds toegelicht, is de bedrijfsmatige exploitatie van de bedrijfsuitbreidingen voldoende gezekerd in het bestemmingsplan.
- f. Aan de oostkant van de uitbreidingen van De Heivlinder is een singel gepland van 5 meter breed, waarmee aangesloten wordt bij de door reclamanten benoemde uitgangspunten van het bestemmingsplan Recreatieterreinen.

Ten zuiden van de uitbreidingen is reeds een singel aanwezig. Deze bevindt zich op het terrein van Heidepark Speuld en ligt daarom ook buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Deze singel maakt dat reeds sprake is van een duidelijke ruimtelijke en groene scheiding tussen beide terreinen. Daarom worden daarvoor, in het ontwerpbestemmingsplan, geen aanvullende maatregelen getroffen. Echter, naar aanleiding van de zienswijze, is geconstateerd dat het beter is om ook langs de

zuidelijke zijde van de uitbreiding een singel aan te planten. Hiermee wordt beter aangesloten bij het gemeentelijke beleid op dit punt. Dat beleid heeft namelijk als uitgangspunt dat elk terrein afzonderlijk voor groene terreinranden is voorzien. Hierom zal nu ook langs de zuidelijke zijde van de uitbreiding een singel worden aangeplant. Het bestemmingsplan is daarop aangepast.

- g. Bij De Heivlinder zijn vier inritten toegestaan en aanwezig. Van een vijfde inrit is geen sprake. Met onderhavige bestemmingsplan wordt dat ook niet anders. Het plangebied grenst niet aan een openbare weg en de ontsluiting van de nieuwe recreatiewoningen zal verlopen via de infrastructuur op het bestaande deel van het terrein.
- h. De Nota Parkeernormen Ermelo gaat voor recreatiewoningen op deze plek uit van een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per recreatiewoning. Met het geplande aantal parkeerplaatsen van 69 wordt voldaan aan de gestelde norm. Daar wordt in het plandeel waar de recreatiewoningen met paardenstallen komen extra parkeerruimte aangelegd, zodat hier per woning één paardentrailer kan worden geparkeerd. In het plan kan dan ook in voldoende parkeerruimte worden voorzien.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen. Als ambtshalve aanpassing is het beeldkwaliteitsplan als bijlage toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan. Het daarin opgenomen inrichtingsplan c.q. schetsontwerp maakt zodoende onderdeel uit van de planregels. Naar aanleiding van de zienswijze is op het schetsontwerp in het beeldkwaliteitsplan nu ook een langs de zuidelijke plangrens een nieuw aan te planten singel aangegeven. De plantoelichting is hierop geactualiseerd.

3.4 De heer A. Buijs, Prins Bernhardstraat 43, 3911 CN Rhenen;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. De 30 nieuwe recreatiewoningen, in het bijzonder de vijftien 'paardenlodges', zullen de directe omgeving van de recreatiewoning van reclamant en het karakter van de locatie drastisch veranderen. De recreatiewoning van reclamant heeft nu uitzicht op een weide met een beperkt gebruik. Dat uitzicht zal verloren gaan, ten gunste van de 15 'paardenlodges'.
- b. Ook zal een toename van het aantal recreanten dichtbij de recreatiewoning van de reclamant leiden tot meer omgevingsgeluid. Hetzelfde geldt voor het geluid van de paardenweiden (paarden optuigen, inladen, uitladen, etcetera).
- c. Doordat de directe omgeving van de recreatiewoning van reclamant minder aantrekkelijk wordt, verwacht reclamant een waardedaling van zijn recreatiewoning.
- d. Gelet op de voorgaande punten en indien het plan doorgang mocht vinden, is het voor reclamant van belang dat de recreatiewoningen en de infrastructuur voldoende afstand houden tot de eikensingel die de grens vormt van Heidepark Speuld. De locaties van de vakantiewoningen en infrastructuur zouden moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan, door middel van het vastleggen van bouwvlakken. Het bouwvlak in de huidige verbeelding van het bestemmingsplan lijkt tot op korte afstand van de eikensingel te reiken.

Beoordeling

- a. De uitbreiding van het recreatieterrein in het plangebied ligt aan drie zijden reeds ingeklemd ligt tussen recreatieterreinen. Hier is een weide aanwezig, die niet midden in het agrarische landschap rond buurtschap Speuld ligt, maar juist aan de rand, 'tegen' het boslandschap van de Veluwe. Dit weiland wordt gebruikt voor de uitbreiding van een reeds aanwezige functie, die passend is in het buitengebied en tevens wordt de nieuwe 'buitenrand' van het terrein voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Met de ontwikkeling wordt dan ook goed aangesloten wordt dan ook bij de aanwezige, landschappelijke structuur. Hierbij blijft de bebouwingsintensiteit binnen het plangebied en de omgeving laag. Ook de verkeersintensiteit geeft geen reden om aan de passendheid van de nieuwe functies op deze plek te twijfelen. Verder leidt het bestemmingsplan ertoe dat reeds aan elkaar grenzende recreatieterreinen meer aan elkaar gaan grenzen. Het gaat daarbij om functies die naar aard hetzelfde zijn. Functioneel of milieuhygiënisch zien wij geen reden om daartussen een functiescheiding aan te brengen. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan ook verwoordt, zijn de autoverkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing in het plangebied beperkt te noemen. Op basis van kengetallen gaat het om een toename van 84 autobewegingen extra per etmaal. De aan- en afvoerbewegingen met auto's vinden niet plaats langs of in de nabijheid van de recreatieobjecten op Heidepark Speuld.

Tegen deze achtergrond leidt het bestemmingsplan tot niet meer dan een beperkte en acceptabele verandering van het karakter van de omgeving. Dat daarbij het uitzicht vanuit de recreatiewoning van reclamant verandert, maakt dat niet anders. Het vanuit een recreatiewoning kunnen zien van andere recreatiewoningen is eigen aan de functie van een recreatieterrein.

- b. Het bestemmingsplan ertoe dat reeds aan elkaar grenzende recreatieterreinen meer aan elkaar gaan grenzen. Het gaat daarbij om functies die naar aard hetzelfde zijn. Dat in dit concrete geval bij een deel van de recreatiewoningen 1 of 2 paarden gestald kunnen worden, maakt die aard niet anders. Functioneel of milieuhygiënisch zien wij dan ook geen reden om een functiescheiding aan te brengen tussen de beide terreinen. Daar komt bij dat de recreatiewoningen op voldoende ruime afstand van elkaar staan van de recreatiewoningen van reclamant. Het bestemmingsplan zal inderdaad leiden tot meer omgevingsgeluid, maar van een te grote toename is geen sprake.
- c. In het bestemmingsplan gaat het om het bestemmen van de gronden op basis van ruimtelijke argumenten. Eventuele waardedaling van omliggend vastgoed, is geen ruimtelijk argument. Wanneer reclamant meent dat er sprake is van planschade, kan hij daarvoor, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek indienen. Dat zal dan de daarvoor aangewezen procedure moeten doorlopen.
- d. De afstand tussen het bouwvlak en de zuidelijke perceelsgrens bedraagt 10 meter. Hiermee wordt voldoende afstand aangehouden tot de bewuste eikensingel.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en geeft geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3.5 Twee gelijkluidende zienswijzen:

- a. De heer W. Fehling, Loolaan 13A, 7314 AA Apeldoorn;
- b. De heer W. Rensen, Loolaan 13A, 7314 AA Apeldoorn;

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn onderbouwd en zijn ondertekend. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten vrezen dat er een eind zal komen aan de balans tussen het bos- en heidelandschap, de agrarische bedrijven en de aanwezige recreatiebedrijven. Laatstgenoemden waren tot nu toe nauwelijks waarneembaar en als recreant of natuurliefhebber had je het gevoel één te zijn met de nog ongerepte natuur. Met de komst van De Heivlinder en de uitbreidingsplannen gaat daar gevoelsmatig een einde aan komen. Het mooie natuurgebied tussen Speuld, het Speulderbos en de Ermelose hei gaat uiteindelijk toch opgeofferd worden aan een niet te sluiten asfalteerdrang. De komst van de dertig extra recreatiewoningen met paardenstal zal tot meer verkeer leiden en de zo charmante halfverharde en/of zandwegen tot het verleden behoren. Wat ervoor in de plaats komt, zijn verkeers- en parkeervoorzieningen, geperst in een veel te klein gebiedje. De drie recreatieparken zullen op de lange duur zullen vergroeien tot een soort mega natuurpretpark', waar de rust en stilte verdwenen zullen zijn.
- b. Reclamanten verwijzen voor verdere argumentatie naar de zienswijze die door Heidepark Speuld is ingediend.

Beoordeling

- a. Het bestemmingsplan voorziet deels in het met recreatiewoningen benutten van een terrein, een kampeerterrein, dat reeds voor verblijfsrecreatie is bestemd. Daarnaast wordt de recreatieve bestemming uitgebreid ten koste van een agrarisch perceel. Die uitbreiding ligt aan drie zijden reeds ingeklemd tussen recreatieterreinen. Hier is een weide aanwezig, die niet midden in het agrarische landschap rond buurtschap Speuld ligt, maar juist aan de rand, 'tegen' het boslandschap van de Veluwe. Dit weiland wordt gebruikt voor de uitbreiding van een reeds aanwezige functie, die passend is in het buitengebied en tevens wordt de nieuwe 'buitenrand' van het terrein voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Met de ontwikkeling wordt dan ook goed aangesloten wordt dan ook bij de aanwezige, landschappelijke structuur. Hierbij blijft de bebouwingsintensiteit binnen het plangebied en de omgeving laag. Ook de verkeersintensiteit en de bijbehorende verkeersvoorzieningen geven geen reden om aan de passendheid van de nieuwe functies op deze plek te twijfelen. De vrees van reclamanten wordt dan ook niet gedeeld.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.3.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen zoals onder 3.3 is aangegeven.

3.6 Mevrouw H.M. Hagenaars-Cordia, Populierenlaan 107, 2925 CR Krimpen aan den IJssel en mevrouw A.G.P. Adams, Frans Halsstraat 42, 6523 CM Nijmegen;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Er is een waardevolle afwisseling van heide, bossen, weilanden en akkers in Speuld en omgeving. Door dit bestemmingsplan verdwijnt er wederom een stuk agrarisch gebied. En, zoals dat gaat met de kaasschaafmethode, die op verschillende plaatsen gebruikt wordt, op een gegeven moment is het op. Het is dan ook gedaan met de recreatie. Een bestemmingsplan moet bescherming bieden voor deze kwaliteiten van een gebied, in plaats van ze onderuit te halen. De agrarische grond met natuur- en landschapswaarden moet behouden blijven. We moeten zuinig zijn op alles van waarde, bijvoorbeeld ook de stilte. Dat is het onbetaalbare kapitaal.
- b. Omgevingsvergunningen moeten zorgvuldig beoordeeld worden. Reclamanten hebben vraagtekens rondom de gang van zaken met betrekking tot de groepsaccommodatie V10. Een vergunning in 5 dagen verstrekken is wel erg snel volgens reclamanten.
- c. Door de uitbreiding zal er meer en zwaarder (auto's met paardentrailers) verkeer over de zandweg komen. Dit zal de omgeving onveiliger maken. Mocht uitbreiding van De Heivlinder toch plaatsvinden, zal een passende oplossing voor de verkeeroverlast gezocht moeten worden. Daarbij moet het landelijke karakter van de zandweg behouden blijft. Een oplossing kan zijn dat verkeer met bestemming Tonnenberg 53 alleen via de N302 rijdt.
- d. Volgens reclamanten worden voldoende evenementen georganiseerd op locaties die daar veel geschikter voor zijn dan het plangebied. Reclamanten houden, net als andere recreanten van Heidepark Speuld, van de stilte en de prachtige natuur. Dit gaat verloren als er nog meer bezoekers komen voor de evenementen.
- e. Voor verdere argumentatie verwijzen de reclamant naar de zienswijze die is ingediend door Heidepark Speuld.

Beoordeling

- a. Het bestemmingsplan voorziet deels in het met recreatiewoningen benutten van een terrein, een kampeerterrein, dat reeds voor verblijfsrecreatie is bestemd. Daarnaast wordt de recreatieve bestemming uitgebreid ten koste van een agrarisch perceel. Die uitbreiding ligt aan drie zijden reeds ingeklemd tussen recreatieterreinen. Hier is een weide aanwezig, die niet midden in het agrarische landschap rond buurtschap Speuld ligt, maar juist aan de rand, 'tegen' het boslandschap van de Veluwe. Dit weiland wordt gebruikt voor de uitbreiding van een reeds aanwezige functie, die passend is in het buitengebied en tevens wordt de nieuwe 'buitenrand' van het terrein voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Met de ontwikkeling wordt dan ook goed aangesloten wordt dan ook bij de aanwezige, landschappelijke structuur. Hierbij blijft de bebouwingsintensiteit binnen het plangebied en de omgeving laag. De afwisseling van heide, bossen, weilanden en akkers in Speuld en omgeving zal niet verdwijnen door onderhavig bestemmingsplan.
- b. De inhoudelijke beoordeling van de groepsaccommodatie had, voorafgaand aan de uiteindelijke, formele aanvraag, reeds plaatsgevonden in het kader van een concept-aanvraag c.q. een vooroverlegaanvraag. Zodoende was het mogelijk om binnen relatief korte tijd, maar met de gebruikelijke zorgvuldigheid, te beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning voor de groepsaccommodatie.
- c. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan ook verwoordt, zijn de autoverkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing in het plangebied beperkt te noemen. Op basis van kengetallen gaat het om een toename van 84 autobewegingen extra per etmaal. Deze toename is zo gering, dat van een wezenlijke verandering van de situatie op deze weg geen sprake is.
- d. Er bestaat geen voornemen om het plangebied te gaan gebruiken voor evenementen. Wel klopt het dat in de planregels, in sublid 6.2, een algemene gebruiksregel is opgenomen die gaat over kortstondige en incidentiele evenementen. Aangezien ook dat niet tot de voornemens behoort is de genoemde bepaling geschrapt naar aanleiding van de zienswijze.
- e. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.3.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen zoals onder 3.3 is aangegeven en de bepaling in de regels over evenementen is geschrapt.

3.7 Recron, namens de Recron-leden in de gemeente Ermelo, de heer I. Gelsing, Utrechtseweg 75, 3702 AA Zeist;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Wisselende verhuur, als uitgangspunt voor de verplichte bedrijfsmatige exploitatie van De Heivlinder c.q. de recreatiewoningen, is niet, dan wel ontoereikend verzekerd en dus niet duurzaam geborgd. Er is feitelijk geen sprake van een toekomstbestendige recreatief bedrijfsmatige exploitatie van De Heivlinder. In de Omgevingsordening Gelderland is bepaald dat in bestemmingsplannen nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen alleen is toegestaan indien daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden en in de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd op welke wijze de bedrijfsmatige exploitatie duurzaam verzekerd is. In het ontwerpbestemmingsplan wordt wisselende verhuur niet als verplichting benoemd en wordt niet beschreven hoe bedrijfsmatige exploitatie duurzaam verzekerd wordt. De website www.vrijrijckvastgoed.nl bevestigt dat het gaat om investeren in recreatief onroerend goed en de aankoop van een vakantiehuis voor eigen gebruik. Verhuur is niet verplicht vastgelegd door 'Vrijrijck Vastgoed'/'De Heivlinder' als kettingbeding in de notariële akte bij verkoop van de recreatiewoningen (plus ondergrond) aan particulieren en ook niet in de parkregels. Verhuur is feitelijk slechts vrijblijvend. De formele vereiste is echter dat recreatieve verhuur duurzaam verankerd moet zijn. Het alleen via het bestemmingsplan benoemen van verplichte verhuur is niet voldoende. De provincie Gelderland verlangt bij de ontwikkeling van nieuwe recreatiewoningen dat de verkoper ook de verplichting heeft om de verhuur vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding tussen verkoper en koper van de recreatiewoning, zijnde de gewenste duurzame vorm van verankering van bedrijfsmatige exploitatie. Reclamant vraagt de bedrijfsmatige recreatieve exploitatie van de ontwikkelingen op De Heivlinder alsnog duurzaam te verankeren.

Beoordeling

In het bestemmingsplan worden de gronden bestemd voor recreatiebedrijven. Onder een recreatiebedrijf wordt volgens lid 1.27 van de regels verstaan: 'een bedrijf waarbinnen een als zodanig bestemd terrein voor recreatieve doeleinden bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd'. Onder een 'bedrijfsmatige exploitatie' wordt in lid 1.8 het volgende verstaan: 'het door middel van een bedrijf beheren en/of exploiteren van recreatieverblijven, waarbij voor recreatiewoningen geldt dat daar permanente wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;'. Op deze wijze is geborgd dat het gebruik van de gronden alleen een bedrijfsmatige exploitatie kan inhouden en dat het bij recreatiewoningen om wisselende verhuur moet gaan. Als een recreatiewoning alleen een prive-sfeer kent, het is als 'tweede woning' in bezit is en is ook hoofdzakelijk als zodanig in gebruik, is immers geen sprake van een bedrijf. In dat geval wordt niet voldaan aan het bestemmingsplan.

Ook kent De Heivlinder in de bestaande situatie reeds een bedrijfsmatige exploitatie. Een deel van de recreatiewoningen op het terrein worden onder de naam Vrijrijck Vastgoed wisselend verhuurd aan consumenten. Voor een groot deel van de woningen geldt dat ook niet. Vanuit het verleden zijn op het terrein ook woningen aanwezig die in bezit zijn van particulieren en niet voor de wisselende verhuur worden gebruikt. Deze situatie in het bestemmingsplan Recreatieterreinen geaccepteerd voor die woningen. Daarnaast bestaan de activiteiten van Vrijrijck Vastgoed ook uit het op de markt brengen van recreatiewoningen als beleggingsobject, ook voor particulieren. Dat is niet bezwaarlijk, zolang de exploitatie van dat vastgoed maar binnen de bedrijfsmatige exploitatie (ten behoeve van recreatie) van het terrein wordt gebracht.

Concluderend is de bedrijfsmatige exploitatie dan ook met voldoende zekerheden omgeven.

Wel is naar aanleiding van de zienswijze geconstateerd dat de exploitant op zijn website recreatiewoningen voor eigen gebruik te koop aanbiedt, zonder daarbij duidelijk te wijzen op de beperkingen die de verplichte aanwezigheid van een bedrijfsmatige exploitatie met zich meebrengt. De exploitant is erop gewezen dat dit de beperkingen van de verkoopobjecten onvolledig weergeeft.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en geeft geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3.8 De heer W. Schellevis, Sparresholm 140, 2133 BT Hoofddorp;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- Reclamant heeft vanuit zijn recreatiewoning, woning nummer 67 op Heidepark Speuld, en de rest van het park direct uitzicht op het huidige kampeerterrein en het aangrenzende weiland. Reclamant vreest dat het rustgebied verstoord zal worden. De voorbereiding en de bouw, alsook geluids- en geuroverlast tijdens het gebruik van de recreatiewoningen zullen de flora en fauna ernstig verstoren.
- Reclamant maakt zich zorgen over de bereikbaarheid van Heidepark Speuld en Bospark De Tonnenberg over de krappe en snelheid beperkende zandweg.
- Reclamant vraagt zich af of de vereniging Gelderse Natuur en Milieufederatie en stichting Het Geldersch Landschap op de hoogte zijn van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens reclamant zullen die beide partijen ook hun zorgen uiten over dit plan.

Beoordeling

- De uitbreiding van het recreatieterrein in het plangebied ligt aan drie zijden reeds ingeklemd ligt tussen recreatieterreinen. Hier is geen rustgebied aanwezig. Het betreft een agrarisch perceel dat voor het weide van vee wordt gebruikt. In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de effecten op beschermde natuurgebieden en beschermde flora en fauna. Hieruit volgt dat de aanwezige natuurwaarden de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.
- Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan ook verwoordt, zijn de autoverkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing in het plangebied beperkt te noemen en kent de Tonnenberg een lage verkeersintensiteit. Op basis van kengetallen gaat het om een toename van 84 autobewegingen extra per etmaal. Deze toename is zo gering, dat van een wezenlijke verandering van de situatie op deze weg geen sprake is.
- De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is langs de gebruikelijke wegen bekend gemaakt. Beide genoemde partijen zijn daar niet afzonderlijk van op de hoogte gebracht. Anders dan reclamant aankondigt, is van beide partijen geen reactie over het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en geeft geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3.9 Mevrouw C. Schoenmakers en de heer E. Ouwehand, Nimfkruidvaart 7, 2724 SR Zoetermeer;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- Reclamanten uiten hun bezwaren over de gang van zaken rondom de verkoop van de kavels. Deze zijn reclamanten namelijk reeds in mei 2017 aangeboden door de initiatiefnemer. Desgevraagd antwoordde hij reclamanten dat het nieuwe bestemmingsplan reeds was goedgekeurd, dat aldus alle benodigde vergunningen waren verkregen en dat in oktober zou worden aangevangen met de bouw van de eerste huizen. Ondertussen zijn er daadwerkelijk kavels verkocht aan nieuwe eigenaren onder dezelfde toezeggingen. Hier is sprake van grove misleiding welke reclamanten hoe dan ook onder de aandacht zal brengen van de desbetreffende autoriteiten. Wat betreft het misleiden van belanghebbenden heeft de initiatiefnemer sowieso een discutabele reputatie getuige de vele rechtszaken die hij voert en heeft gevoerd tegen recreanten op zijn eigen park welke over het algemeen gaan over geldelijk gewin voor de initiatiefnemer versus het recreatiegenot van zijn cliënten.
- Heidepark Speuld zal als gevolg van het bestemmingsplan ingebouwd worden en daarmee haar charme verliezen. Snel geld voor de initiatiefnemer wint het dan van gemeentelijke principes, van alle recreanten, van fietsers en wandelaars en van de natuur.
- Door het bestemmingsplan zal het vrije uitzicht voor reclamanten, vanuit hun recreatiewoning op Heidepark Speuld, volledig verliezen. Van rustig kunnen recreëren en privacy is dan geen sprake meer;

de kavels van de Heivlinders grenzen direct aan de tuin bij hun woning. Daarnaast voelen reclamanten zich gedwongen hun recreatiewoning te verkopen. Daarbij zullen zij financiële schade lijden omdat de woning in deze nieuwe situatie veel minder zal opbrengen dan reclamanten daarvoor in 2016 betaald hebben.

Beoordeling

- a. Dit punt van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Het is niet aan het gemeentebestuur om te oordelen over de rechtmatigheid van grondtransacties en de verdere wandelgangen van de initiatiefnemer. Dat kennelijk kavels van de hand zijn gegaan in de verwachting dat het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk rechtskracht gaat krijgen, is geheel voor rekening en risico van de desbetreffende verkoper en koper.
- b. De uitbreiding van het recreatieterrein in het plangebied ligt aan drie zijden reeds ingeklemd ligt tussen recreatieterreinen, waaronder het terrein van Heidepark Speuld. Hier is een weide aanwezig, die niet midden in het agrarische landschap rond buurtschap Speuld ligt, maar juist aan de rand, 'tegen' het boslandschap van de Veluwe. Dit weiland wordt gebruikt voor de uitbreiding van een reeds aanwezige functie, die passend is in het buitengebied en tevens wordt de nieuwe 'buitenrand' van het terrein voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Met de ontwikkeling wordt dan ook goed aangesloten wordt dan ook bij de aanwezige, landschappelijke structuur. Hierbij blijft de bebouwingsintensiteit binnen het plangebied en de omgeving laag. Ook de verkeersintensiteit geeft geen reden om aan de passendheid van de nieuwe functies op deze plek te twifelen. Verder leidt het bestemmingsplan ertoe dat reeds aan elkaar grenzende recreatieterreinen meer aan elkaar gaan grenzen. Het gaat daarbij om functies die naar aard hetzelfde zijn. Functioneel of milieuhygiënisch zien wij geen reden om daartussen een functiescheiding aan te brengen. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan ook verwoordt, zijn de autoverkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing in het plangebied beperkt te noemen. Op basis van kengetallen gaat het om een toename van 84 autobewegingen extra per etmaal. De aan- en afvoerbewegingen met auto's vinden niet plaats langs of in de nabijheid van de recreatieobjecten op Heidepark Speuld. Tegen deze achtergrond leidt het bestemmingsplan tot niet meer dan een beperkte en acceptabele verandering voor Heidepark Speuld. Het blijft een park dat zich in de overgang bevindt van het agrarische landschap rond Speuld en het uitgestrekte boslandschap van de Veluwe. De recreatieve waarde van het terrein als geheel wordt geen geweld aangedaan. Binnen het park zijn de mogelijke effecten beperkt tot de woningen langs de noordgrens. Het effect zal zich daarbij hoofdzakelijk beperkt tot enig verlies van uitzicht. Dat is echter aanvaardbaar. Het blijven recreatiewoningen die zich op een recreatieterrein bevinden. Het vanuit een recreatiewoning kunnen zien van andere recreatiewoningen is eigen aan de functie van het terrein. Bovendien bevinden de recreatiewoningen zich op ruime afstand van elkaar.
- e. In aanvulling op het voorgaande wordt opgemerkt dat het in het bestemmingsplan gaat het om het bestemmen van de gronden op basis van ruimtelijke argumenten. Eventuele waardedaling van omliggend vastgoed, is geen ruimtelijk argument. Wanneer reclamanten menen dat er sprake is van planschade, kunnen zij daarvoor, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek indienen. Dat zal dan de daarvoor aangewezen procedure moeten doorlopen.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en geeft geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3.10 Mevrouw A.H.M. van der Schot, Krugerlaan 149, 2806 EE Gouda;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant verwijst naar de argumentatie naar de zienswijze die door Heidepark Speuld is ingediend.
- b. Paarden zijn kuddedieren en behoren niet gesepareerd te worden in kleine eenheden. Paarden horen bij elkaar te kunnen draven en te galopperen. Noch paardeneigenaren, noch paarden zelf zullen dit een goed plan vinden en er op korte termijn op terugkomen. Wat reclamant betreft zal het plan daarom mislukken.

Beoordeling

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.3.

- b. Dat paarden in kleine eenheden, al dan niet voor korte duur, gehouden worden voor het maken van ruitertochten en voor de ruitersport is zeer gangbaar in Nederland. Dat paarden kuddedieren zijn hoeft de haalbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg te staan.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen zoals onder 3.3 is aangegeven.

3.11 De heer A. van Veenendaal, Van Spilbergenstraat 80 HS, 1057 RL Amsterdam;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Door het toestaan van bebouwing voor recreatie gaat een uniek en karakteristiek landschap voorgoed verloren. Dat is een grote en onomkeerbare aantasting van de leefomgeving in een land waar ruimte, rust en kenmerkend landschap schaars is en steeds schaarser wordt. Juist vanwege dit soort initiatieven.
- b. De bebouwing van het weiland heeft verstrekende gevolgen voor flora en fauna. De populatie van weidevogels staat in het hele land onder druk en de insectenpopulatie neemt dramatisch af. Wij kunnen ons als samenleving niet permitteren om nog meer natuur en landschap bewust te verloren te laten gaan vanuit commerciële doelstellingen.
- c. De druk op dit gedeelte van Nederland vanwege het scheppen van recreatiemogelijkheden neemt door bebouwing van de weide toe. Juist ruimte, soberheid en stilte is van belang om een gebied de karakteristieke uitstraling te geven. Dit stukje natuur met weide, bosrand en heide is uniek. Door bebouwing en recreatie verliest het zijn intrinsieke waarde. Dat is onacceptabel.

Beoordeling

- a. Het bestemmingsplan voorziet deels in het met recreatiewoningen benutten van een terrein, een kampeerterrein, dat reeds voor verblijfsrecreatie is bestemd. Daarnaast wordt de recreatieve bestemming uitgebreid ten koste van een agrarisch perceel. Die uitbreiding ligt aan drie zijden reeds ingeklemd tussen recreatieterreinen. Hier is een weide aanwezig, die niet midden in het agrarische landschap rond buurtschap Speuld ligt, maar juist aan de rand, 'tegen' het boslandschap van de Veluwe. Dit weiland wordt gebruikt voor de uitbreiding van een reeds aanwezige functie, die passend is in het buitengebied en tevens wordt de nieuwe 'buitenrand' van het terrein voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Met de ontwikkeling wordt dan ook goed aangesloten wordt dan ook bij de aanwezige, landschappelijke structuur. Hierbij blijft de bebouwingsintensiteit binnen het plangebied en de omgeving laag. Landschappelijk gezien voorziet het bestemmingsplan in een aanvaardbare ontwikkeling.
- b. In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de (eventueel) aanwezige, beschermde flora en fauna in het plangebied. Uit dit onderzoek volgt dat de aanwezige natuurwaarden de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.
- c. Verwezen wordt naar punt a..

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en geeft geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3.12 Mevrouw J.A. Younge, Driehoekstraat 84, 1015 GL Amsterdam.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. De zienswijze is onderbouwd en is ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het zandpad wordt veelvuldig gebruikt door auto's vanaf de recreatieparken, fietsers en landbouwvoertuigen. Dit leidt tot overlast, ongemak en gevaarlijke situaties. Dit zal verder toenemen door de uitbreiding van De Heivlinder. Het aantal auto's met paardentrailers en aanhangwagens op het zandpad zal toenemen. Ook zal het aantal auto's met paardentrailers en aanhangwagens die de Flevoweg oprijden of oversteken toenemen. De rust op Heidepark Speuld zal afnemen door een toename in het gebruik van de zandweg, wat tot meer geluidsoverlast zal leiden.

- b. De vrije open aard van het landschap zal worden aangetast door het bouwen van recreatiewoningen in het open veld. Dit is een zeldzame natuurwaarde.
- c. Door de paarden en paardenstallen zal de stank- en geluidsoverlast toenemen. Bovendien zal overlast ontstaan als gevolg van een toename van ongedierte.
- d. De uitrit wordt gepland op de zandweg, die ter hoogte van de tegenover liggende bebouwde percelen een zogenaamde 'holle weg' is. Deze cultuurwaarde mag niet aangetast worden.
- e. Er is aanleiding om te vermoeden dat er een dassenburcht in de 'holle weg' zit. Daarnaast is er sprake van aanwezigheid van boommarters in het gebied. Verder nestelen vleermuizen zich veelvuldig in de bomen aan de zandweg. De verstoring als gevolg van de bouw en het gebruik van de nieuwe recreatiewoningen zal funest zijn voor de bestaande fauna. De reclamant vraagt zich af of er een natuurtoets plaatsgevonden heeft.
- f. Dit is niet de juiste locatie om te voldoen aan de wens van recreanten om paarden bij de bungalow te hebben. Er zullen (ook bij Ermelo) andere gebieden zijn waar minder bezwaren bestaan in termen van cultuur en natuur dan in dit kwetsbare, kleinschalige gebied.

Beoordeling

- a. De Tonnenberg kent nu een lage verkeersintensiteit. Het onderhavige bestemmingsplan zal leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Op basis van kengetallen gaat het om een toename van 84 autobewegingen extra per etmaal. Deze toename is zo gering, dat van een wezenlijke verandering van de situatie op deze weg geen sprake is, ook niet als het om eventuele geluidsoverlast gaat. Overigens worden, naar aanleiding van de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, hekken geplaatst bij de aansluiting met de Flevoweg om de veiligheid te verbeteren.
- b. Het bestemmingsplan voorziet deels in het met recreatiewoningen benutten van een terrein, een kampeerterrein, dat reeds voor verblijfsrecreatie is bestemd. Daarnaast wordt de recreatieve bestemming uitgebreid ten koste van een agrarisch perceel. Die uitbreiding ligt aan drie zijden reeds ingeklemd tussen recreatieterreinen. Hier is een weide aanwezig, die niet midden in het agrarische landschap rond buurtschap Speuld ligt, maar juist aan de rand, 'tegen' het boslandschap van de Veluwe. Dit weiland wordt gebruikt voor de uitbreiding van een reeds aanwezige functie, die passend is in het buitengebied en tevens wordt de nieuwe 'buitenrand' van het terrein voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Met de ontwikkeling wordt dan ook goed aangesloten wordt dan ook bij de aanwezige, landschappelijke structuur. Hierbij blijft de bebouwingsintensiteit binnen het plangebied en de omgeving laag. Landschappelijk gezien voorziet het bestemmingsplan in een aanvaardbare ontwikkeling.
- c. Op de uitbreiding van het terrein is voorzien in 15 recreatiewoningen. Bij elke woning is een paardenstal gedacht met ruimte voor hoogstens 2 paarden. De stallen voor de paarden staan daarbij verspreid over het terrein en op een afstand van minimaal 15 meter tot de recreatiewoningen op het naastgelegen recreatieterrein. Voor wat betreft de mestopslag is het voornemen van de initiatiefnemer dat dit centraal en overdekt wordt opgelost op het terrein. De situatie is hiermee niet anders dan bij (regulier) wonen. Die functie kan ook het (hobbymatig) houden van enkele dieren inhouden, zonder dat dit leidt tot een noodzakelijke functiescheiding tot omliggende woonfuncties. Overlast door het houden van paarden valt dan ook niet te verwachten.
- d. Bij De Heivlinder zijn vier inritten toegestaan en aanwezig. Van een extra uit-/inrit is geen sprake. Met onderhavige bestemmingsplan wordt dat ook niet anders. Het plangebied grenst niet aan een openbare weg en de ontsluiting van de nieuwe recreatiewoningen zal verlopen via de infrastructuur op het bestaande deel van het terrein.
- e. In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de (eventueel) aanwezige, beschermde flora en fauna in het plangebied. Uit dit onderzoek volgt dat de aanwezige natuurwaarden de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Het is onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting bij het bestemmingsplan.
- f. Zoals hiervoor ook toegelicht, is de beoogde ontwikkeling vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt inpasbaar. De initiatiefnemer betreft een reeds gevestigd bedrijf, dat hier geen betere locaties tot zijn beschikking heeft om een uitbreiding te plegen. Daarmee is er geen reden om alternatieve locaties te onderzoeken.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en geeft geen aanleidingen tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

De volgende, ambtshalve wijzigingen zijn (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) aangebracht:

4.1 Regels

- a. Aan de bestemmingsomschrijving in lid 3.1 is ter verduidelijking toegevoegd dat het weiden en stallen van paarden tot de bestemming behoort.
- b. De hoogte van kavelafscheidings in sublid 3.2.4 is verhoogd naar 1,20 meter om hekwerken te kunnen plaatsen die hoog te genoeg zijn voor het houden van paarden.
- c. Het toepassingsbereik van de voorwaardelijke verplichting in sublid 3.4.2 is uitgebreid. Hiermee wordt meer zekerheid verkregen over de uitvoering van de landschappelijke inpassing zoals is vastgelegd in het schetsontwerp en Het beeldkwaliteitsplan.
- d. Het beeldkwaliteitsplan, dat opgenomen was in de bijlagen bij de toelichting, is een nieuwe bijlage bij de regels geworden. Daarmee is de verwijzing naar een bijlage bij de regels in sublid 3.4.2 (voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing) kloppend gemaakt.

4.2 Toelichting

In de toelichting zijn diverse tekstuele verbeteringen en verduidelijkingen aangebracht en de nieuwe informatie waartoe de zienswijzen hebben geleid is in de plantoelichting verwerkt. Ook is de toelichting bijgewerkt op de doorgevoerde, ambtshalve wijzigingen.