

INSPRAAKNOTA

NOTA BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

OP HET VOORONTWERP

BESTEMMINGSPLAN DE WAKEL EN DE WITTE BERKEN

GEMEENTE LOCHEM

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
2.	ZIENSWIJZEN VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN DE WAKEL EN DE WITTE BERKEN.....	7
01.	<i>De Kempenaer Advocaten, namens vereniging van eigenaren De Wakel te Barchem, De Witte Berken te Lochem, personen op bijgevoegde lijsten</i>	7
02.	<i>Gelderse Milieufederatie, J. Reijnen, Jansbuitensingel 14, 6800 AB Arnhem</i>	13
03.	<i>C. Bakker, Piet Boendermakerweg 6, 1862 XR Bergen (NH).....</i>	16
04.	<i>C. Bakker, Piet Boendermakerweg 6, 1862 XR Bergen (NH).....</i>	18
05.	<i>A. Langenberg, Vrochterdijk 9a, 7244 PH Barchem.....</i>	19
06.	<i>Peter de Boer en Hilde Scholtens, Overhangensweg 11, 6883 GR Velp</i>	19
07.	<i>Benzet BV recreatiebedrijven C. Bakker, Piet Boendermakerweg 6, 1862 XR Bergen (NH)</i>	21
08.	<i>De heer H. Scheepers, Emmalaan 81, Oss.</i>	22
09.	<i>De heer A.D. Hollander, Vrochterdijk 7a, Barchem.</i>	23
3.	PLANAANPASSINGEN N.A.V. INSpraakREACTIES	25
4.	AMBTSHALVE AANPASSINGEN	27

1. INLEIDING

Het voorontwerp bestemmingsplan "De Wakel en De Witte Berken" heeft met ingang van 17 februari 2005, gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn 9 inspraakreacties ontvangen. Op 10 maart 2005 is een inspraakavond gehouden. Het verslag van deze inspraakavond is als bijlage in deze inspraaknota opgenomen.

In paragraaf 2 zijn alle inspraakreacties kort samengevat en beantwoord door het gemeentebestuur.

In paragraaf 3 zijn de belangrijkste aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties nog eens overzichtelijk samengevat. Tot slot is in paragraaf 4 een overzicht van de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

2. ZIENSWIJZEN VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN DE WAKEL EN DE WITTE BERKEN

01. De Kempenaer Advocaten, namens vereniging van eigenaren De Wakel te Barchem, De Witte Berken te Lochem, personen op bijgevoegde lijsten

Namens cliënten wordt hierbij een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan De Wakel en De Witte Berken.

A. Uitbreiding

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt binnen de bestemming "recreatiewoningenpark" in uitbreidingsmogelijkheden voorzien. Voor de Wakel betekent dit een uitbreiding met 9 recreatiewoningen, voor De Witte Berken is dit aantal 19. Aanleiding voor de toewijzing was het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten van Gelderland 11 januari 2000.

Nader onderzoek evenals een belangenafweging hebben hun weerslag gekregen in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan en hebben in het toestaan van uitbreiding geresulteerd.

Cliënten vragen zich af of op dit moment nog aanleiding bestaat om voor De Wakel en De Witte Berken enige uitbreidingsmogelijkheden toe te staan, onder voorwaarden zoals vermeld in het voorontwerp bestemmingsplan. Cliënten brengen in dit kader het Streekplan Gelderland 1996 onder de aandacht.

De Witte Berken ligt binnen het streekplanbestemming landelijk gebied A en De Wakel binnen landelijk gebied B. Volgens het Streekplan Gelderland 1996 zullen alle initiatieven voor nieuw vestiging en uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen ook dienen te worden beoordeeld op kwaliteitsverbetering van het regionale toeristisch-recreatieve product.

Cliënten betwijfelen of de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen de in het streekplan beoogde kwaliteitsverbetering oplevert. Kwaliteitsverbetering van de nutsvoorzieningen van het bestaande deel van het recreatiewoningenpark is echter zeer nodig. De Witte Berken heeft hiervoor al enkele jaren een plan klaarliggen. Helaas wordt de uitvoering hiervan op grond van eigendomsverhoudingen binnen De Witte Berken verhinderd. Cliënten zien niet in dat de geprojecteerde uitbreiding kwaliteitsverbetering van het regionale toeristisch-recreatieve product kan genereren, omdat kwaliteitsverbetering van de recreatiewoningen niet aan de orde is.

Het toestaan van uitbreidingsmogelijkheden lijkt ook niet conform het beleid van de provincie Gelderland. In de Statennotitie van 2 december 2003 staat dat gedeputeerde staten het beleid niet richt op uitbreiding van het aanbod maar meer op kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiebungalows. Cliënten zijn van mening dat uitbreiding niet in dit provinciaal beleid past.

Het beleid van de provincie ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden in vergelijking met het Streekplan Gelderland is aangescherpt. Nu de Statennotitie van na het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten en zelfs de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de RvS, had hiermee bij de onderhavige

planherziening rekening moeten worden gehouden. In de hiervoor bedoelde uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak wordt door de afdeling zelf aangegeven dat de gemeenteraad bij het opstellen van een plan als gevolg van art. 30 van de WRO in beginsel dient uit te gaan van de feiten en omstandigheden van dat moment en het op dat moment geldende beleid. Volgens cliënten is dat onvoldoende gebeurd.

In dit kader hebben cliënten eveneens gewezen op het ontwerpstreekplan Gelderland 2005 zoals dit 14 december 2004 door gedeputeerde staten is vastgesteld en reeds ter inzage heeft gelegen. In het ontwerpstreekplan is het gebied waar binnen De Wakel valt op de beleidskaart aangewezen als Multifunctioneel gebied, De Witte Berken valt binnen het Groen Blauw Raamwerk, dat onderdeel uitmaakt van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur.

In paragraaf 2.13.4 van het ontwerpstreekplan zijn de algemene uitgangspunten betrekking hebbend op de intensieve verblijfsrecreatie neergelegd. Binnen het groen blauwe raamwerk is nieuw vestiging en uitbreiding van intensieve recreatieve en toeristische voorzieningen uitgesloten en lijkt niet meer binnen het provinciale beleid te passen.

Bij uitbreiding in het multifunctioneel gebied geldt als uitgangspunt dat initiatieven voor uitbreiding van bestaande bedrijven worden gerelateerd aan de kenmerken van de omgeving en aan hun bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product. Voor de gebieden met de status 'waardevol landschap' geldt bovendien dat het al dan niet toestaan van uitbreiding, de aard, schaal en verschijningsvorm van het initiatief nadrukkelijk afhankelijk wordt gesteld van de effecten op de kernkwaliteiten en gebiedskenmerken. Cliënten zijn van mening dat in de planherziening deze aspecten niet dan wel onvoldoende door de gemeente zijn betrokken.

Tenslotte wijzen insprekers op de brief van het toenmalige college van b&w d.d. 16 juni 2000 aan de ABRS en de brief van 14 mei 2002. In deze brieven is verklaard dat geen behoefte is aan een uitbreiding van het aantal recreatiewoningen.

Antwoord Gemeente:

Tijdens deze inspraakronde is gebleken dat de Verenigingen van eigenaren van De Wakel en De Witte Berken, alsmede een aantal individuele eigenaren van recreatiewoningen op deze parken, zich keren tegen de verdere uitbreiding van het aantal recreatiewoningen op De Wakel en De Witte Berken. Zij voeren daartoe een aantal hun moverende redenen aan. Alvorens daar op in te gaan, willen wij er op wijzen dat zowel de VvE's als de individuele eigenaren, in het verleden hebben ingestemd (koopaktes en statuten) met een ontwikkelingsschets voor De Wakel en De Witte Berken, waarin nog een forse uitbreiding van het aantal recreatiewoningen was voorzien. De geldende statuten en koopaktes gaan uit van de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen. De uitbreiding van het aantal recreatiewoningen (op beide parken) is met andere woorden van meet af aan de bedoeling geweest. Hierna zal dan ook worden gezien in hoeverre de feiten en omstandigheden zodanig zijn gewijzigd dat ten kosten van de belangen van de mede-eigenaren (van gronden op de parken) Kolk en Bakker en in afwijking van de geldende statuten en koopaktes moet worden afgezien van verdere uitbreiding van het aantal recreatiewoningen.

Kwaliteitsverbetering:

Insprekers geven zelf aan dat de kwaliteit (van de nutsvoorzieningen) op de parken al geruime tijd een probleem vormt en zelfs gevaar oplevert. Ook wijzen insprekers zelf op de huidige eigendomsverhoudingen als oorzaak voor deze jarenlange impasse. Kennelijk zijn partijen niet in staat om deze problemen gezamenlijk het hoofd te bieden. Het gemeentebestuur vreest dat de kwaliteit van beide parken achter uit zal gaan, zolang er geen zicht is op een bevredigende oplossing van deze problemen. Bovendien heeft het gemeentebestuur verantwoordelijkheden te nemen zodra er een gevaar voor de gezondheid van recreanten of bezoekers dreigt.

De "afronding van beide parken" ziet het gemeentebestuur als een goede mogelijkheid om deze impasse te kunnen doorbreken en op die manier de kwaliteit van het recreatieve product te verbeteren (twee goed functionerende recreatiewoningenparken). Afronding van de parken zal leiden tot een wijziging van de eigendomsverhoudingen en de VvE's in staat stellen om de (kwalitatief slechte) nutsvoorzieningen weer te herstellen.

Een beperkte uitbreiding van het aantal recreatiewoningen draagt in die zin bij aan een kwaliteitsverbetering van beide parken en past derhalve heel goed binnen het geldende provinciale beleid.

Verder is de nokhoogte van de huisjes verhoogd van 4 naar 5 meter. Dat maakt het mogelijk om ook in de kap een slaapkamer of badkamer te maken. Ook dat is een kwalitatieve verbetering.

Streekplan Gelderland 2005:

Op 29 juni 2005 hebben Provinciale Staten van Gelderland het Streekplan Gelderland 2005 gewijzigd vastgesteld. Daarbij is het beleid ten aanzien van intensieve verblijfsrecreatie gewijzigd.

Ten aanzien van intensieve recreatie in de groenblauwe basis is paragraaf 3.13.4 van het streekplan als volgt gewijzigd:

"Gezien de bijzondere kenmerken en waarden in het groenblauwe raamwerk geldt een restrictief beleid ten aanzien van uitbreiding van intensieve recreatie en toeristische voorzieningen. Intensivering van ruimtegebruik ('inbreiding') binnen de bestaande (dag-)recreatieve bestemmingen heeft de voorkeur boven uitbreiding. In de ESH-natuur, -verweving en -verbindingszones en waterbergingsgebieden geldt een 'nee, tenzij'- benadering zoals verwoord in paragraaf 2.7.1. In de EHS wordt bij een eventuele toename van het ruimtebeslag van intensieve recreatieve voorzieningen uitgegaan van compensatie naar omvang areaal en kwaliteiten van de natuurwaarden."

Het terrein De Witte Berken ligt in de groenblauwe basis. Vanwege het gewijzigde streekplanbeleid is inbreiding binnen de bestaande recreatieve bestemmingen mogelijk. Voor het terrein De Wakel is sprake van inbreiding binnen het bestaande terrein. Daarnaast vindt compensatie plaats van de natuurwaarden. Hiermee past de ontwikkeling van De Witte Berken binnen het provinciale beleid.

Het beleid ten aanzien van intensieve verblijfsrecreatie in het multifunctionele gebied is als volgt gewijzigd:

"Als uitgangspunt voor het multifunctioneel gebied geldt dat initiatieven voor intensieve vormen van recreatie en toerisme in beginsel mogelijk zijn. Het is daarbij van belang dat gemeenten de verkeerafwikkeling en de mate van (boven)lokale uitstraling op mens en milieu in ogenschouw nemen. Voorkomen moet worden dat nieuwe initiatieven onoverkomelijke belemmeringen opwerpen voor de huidige bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de directe omgeving. Daarnaast dient de relatie te worden gelegd met de omgevingskenmerken en de bijlage aan het regionaal toeristisch-recreatieve product."

Voor de waardevolle landschappen wordt het "ja, mits"-beginsel gehanteerd. Het al dan niet toestaan is naar de aard en schaal en verschijningsvorm van initiatieven in deze gebieden nadrukkelijk afhankelijk van de effecten op de kernkwaliteiten en gebiedskenmerken.

Het terrein De Wakel ligt in het multifunctioneel gebied en het waardevol landschap. Het initiatief bestaat evenals bij De Witte Berken uit het intensiveren van het ruimtegebruik binnen het bestaande terrein (inbreiding). Er is geen sprake van nieuwvestiging of uitbreiding. Gelet op het feit dat het multifunctionele gebied/waardevol landschap minder gevoelig is dan de groenblauwe basis, er bij De Wakel geen uitbreiding maar inbreiding plaatsvindt en de natuurwaarden worden gecompenseerd, is de ontwikkeling van De Wakel in overeenstemming met het provinciale beleid.

De genoemde brieven van 16 juni 2000 en 14 mei 2002 hebben betrekking op het beroep van de gemeente tegen het besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland van 11 januari 2000, waarbij goedkeuring is onthouden aan de bestemming van het recreatieterrein De Wakel en De Witte Berken. Als één van de argumenten heeft het gemeentebestuur aangegeven dat, gelet op de toen geldende feiten en omstandigheden, er geen behoefte was aan uitbreiding van het aantal recreatiewoningen. Bij uitspraak van 27 november 2002 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) geoordeeld dat de provincie terecht goedkeuring heeft onthouden. Daarbij heeft de ABRS overwogen dat de gemeenteraad met inachtneming van het bestreden besluit het plan opnieuw moeten vaststellen. Voorts is overwogen dat bij het opstellen van een nieuw plan uitgegaan dient te worden van de feiten en omstandigheden van dat moment en het op dat moment geldende beleid.

In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan De Wakel en De Witte Berken is met inachtneming van de uitspraak, het huidige beleid en de actuele omstandigheden een nieuwe invulling gegeven aan deze recreatieterreinen. Daartoe is in het ontwerp-bestemmingsplan rekening gehouden met de actuele behoefte aan recreatiewoningen, de belangen van natuur en bos en het gewenste beheer en exploitatie.

B. Belangenafweging uitbreiding

In het kader van de belangenafweging zijn in het voorontwerpbestemmingsplan een drietal aspecten gewogen. Deze aspecten worden nader beschouwd.

Behoefte aan recreatiewoningen

De uitbreidingsverzoeken voor De Wakel en De Witte Berken voorzien volgens de toelichting in een 'upgrading' van recreatiewoningen en infrastructuur op het park, het geen volgens de betreffende ondernemers noodzakelijk is voor de continuïteit van het

bedrijf. Echter uit de toelichting kan ook worden afgeleid dat in het verleden de bedrijfsmatige exploitatie al gestaakt is. Volgens cliënten is van een bedrijf of continuering hiervan ook geen sprake. Ook de recreatieve voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het exploiteren van een recreatiebedrijf ontbreken volledig. De ondernemers zijn ook niet voornemens nieuwe recreatieve voorzieningen te realiseren.

Het blijft onduidelijk hoe met een uitbreiding van het aantal recreatiewoningen de kwaliteit van het recreatiepark wordt verbeterd. In de toelichting staat dat afronding van de parken een belangrijke kwaliteitsverbetering met zich mee kan brengen omdat de huidige eigendoms- en beheersverhoudingen voor problemen zorgen en een goede beheersstructuur in weg staan. Cliënten kunnen dit niet plaatsen omdat zij uit de planvoorschriften begrijpen dat de huidige eigendoms- en beheersverhoudingen in het voorontwerpplan nu juist gerespecteerd en in stand worden gehouden. Cliënten zijn van mening dat de parken beschikken over een goede beheersstructuur en een efficiënt beheer.

Natuur en bos

Cliënten zijn van oordeel dat met het toestaan van de uitbreidingsmogelijkheden de belangen van natuur en bos wel in het geding komen. In het natuuronderzoek van het Bureau voor Ecologie november 2003 wordt uitvoerig op het unieke karakter van beide parken en de omgeving ingegaan. Deze aspecten hadden naar mening van cliënten tot een ander oordeel moeten leiden.

Bedrijfsmatige exploitatie

Voor wat betreft dit aspect wordt verwezen naar de bespreking van artikel 2.1, lid 1, sub B van de planvoorschriften.

C. De planvoorschriften

De volgende opmerkingen ten aanzien van de specifieke bepalingen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Artikel 2.1, lid 1, sub B, tweede alinea van de planvoorschriften

Insprekers vinden het verwarrend dat in de toelichting over bedrijfsmatige exploitatie wordt gesproken terwijl zij de voorschriften zo begrijpen dat voor de Rw[-bestemming juist geen bedrijfsmatige exploitatie zou gelden. Temeer daar op de parken geen sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie, dat er niet wordt verhuurd en bovendien elk winstoogmerk ontbreekt. Insprekers vragen zich af waarom niet expliciet in de voorschriften is opgenomen dat de eis van bedrijfsmatige exploitatie niet geldt. Insprekers menen dat de definitie van bedrijfsmatige exploitatie ten onrechte als een verplichting is geformuleerd en derhalve in strijd is met het systeem van de WRO en met artikel 10 van de WRO. Daarbij verwijzen zij naar de uitspraak van de ABRS van 9 maart 2005 inzake het bestemmingsplan "Recreatieterreinen" van de gemeente Lochem.

Insprekers merken voorts op dat zij niet als beheerder (zoals in de planvoorschriften bedoeld) kunnen worden beschouwd. Centrale verhuur ontbreekt en ook het toezicht op het verbod op permanente bewoning ligt niet bij de VvE's.

Artikel 2.1, lid 2, sub A, aanhef en onder 2, van de planvoorschriften.

Insprekers constateren dat de bestaande recreatiewoningen die groter zijn dan 75 m² niet in hun bestaande omvang geheel kunnen worden vernieuwd. Zij kunnen niet met

een dergelijke beperking instemmen. Zij vragen zich af hoe met de bestaande bijgebouwen (voorheen behorend tot een bestaande recreatiewoning) zal worden omgegaan.

Artikel 2.1, lid 2, aanhef en onder 4, van de planvoorschriften

Ingevolge deze bepaling is het toegestaan bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten. Cliënten zijn van mening dat deze bepaling niet thuis hoort in een bestemmingsplan.

Het verzoek om met inachtneming van bovenstaande bezwaren het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Antwoord Gemeente:

Behoeftte aan recreatiewoningen:

Terecht hebben insprekers naar voren gebracht dat zowel De Wakel als De Witte Berken niet meer bedrijfsmatig worden geëxploiteerd en de continuïteit van het "exploiterende bedrijf" dus ook geen reden kan zijn voor uitbreiding. Toch menen wij dat er goede redenen zijn voor een beperkte uitbreiding. Hiervoor onder kwaliteitsverbetering hebben wij al naar voren gebracht dat afronding van de parken kan bijdragen aan een belangrijke kwalitatieve verbetering, en mogelijk gevaarlijke situaties kan voorkomen. Ook de lange voorgeschiedenis is voor ons aanleiding om enige uitbreiding onder voorwaarden mogelijk te maken (terrein deel als Bos met natuurwaarden bestemmen). Lange tijd is immers uitgegaan van de oorspronkelijke plannen die voorzagen in een forse uitbreiding van het aantal recreatiewoningen. Bovendien is in de overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak nadrukkelijk aangegeven dat GS het niet eens zijn met het eerdere gemeentelijke standpunt om de zaak te bevriezen en van mening zijn dat enige uitbreiding ter plaatse niet is uitgesloten.

Wat betreft de vrees dat nieuwe recreatiewoningen worden gebouwd terwijl daaraan geen behoefte bestaat, hebben de grondeigenaren Kolk en Bakker op de hoorzitting verklaard dat zij alleen woningen zullen bouwen die vooraf zijn verkocht. Gelet op de mooie groene aankleding van het park, de ruime kavels en de mooie omgeving zijn er op voorhand geen redenen om aan te nemen dat dit niet zal lukken.

Natuur en bos:

Wij blijven bij onze interpretatie van het ecologische onderzoek van Buro Zoon. In het onderzoek zijn hele concrete voorstellen gedaan (beperking aantal woningen, bouwen in minst waardevolle delen en waardevolle delen bestemmen voor Bos met natuurwaarden), die een beperkte uitbreiding mogelijk maken, waarbij de aantasting van eventuele natuur en boswaarden binnen de grenzen van het aanvaardbare blijven. Wij onderschrijven het onderzoek op dit punt en hebben de voorstellen overgenomen in dit bestemmingsplan.

Bedrijfsmatige exploitatie en artikel 2.1, lid 1, onder B van de voorschriften:

Terecht hebben reclamanten naar voren gebracht dat zowel De Wakel als De Witte Berken niet meer bedrijfsmatig worden geëxploiteerd, dat er niet wordt verhuurd en dat de regeling in artikel 2.1, lid 1, onder A en B zeer verwarrend is. Op dit punt kan aan de reactie van insprekers worden tegemoet gekomen. Artikel 2.1, lid 1, onder A en B zal worden aangepast in die zin dat de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie

daaruit zal worden geschrapt. Ook de toelichting zal zodanig worden aangepast dat daarover geen verwarring meer kan bestaan. Van belang blijft wel dat het om een park met recreatiewoningen gaat en niet om losse recreatiewoningen in het buitengebied. Het park met de woningen vormt met andere woorden een ruimtelijke eenheid.

Artikel 2.1, lid 2, sub A, aanhef en onder 2, van de planvoorschriften.

Om met de bestaande bijgebouwen te beginnen. Alle bestaande en vergunde bijgebouwen zullen worden gerespecteerd en een positieve bestemming krijgen. Indien geen vergunning aanwezig is, zal worden bezien of daartegen alsnog zal worden opgetreden of dat legalisatie wellicht tot de mogelijkheden behoort.

Voorts zal artikel 2.1, lid 2, sub A, aanhef en onder 2, zodanig worden aangepast dat vervangende nieuwbouw (van bestaande en vergunde recreatiewoningen inclusief bestaande en vergunde bijgebouwen) expliciet zal worden toegestaan.

Artikel 2.1, lid 2, sub A, aanhef en onder 4, van de planvoorschriften.

Volgens het besluit vergunningsvrije en lichtbouwvergunningsplichtige bouwwerken mag er vergunningsvrij worden gebouwd op het erf bij een woning of gebouw. De kavel rond een recreatiewoning mag echter niet als erf in de zin van het Besluit worden beschouwd, omdat dit teveel ten koste zou gaan van het bosachtige karakter van de parken. Het Besluit biedt daartoe ook de mogelijkheid. Volgens de definitie van erf in het Besluit, is er geen sprake van een erf als de bestemming volgens het geldende bestemmingsplan de inrichting als erf verbiedt. Hier hebben wij, gelet op het bosachtige karakter van het recreatiewoningenpark, gemeend dat de kavels geen erf of woonbestemming moeten krijgen maar de bestemming Recreatiewoningenpark. Daarbinnen hebben wij, op goede gronden en in overeenstemming met het genoemde Besluit, gemeend de bouw van erfafscheidingen e.d. te moeten verbieden.

02. Gelderse Milieufederatie, J. Reijnen, Jansbuitensingel 14, 6800 AB Arnhem

Namens de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten geven insprekers hierbij haar inspraakreactie.

De geplande locaties liggen in een landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurwetenschappelijk zeer waardevol gebied. Deze kwaliteiten komen op meerdere wijzen tot uitging; de gebieden kwalificeren zich als landelijk gebied A en landelijk gebied B binnen het Streekplan Gelderland. Natuur is hierbij de belangrijkste functie en richtinggevend. De locaties behoren ook tot de ecologische hoofdstructuur van Gelderland.

Voor bestaande natuur in het kerngebied van de ecologische hoofdstructuur geldt volgens het Structuurschema groende ruimte dat ingrepen en ontwikkelingen in en in de onmiddellijke nabijheid van de kerngebieden niet worden toegestaan, indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het kerngebied aantasten. Alleen bij een zwaarwegend belang kan hiervan worden afgeweken. In het concept streekplan van de provincie Gelderland liggen de locaties in het groen-blauwe raamwerk van de ecologische hoofdstructuur. Binnen dit raamwerk gelden strenge beperkingen ten aanzien van nieuwe verstedelijking.

Bij besluitvorming rond de beoogde uitbreiding van recreatieterreinen is het noodzakelijk te weten wat de effecten zullen zijn op natuur, milieu en landschap. Deze effecten zijn negatief, wat duidelijk blijkt uit het natuuronderzoek dat is gedaan. De plannen doorkruisen het beleid zoals dat op nationaal en provinciaal niveau is ingezet.

Nieuwe bungalows leiden tot verstening van het landschap. Compensatie is onmogelijk temeer daar historische bosvegetaties worden aangetast. De bestemming van de betrokken locaties dient zodanig te zijn dat de natuur- en landschapswaarden op duurzame wijze beschermd worden.

Het bestemmingsplan biedt onvoldoende randvoorwaarden om permanente bewoning tegen te gaan. Er zal geen sprake zijn van een bedrijfsmatige exploitatie zoals de provincie voorschrijft voor recreatiecomplexen. Permanente bewoning leidt tot een nog grotere druk om het omliggende gebied.

Insprekers denken dat het verstandig is om de plannen zoals die nu liggen te herzien en conform het ingezette natuurbeleid in te zetten op verbetering van de kwaliteit van de natuur en tegelijkertijd te zoeken naar mogelijke alternatieven.

Antwoord gemeente

Het Structuurschema Groene Ruimte is inmiddels opgegaan in de Nota Ruimte en het Streekplan Gelderland 1996 is inmiddels vervangen door het Streekplan Gelderland 2005. In paragraaf 2.3 van de toelichting is uitgebreid verwoord op welke wijze rekening is gehouden met de belangen van natuur en bos. Hierna is nog eens kort uiteen gezet hoe de plannen zich verhouden tot het rijks- en provinciale beleid.

Nota Ruimte:

In de Nota Ruimte wordt het beleid van het SGR voortgezet. Binnen de EHS geldt volgens de nota het "nee, tenzij-regime". Uitbreidingen zijn binnen de EHS niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Volgens de nota hebben alleen omvangrijke uitbreidingen van permanente verblijfsrecreatie (waaronder bungalowparken) significante gevolgen. Op De Wakel en De Witte Berken gaat het om een beperkte uitbreiding van recreatiewoningen (en niet van areaal), die moet leiden tot een kwalitatieve verbetering van de parken.

Streekplan Gelderland 2005:

Op 29 juni 2005 hebben Provinciale Staten van Gelderland het Streekplan Gelderland 2005 gewijzigd vastgesteld. Daarbij is het beleid ten aanzien van intensieve verblijfsrecreatie gewijzigd.

Ten aanzien van intensieve recreatie in de groenblauwe basis is paragraaf 3.13.4 van het streekplan als volgt gewijzigd:

"Gezien de bijzondere kenmerken en waarden in het groenblauwe raamwerk geldt een restrictief beleid ten aanzien van uitbreiding van intensieve recreatie en toeristische voorzieningen. Intensivering van ruimtegebruik ('inbreiding') binnen de bestaande (dag-)recreatieve bestemmingen heeft de voorkeur boven uitbreiding. In de ESH-natuur, -verweving en -verbindingszones en waterbergingsgebieden geldt een 'nee, tenzij'- benadering zoals verwoord in paragraaf 2.7.1. In de EHS wordt bij een eventuele toename van het ruimtebeslag van intensieve recreatieve voorzieningen

uitgegaan van compensatie naar omvang areaal en kwaliteiten van de natuurwaarden."

Het terrein De Witte Berken ligt in de groenblauwe basis. Vanwege het gewijzigde streekplanbeleid is inbreiding binnen de bestaande recreatieve bestemmingen mogelijk. Voor het terrein De Wakel is sprake van inbreiding binnen het bestaande terrein. Daarnaast vindt compensatie plaats van de natuurwaarden. Hiermee past de ontwikkeling van De Witte Berken binnen het provinciale beleid.

Het beleid ten aanzien van intensieve verblijfsrecreatie in het multifunctionele gebied is als volgt gewijzigd:

"Als uitgangspunt voor het multifunctioneel gebied geldt dat initiatieven voor intensieve vormen van recreatie en toerisme in beginsel mogelijk zijn. Het is daarbij van belang dat gemeenten de verkeerafwikkeling en de mate van (boven)lokale uitstraling op mens en milieu in ogenschouw nemen. Voorkomen moet worden dat nieuwe initiatieven onoverkomelijke belemmeringen opwerpen voor de huidige bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de directe omgeving. Daarnaast dient de relatie te worden gelegd met de omgevingskenmerken en de bijlage aan het regionaal toeristisch-recreatieve product."

Voor de waardevolle landschappen wordt het "ja, mits"-beginsel gehanteerd. Het al dan niet toestaan is naar de aard en schaal en verschijningsvorm van initiatieven in deze gebieden nadrukkelijk afhankelijk van de effecten op de kernkwaliteiten en gebiedskenmerken.

Het terrein De Wakel ligt in het multifunctioneel gebied en het waardevol landschap. Het initiatief bestaat evenals bij De Witte Berken uit het intensiveren van het ruimtegebruik binnen het bestaande terrein (inbreiding). Er is geen sprake van nieuwvestiging of uitbreiding. Gelet op het feit dat het multifunctionele gebied/waardevol landschap minder gevoelig is dan de groenblauwe basis, er bij De Wakel geen uitbreiding maar inbreiding plaatsvindt en de natuurwaarden worden gecompenseerd, is de ontwikkeling van De Wakel in overeenstemming met het provinciale beleid.

Voorts hebben wij uit het natuuronderzoek geconcludeerd dat een beperkte uitbreiding van het aantal recreatiewoningen onder voorwaarden mogelijk is, zonder dat dit leidt tot een onaanvaardbare aantasting van bos en natuurwaarden en derhalve past binnen de beleidsopgaven van Het Gebiedsplan Natuur en Landschap.

In het plan zijn ook maatregelen genomen om de natuurwaarden zoveel mogelijk te ontzien. Zo zijn de meest waardevolle delen van de parken bestemd als Bos met natuurwaarden en zijn de nieuwe recreatiewoningen uitsluitend voorzien op de minder waardevolle delen. Verder is de omvang van de nieuwe recreatiewoningen beperkt en is expliciet verwoord dat de bosachtige uitstraling van de parken behouden moet blijven. Zo mag voor elke recreatiewoning maximaal 100 m² bos worden gekapt die elders moet worden gecompenseerd. Uit het natuuronderzoek blijkt dat de waarden van het bos met de bestemming recreatiewoningenpark, niet zo waardevol zijn dat compensatie niet goed mogelijk is. De nieuwe recreatiewoningen moeten op ruime kavels worden geplaatst en op de kavel geldt een aanlegvergunningplicht voor het kappen van bomen en het rooien van houtgewas. In de bostuin mogen geen terreinafscheidingen worden geplaatst. Bovendien is het verboden om de recreatiewoningen permanent te bewonen. Het gebruik zal daarom, net als het huidige gebruik, niet zo intensief zijn. Verder biedt het plan voldoende mogelijkheden om

permanente bewoning te voorkomen. Er geldt een verbod en overtreding van dat verbod is strafbaar volgens de Wet op de Economische delicten. De omvang van de nieuwe recreatiewoningen is beperkt om ze minder aantrekkelijk te maken voor permanente bewoning. Verder functioneert er in Lochem inmiddels een stringent handhavingsbeleid (en uitvoering) voor permanente bewoning van recreatiewoningen.

03. C. Bakker, Piet Boendermakerweg 6, 1862 XR Bergen (NH)

Reclamant stelt vast dat de bebouwingsmogelijkheden op de parken teleurstellen omdat de afbouw volgens de oorspronkelijke verkavelingen uitgaat van 37 nieuwe recreatiewoningen op De Witte Berken ipv 19, en van 14 op De Wakel ipv 9, zoals nu opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. In Hoofdstuk 2, Motivering en Belangenafweging, wordt voorbij gegaan aan de belangen van de eigenaren.

Antwoord gemeente

Wij blijven van mening dat wij terecht, na afweging van alle betrokken belangen (waaronder die van insprekers), tot uitbreidingsmogelijkheden zijn gekomen, die minder zijn dan waar reclamant om heeft verzocht.

Reclamant merkt op dat in het bestemmingsplan Buitengebied 1991 de oppervlakte van De Witte Berken op de plankaart 11,5 ha bedraagt en niet 7,5 ha. Verzoek dit te corrigeren op blz. 5, 6 en 7.

Antwoord gemeente

Met de op pagina 6 bedoelde zinsnede 'huidige omvang' wordt bedoeld het terrein wat vanaf dat moment (1989) in gebruik is voor de bestaande recreatiewoningen en bijhorende voorzieningen, en niet de totale omvang van de recreatieve bestemming (11,5) hectare. Aan de reactie van reclamant kan worden tegemoet gekomen door de tekst in de toelichting te verduidelijken.

Uitgangspunt voor de gevoerde procedure was dat de verkavelingstekeningen reeds in 1990 de basis vormden voor de afbouw van de parken op de bestemde gedeelten. In die opzet is in de koopakten van de 36 eigenaren op De Witte Berken en van de 11 eigenaren op De Wakel opgenomen, dat zij niet alleen mede eigenaren zijn van bestaande wegen maar ook van de geplande nieuwe wegen, zoals ingetekend op de verkavelingstekeningen.

Bovenstaande informatie is van belang voor de bebouwingsmogelijkheden op De Witte Berken omdat een afronding plaatsvindt naar 1500 m² per nieuwbouw kavel. Bij deze afronding is de oppervlakte van de ontsluitingsweg meegerekend. Echter deze ontsluitingsweg is voor een deel eigendom van de eigenaren van de bestaande recreatiewoningen en voor een deel eigendom van Kolk en Bakker, reeds kadastraal vastgelegd in 1991. Voor de bouw van 11 recreatiewoningen rondom deze weg dient de afronding plaats te vinden naar 1470 m² per nieuwbouw kavel.

In de voorschriften dient te worden opgenomen dat de kavelgrootte van de nieuwe recreatiewoningen, die ingebreed worden tussen de bestaande recreatiewoningen, in oppervlakte mogen afwijken op basis van de bestaande verkaveling.

Antwoord gemeente

Op pagina 18 van de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld dat de gemiddelde kavelomvang in het huidige recreatiepark ca. 1500 m² bedraagt. Voor het nieuwe deel, dus in de uitbreiding, zouden de 14 nieuwe kavels eveneens een minimale omvang van 1500 m² moeten hebben. Daarin was de infrastructuur (de weg zoals door reclamant op de verkavelingstekening is opgenomen) buiten de berekening gehouden. Omdat het terrein voor de uitbreiding ca. 23345 m² groot is (inclusief ontsluitingsweg) zouden bij meerekening van de weg per woning ca. 1667 m² grond ter beschikking staan.

De opmerking dat in de berekening van de kavels de weg is meegerekend is dus niet correct. Een nameting leert dat het de gemiddelde omvang van de kavels (exclusief de weg) 1520 m² zou kunnen zijn, dat is afgerond naar 1500 m².

Voor de verduidelijking is een overzichtstekening, met daarin de ontsluitingsweg volgens het verkavelingsplan van reclamant, bijgevoegd.

Opmerking van reclamant dat in de voorschriften ten onrechte 1600 m² per kavel is opgenomen is wel correct. De voorschriften zullen op dit punt worden aangepast, 1.600 moet 1.500 zijn.

Overigens gaat de gemeente voor de uitbreiding van het park aan de oostzijde en aantal woningen niet uit van de verkaveling van 1991, waarin sprake is van 73 recreatiewoningen op het park, maar van de kwaliteit die op het eerste deel (36 recreatiewoningen) is gerealiseerd. In hoeverre de verkaveling van reclamant al dan niet reeds kadastraal is vastgelegd is ruimtelijk en planologisch niet relevant.

Opmerking van reclamant is terecht. De in het plan opgenomen inbreidingswoningen (5) dienen tussen de bestaande percelen te worden ingepast en nameting leert dat deze kavels variëren van 820 m² tot 1600 m². In het plan zal een uitzondering voor deze inbreidingskavels worden gemaakt.

Daarmee wordt tegemoet gekomen aan opmerking van reclamant.

Op blz. 28 wordt meegegeven dat in de kap ook slaapkamers en sanitaire voorzieningen zijn toegestaan, maar in de voorschriften is de nokhoogte vastgelegd op 5 meter met dakhellingen tussen 45 en 60 graden. De voorschriften maken dit toegestane gebruik onmogelijk.

Kwaliteitsverbetering van de parken is mede mogelijk door de nokhoogte vast te stellen op 6 meter, ook voor de bestaande recreatiewoningen.

De huidige eigendomsverhoudingen blokkeren de aanleg van een nieuw elektranet, waterleiding en parkverlichting.

Antwoord gemeente

In het moederplan was geregeld dat de maximale bouwhoogte van recreatiewoningen 4 meter bedraagt. In voorliggende herziening is een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 5 meter opgenomen om de oprichting van een bruikbare kap mogelijk te maken. Wil men een kap dit goed bruikbaar is dan is het aan te bevelen om de goot iets lager, bijvoorbeeld op 2,5 meter, te zetten. Daarmee kan nog steeds een hoge woonkwaliteit worden bereikt. Naar mening van de gemeente is op grond van de nieuwe regeling voorzien in een duidelijke verbetering van mogelijkheden.



04. C. Bakker, Piet Boendermakerweg 6, 1862 XR Bergen (NH)

In aansluiting op de inspraakreactie van 8 maart 2005 vraag reclamant aandacht voor het volgende.

Zowel in het Bestemmingsplan Buitengebied als in de Herziening ex artikel 30 Bestemmingsplan Buitengebied is op de bijbehorende plankaarten het bungalowpark De Witte Berken ingetekend met de totale oppervlakte van 11,5 ha., incl. de nog af te bouwen gedeelten, en is het bungalowpark De Wakel ingetekend met de totale oppervlakte van 4,5 ha. incl. de nog af te bouwen gedeelten.

Op bovenstaande totale oppervlakten is door de RvS in de uitspraak van 11-3-1996 de subbestemming Recreatiewoningen uitgesproken en vervolgens in de uitspraak van 27-11-2002 de bestemming Recreatiewoningen bevestigd, waarin deze gronden bestemd zijn voor niet van een beheerseenheid deel uitmakende woningen met een niet-bedrijfsmatige recreatieve functie.

Ten aanzien van het voorkomen van permanente bewoning via een clause in de koopakten met boetebeding ten gunste van de gemeente Lochem zou het aan te raden zijn om een tekst op te nemen, die juridisch door de gemeente Lochem is onderzocht en kan worden aangehaald als derde partij in de koopakten.

Antwoord gemeente

In de beide procedures voor de Raad van State vormde de omvang van de terreinen geen punt van geschil. De uitspraken geven daarover dan ook geen uitsluitel. De

uitleg van reclamant verwerpen wij. Na afweging van alle betrokken belangen (waaronder die van reclamant maar ook die van het natuurbehoud) zijn wij tot de conclusie gekomen dat uitbreiding aanvaardbaar is mits de belangen van de natuur daarbij afdoende worden beschermd. Om die reden heeft een deel van het terrein de bestemming Bos met natuurwaarden gekregen. Het overige terrein heeft de bestemming Recreatiewoningenpark gekregen, waarop reclamant een aantal nieuwe recreatiewoningen kan bouwen.

Wij zullen deze laatste suggestie zeker ter harte nemen.

05. A. Langenberg, Vrochterdijk 9a, 7244 PH Barchem

Reclamant maakt bezwaar tegen de uitbreiding van het aantal bungalows/zomerhuisjes op het terrein van bungalowpark De Wakel. Reden is het historisch belang van de vennen en singels die zich in het centrum van het park bevinden en verloren gaan door intensieve bewoning. Ook wordt de rust in de omgeving aangetast.

Antwoord gemeente:

In het plan is juist rekening gehouden met de meest waardevolle natuur op het terrein (onder meer de vennen) door deze te bestemmen voor Bos met natuurwaarden. Daarop mogen dus geen nieuwe recreatiewoningen worden gebouwd. Wij willen niet ontkennen dat de extra recreatiewoningen tot een zekere intensivering van het park zullen leiden, maar wij menen dat het om een beperkte uitbreiding en dus beperkte intensivering gaat. De beperkte aantasting van natuur en rust die daarvan uitgaat, vinden wij aanvaardbaar.

06. Peter de Boer en Hilde Scholtens, Overhangensweg 11, 6883 GR Velp

Insprekers maken bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan De Wakel en De Witte Berken.

1. Aan het vorige ontwerpbestemmingsplan is goedkeuring onthouden vanwege het ontbreken van een motivering voor het bevrozen van de uitbreidingsmogelijkheden. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van uitbreiding van het aantal woningen. Vanwaar de ommezwaai?
2. Upgraden van de parken is volgens dit plan noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf. De gemeente stelt dat low-profile parken zich minder goed lenen voor commerciële exploitatie wat volgens de gemeente ook niet de bedoeling is. Waarom is upgrade van het park De Wakel dan nodig.
3. Insprekers missen de ecologische hoofdstructuur in het stuk. Insprekers vragen zich of hoe de keuzes die de gemeente in het voorontwerp ten aanzien van het bouwen in een natuurgebied te verenigen zijn met de uitgangspunten zoals die in de EHS zijn geformuleerd.
4. Bedrijfsmatige exploitatie is er niet op beide parken; een wijziging naar de bestemming RWP is dan ook volgens insprekers niet te verdedigen. Wat zijn de argumenten van gemeente om voor een bestemming RWP te kiezen.
5. De door de gemeente gehanteerde kavelgrootte gaat volgens insprekers problemen opleveren. Er worden kavels bebouwd die niet overeenkomen met de door de gemeente gehanteerd ondergrens van 1200 m².

6. Insprekers vragen gemeente of het wijs is om op De Wakel, daar waar aan het rabattenbos de bestemming 'Bos met natuurwaarden' wordt toegekend, twee nieuwe huisjes te plannen.
7. In het natuuronderzoek van bureau Zoon wordt aangegeven dat het noordelijke deel van De Wakel weinig natuurwaarde heeft. Dit gebied is echter wel rustgebied voor het wild.
8. Bureau Zoon geeft aan dat er op De Wakel zelf beter niet gebouwd kan worden vanwege de schade aan de natuur. Het bureau geeft alternatieven aan om op de aangrenzende landbouwgrond uit te breiden. Reclamant vindt deze suggestie niet in de plannen van de gemeente terug.

Antwoord gemeente

1. *Deze ommezwaai is uitgebreid in het plan gemotiveerd. In grote lijnen komt het op het volgende neer. Wij menen dat afronding van de parken kan bijdragen aan een belangrijke kwalitatieve verbetering van de parken, en mogelijk gevaarlijke situaties kan voorkomen (zie ook de beantwoording van de inspraakreactie nr. 1, onder kwaliteitsverbetering). Ook de lange voorgeschiedenis is voor ons aanleiding om enige uitbreiding onder voorwaarden mogelijk te maken (terrein deel als Bos met natuurwaarden bestemmen). Lange tijd is immers uitgegaan van de oorspronkelijke plannen die voorzagen in een forse uitbreiding van het aantal recreatiewoningen. De Eigenaren van recreatiewoningen en VvE's zijn daar in het verleden ook mee akkoord gegaan (zie de statuten en koopakten). Bovendien is in de overwegingen van de Afdeling bestuursrechtspraak nadrukkelijk aangegeven dat GS het niet eens zijn met het eerdere gemeentelijke standpunt om de zaak te bevriezen en van mening zijn dat enige uitbreiding ter plaatse niet is uitgesloten. Na afweging van alle betrokken belangen hebben wij gemeend dat een beperkte uitbreiding verantwoord is.*
2. *Terecht voert reclamant hier aan dat upgrading van de parken geen reden voor uitbreiding kan zijn. Wel een reden is het feit dat de kwaliteit gebaat is bij een afronding van de parken. De huidige problemen rond de water- en elektriciteitsvoorziening verkeren al jaren in een impasse. Wij vrezen dat deze problemen uiteindelijk ten koste zullen gaan van de kwaliteit van deze parken. Door de parken verantwoord "af te ronden" kan deze impasse worden doorbroken. Ook de eigenaren van de nieuwe recreatiewoningen zullen gebaat zijn bij een goede water en elektriciteitsvoorziening en zullen instemmen met de verbetering daarvan. Na afronding zullen de grondeigenaren Kolk en Bakker hun gronden verkocht hebben en kunnen zij de verbetering van deze voorzieningen niet meer tegenhouden. Eén van de redenen voor uitbreiding is derhalve de wens om de kwaliteit van het park te verbeteren door de aanleg van een goede water en elektriciteitsvoorziening mogelijk te maken.*
3. *In paragraaf 2.3 van de toelichting is uitgebreid beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de ecologische waarden van het gebied en het rijks- en provinciaal beleid op dat terrein. Voor de EHS komt het er op neer dat uitbreidingen binnen de EHS niet zijn toegestaan indien deze de wezenlijke waarden of kenmerken van het gebied significant aantasten. Volgens de Nota Ruimte hebben alleen omvangrijke uitbreidingen van permanente verblijfsrecreatie (waaronder bungalowparken) significante gevolgen. Bij de Wakel en De Witte Berken gaat het om een beperkte uitbreiding van recreatiewoningen (en niet het terrein), die moet leiden tot een kwalitatieve verbeteringen van de parken.*

4. *Terecht wijst reclamant er op dat er geen sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie. Het plan zal op dit punt dan ook worden aangepast. In de voorschriften (artikel 2.1, lid 1) zal het stukje over beheer en exploitatie worden geschrapt. Van belang blijft wel dat het om een park met recreatiewoningen gaat en niet om losse recreatiewoningen in het buitengebied. Het park met de woningen vormt met andere woorden een ruimtelijke eenheid.*
5. *Voor de huidige kavels met bungalow die kleiner zijn zal een uitzondering worden gemaakt. Deze krijgen een positieve bestemming in het plan. Toekomstige kavels met bungalow moeten echter aan de minimumeis voldoen, om te voorkomen dat er over 10 jaar weer een verzoek om uitbreiding komt. Met dit plan is een definitieve afronding van de parken beoogd.*
6. *Binnen de bestemming Bos met natuurwaarden zijn geen nieuwe huisjes toegestaan. Plannen om daar twee nieuwe huisjes toe te staan zullen op grond van dit bestemmingsplan moeten worden afgewezen.*
7. *Wij willen niet ontkennen dat de beperkte uitbreiding hier en daar ten koste van natuur en bos zullen gaan. Hoewel de nieuwe kavels bosachtig moeten worden ingericht is niet zeker of het wild daar na uitbreiding nog zal willen rusten of wellicht op zoek zal gaan naar een andere rustplaats. In het plan is echter zoveel mogelijk rekening gehouden met de natuur door bijvoorbeeld de meest waardevolle delen van het park te bestemmen als Bos met natuurwaarden (in plaats van recreatiewoningenpark).*
8. *Als alleen zou worden gekeken naar de belangen van de natuur dan zouden de nieuwe recreatiewoningen beter op de aangrenzende agrarische gronden kunnen worden gebouwd. Wij hebben echter niet alleen de natuurbelangen afgewogen maar bijvoorbeeld ook de belangen van de grondeigenaren Kolk en Bakker en de belangen bij een goed functionerend recreatiewoningenpark. Hiervoor onder 1 hebben wij al in hoofdlijnen aangegeven op welke gronden wij vinden dat toch op het bestaande park mag worden uitgebreid. Daarbij hebben wij de voorstellen in het natuuronderzoek ter beperking van de schade voor de natuur, overgenomen en de meest waardevolle gedeelten van het park bestemd voor Bos met natuurwaarden.*

07. Benzet BV recreatiebedrijven C. Bakker, Piet Boendermakerweg 6, 1862 XR Bergen (NH)

Reclamant wijst gemeente op de recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de RvS. Reclamant doet dit in het kader van de procedure m.b.t. het bestemmingsplan Buitengebied, waar het gaat om Rabbit Hill.

De RvS heeft het besluit van BenW voor de bouw van 16 recreatiewoningen op Rabbit Hill vernietigd omdat deze woningen mogelijk zullen worden gebruikt voor andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet. RvS baseerden deze angst op het ontbreken van beheersmacht door de terreinbeheerder over de recreatiewoningen op het park, zodat bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen niet is gegarandeerd. RvS stelt zich hierbij op het standpunt dat de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie niet strijdig is met artikel 10 van de WRO.

Echter het eigendomsrecht is ruimtelijk niet relevant en een beperking van het meest doelmatige gebruik van de grond doet zich wel voor zodra de grond wordt verkaveld en particulieren eigenaar worden van de kavels, die bebouwd zijn of bebouwd worden met een recreatiewoning.

Bovenstaande conclusie kan worden getrokken uit de recente uitspraak van de RvS 9-3-2005 m.b.t. het bestemmingsplan Recreatieterreinen van de gemeente Lochem. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben dit bestemmingsplan goedgekeurd, dat voor een terrein met particuliere recreatiewoningen niet de eis geldt van bedrijfsmatige exploitatie en beheer, omdat de gronden zijn uitgepand en de recreatiewoningen particulier bezit zijn.

Wel is de verplichting opgenomen om het terrein met infrastructuur te beheren en te onderhouden in enigerlei vorm van onderlinge samenwerking, bijv. door één of meer VVE's. Indien de particuliere eigenaar naast eigen gebruik wil overgaan tot commerciële verhuur van zijn recreatiewoning dan dient dat te geschieden in het kader van een exploitatie overeenkomst tussen de particuliere eigenaar en de bedrijfsmatige exploitant van het recreatieterrein.

RvS verwerpt in haar recente uitspraak de opgenomen verplichting tot commerciële verhuur voor een particuliere eigenaar van een recreatiewoning. Een dergelijke uitspraak is in strijd met artikel 10 WRO.

De eis dat een particuliere eigenaar van een recreatiewoning zijn bezit slecht door tussenkomst van de bedrijfsmatige exploitant van het terrein commercieel mag verhuren is niet relevant en in strijd met artikel 10 WRO.

De recente uitspraak werpt nieuw licht op de problematiek rond Rabbit Hill. De provincie Gelderland is terug gefloten wat betreft het opnemen in een bestemmingsplan van beperkende voorwaarden voor particuliere eigenaren op een recreatieterrein.

In een nieuw bestemmingsplan Buitengebied dient te worden uitgegaan van de bestaande situatie op Rabbit Hill. Bedrijfsmatige exploitatie is ter plaatse en ruimtelijk niet relevant.

Antwoord gemeente

Terecht wijst reclamant er op dat De Wakel en De Witte Berken niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd en dat een regeling daarvoor in de voorschriften niet is toegestaan. Het plan zal op dit punt worden aangepast. *Artikel 2.1, lid 1, onder A en B zal worden aangepast in die zin dat de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie daaruit zal worden geschrapt. Ook de toelichting zal zodanig worden aangepast dat daarover geen verwarring meer kan bestaan.* Van belang blijft wel dat het om een park met recreatiewoningen gaat en niet om losse recreatiewoningen in het buitengebied. Het park met de woningen vormt met andere woorden een ruimtelijke eenheid.

08. De heer H. Scheepers, Emmalaan 81, Oss.

Inspreker vreest dat zijn op De Wakel gelegen recreatiewoning (bungalow no. 5) opgeheven wordt, omdat deze niet binnen de bestemming Recreatiewoningenpark maar binnen de bestemming Bos met natuurwaarden ligt.

Antwoord Gemeente

In het plan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande situatie; er zal niet getornd worden aan de bestaande rechten. Het huisje krijgt een positieve bestemming. De verplaatsing van het huisje is een wens. Daarvoor is nader overleg nodig.

09. De heer A.D. Hollander, Vrochterdijk 7a, Barchem.

Inspreker vindt uitbreiding van de bestaande bebouwing met betrekking tot De Wakel om de volgende redenen ongewenst:

1. Uitbreiding zal het landschap drastisch veranderen. Er zal veel onderbegroeiing verdwijnen, zodat de bebouwing en infrastructuur (o.a. satelietschotels) op het park meer zal opvallen in het landschap. De verlichting op het park geeft nu al een lichtvervuiling
2. Het gebied zal minder geschikt worden voor het passeren van met name reewild.
3. Verwacht wordt dat verkeersintensiteit op de Doktersdijk dermate zal toenemen dat de zandweg verhard zal moeten worden.
4. Het gebruik van de recreatiewoningen op het park is oncontroleerbaar. Er zullen zich ongetwijfeld minder gewenste personen bevinden, hetgeen een spanningsveld in de buurt zal opleveren.
5. Het begrip "het boskarakter dient gehandhaafd te blijven" biedt geen garantie naar de beheerder/bewoner.
6. De mogelijkheid voor toeristische overnachtingen in het gebied is niet beperkt (camping Reusterman, Erve Bannink, boerencamping Langenbarg, Camping Tamarin).

Antwoorde gemeente

1. *De afronding van het park van elf naar twintig recreatiewoningen zal hier en daar ten koste gaan van natuur en bos. In het plan is bepaald dat de kavels bosachtig moeten worden ingericht, zodat het bestaande boskarakter van het gehele terrein gehandhaafd blijft. Handhaving van het boskarakter draagt bij aan de inpassing van het park in het landschap, waardoor bebouwing, licht en infrastructuur zo veel mogelijk visueel afgeschermd zullen worden.*
2. *Zoals genoemd onder punt 1 zal de beperkte afronding van het park hier en daar ten koste van natuur en bos zullen gaan. Hoewel de nieuwe kavels bosachtig moeten worden ingericht is niet zeker of het wild daar na uitbreiding nog zal willen rusten of wellicht op zoek zal gaan naar een andere rustplaats. In het plan is echter zoveel mogelijk rekening gehouden met de natuur door bijvoorbeeld de meest waardevolle delen van het park te bestemmen als Bos met natuurwaarden (in plaats van recreatiewoningenpark).*
3. *De gemeente heeft een terughoudend beleid ten aanzien van het verharden van zandwegen. De afronding van De Wakel met negen recreatiewoningen is vooralsnog geen reden om de Doktersdijk te verharden. Los van de vraag of verharding van de Doktersdijk noodzakelijk is, wordt erop gewezen dat er nog alternatieven zijn om de weg te verbeteren anders dan verharden, bijvoorbeeld door het aanbrengen van fijn zand in het cunet.*
4. *De Wakel is een bestaand recreatieterrein. Het feit dat het gaat om een recreatieterrein, zoals een bungalowpark, camping of vakantieboederij, betekent dat er personen van elders recreatief nachtverblijf genieten. Het huidige gebruik van De Wakel verandert niet: er verblijven nu en in de toekomst recreanten van*

elders. De afdeling handhaving van de gemeente houdt er toezicht op dat de personen er recreatief verblijven, oftewel dat er geen permanente bewoning plaatsvindt. Ten aanzien van de openbare orde geldt de gemeentelijke Algemene Plaatselijk Verordening. Daarnaast heeft de beheerder een zekere verantwoordelijkheid ten aanzien van de op het terrein verblijvende personen.

- 5. In de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 2.1 (Recreatiewoningepark) is opgenomen dat "het beleid gericht is op het behoud en herstel van het boskarakter van het recreatiewoningenpark". Dit beleidsuitgangspunt is in de planvoorschriften vertaald door het opnemen van aanlegvergunningenstelsel. Dit betekent dat het zonder vergunning van B&W verboden is bomen te kappen of houtgewas te rooien. Het aanlegvergunningenstelsel biedt op dit punt voldoende garantie.*
- 6. De door inspreker genoemde toeristische overnachtingsmogelijkheden betreft met name campings en vakantieboerderijen. Deze vormen van recreatief nachtverblijf zijn niet te vergelijken met een recreatiewoningenpark. Een park met recreatiewoningen voorziet in een geheel andere behoefte.*

3. PLANAANPASSINGEN N.A.V. INSPIRAKREACTIES

Hierna zijn de belangrijkste planaanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties nog eens overzichtelijk samengevat.

1. De bepalingen ten aanzien van het beheer en de bedrijfsmatige exploitatie (in welke vorm dan ook) zullen uit het plan worden geschrapt. Wat van belang blijft is dat het om een park met recreatiewoningen gaat (en geen losse verzamelijk recreatiewoningen in het buitengebied), bedoeld voor recreatief (nacht) verblijf. Artikel 2.1, lid 1, onder A en B, van de voorschriften zal daartoe worden aangepast. Ook de toelichting zal op dit punt worden aangepast.
2. In de voorschriften is duidelijker geregeld dat bestaande en vergunde recreatiewoningen (inclusief bijgebouwen), die groter zijn dan 75 m², niet alleen mogen worden voortgezet, maar ook mogen worden vervangen door een nieuwe recreatiewoning van hooguit dezelfde omvang. Artikel 2.1, lid 2, sub A, aanhef en onder 2, van de voorschriften zal daartoe worden aangepast.
3. In de toelichting zal expliciet worden vermeld dat met de huidige omvang van de Witte Berken wordt bedoeld het terrein dat in gebruik is voor recreatiewoningen en niet de totale omvang van de recreatieve voorzieningen.
4. De minimumomvang van de kavels op De Witte Berken is na herberekening op 1.500 m² uitgekomen en niet op 1.600 m². Dat zal in artikel 2.1, lid 2, onder A, sub 1b) worden verbeterd.
5. In de voorschriften is bovendien een uitzondering opgenomen voor bestaande kleinere kavels. Deze hebben een positieve bestemming gekregen en kunnen gewoon in de huidige omvang worden voortgezet.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Hierna zijn de belangrijkste ambtshalve aanpassingen opgenomen.

Op de plankaart is het bijgebouw (nr. 5) bij de beheerderswoning (nr.7) op De Witte Berken ten onrechte als recreatiewoning opgenomen. De plankaart zal op dit punt worden aangepast.

