

GEMEENTE LOCHEM

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN

“WAKEL EN WITTE BERKEN”

Auteurs : *mRO* b.v.

Opdrachtnummer : 08.120

Datum : november 2011

Versie : 7

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	5
2	ZIENSWIJZEN	7
2.1	Zienswijze 1.....	7
2.2	Zienswijze 2.....	14
2.3	Zienswijze 3.....	17
2.4	Zienswijze 4.....	24
2.5	Zienswijze 5.....	26
2.6	Zienswijze 6.....	26
3	WIJZIGINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN	41
3.1	Inleiding.....	41
3.2	Wijziging/aanpassing n.a.v. zienswijzen	41
3.3	Ambtshalve wijzigingen	42

1 INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan Wakel en Witte Berken heeft van 10 februari 2011 t/m 23 maart 2011 in ontwerp ter inzage gelegen.

In die periode is door 6 reclamanten een zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1

Reactie (voorgeschiedenis)

Reclamant doet verslag van de voorgeschiedenis zoals die zich in zijn beleving heeft afgespeeld. Reclamanten verwachten dat de gemeenteraad de fout uit 1992, waarin zij de Wakel en de Witte Berken hebben bestemd voor Recreatiecentrum (met een bedrijfsmatige exploitatie), zullen herstellen en de parken de bestemming zullen geven conform het besluit van de Raad van State uit 1996.

Antwoord gemeente

Aan deze reactie is tegemoet gekomen: de bestemming is conform de uitspraak van de Raad van State. Het terreingedeelte met de bestaande woningen op het park heeft de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie gekregen en is bestemd voor verblijfsrecreatie in recreatiewoningen zonder bedrijfsmatige exploitatie. Volgens de uitspraak van de Raad van State kon voor deze woningen immers geen bedrijfsmatige exploitatie worden verlangd omdat ze in gebruik zijn als tweede recreatieve woningen en niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Voor de beoogde nieuwe woningen geldt dat niet. Daar is nog geen sprake van bestaand gebruik dat moet worden gerespecteerd. De nieuwe woningen vallen gewoon onder het geldende beleid voor recreatiewoningen. Dat betekent recreatief gebruik en bedrijfsmatige exploitatie.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reactie (bedrijfsmatig exploitatie)

Het bestemmingsplan is onuitvoerbaar indien wordt gekozen voor een dubbelregiem voor beide parken, met bestaande woningen zonder bedrijfsmatige exploitatie en nieuwe woningen die wel bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd.

Reclamanten doen een beroep op het vertrouwensbeginsel op grond waarvan zij er vanuit mogen gaan dat de uitbreiding van de parken qua bestemming en beheersstructuur niet zal afwijken van hetgeen zij indertijd hebben gekocht (en dat is een woning op een niet bedrijfsmatig te exploiteren park).

Antwoord gemeente

De eigenaren van de recreatiewoningen op de Witte Berken hebben deze gekocht terwijl daarop een geldende bestemming 'Kamphuisjesbedrijven' rustte en er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding was met de bestemming 'Recreatiecentrum' dat bedrijfsmatig moest worden geëxploiteerd.

De eigenaren van de recreatiewoningen op de Wakel hebben deze gekocht terwijl er geen geldende bestemming voor hun recreatiewoningen was (Agrarisch) en de gemeente een bestemmingsplan voorbereidde met de bestemming 'Recreatiecentrum' dat bedrijfsmatig moest worden geëxploiteerd.

Ook in de gemeentelijke planvorming daarna is de verplichte bedrijfsmatige exploitatie nooit van tafel geweest. Het valt niet in te zien waarom reclamanten er op mochten vertrouwen dat voor de nieuwe woningen geen bedrijfsmatige exploitatie zou gaan gelden.

Met de huidige verhuurmogelijkheden via internet is een dubbelregiem heel goed uitvoerbaar. De exploitant kan bijvoorbeeld een beheerder op of in de nabijheid van het park aanstellen, waar de sleutel kan worden afgehaald en andere praktische zaken kunnen worden geregeld. Op het park zijn daarvoor geen bijzondere faciliteiten nodig. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reactie (belang bij homogeen regime)

Het belang dat reclamanten hebben bij een homogeen regime zit in het beheer van het park.

De initiatiefnemers (de heren Bakker en Kolk) kunnen zich bijvoorbeeld niet aan het huishoudelijk reglement van de VvE's houden omdat daarin is voorgeschreven dat op het perceel geen beroep of bedrijf mag worden uitgeoefend, waaronder ook de bedrijfsmatige exploitatie van de woningen valt.

De bedrijfsmatige exploitatie zal het karakter van het park aantasten. Als de markt klein is, zullen de woningen niet recreatief worden verhuurd maar aan studenten of gastarbeiders. Bovendien doet de situatie geweld aan de doelstelling van de exploitatieverplichting: het voorkomen van gebruik van recreatiewoningen als hoofdverblijf.

De initiatiefnemers zullen om het park te exploiteren, parkvoorzieningen moeten aanleggen. Dat gaat ten kosten van het aantal recreatiewoningen. Daarom is het ondenkbaar dat de initiatiefnemers het park op een rendabele wijze kunnen exploiteren.

Reclamanten herkennen zich niet in het beeld van de kwalitatieve achteruitgang van het park. Juist de komst van nieuwe recreatiewoningen zal de kwaliteit niet ten goede komen. De afbouw op de voorgestelde wijze zal tot grote beheerstechnische- en juridische problemen leiden, onder meer omdat de VvE's de parken beheren op non-profit basis.

Antwoord gemeente

Reclamanten gaan er vanuit dat centrale recreatieve voorzieningen en andere beheersfaciliteiten op het park noodzakelijk zijn om dit bedrijfsmatig te kunnen exploiteren. Maar dat is met de huidige mogelijkheden van internet en mobiele telefoon helemaal niet nodig. Ook zonder extra faciliteiten zijn de woningen heel goed bedrijfsmatig te exploiteren.

Het aantrekkelijke van de beoogde nieuwe recreatiewoningen, en ook de bestaande recreatiewoningen, is nu juist dat zij zijn gesitueerd op een 'rustig' park zonder 'lawaaig vertier' of 'centrale recreatieve voorzieningen'. In exploitatietermen is dat een 'niche' in de markt. Dit type recreatiewoningen kan met andere woorden heel goed bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

De recreatiewoningen en percelen mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, zoals bijvoorbeeld een

tandartsenpraktijk of een aannemersbedrijfje. Dat is namelijk in strijd met de recreatieve functie. Maar dat is wat anders dan het bedrijfsmatig exploiteren van de recreatiewoningen. Ten onrechte gaan reclamanten er vanuit dat de bedrijfsmatige exploitatie vanuit de recreatiewoning zal plaatsvinden. Dat is helemaal niet nodig. De bedrijfsmatige verhuur kan heel goed van elders worden uitgeoefend. Op dat punt is er geen strijd met het gebruiken van de recreatiewoningen voor een beroep of bedrijf aan huis.

Om te voorkomen dat de woningen worden verhuurd aan studenten en gastarbeiders voor niet recreatieve doeleinden is heel nadrukkelijk de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' gebruikt. Het gebruik in strijd met deze bestemming of het gebruik als permanente woning is in strijd met het bestemmingsplan en strafbaar gesteld. Bij verhuur voor niet recreatief gebruik zal er handhavend worden opgetreden. Conform de provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland zal daartoe met de initiatiefnemers een overeenkomst worden afgesloten waarin de initiatiefnemers verplicht worden om de verhuur met een kettingbeding (en boeteclausule) op te leggen aan toekomstige kopers van een recreatiekavel.

Het bestemmingsplan staat niet in de weg aan een goed beheer van de parken. Het beheer van de parken is de verantwoordelijkheid van de eigenaren van de gronden. Indien nodig zullen zij daarvoor nieuwe afspraken moeten vastleggen.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reactie (juridische bezwaren tegen exploitatieverplichting)

Door de verplichte bedrijfsmatige exploitatie is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar. Daarvoor heeft de gemeente in 2004 zelf een aantal argumenten aangedragen.

In een bestemmingsplan waar tevens het verbod op permanente bewoning is opgenomen, heeft een verplichte bedrijfsmatige exploitatie geen ruimtelijke relevantie. Dat standpunt wordt ondersteund door de uitspraak van de ABRS van 9 maart 2005 (AB 2005, 145, ro 2.14.3).

Voorzover met de exploitatieverplichting ook de bevordering van het toerisme wordt beoogd is dat ruimtelijk niet relevant. Met het bevorderen van het toerisme wordt enkel een sociaal-economisch belang gediend.

Antwoord gemeente

In het voorontwerp bestemmingsplan is de gemeente er vanuit gegaan dat voor een bedrijfsmatige exploitatie ook beheersfaciliteiten en centrale recreatieve voorzieningen op het park nodig zouden zijn. In het overleg met de provincie bleek dit standpunt niet houdbaar. Ook zonder deze faciliteiten en voorzieningen is een bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen mogelijk, zoals hiervoor al uiteen gezet. In die situatie leidt de bedrijfsmatige exploitatie niet tot een door de gemeente gevreesde ruimtelijke tweedeling op de parken. Zoals gezegd staat het bestemmingsplan niet in de weg aan een goed beheer. In de planregels is al vastgelegd dat hekwerken en

terreinafscheidingen niet zijn toegestaan en ook extra slagbomen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde waarmee een tweedeling kan worden bewerkstelligd zijn niet toegestaan. Verder is voor het graven van sloten een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden nodig en die zal niet worden verleend als dat tot een tweedeling van de parken leidt. Daartoe is de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' aangevuld met de bepaling dat het terrein voor recreatief nachtverblijf als een ruimtelijke eenheid moet worden aangemerkt.

In het recente verleden heeft de permanente bewoning van recreatiewoningen, ondanks een verbod in het bestemmingsplan, tot grote problemen geleid in Lochem maar ook in de rest van het land. Ruimte in het mooie landelijke gebied die in het bestemmingsplan voor recreatie was gereserveerd, werd daardoor voor bewoning toegeëigend. Omdat de handhaving van de recreatieve functie zo moeilijk bleek heeft de Raad van State ingestemd met een combinatie van regels die de uitvoerbaarheid van de recreatieve bestemming moeten garanderen. Die combinatie bestaat uit de verplichte bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen, maar ook uit een expliciet verbod op permanente bewoning en een maximale omvang die kleiner is dan de gemiddelde reguliere woning. De ruimtelijke relevantie zit hem dus in het feit dat de ruimte die voor recreatieve doeleinden is gereserveerd, verloren dreigt te gaan ten behoeve van een woonfunctie die andere eisen aan de omgeving stelt en die niet aan het buitengebied is gebonden.

De exploitatieverplichting is dus niet bedoeld om het toerisme te bevorderen, maar om het behoud van voor recreatie gereserveerde gronden zeker te stellen.

Wijziging / Aanpassing plan

- *Naar aanleiding van zienswijze 1 is het plan gewijzigd en is in de bestemmingsomschrijving van 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' expliciet vermeld dat het om een als ruimtelijke eenheid aan te merken terrein voor recreatief (nacht)verblijf moet gaan.*

Reactie (geen behoefte aan extra recreatiewoningen)

Aan de eis van de provincie om in de vervolprocedure het standpunt van het Nederlands Research Instituut voor Recreatie en Toerisme (NRIT) inzake de behoefte aan recreatiebungalows te betrekken is niet voldaan. Volgens het NRIT is er geen behoefte aan nieuwe recreatiebungalows in Gelderland. De berekening van de restcapaciteit is gebaseerd op een enquête uit 2002. Deze methode is onder de maat. Bovendien zijn de Wakel en de Witte Berken ten onrechte niet meegenomen.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze is nog eens zorgvuldig naar deze provinciale eis gekeken. Volgens de regels van de Ruimtelijke verordening Gelderland, die op 15 december 2010 door Provinciale Staten werd vastgesteld, geldt dat bij nieuwvestiging van een

recreatiepark de regionale restcapaciteit moet worden betrokken. Hier is echter geen sprake van de nieuwvestiging van een recreatiepark. Het gaat om een beperkte inbreiding van huisjes op een bestaand recreatiepark. Dat betekent dat de provinciale eis dat de regionale restcapaciteit moet worden betrokken, hier niet geldt. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reactie (Flora- en faunaonderzoek is onvolledig)

De 'verlaten weide' op de Witte Berken werd in 2002 nog als behoudenswaardig grasveld met hoge natuurwaarden aangemerkt. Inmiddels vormt dit de 'aangewezen plek om huisjes te realiseren', terwijl het terrein in de tussentijd niet is veranderd. Reclamanten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat er hier naar het doel toe is geredeneerd, waarbij enkel naar de belangen van Bakker en Kolk is gekeken.

Antwoord gemeente

Ten behoeve van het verzoek om uitbreiding van het aantal huisjes op de Wakel en de Witte Berken is in de zomer van 2003 een natuuronderzoek gedaan bij de recreatieterreinen de Witte Berken en de Wakel¹. Op basis van dat natuuronderzoek is het aantal beoogde huisjes sterk terug gebracht om de natuur zoveel mogelijk te sparen. In het verzoek was voor de Wakel een uitbreiding met 13 huisjes beoogd. Uiteindelijk werd een uitbreiding met 9 huisjes verantwoord geacht. Voor de Witte Berken was een uitbreiding met 39 huisjes beoogd. Daaraan is niet tegemoet gekomen. Rekening houdend met de belangen van de natuur werd een uitbreiding met maximaal 19 huisjes aanvaardbaar geacht. Omdat er geruime tijd nodig was om het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen is het natuuronderzoek uit 2003 in de nazomer van 2009 geactualiseerd². Vervolgens heeft in de (na)zomer van 2010 nog een aanvullend vleermuizenonderzoek plaatsgevonden en is een aanvullende 'nee, tenzij-toets' uitgevoerd voor de Witte Berken³. Dat was nodig omdat de 'verlaten weide' op de Witte Berken niet langer deel uitmaakte van de Ecologische Hoofdstructuur'. De 'Nee, tenzij-benadering' geldt volgens het provinciale beleid alleen binnen de EHS (en dus niet daarbuiten). De 'verlaten weide' geniet derhalve geen speciale gebiedsbescherming zoals de rest van de Witte Berken die wel geniet. Dat was een belangrijke reden om een aantal huisjes niet in de waardevolle EHS delen te situeren, maar daarbuiten op de 'verlaten weide'. Door het aantal huisjes te beperken tot maximaal 6 op ruime boskavel van ten minste 1.200 m², in combinatie met de nodige boscompensatie, kan deze uitbreiding met huisjes op een verantwoorde manier plaatsvinden. Vervolgens heeft in de zomer en nazomer van 2011 nogmaals een vleermuizenonderzoek plaatsgevonden (Vleermuizen op de Wakel en

¹ Een natuuronderzoek bij de recreatieterreinen De Witte Berken en de Wakel in de zomer van 2003, Zoon buro voor ecologie, november 2003.

² Herhaling Natuuronderzoek Witte Berken en Wakel, Zoon buro voor ecologie, 17 september 2009.

³ Aanvullend natuuronderzoek Recreatieterreinen Wakel en Witte berken, Zoon buro voor ecologie, 10 oktober 2010.

*de Witte Berken, Zoon buro voor ecologie, 20 oktober 2011). Naar aanleiding van dat onderzoek is het plan op onderdelen (ambtshalve) aangepast. Ter plaatse van de waargenomen verblijfplaats op de Wakel is de bouw van een huisje alleen met een omgevingsvergunning (met afwijking) mogelijk gemaakt. Deze vergunning kan alleen worden verkregen als vooraf duidelijk is dat aan het bepaalde in de Flora- en faunawet kan worden voldaan.
Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.*

Reactie (Flora- en faunaonderzoek is onvolledig)

In de rapportages is geen rekenschap gegeven van de aanwezigheid van steenmarters in het gebied. Nieuwe recreatiewoningen zullen tot de versterking van de steenmarter leiden, hetgeen in strijd is met artikel 11 Ffw. Er zijn geen belangen aangevoerd die de verlening van een vergunning, vrijstelling of ontheffing mogelijk maken van het verbod van artikel 11 Ffw te rechtvaardigen. De rapportages worden als onvoldoende aangemerkt en kunnen niet dienen ter onderbouwing van het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

De bouwsels langs de braakliggende recreatieveld in de noordwesthoek van het terrein, waar nieuwe huisjes gepland zijn, zijn geschikt als verblijfplaats voor steenmarter. De bouwsels zijn in zeer slechte staat en niet toegankelijk. Zij werden in 2003 al niet meer gebruikt en zijn verder ingestort.

In de bossen zijn vanaf 2003 vrij veel sporen en keutels van steenmarter gevonden. Het is dus waarschijnlijk dat de bouwvallen door deze soort gebruikt worden. dit wordt door twee indieners van zienswijzen bevestigd.

De steenmarter is beschermd in tabel 2 FFW. Voor ruimtelijke ontwikkeling geldt een vrijstelling als de initiatiefnemer een door het ministerie van ELI goedgekeurde gedragscode onderschrijft. Zonder gedragscode is er een ontheffing nodig voor de ingreep. Deze wordt getoetst op het criterium: "doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort". Daarvoor dient een ecologisch protocol opgesteld te worden. Dit is in feite een gedragscode voor deze unieke ingreep, waarin aangegeven wordt hoe men met deze soort omgaat.

Om toestemming te krijgen voor de ingreep, dient de werp- en oogperiode van de steenmarter gerespecteerd te worden (januari – augustus). Om te voorkomen dat de steenmarters elders hun heil op het park zoeken is de bouw van vervangende verblijfplaatsen nodig (houtstapels in het bos). Op die manier is de instandhouding gegarandeerd. Met de initiatiefnemers is overeengekomen dat zij zullen handelen overeenkomstig de gedragscode (niet slopen in periode januari-augustus en het opwerpen van houtstapels als vervangende verblijfsplaats). Dat betekent dat het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reactie (Belangenafweging)

Er is geen vooroverleg met reclamanten geweest. Met name ten aanzien van de veronderstelde bereidheid om het huishoudelijk reglement, de statuten of koopakten van de VvE's aan te passen benadrukken reclamanten dat daarvan geen sprake is. De gemeente kan reclamanten daartoe ook niet verplichten. In strijd met de overwegingen van Gedeputeerde Staten en de Raad van State is in het ontwerp alleen rekening gehouden met de belangen van Bakker en Kolk. Door de verkoop als tweede woningen in 1989 hebben Bakker en Kolk zich zelf in de vingers gesneden. Bedrijfsmatige exploitatie is verplicht, maar een dubbel regime is niet werkbaar. De belangen van reclamanten dienen derhalve te prevaleren boven die van Bakker en Kolk. Reclamanten verzoeken de gemeenteraad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Antwoord gemeente

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is niet alleen de wettelijke procedure gevolgd, maar heeft er ook overleg met alle betrokkenen plaatsgevonden, waaronder reclamanten. Zoals al eerder gemeld staat het bestemmingsplan niet in de weg aan een goed beheer van de parken. De uitvoering daarvan is een verantwoordelijkheid van de eigenaren van deze gronden. Daarover heeft de gemeente inderdaad geen zeggenschap. Ook naar de belangen van reclamanten is gekeken. De bestaande woningen zijn bestemd conform het bestaande gebruik als tweede recreatieve woning. Toevoegen van een beperkt aantal nieuwe recreatiewoningen die bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd, gaat met de huidige mogelijkheden van internet en mobiele telefonie niet ten koste van de belangen van reclamanten en zal niet tot een ruimtelijke tweedeling leiden. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.2 Zienswijze 2

Reactie

Reclamant is van mening dat de verplichte bedrijfsmatige exploitatie voor nieuwe recreatie bungalows op de beide parken onrechtmatig en in strijd is met het beleid van de provincie.

Beleid Provincie

1. Standpunt zienswijze Provincie 10 september 1992: recreatiewoningen op de parken die als tweede woningen worden gebruikt dienen als zodanig te worden bestemd
2. Uitspraak Raad van State 11 maart 1996: aan beide parken wordt de subbestemming Recreatie Woningen toegekend: bestemd voor niet van een beheerseenheid deel uitmakende woningen met een niet bedrijfsmatige recreatieve functie.
3. Conclusie Raad van State: bij niet-bedrijfsmatige geëxploiteerde parken zijn beheerders woningen niet noodzakelijk en dienen een woonbestemming te krijgen.
4. Art. 30 Herziening - stelling Provincie 11 januari 2000: gezien de in gang gezette ontwikkelingen op de parken, had een gedegen belangenafweging plaats moeten vinden m.a.w. afbouw van de parken moet mogelijk gemaakt worden.
5. Uitspraak Raad van State 27 november 2002: de gemeente heeft onterecht geen belangenafweging gemaakt en dient afbouw van de parken in de bestemming op te nemen.

Gevolgen beleid van Provincie

- Sinds 1996 zijn De Witte Berken en De Wakel als verkavelde parken met particuliere tweede woningen bestemd.
- Op beide parken vindt geen bedrijfsmatige exploitatie plaats - de beheerders woningen hebben een woonbestemming gekregen.
- Door een belangenafweging kunnen beide parken worden afgebouwd.
- Het aantal te bouwen recreatiewoningen is teruggebracht van 50 naar 28 ter behoud van bosgebied. Compensatie van natuur en bos is in een overeenkomst met de gemeente vastgelegd.

Het vertrouwensbeginsel

Reclamant is van mening dat de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan het vertrouwensbeginsel ernstig heeft geschonden door alsnog de verplichting bedrijfsmatige exploitatie te eisen.

De provincie had op basis van het vertrouwensbeginsel haar ingezette beleid moeten voortzetten. Het gaat om inbreiding en niet om uitbreiding.

Antwoord gemeente

In de toelichting van het plan is uitvoerig beschreven op welke wijze de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en het provinciale beleid zijn verwerkt. In het onderhavige

bestemmingsplan zijn deze uitspraken en het provinciale beleid op adequate wijze verwerkt. De voormalige beheerderswoningen hebben een woonbestemming gekregen en de bestaande recreatiewoningen die als tweede woning in gebruik zijn hebben een bestemmingsregeling gekregen waarin geen verplichting voor een bedrijfsmatige exploitatie is opgenomen. Na afweging van alle belangen is de afbouw van de parken mogelijk gemaakt.

Wat betreft het vertrouwensbeginsel willen wij er op wijzen dat reclamant zelf voor een belangrijk deel debet is aan de ontstane situatie, door de parken in 1989, in strijd met het provinciale en gemeentelijke beleid, uit te ponden en de huisjes als tweede woningen te verkopen.

Van de zijde van de gemeentelijke en de provinciale overheid is altijd duidelijk aangegeven dat tweede recreatieve woningen niet passen binnen het beleid en op deze locaties uitsluitend nieuwe recreatiewoningen ten behoeve van de verhuurmarkt aanvaardbaar zijn. Het gaat om uitbreidingsmogelijkheden op bestaande terreinen in de ecologische hoofdstructuur (EHS). In het kader van de EHS-toets dient te worden gezien of daarvan significante effecten zijn te verwachten. Door de aanpassing van het plan (terugbrengen van het aantal recreatiewoningen en aanwijzen waardevolle delen voor natuur) zijn er geen significante effecten.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Consequenties

Voor alle partijen ontstaat een ongewenste situatie. De parken zijn door de zelfde Provincie bestemd en ingericht als parken met tweede woningen, waar geen voorzieningen zijn voor bedrijfsmatige exploitatie en waar de daarvoor noodzakelijke beheerderswoningen een woonbestemming hebben gekregen.

Bij nieuwbouw recreatie woningen zullen de belangen van de nieuwe eigenaren haaks staan op de belangen van huidige eigenaren. Er is sprake van rechtsongelijkheid.

Door het beleid van de Provincie zijn er op de parken geen voorzieningen en geen beheerders. Reclamant is dan ook van mening dat de parken niet kunnen voldoen aan de voorschriften betreffende de exploitatie en het beheer.

Antwoord gemeente

Reclamant gaat er vanuit dat centrale recreatieve voorzieningen en andere beheersfaciliteiten op het park noodzakelijk zijn om dit bedrijfsmatig te kunnen exploiteren. Maar dat is met de huidige mogelijkheden van internet en mobiele telefoon helemaal niet nodig. Ook zonder extra faciliteiten zijn de woningen heel goed bedrijfsmatig te exploiteren.

Het aantrekkelijke van de beoogde nieuwe recreatiewoningen, en ook de bestaande recreatiewoningen, is nu juist dat zij zijn gesitueerd op een 'rustig' park zonder 'lawaaig vertier' of 'centrale recreatieve voorzieningen'. In exploitatietermen is dat een 'niche' in de markt. Het valt niet in te zien dat dit type recreatiewoningen niet bedrijfsmatig kan worden geëxploiteerd.

Het bestemmingsplan staat niet in de weg aan een goed beheer van de parken en/of goede verhoudingen tussen de verschillende eigenaren. Het beheer van de parken is de verantwoordelijkheid van de eigenaren van de gronden. Indien nodig zullen zij daarvoor nieuwe afspraken moeten vastleggen.

Van rechtsongelijkheid is geen sprake. Vanuit het verleden zijn er goede argumenten om een onderscheid te maken tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen. Van gelijke gevallen is geen sprake.

Rechtszekerheid

De Raad van State heeft reeds eerder uitspraak gedaan omtrent de duur dat recreatie woningen beschikbaar dienden te zijn voor de verhuurmarkt. Een periode van 48 weken werd gezien als onredelijk en een te grote aantasting van het eigendomsrecht.

De Provincie eist 52 weken per jaar. Dit maakt het vrij recreatief gebruik van de woningen voor eigengebruik onmogelijk. Hiermee handelt de Provincie in strijd met de rechtszekerheid.

Door de nieuw te bouwen recreatiewoningen het hele jaar beschikbaar te houden voor de verhuurmarkt zal leiden tot achteruitgang van de parken en leegstand. De eis staat ook in de weg aan een zinvol eigen gebruik van de recreatiewoning door familie en vrienden, die ook toeristen zijn, en is daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord gemeente

Aan de orde is hier het bestemmingsplan en niet het handelen van de provincie.

Het is inderdaad niet de bedoeling om de nieuwe recreatiewoningen als tweede recreatieve woning te gebruiken. Eigen gebruik is mogelijk, maar alleen als de recreatiewoning ook beschikbaar blijft voor de verhuurmarkt en bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd.

Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt in het bestemmingsplan verstaan: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie en beheer dat in de recreatiewoningen, kampeerverblijven en/of kampeermiddelen daadwerkelijke recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

Conform de provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland zal daartoe met reclamanten (de initiatiefnemers) een overeenkomst worden afgesloten waarin de initiatiefnemers verplicht worden om de verhuur met een kettingbeding (en boeteclausule) op te leggen aan toekomstige kopers van een recreatiekavel.

Het valt niet in te zien dat het binnen deze voorwaarden niet mogelijk is om het eigen gebruik van de recreatiewoning in te passen binnen de bedrijfsmatige exploitatie daarvan.

Tot slot is het in het belang van een goede ruimtelijke ordening om de ruimte die in het landelijke gebied voor recreatie is gereserveerd, daar ook voor te behouden en te voorkomen dat de recreatieve functie sluipenderwijs door de woonfunctie wordt verdrongen, en vervolgens weer nieuwe ruimte moet worden geclaimd voor recreatie.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Samenvatting

De Provinciale eis van bedrijfsmatige exploitatie hoort niet thuis op de betreffende parken. De parken zijn van 1992 tot op heden niet meer bedrijfsmatig geëxploiteerd en dus ook niet hierop afgestemd. Reclamant verzoekt het artikel 5 van de voorschriften aan te passen zodat de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie komt te vervallen.

Antwoord gemeente

Aan dit verzoek kan niet tegemoet worden gekomen. Zoals hiervoor beschreven geldt de eis van bedrijfsmatige exploitatie alleen voor de nieuwe woningen. Met de huidige middelen van internet en mobiele telefonie kunnen deze heel goed bedrijfsmatig worden geëxploiteerd, zonder dat er op de parken zelf beheersfaciliteiten aanwezig zijn. Juist van dergelijke 'low-profile' recreatiewoningen is niet zoveel aanbod beschikbaar.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.3 Zienswijze 3

Reactie

Door de bouw van nieuwe recreatiewoningen op betreffende terreinen, worden natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuur-historische kwaliteiten van deze gebieden aangetast.

Antwoord gemeente

Het gaat hier om de inbreiding van een zeer beperkt aantal recreatiewoningen op twee bestaande recreatieterreinen. Ten behoeve van deze uitbreiding is uitgebreid natuuronderzoek gedaan. De nieuwe recreatiewoningen zijn voorzien op ruime boskavels met behoud van het boskarakter van de parken. De meest waardevolle delen van de parken worden daarbij gespaard. De beperkte uitbreiding op beide parken is ook vanuit het gezichtspunt van natuur, landschap en cultuurhistorie aanvaardbaar.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Noodzaak

De noodzaak voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen is niet aanwezig. Gelet op de historie van de beide terreinen zal dit leiden tot verdere uitponing van de gronden.

Antwoord gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan is de voorgeschiedenis uitgebreid verwoord. Volgens de uitspraken van de Raad van State en de verklaringen van de provincie op de zittingen bij de Raad van State behoorde een beperkte uitbreiding van het aantal huisjes na afweging van alle belangen tot de mogelijkheden. In de toelichting is deze belangenafweging uitgebreid uiteen gezet. Natuur, landschap en cultuurhistorie zijn afgewogen en ook de behoefte aan nieuwe

recreatiewoningen op een 'low-profile' park zijn in ogenschouw genomen.

Verder biedt de bestemmingsregeling voldoende garanties voor de bedrijfsmatige exploitatie van de parken en het voorkomen van permanente bewoning van de recreatiewoningen.

In de regels van het bestemmingsplan is voorgeschreven dat het terreingedeelte waar nieuwe woningen zijn toegestaan, bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd ten behoeve van recreatief (nacht)verblijf. Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt in de begrippen verstaan: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie en beheer dat in de recreatiewoningen, kampeerverblijven en/of kampeermiddelen daadwerkelijke recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden. Conform de provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland zal daartoe met de initiatiefnemers een overeenkomst worden afgesloten waarin de initiatiefnemers verplicht worden om de verhuur met een kettingbeding (en boeteclausule) op te leggen aan toekomstige kopers van een recreatiekavel.

Daarmee biedt het bestemmingsplan voldoende handvatten om handhavend op te treden tegen de uitpolding en verkoop als tweede woning.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Natuur

Volgens de natuurrapporten van Zoon, zal de beoogde uitbreiding ten koste gaan van waardevolle natuur. Voor de Witte Berken betreft het ook natuur die valt binnen de EHS. Aantasting van de EHS is alleen mogelijk in geval sprake is van groot maatschappelijk belang en er geen alternatieven zijn. Van beide is hier geen sprake. Onderzoek naar alternatieven ontbreekt.

Antwoord gemeente

Ten behoeve van het verzoek om uitbreiding van het aantal huisjes op de Wakel en de Witte Berken is in de zomer van 2003 een natuuronderzoek gedaan bij de recreatieterreinen de Witte Berken en de Wakel⁴. Op basis van dat natuuronderzoek is het aantal beoogde huisjes sterk terug gebracht om de natuur zoveel mogelijk te sparen. In het verzoek was voor de Wakel een uitbreiding met 13 huisjes beoogd. Uiteindelijk werd een uitbreiding met 8 huisjes verantwoord geacht (en een negende via planwijziging als kan worden voldaan aan het bepaald in de Flora- en faunawet). Voor de Witte Berken was een uitbreiding met 39 huisjes beoogd. Daaraan is niet tegemoet gekomen. Rekening houdend met de belangen van de natuur werd een uitbreiding met maximaal 19 huisjes aanvaardbaar geacht. Omdat er geruime tijd nodig was om het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen is het natuuronderzoek uit 2003 in de nazomer van 2009

⁴ Een natuuronderzoek bij de recreatieterreinen De Witte Berken en de Wakel in de zomer van 2003, Zoon buro voor ecologie, november 2003.

geactualiseerd⁵. Vervolgens heeft in de zomer van 2010 nog een aanvullend onderzoek plaatsgevonden en is een aanvullende 'nee, tenzij-toets' uitgevoerd voor de Witte Berken⁶.

In deze onderzoeken zijn aanbevelingen gedaan voor een wijze van uitbreiden waarbij er geen onaanvaardbare aantasting van de natuur plaatsvindt en er geen significante effecten op de EHS zijn. Die aanbevelingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Zo is het aantal huisjes sterk teruggebracht, worden de meest waardevolle delen van de terreinen gespaard, dienen de huisjes te worden voorzien op ruime boskavels zodat het boskarakter van de parken in stand blijft.

Tot slot is in de zomer van 2011 nog een aanvullend vleermuizenonderzoek gedaan (Vleermuizen op de Wakel en de Witte Berken, Zoon buro voor ecologie, 20 oktober 2011). Op basis van dat onderzoek is geconstateerd dat één huisje op de Wakel ten koste zou gaan van een vleermuizenverblijfplaats. Naar aanleiding daarvan is het plan aangepast. Een huisje op deze locatie kan alleen met een omgevingsvergunning worden gerealiseerd, mits is aangetoond dat er geen vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen wordt verstoord. De conclusie van de EHS-toets luidt dan ook dat het aangepaste plan voor de Witte Berken de bestaande hoge natuurwaarden in de EHS ontziet. Met het plan worden de effecten van de aanleg van de huisjes gemitigeerd en gecompenseerd. Het functioneren van de natuur en de wezenlijke kenmerken in de omgeving en op het terrein zelf worden niet significant aangetast. Ook de Flora- en faunawet staat niet in de weg aan de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling. Het aangepaste plan vormt in dit opzicht een aanvaardbaar alternatief voor het oorspronkelijke plan.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Bedrijfsmatige exploitatie

Als eis wordt gesteld bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen en op welke wijze dit duurzaam wordt verzekerd.

Het voorliggend plan maakt niet inzichtelijk hoe bedrijfsmatige exploitatie duurzaamheid wordt verzekerd. Een ondernemingsplan ontbreekt en is er geen recreatiebedrijf dat de woningen gaat beheren en verhuren.

Conclusie is dan ook dat niets uitponding en verkoop van percelen en woningen tegenhoudt.

In de regels zijn geen voorwaarden gesteld t.a.v. de verblijfsduur. In de praktijk zal er dus sprake zijn van een tweede huis en niet van een woning bedoeld voor wisselende bezetting.

De kans bestaat dat vanwege de slechte onderbouwing en verzekering van het element bedrijfsmatige exploitatie in het plan, dit element het bij een eventueel beroep bij de Raad van State niet haalt. Mede omdat de gemeente Lochem zelf in het plan haar reserves toont m.b.t. de provinciale eis.

⁵ Herhaling Natuuronderzoek Witte Berken en Wakel, Zoon buro voor ecologie, 17 september 2009.

⁶ Aanvullend natuuronderzoek Recreatieterreinen Wakel en Witte berken, Zoon buro voor ecologie, 10 oktober 2010.

Het is niet reëel te veronderstellen dat de bedrijfsmatige exploitatie duurzaam verzekerd zal zijn gezien de ligging van de beoogde recreatiewoningen te midden van tweede woningen en het ontbreken van een beheerder. Bezwaarlijk is ook het ontbreken van beheerderswoningen maar dat deze worden ombestemd naar wonen.

Pag. 37: hier wordt gesproken over medewerking verlenen aan de ontwikkeling van bestaande recreatieverblijven in het kader van kwaliteitsverbetering. Reclamant gaat er van uit dat de provincie spreekt over de ontwikkeling van bestaande recreatiebedrijven. Omdat deze er niet zijn, is hier dus geen sprake van. Ook is er geen sprake van kwaliteitsverbetering.

Antwoord gemeente

In de regels van het bestemmingsplan is voorgeschreven dat het terreingedeelte waar nieuwe woningen zijn toegestaan, bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd ten behoeve van recreatief (nacht)verblijf. Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt in de begrippen verstaan: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie en beheer dat in de recreatiewoningen, kampeerverblijven en/of kampeermiddelen daadwerkelijke recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden. Conform de provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland zal daartoe met de initiatiefnemers een overeenkomst worden afgesloten waarin de initiatiefnemers verplicht worden om de verhuur met een kettingbeding (en boeteclausule) op te leggen aan toekomstige kopers van een recreatiekavel.

Daarmee biedt het bestemmingsplan voldoende handvatten om handhavend op te treden tegen de uitponding en verkoop als tweede woning.

Vanwege het bijzondere karakter van de parken (bos en 'lowprofile') en vanwege de verhuurmogelijkheden via internet en mobiele telefoon is er geen reden om aan te nemen dat de nieuwe woningen niet bedrijfsmatig kunnen worden geëxploiteerd. Daarvoor zijn geen extra voorzieningen of beheersfaciliteiten op de parken noodzakelijk.

Om de verhuur ten behoeve van wisselend gebruik af te kunnen dwingen zullen daarover, conform de Ruimtelijke Verordening Gelderland, privaatrechtelijke afspraken met de initiatiefnemers worden vastgelegd, inclusief boeteclausule en kettingbeding.

Voor een bedrijfsmatige exploitatie van de nieuwe woningen zijn centrale recreatieve voorzieningen of een beheerderswoning niet noodzakelijk. De exploitant kan bijvoorbeeld een beheerder op of in de nabijheid van het park aanstellen, waar de sleutel kan worden afgehaald en andere praktische zaken kunnen worden geregeld. Op het park zijn daarvoor geen bijzondere faciliteiten nodig

Het gaat hier om reeds lang bestaande recreatieterreinen ten aanzien waarvan de provincie gelet op de voorgeschiedenis van mening is dat een beperkte uitbreiding na afweging van alle belangen niet zonder

meer kan worden uitgesloten. In de toelichting zal de term recreatieverblijven worden vervangen door recreatiebedrijven. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Provinciale Structuurvisie Restcapaciteit

De Provincie vraagt bij het plannen van nieuwe recreatiewoningen rekening te houden met regionale restcapaciteit. De gemeente stelt in het plan dat deze er nauwelijks is. Reclamant bestrijdt dit en verwijst naar een overzicht uit het vastgestelde bestemmingsplan Wientjes-Noord.

Conclusie is dat binnen bestaande plannen nog voldoende ruimte is voor nieuwe recreatiewoningen in de regio.

Tevens is sprake dat veel agrarische bedrijven in Lochem zullen stoppen waardoor veel bebouwing vrij komt voor andere functies, zoals verblijfsrecreatie. Er is geen sprake van een grote behoefte aan nieuwe recreatiewoningen.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze is nog eens zorgvuldig naar deze provinciale eis gekeken. Volgens de regels van de Ruimtelijke verordening Gelderland, die op 15 december 2010 door Provinciale Staten werd vastgesteld, geldt dat bij nieuwvestiging van een recreatiepark de regionale restcapaciteit moet worden betrokken. Hier is echter geen sprake van de nieuwvestiging van een recreatiepark. Het gaat om een beperkte inbreiding van huisjes op een bestaand recreatieterrein zonder gemeenschappelijke voorzieningen. Dat betekent dat de provinciale eis dat de regionale restcapaciteit moet worden betrokken, hier niet geldt.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Compensatie

In voorliggend plan is sprake van aantasting van zeer waardevol en oud bos. Dit is niet te compenseren in dezelfde kwaliteit. Dit wordt bevestigd door het rapport van Zoon. Er zijn geen zwaarwegende redenen om bos aan te tasten.

Antwoord gemeente

Hier voor is al aangegeven dat de plannen zeer zorgvuldig zijn opgesteld en dat de beperkte mogelijkheden die in het plan worden geboden geen significante effecten op de natuur zullen hebben. Daar komt bij dat het bos wordt gecompenseerd en dat daarbij de regels voor boscompensatie in acht zullen worden genomen.

Het compensatiebos heeft natuurlijk niet gelijk dezelfde kwaliteit als het bestaande bos. Dat neemt niet weg dat het landschap dat met het compensatiebos wordt gemaakt al zeer snel een veel hogere waarde voor insecten, reptielen, vogels, vleermuizen en zoomplanten zal hebben dan het oorspronkelijke bos.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Natuuronderzoek

Reclamant geeft aan dat de inventarisatie naar vleermuizen onvoldoende is omdat niet over meerdere jaargetijden onderzoek is gedaan. Verwezen wordt naar het Protocol voor Vleermuisinventarisatie.

Reclamant is ook van mening dat met 1 veldbezoek geen conclusies kunnen worden getrokken welke plant- en diersoorten er niet voorkomen. Onduidelijk is hoe voorkomende soorten worden beschermd. Het onderzoek zelf concludeert dat sprake zal zijn van vernietiging van leefgebieden van bijzondere soorten, aantasting van de EHS en dat het van groot belang is het bos in stand te houden.

Het natuuronderzoek (2003) concludeert ook dat het beter is om uitbreiding op langbouwgrond aan te leggen gecombineerd met een vermindering van het aantal huisjes in het bestaand bos.

Antwoord gemeente

Hiervoor is al aangegeven dat er inmiddels 4 natuuronderzoeken zijn gedaan ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen op de Wakel en de Witte Berken. Daarvoor zijn beide terreinen 7 keer bezocht door een ervaren ecoloog die al jaren werkt in het landelijke gebied van Lochem en ook uitvoerig betrokken is geweest bij de bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Het vleermuizenprotocol is een hulpmiddel en geeft richtlijnen voor het vleermuizenonderzoek. Mede naar aanleiding van de opmerkingen over het protocol zijn de Wakel en de Witte Berken in 2011 nogmaals door een ecoloog bezocht die naar vleermuizen heeft gekeken (Vleermuizen op de Wakel en de Witte Berken⁷, Zoon buro voor ecologie, 20 oktober 2011). Daaruit kwam naar voren dat één van de huisjes op de Wakel tot een verstoring van een vleermuizenverblijfplaats zou kunnen leiden. Daarop is het bestemmingsplan aangepast. Het betreffende huisje kan alleen worden gerealiseerd als aantoonbaar is dat de vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen niet wordt aangepast. Door ruime boskavels voor te schrijven komt de functionaliteit van de parken voor vleermuizen op geen enkele wijze in gevaar. Bij de uitvoering is het niet toegestaan om bomen te kappen in de kwetsbare seizoenen van de vleermuizen (overwinteren en zogen).

Zoals hiervoor al aangehaald is het plan naar aanleiding van de natuuronderzoeken aangepast. Door deze aanpassingen kan worden voorkomen dat de natuurwaarden op onaanvaardbare wijze worden aangetast en is zeker gesteld dat er geen significante effecten zijn op de EHS.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Planregels

De planregels bevatten diverse onvolkomenheden.

1. Toestaan van kelderbouw bevreemd reclamant. Het bouwvolume wordt hiermee vergroot wat in strijd is met de gestelde maximum bouwvolumes in de provinciale structuurvisie.
2. Er mag oppervlakteverharding worden aangebracht zonder vergunning met een oppervlak van 20m². Hierdoor wordt per saldo meer bos onttrokken aan het terrein dan 100 m² per kavel.
3. Planregels voorzien er niet in dat de woningen te huur worden aangeboden en wisselend worden bezet.

⁷ Onderzoek Vleermuizen Wakel-Witte Berken, Zoon buro voor ecologie, 20 oktober 2011

4. Art. 5 beschermt voorkomende natuurwaarden en het bos voor zover deze niet onder de boswet vallen. Hiermee zijn bos en natuur deels vogelvrij verklaard omdat de boswet zich vooral beperkt tot boskap.
5. Art. 5.1.3 verwijst naar waarden in art. 5.1. Hier staan echter geen waarden genoemd en ontbreekt dus een toetsingskader voor ingrepen in de natuur.
6. Art. 13.1.b geeft ruimte voor vergroting van recreatiewoningen waardoor de maximale toegestane bouwmaten worden overschreden.

Antwoord gemeente

1. *De opmerkingen over onderkeldering van gebouwen zijn terecht. De mogelijkheid van onderkeldering zal uit het plan worden geschrapt.*
2. *Voor het kappen van bomen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden nodig. Die zal alleen worden verleend als aanleg terras (oppervlakteverharding) bij de woning echt niet anders kan. Terras zal in bijna alle gevallen om de boom heen gelegd kunnen worden. Het boskarakter van de kavels staat voorop.*
3. *Dergelijke regels hebben geen ruimtelijke relevantie en horen daarom niet in een bestemmingsplan thuis. Wel vastgelegd is de eis van een bedrijfsmatige exploitatie. Die eis heeft wel ruimtelijke relevantie omdat daarmee het recreatieve gebruik kan worden verzekgesteld.*
4. *De opmerkingen over de boswet zijn terecht. De vergunningplicht in het bestemmingsplan is nodig om het behoud van de boskavels zeker te stellen. De uitzondering voor meldingsplichtige kap in de boswet zal worden geschrapt. De boswet ziet immers op het behoud van bossen, met een herplantplicht. In dit bestemmingsplan is echter het behoud van bomen op de boskavels beoogd.*
5. *In artikel 5.1 is nadrukkelijk verwoord dat de bestemming gericht is op het behoud van een minimaal aaneengesloten bosgebied en een recreatieterrein met ruime boskavels. In artikel 5.4.3 is 'waarden' daartoe vervangen door 'bestemmingsomschrijving'.*
6. *Dit is een wettelijke bepaling waarvan in het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat deze in een bestemmingsplan moet worden opgenomen. Het gaat daarbij uitstluitend om bebouwing die onder het overgangsrecht valt. Op basis van deze regeling kan geen uitbreiding mogelijk worden gemaakt van de recreatiewoningen die een positieve bestemming hebben gekregen en die niet onder het overgangsrecht vallen.*

Exploitatie

Reclamant vindt het bezwaarlijk dat er geen exploitatieplan ter inzage is gelegd.

Reclamant verzoekt het plan niet verder in procedure te brengen omdat het leidt tot nieuwe tweede woningen en uitponding van gronden in het buitengebied. Het leidt tevens tot aantasting van natuur/bos en landschap.

Antwoord gemeente

In dit geval is geen exploitatieplan vereist omdat er geen verhaalbare kosten zijn, zoals bedoeld in artikel 6.2.1.a van het Besluit ruimtelijke

ordering. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling hoeft de gemeente geen kosten te maken. In dat geval is er dus ook geen verhaal op de initiatiefnemers.

Wijziging / Aanpassing plan

Naar aanleiding van deze zienswijzen is het plan op de volgende punten aangepast:

- *De mogelijkheid voor de onderkeldering van recreatiewoningen in artikel 9.2 is geschrapt.*
- *De uitzondering op de vergunningplicht voor het kappen van bomen als deze ook al in het kader van de Boswet moeten worden gemeld, is geschrapt. De boswet ziet vooral op behoud van het areaal bos. Hier gaat het echt om het behoud van een recreatieterrein met ruime boskavels. Dat kan alleen met een vergunningplicht in het bestemmingsplan worden bereikt.*
- *In artikel 5.5.3 is het begrip 'waarden' vervangen door 'bestemmingsomschrijving' ten einde elke discussie te voorkomen dat de aantasting van het terrein met ruime boskavels niet tot een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden, volgens het bestemmingsplan kan leiden.*

2.4 Zienswijze 4

Reactie

Reclamant sluit zich aan bij zienswijze nr. 1 en beperkt zich in deze zienswijze tot De Wakel.

In het natuuronderzoek is niet alles vastgelegd wat voorkomt aan o.a. fauna. Reclamant benadrukt het belang van De Wakel als "gebruiks"gebied voor de diverse daar huizende dieren. Het belang van de voorkomende flora is al genoemd in het ecologisch rapport.

Door de uitbreiding van de bebouwing op De Wakel, zal natuur verloren gaan. De Wakel vervult een natuurfunctie in de regio en moet in stand worden gehouden.

Onderzoek van de CVO heeft ook aangetoond dat er een daling is naar de hoeveelheid bungalowvakanties.

Reclamant pleit dan ook De Wakel als een waardevolle overgangszone, als ecologische verbindingszone te kenmerken tussen de natuurgebieden Lenderiet en Hagenbeek en de omringende agrarische gebieden.

Antwoord gemeente

Wat betreft zienswijze 1 zij verwezen naar de beantwoording aldaar. In het natuuronderzoek is uitvoerig gekeken naar de functie van de Wakel voor de flora en de fauna. De conclusie luidde dat het aangepaste bestemmingsplan in deze vorm geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is. De Wakel is niet gelegen in de EHS. Het gaat om een bestaand recreatieterrein met een zeer beperkte uitbreiding van het aantal recreatiewoningen waarbij de meest waardevolle natuur wordt

gespaard en de functie als overgangszone en verbindingzone niet in gevaar komt, daar het karakter van het terrein door de beperkte toevoeging van recreatiewoningen nauwelijks veranderd.

Wat betreft de daling van het aantal bungalowvakanties is in het bestemmingsplan voldoende aannemelijk gemaakt dat een beperkte uitbreiding verantwoord is.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.5 Zienswijze 5

Reactie

Zienswijze is gelijkkluidend aan zienswijze nr. 4

Antwoord gemeente

Zie de beantwoording van zienswijze nr. 4.

2.6 Zienswijze 6

Reactie

De zienswijze heeft betrekking op de uitbreiding met 19 recreatiewoningen op het recreatieterrein De Witte Berken, gelegen aan de Ossenbeltsdijk 1 te Lochem.

Zienswijze op hoofdlijnen

In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld dat m.b.t. het veranderde beleid en regelgeving in de periode waarin het bestemmingsplan is stilgelegd, dit voor de inhoud van het bestemmingsplan geen verschil maakt.

Voor de noordzijde van het terrein De Witte Berken, grenzend aan het perceel van reclamant, wordt geen gewicht toegekend aan de beoogde bestemming in de voorontwerp bestemmingsplannen 2005 en 2010. De Witte Berken maakte in die periode volledig deel uit van de EHS.

Juli 2009 heeft herbegrenzing van de EHS plaats gevonden met als gevolg dat delen van de EHS-verweving zijn verdwenen. Tevens is de noordrand van het terrein uit de EHS gehaald en is nu nog nationaal waardevol landschap. Hier wordt de realisatie van max. 6 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Dit is uitsluitend mogelijk indien ook bedrijfsmatige exploitatie plaatsvindt.

In het ontwerpplan wordt niet verklaard waarom en wanneer de noordrand van het terrein uit de EHS is gehaald. Dit terwijl de herbegrenzing van de EHS toch een nieuw element is t.o.v. de hele voorgeschiedenis.

Het ontwerpplan spreekt echter over van een *geringe verschuiving van bestemmingsgrenzen*.

Reclamant maakt de volgende opmerkingen t.a.v. de verschuiving van bestemmingsgrenzen:

- verschuiving noordrand: dit is een aanzienlijke verschuiving t.o.v. eerdere plannen;
- verschuiving zuid-oostelijke rand: de minst waardevolle bosdelen hebben de bestemming 'bos' en 'natuur' gekregen;
- verschuiving noord-oosten: begrenzing stemt niet overeen met eerdere plankaarten, ook toelichting ontbreekt.

Reclamant is van mening dat er geen sprake is van een geringe verschuiving van bestemmingsgrenzen.

De beoogde recreatiewoningen in de noordrand betekenen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het landschap. Tevens heeft deze aantasting gevolgen voor de privacy en de waarde van de onroerende zaak.

Antwoord gemeente

Vooropgesteld zij dat de verschuivingen in het plan aanpassingen betreffen die voor appellanten belangrijke gevolgen heeft. De gemeente heeft niet bedoeld dat met de omschrijving als 'geringe verschuivingen' te bagatelliseren. Hierna is nogmaals een zorgvuldige afweging van de belangen van appellanten gemaakt.

Bedoeld is aan te geven dat de veranderingen niet tot andere uitgangspunten voor het bestemmingsplan hebben geleid. Daarin blijft een beperkte uitbreiding van het aantal recreatiewoningen op het bestaande recreatieterrein overeind, rekening houdend met landschap, natuur en cultuurhistorie.

Het plan voorziet in het toevoegen van recreatiewoningen op ruime boskavels. Het karakter van het terrein, ruime kavels met voldoende privacy, verandert daardoor niet. De nieuwe kavels zullen als boskavels worden ingericht, hetgeen zorgt voor een goede landschappelijke inpassing.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

A. Inleiding

Ontwerp bestemmingsplan Wakel en Witte Berken

De zienswijze betreft de beoogde uitbreiding w.o. de uitbreiding van max. 6 recreatiewoningen aan de noordzijde van De Witte Berken. Aan deze strook grenst het perceel van reclamant, kadastraalnr. D833 – eigendom sinds 1998.

Voorontwerp bestemmingsplan – inspraakavond

N.a.v. het voorontwerpplan heeft reclamant inlichtingen ingewonnen bij de gemeente m.b.t. de betreffende uitbreiding. De behandelend ambtenaar heeft aangegeven dat de betreffende strook aan de noordzijde van het terrein niet bebouwd zou mogen worden i.v.m. het belang van natuur.

Inspraakavond 10 maart 2005: tijdens deze avond is een kaart gepresenteerd (bijlage 2) waarop de bedoelde strook van het terrein is aangeduid met de bestemming BN (Bos met natuurwaarden). Ook nu weer werd door de gemeente bevestigd dat direct achter het perceel van reclamant, geen recreatiewoningen mochten worden gerealiseerd.

Visie Buitengebied

In de notitie 'Het ontwikkelingsplan voor het buitengebied van de gemeente Lochem', wordt ondermeer aangegeven dat een discussie niet zal leiden tot aanpassingen over datgene wat al vast staat. Het betreft dan het rijks en provinciaal beleid m.b.t. natuur en landschap, waarmee de gemeente rekening dient te houden.

Voorontwerp Buitengebied 2010 / inspraak

Reclamant heeft ook nu weer geïnformeerd naar de bestemming van de betreffende strook. Deze was nu op de plankaart aangeduid met een N (natuur) – zie bijlage 3.

Inzage ontwerpplan Wakel en Witte Berken en Buitengebied 2010

Bij navraag op het gemeentehuis 10 februari jl. naar de bestemming van de betreffende strook, kon men op dat moment geen uitsluitsel geven.

Bij inzage in het ontwerpplan heeft reclamant geconstateerd dat betreffende strook de bestemming Recreatie had.

Bij inzage van het Bestemmingsplan Buitengebied 2010 bleek De Witte Berken volledig als witte vlek te zijn opgenomen.

Zienswijze

De gemeente heeft in het verleden aangegeven dat op de betreffende strook, grenzend aan het perceel van reclamant, geen recreatiewoningen gerealiseerd mochten worden. Er was dan ook geen aanleiding om bezwaren tegen het plan te uiten.

Reclamant geeft aan niet op de hoogte te zijn gebracht dat het plan in procedure gebracht zou worden.

B. Zienswijze t.a.v. de inleiding (H.1)

a. geringe verschuiving van bestemmingsgrenzen

Reclamant is het oneens dat de verschuiving nagenoeg geen verschil maakt en dat er sprake is van een geringe verschuiving van bestemmingsgrenzen.

Reclamant hierbij het volgende op:

- voor de verschuiving behoorde realisatie van zelfs maar 1 recreatiewoning niet tot de mogelijkheden;
- de bestemming Recreatie is volstrekt afwijkend van de eerdere bestemming BN;
- qua oppervlakte betreft het niet een gering terrein;
- aantasting van privacy wordt verstrekt door de eis van bedrijfsmatige exploitatie;
- er zal sprake zijn van waarde daling.

Antwoord gemeente

De verschuivingen komen voort uit de gewijzigde begrenzing van de EHS. De noordelijke rand met de 'verlaten weide' maakt niet langer deel uit van de ecologische hoofdstructuur en geniet dus ook geen EHS-bescherming meer. Maar de veranderingen hebben niet tot andere uitgangspunten voor het bestemmingsplan geleid. Daarin blijft een beperkte uitbreiding van het aantal recreatiewoningen op het bestaande recreatieterrein overeind, rekening houdend met landschap, natuur en cultuurhistorie.

Het plan voorziet in het toevoegen van recreatiewoningen op ruime boskavels. Het karakter van het terrein, ruime kavels met voldoende privacy, verandert daardoor niet. De nieuwe kavels zullen als boskavels worden ingericht, hetgeen zorgt voor een goede landschappelijke inpassing. Voor zover er sprake is van waardedaling kan reclamant planschade claimen.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

b. herbegrenzing EHS

Tot de herbegrenzing van de EHS in 2009 maakte het hele terrein van De Witte Berken deel uit van EHS natuur inclusief de betreffende strook.
Dit deel van de voorgeschiedenis is niet meegewogen.

Antwoord gemeente

*Uiteraard is dit meegewogen. De gewijzigde begrenzing van de EHS betekende juist dat de natuur meer zou worden ontzien als de huisjes buiten de EHS zouden worden gesitueerd. Daarbij is ook rekening gehouden met andere belangen door het karakter van de rest van het park voort te zetten en ruime boskavels voor te schrijven.
Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.*

Vooroverleg (h. 1.5)

Reclamant is niet betrokken bij het vooroverleg waardoor de mogelijkheid van inspraak onthouden is. T.o.v. het voorontwerp bestemmingsplan bevat het ontwerpplan een significante wijziging, die reclamant aangaat.

Antwoord gemeente

Het plan heeft als voorontwerp in 2005 ter inzage gelegen en vervolgens als ontwerp nog eens in februari 2011. Gedurende die perioden konden inspraakreacties respectievelijk zienswijzen worden ingediend, ook door reclamant.

Het is inherent aan deze gang van zaken dat het plan naar aanleiding van de inspraak/zienswijzen of nieuw beleid op onderdelen wordt aangepast. De procedure voorziet er ook in dat tegen de nieuwe onderdelen altijd zienswijzen kunnen worden ingediend of beroep kan worden ingesteld.

Niet valt in te zien dat reclamant door deze gang van zaken is benadeeld. Reclamant heeft een uitgebreide zienswijze tegen de onderhavige aanpassing van het plan ingediend en krijgt daar nu ook een uitgebreide reactie op.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

C. Zienswijze t.a.v. het beoogde plan (H.2)

2.1 Beoogde ontwikkeling

Verwezen wordt naar de tekst: "De reden hiervoor is dat de terreinen in bosgebied (...) waardevolle bosgebiedjes op de parken de bestemming 'Bos' en 'Natuur'".

Zienswijze

De formuleringen in deze paragraaf zijn suggestief. Een deel van De Witte Berken maakt geen deel meer uit van de EHS. Niet alleen waardevolle bosgebiedjes krijgen de bestemming 'Bos' en 'Natuur', maar ook het minst waardevolle bosgedeelte op het terrein.

Antwoord gemeente

In de toelichting van het plan is een uitvoerige motivering voor de bestemmingen Bos en Natuur gegeven. Die is niet suggestief. Ter plaatse van de bestemming Bos is de bestemming gericht op het behoud

en de ontwikkeling van het bestaande bos voorzien en ter plaatse van de bestemming Natuur op het behoud en de ontwikkeling van de bestaande natuur.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.1 Beoogde ontwikkeling/De Witte Berken

Verwezen wordt naar de tekst: *“De Witte Berken is een recreatieterrein van 11 hectare (...) voor deze kavels kan dan ook worden volstaan met een kleinere omvang van ca. 800m².”*

Zienswijze

Het voorontwerp betrof max. 19 recreatiewoningen waarvan 5 binnen de bestaande bebouwing. De overige 14 zouden gerealiseerd moeten worden in het zuid-oosten van het terrein d.w.z. richting Ruigenrode/Dwarsweg. Kavelgrootte ca. 1.500m², terreinomvang betreft 23.345m².

In het ontwerpplan is de omvang van de 14 kavels teruggebracht naar ten minste 1.200m². Dit maakt realisering ruimschoots passend binnen de terreinomvang van 23.345m².

Het is dan ook onbegrijpelijk dat er toch 6 geprojecteerd op het stille terrein (onderdeel van het Stillegebied).

De herprojectering van de 6 recreatiewoningen zal wellicht voortkomen uit de tweede verschuiving van bestemmingsgrenzen. Reclamant is dan ook van mening dat het ontwerpplan niet gepresenteerd mag worden als een plan met geringe verschuiving van bestemmingsgrenzen.

NB: in het zuid-oostelijke deel van het park ligt in een strook bos dat op de voorontwerp plankaart niet als BN vermeld stond.

Antwoord gemeente

Nogmaals, de verschuivingen komen voort uit de gewijzigde begrenzing van de EHS. De noordelijke rand met de ‘verlaten weide’ maakt niet langer deel uit van de ecologische hoofdstructuur en geniet dus ook geen EHS-bescherming meer. De veranderingen hebben niet tot andere uitgangspunten voor het bestemmingsplan geleid. Daarin blijft een beperkte uitbreiding van het aantal recreatiewoningen op het bestaande recreatieterrein overeind, rekening houdend met landschap, natuur en cultuurhistorie. De aanpassingen zijn in overeenstemming met het provinciale beleid.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.2 Recreatie en Bos

Verwezen wordt naar de tekst: *“Met het plan is beoogd om de waardevolle bosgebiedjes (...) te bestemmen voor ‘Bos’ en ‘Natuur’(...)”.*

Zienswijze

a. reclamant vindt een aantal zaken onbegrijpelijk w.o.:

- in een eerdere fase kon de strook aan de noordrand van het terrein De Witte Berken uitsluitend de bestemming BN krijgen. Nu heeft het een recreatieve bestemming.
- zuid-oostelijke deel:

- dit deel is nu ineens aangemerkt als waardevol bos (BN), in het voorontwerp was dit niet het geval.
- door de kavelverkleining wordt nu voldaan aan de noodzaak de dichtheid te beperken en een deel feitelijk bos te laten.

Reclamant verwijst naar de natuurrapporten 2003 en 2009.

b. herprojectering van de 6 nieuwe recreatiewoningen van uit het zuid-oostelijke deel naar de noordrand is niet noodzakelijk. Met het projecteren van het oorspronkelijke aantal van 14 recreatiewoningen in het zuid-oostelijke deel van het park, wordt recht gedaan aan het natuuronderzoek 2003.

Antwoord gemeente

Bij de herbegrenzing van de EHS heeft de provincie het noordelijke terreingedeelte buiten de EHS gelaten. Dit stukjes is niet als zo waardevol aangemerkt dat het EHS-bescherming behoeft (nee, tenzij toets). Daar is in de planvorming op ingespeeld. Het gros van de uitbreidingen is nog steeds aansluitend op de bestaande huisjes in het zuidoosten voorzien. Slechts een beperkt deel is naar de noordrand verplaatst.

Daar het graslandje aan de noordzijde buiten de EHS kwam te liggen is er voor gekozen om een bos- en natuurstrook langs de gehele oostelijke rand van het terrein te leggen. Dat sluit beter aan op de EHS en daarmee worden de waardevolle delen behouden.

Door het graslandje in te planten en aan de noordzijde ook ruime boskavels te creëren, kan een goede landschappelijke inpassing plaatsvinden. In de toelichting en de natuuronderzoeken is uitvoerig beschreven en gemotiveerd dat het hier een afgewogen beslissing betreft.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.3 Park en recreatieve woningen

Reclamant verwijst naar de tekst: "Voor de wijze van exploitatie en beheer (...) echter dat deze bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd."

Zienswijze

De gemeente gaat voorbij aan de eerste belangrijke planaanpassing n.a.v. de inspraakreacties in 2005. Reclamant verwijst naar de inspraaknota juli 2005, punt 3 - Planaanpassingen.

Reclamant is van mening dat niet volgehouden kan worden dat het veranderde beleid en regelgeving voor de inhoud van het bestemmingsplan nagenoeg geen verschil maakt.

Antwoord gemeente

Het onderhavige bestemmingsplan kent al een lange voorgeschiedenis. Bij het plan zijn een groot aantal belanghebbenden betrokken die allen andere en vaak tegengestelde belangen hebben. In het onderhavige bestemmingsplan is goed naar alle partijen geluisterd, is zorgvuldig onderzoek gedaan en zijn standpunten naar aanleiding van inspraak en zienswijzen heroverwogen. In dat hele traject is het plan aangescherpt, bijgeslepen en verbeterd. Maar de uitgangspunten zijn overeind gebleven. Het gaat nog steeds om een bestaand recreatieterrein waarop een beperkte uitbreiding van het aantal huisjes is voorzien, rekening

houdend met natuur, landschap en cultuurhistorie en rekening houdend met de belangen van de recreanten.

In dat opzicht is er geen sprake van een geheel nieuw plan, maar van een plan waarbij tijdens de voorbereidingen is ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en reacties.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

D. Zienswijze t.a.v. de motivering en belangenafweging (H.3)

3.1 Inleiding

a. T.a.v. de strook, grenzend aan het perceel van reclamant, lijkt geen sprake te zijn van inbreiding maar van uitbreiding.

b. Art. 10 reactie van de Provincie augustus 2006

In deze reactie wordt door de provincie geadviseerd om het beleid te hanteren dat in het streekplan is bepaald t.a.v. EHS. In de inleidende paragraaf wordt dit beleid niet genoemd. Dit is opvallend omdat de betreffende strook bij de herbegrenzing van de EHS (1 juli 2009) uit de EHS is gehaald. Deze datum is nergens genoemd.

Antwoord gemeente

a. *De strook ten noorden van het perceel van reclamanten (de verlaten weide) heeft altijd deel uitgemaakt van het recreatiepark. Het gaat hier derhalve om een inbreiding van recreatiewoningen op een bestaand recreatieterrein.*

b. *in de toelichting is het EHS-beleid en de 'nee, tenzij-toets' uitgebreid beschreven en gemotiveerd. Daarbij zal de herbegrenzing per 1 juli 2010 expliciet worden vermeld.*

Wijziging / Aanpassing plan

Naar aanleiding van zienswijze 6 zal de toelichting worden aangevuld met een expliciete vermelding van de herbegrenzing van de EHS per 1 juli 2010 en de gevolgen daarvan voor de Witte Berken.

3.2 Regionale restcapaciteit

De gemeente Berkelland heeft geen opgaaf van restcapaciteit gedaan. Het opgedragen onderzoek naar de restcapaciteit is derhalve niet volledig. Het behoefte-onderzoek Gelderland (2004) en de enquête Lochem 2002 zijn van ver voor de economische crisis. De meest recente informatie volgt uit de Ronde tafelgesprekken begin 2010. In de oplegnotitie Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied staat dat er slechts in beperkte mate behoefte is aan recreatiewoningen in de verhuursector, in plaats van grote behoefte zoals in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan staat.

Antwoord gemeente

In de Ruimtelijke Verordening is het geldende beleid grotendeels overgenomen. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden geactualiseerd met een toetsing aan de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Wijziging / Aanpassing plan

Naar aanleiding van zienswijze 6 is de toelichting aangevuld met de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

3.3 Natuur en landschap / Ffwet / Natuuronderzoek

a. Uit waarnemingen is bekend dat zich steenmarters bevinden op de strook terrein die grenst aan de achterzijde van ons perceel. Deze marters nestelen zich ieder jaar in de hokken die staan achter onze paardrijbak. Dit zijn ook de enige gebouwen in de omgeving die zich hiervoor lenen. In het voorjaar spelen de jonge marters op de daken; 's nachts zijn ze hoorbaar en naast uitwerpselen zijn in het voorjaar vaak sporen te vinden van gevangen prooi in de omgeving waar deze dieren zich ophouden. Het natuurrapport uit 2009 geeft een onjuist beeld van waar deze dieren zich ophouden. In het verleden hebben reclamanten ook de boommarter waargenomen. Voor vleermuizen geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Gelet op de waarneming van een waarschijnlijke zomerverblijfplaats op een bestaande kavel net buiten de strook in het noorden van het terrein, is het net zo goed aannemelijk dat de vleermuizen zich bevinden in deze strook.

Antwoord gemeente

De bouwsels langs de braakliggende recreatieweide in de noordwesthoek van het terrein, waar nieuwe huisjes gepland zijn, zijn geschikt als verblijfplaats voor steenmarter. De bouwsels zijn in zeer slechte staat en niet toegankelijk. Zij werden in 2003 al niet meer gebruikt en zijn verder ingestort.

In de bossen zijn vanaf 2003 vrij veel sporen en keutels van steenmarter gevonden. Het is dus waarschijnlijk dat de bouwvallen door deze soort gebruikt worden. dit wordt door twee indieners van zienswijzen bevestigd.

De steenmarter is beschermd in tabel 2 FFW. Voor ruimtelijke ontwikkeling geldt een vrijstelling als de initiatiefnemer een door het ministerie van ELI goedgekeurde gedragscode onderschrijft. Zonder gedragscode is er een ontheffing nodig voor de ingreep. Deze wordt getoetst op het criterium: "doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort". Daarvoor dient een ecologisch protocol opgesteld te worden. Dit is in feite een gedragscode voor deze unieke ingreep, waarin aangegeven wordt hoe men met deze soort omgaat.

Om toestemming te krijgen voor de ingreep, dient de werp- en zoogperiode van de steenmarter gerespecteerd te worden (januari – augustus). Om te voorkomen dat de steenmarters elders hun heil op het park zoeken is de bouw van vervangende verblijfplaatsen nodig (houtstapels in het bos). Op die manier is de instandhouding gegarandeerd. Met de initiatiefnemers is overeengekomen dat zij zullen handelen overeenkomstig de gedragscode (niet slopen in periode januari-augustus en het opwerpen van houtstapels als vervangende verblijfsplaats).

Dat betekent dat het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is.

Er is al in jaren niets veranderd op het bedoelde terrein op de Witte Berken. Op basis van natuuronderzoek is het nu niet mogelijk om ineens een ander standpunt in te nemen, teneinde daar recreatiewoningen te realiseren. Des te opvallender is de gewijzigde kwalificatie van deze strook van het terrein (van soortenarm droog schraalland in tuin + natuurlijk ruig grasland).

Antwoord gemeente

Natuur is een dynamisch gebeuren. De bescherming in de Flora- en faunawet is daar ook op afgestemd. Verder is het beleid voor deze strook grond gewijzigd. Bij de begrenzing van de EHS is deze strook buiten de EHS gelaten. De EHS bestaat hier vooral uit bos en de strook is geen bos. Nu de strook geen deel meer uitmaakt van de EHS, is ze ook niet meer beschermd volgens de EHS. Dat is een belangrijke reden om op deze strook buiten de EHS wel huisjes mogelijk te maken en niet elders op het terrein dat wel deel uitmaakt van de EHS. Overigens worden er niet alleen huisjes mogelijk gemaakt, maar worden er ook bomen geplant om voor een inrichting met boskavels te zorgen.

b. Het is onbegrijpelijk dat de gemeente op basis van aanvullend natuuronderzoek in 2009 en 2010 tot een volstrekt andere conclusie komt en nu wel huisjes mogelijk maakt op de strook grond grenzend aan het kavel van reclamanten. Alleen het juridisch raamwerk voor deze strook is in 2009 veranderd en niet de natuur. Dit is evenwel een juridische onderbouwing en kan niet worden gemotiveerd vanuit natuuronderzoek. Natuuronderzoek vloeit voort uit de FFW en die geldt altijd en overal.

Antwoord gemeente

Dat is een terechte constatering. De strook geniet geen EHS-bescherming meer, maar valt nog wel onder de bescherming van de FFW. De bouw van huisjes en het inrichten van boskavels vormt echter geen bedreiging voor de steenmarter. Het betekent wel dat degene die te zijner tijd een recreatiewoning gaat bouwen daarvoor een FFW-vrijstelling nodig heeft of dat moet doen volgens een goedgekeurde gedragscode. Laat hij of zij dat na dan is hij in overtreding en kan er handhavend worden opgetreden.

De juridische onderbouwing voor de niet geringe verschuiving van bestemmingsgrenzen komt geheel uit het volledig geactualiseerde natuuronderzoek. Anders dan in het natuurrapport 2003 is het aanvullende natuurrapport 2009, beschreven vanuit het juridische kader van de herbegrenzing EHS per 1 juli van dat jaar. Dat is misleidend, aangezien het natuuronderzoek plaatsvindt op grond van de FFW, en niet op het Streekplan.

Antwoord gemeente

Bij de begrenzing van de bestemmingen is rekening gehouden met de feitelijke toestand van het terrein, de potentiële waarden van het terrein en de status van het terrein in beleid en regelgeving. Doordat de door reclamanten bedoelde strook geen deel meer uitmaakt van de EHS, zijn nu huisjes op boskavels voorzien in deze strook en is de bestemming daarop aangepast. Dat betekent dat de huisjes die in deze strook

worden gebouwd, d niet langer elders op het terrein worden gebouwd. Dat is gunstig voor de EHS want de rest van de Witte Berken maakt wel deel uit van de EHS. Dat wil echter niet zeggen dat geen rekening meer moet worden gehouden met de FFW. Die geldt ook voor de soorten in de door reclamanten bedoelde strook.

De tekstpassage op blz. 20 van het ontwerp "Sinds het onderzoek in 2003 is er het één en ander veranderd in het beleid over de EHS. Het grootste deel van het plangebied ligt in de EHS natuur, de hoogste categorie", is suggestief omdat de strook juist uit de EHS is gehaald.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan behelst het gehele terrein van de Witte Berken en de Wakel en beschrijft ook de omgeving van deze terreinen. Met deze tekstpassage wordt geconstateerd dat het grootste deel van de Witte Berken in de EHS is opgenomen. Dat is een juiste constatering.

a. In de toelichting van het ontwerp wordt in het midden gelaten dat het feit dat de door reclamanten bedoelde strook geen deel meer uitmaakt van de EHS, het gevolg is van het gewijzigde juridische kader in 2009 en niet het gevolg is van het natuuronderzoek.

Antwoord gemeente

In het natuuronderzoek wordt terecht geconstateerd dat de strook geen deel meer uitmaakt van de EHS.

Ten aanzien van de strook terrein van de Witte Berken die nu buiten de EHS valt lijkt het er op dat dit bewust is gedaan om hier nu recreatiewoningen te kunnen realiseren. Voor de herbegrenzing van juli 2009 stonden o.a. de percelen van reclamanten en de gronden aan de overzijde van de Zutphenseweg ingevuld als EHS verweving. De Witte Berken stond volledig ingevuld als EHS natuur. Als gevolg van de herbegrenzing EHS zijn in de directe omgeving uitsluitend delen van EHS-verweving verdwenen. Maar vreemd genoeg ook net die strook (circa 1 hectare) van het terrein van de Witte Berken die aanvankelijk was ingevuld als EHS natuur (zie bijlage 6). Als gevolg van de wijziging kwalificeert de strook zich nog slechts als (nationaal) waardevol landschap (en stiltegebied) waarvoor niet de 'nee, tenzij-toets' geldt, maar de 'ja, mits-toets'.

Antwoord gemeente

In het streekplan 2005 was de EHS nog globaal begrensd. Per 1 juli 2010 geldt de herbegrensde EHS. Daarvoor is op gedetailleerd niveau gekeken naar actuele en potentiële natuurwaarden. Voor natuurgebied Het Grote Veld is vooral het bos een kenmerkende kwaliteit. Aangezien de 'verlaten weide' geen bos is en deel uit maakt van een bestaand recreatieterrein is het uit de EHS gehaald. De 'verlaten weide' is met andere woorden niet van belang voor de realisering van de EHS, en zal om die reden niet door de overheid worden aangekocht. Aangezien de eigenaren ook niet van plan zijn om deze gronden binnen afzienbare tijd voor natuur in te richten, is de realisering van de EHS hier niet langer reëel en zijn de gronden uit de EHS gehaald.

Ten opzichte van de hele voorgeschiedenis van dit ontwerp-bestemmingsplan is de herbegrenzing EHS van 1 juli 2009 een volstrekt nieuw element, maar deze datum wordt niet in de toelichtende tekst genoemd! Alleen de oplettende leze constateert de herbegrenzing in de legenda van de kaart op blz. 27 van het Ontwerp bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

In de toelichting zal de herbegrenzing van de EHS meer nadruk krijgen.

Wijziging / Aanpassing plan

Naar aanleiding van zienswijze 6 zal de herbegrenzing EHS van 1 juli 2009 in de toelichting meer nadruk krijgen.

Ten onrechte wordt in het ontwerp bestemmingsplan niet verklaard waarom en wanneer precies de noordrand uit de EHS natuur is gehaald, terwijl dat toch doorslaggevend is geweest voor de belangenafweging om in de noordrand recreatiewoningen mogelijk te maken.

Antwoord gemeente

Dat is gebeurd op 1 juli 2009 bij de herbegrenzing van de EHS. Hiervoor is al aangegeven wat de reden daarvoor was. Realisering van de EHS op deze gronden is voorlopig niet reëel.

b. In het ontwerp is niet toegelicht waarom de zuid-oostelijke rand van het terrein voor Bos en Natuurwaarden wordt bestemd, terwijl dit toch de minst waardevolle bosdelen zijn met de grootste verstoring.

Antwoord gemeente

Dat is o.m. om een buffer te krijgen met de aangrenzende recreatieterreinen, waar geen recreatiewoningen staan.

De constatering in het natuuronderzoek dat 'Het maximum aantal dieren dat tegelijkertijd aanwezig was (zwermen) bedroeg 4.'. Dit gaat voorbij aan de realiteit zoals die vaak door reclamanten wordt waargenomen (zie ook blz. 14 van de zienswijze van reclamanten).

Antwoord gemeente

De aangehaalde zinsnede is een waarneming van de onderzoeker. Daaruit komt naar voren dat op het terrein zwermende vleermuizen aanwezig zijn en dat daar bij de planvorming rekening mee moet worden gehouden. Dat is in het plan gebeurd door er voor te zorgen dat de nieuwe huisjes op boskavels worden gerealiseerd. Daardoor blijft er ter plaatse voldoende bos bestaan voor zwermende vleermuizen en vormt het bestemmingsplan daarvoor geen bedreiging.

De begrenzing van de gepresenteerde kaart Ontwikkelingsmodel De Witte Berken na overleg en afweging etc. correspondeert niet met eerdere plannen voor de Witte Berken. Zowel op deze kaart, de luchtfoto op blz. 12 van het ontwerp bestemmingsplan, als op de verbeelding van het ontwerp is de begrenzing van de noord-oostelijke rand ruimer dan op de kaart van het voorontwerp bestemmingsplan. Wordt deze extra ingetekende strook bestaand bos soms bedoeld voor boscompensatie?

Antwoord gemeente

In het voorontwerp bestemmingsplan is de begrenzing nog afgestemd op het geldende bestemmingsplan Recreatieterreinen. In het ontwerp bestemmingsplan is aangesloten bij de kadastrale grenzen. Overigens hebben deze gronden de bestemming 'Bos' gekregen. Aangezien hier ook al bos aanwezig is kunnen ze niet worden ingezet voor boscompensatie. Daarvoor zal de strook met grasland worden ingericht met boskavels.

Op de verbeelding is niet aangegeven waar de herplant voor de boscompensatie precies plaatsvindt. Bovendien lijken de genoemde percentages toeslag voor boscompensatie niet in overeenstemming met de percentages in de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Antwoord gemeente

Het is niet nodig dat op de verbeelding aan te duiden. De compensatie is voorzien op de strook grasland ten noorden van het perceel van

*reclamanten. Deze strook zal worden ingericht met boskavels waar recreatiewoningen mogelijk zijn.
In de Ruimtelijke Verordening wordt voor bos- en natuurcompensatie naar de Streekplanherziening Herbegrenzing verwezen. De beoogde compensatie is in overeenstemming met dit beleid.*

Het ontwerp bestemmingsplan is onduidelijk over het aantal recreatiewoningen dat op de strook die grenst aan het perceel van reclamanten gerealiseerd kan worden. Op de verbeelding staat geen aantal aangegeven en ook uit de regels blijkt niet waar ze moeten komen. In de bestemmingsregels in artikel 5 Recreatie-Verblijfsrecreatie is de kavelomvang in de noordrand van de Witte Berken niet opgenomen. Deze onduidelijkheden zijn in strijd met de rechtszekerheid, de ruimtelijke ordening en met de natuuronderzoeken.

Antwoord gemeente

In de regels is opgenomen dat er op de Witte Berken maximaal 19 nieuwe recreatiewoningen mogen komen (artikel 5, lid 2). De oppervlakte van een boskavel moet ten minste 1.200 m² bedragen (artikel 5, lid 3). Per boskavel is maximaal 1 recreatiewoning toegestaan (artikel 5, lid 2).

De strook ten noorden van het perceel van reclamanten met de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie heeft een oppervlakte van circa 8.000 m². Dat betekent dat er in deze strook maximaal 6 nieuwe recreatiewoningen op boskavels kunnen komen. Meer is niet mogelijk omdat dan niet kan worden voldaan aan de regels dat een boskavel tenminste 1.200 m² groot moet zijn.

De kaart op blz. 26 is slecht leesbaar en lijkt van voor de herbegrenzing van 1 juli 2009.

Antwoord gemeente

Op blz. 27 staan twee goed leesbare kaarten waarop de begrenzing van de EHS per 1 juli 2009 is aangegeven.

3.3.2 Streekplan Gelderland 2005, o.a.

a. In de toelichtende tekst wordt onvoldoende ingegaan op de 'ja, mits-toets' voor de noordrand van de Witte Berken.

Antwoord gemeente

Wijziging / Aanpassing plan

Naar aanleiding van zienswijze 6 zal de toelichting worden aangevuld met een meer expliciete 'ja, mits-toets' voor de Witte Berken.

b. Met bebouwing ontstaat er een wezenlijk ander karakter van de noordrand van het terrein van de Witte Berken. Juist vanaf de Zutphenseweg is een halfgesloten landschap met mozaïk van bossen en weilanden zichtbaar. Rijdend naar Lochem, vanuit de richting Zutphen, zijn deze percelen vrijwel het laatste stukje kleinschalig, halfgesloten landschap aan de zuidzijde van de Zutphenseweg, voordat men Lochem bereikt.

Ook in Natuurrapport 2003 staat "Vanaf de Zutphenseweg zal door toevoegen van huisjes op de verlaten weide het park er in zicht komen te liggen, omdat er slechts smalle beplantingssingels zijn gepland en de staande struikrand slechts smal is.

Het bestemmingsplan doet aan de noordrand wel degelijk afbreuk aan de kernkwaliteiten van het landschap.

Antwoord gemeente

Vanaf de Zutphenseweg blijft het beeld van een half gesloten landschap met mozaïk van bossen en weilanden overeind, ook als de noordrand van de Witte Berken wordt beplant met boskavels en daar 6 nieuwe recreatiewoningen worden toegevoegd.

Door de strook in te richten met boskavels, in plaats van weide met huisjes achter een smalle beplantingssingel, kan worden voorkomen dat het park vanaf de Zutphenseweg heel erg zichtbaar wordt.

Ook voor het overige worden de kernkwaliteiten van het landschap door de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

c. In het voorontwerp en het ontwerp worden dezelfde cijfers voor boscompensatie gehanteerd, terwijl er in het ontwerp 13 kavels op de Witte Berken zijn gepland in plaats van 19. Er zal dus minder bos worden gecompenseerd, terwijl in het natuuronderzoek van 2003 als was opgenomen dat het park wel erg in het zicht komt te liggen als er aan de noordrand huisjes worden neergezet. Aan de kernkwaliteiten van het landschap wordt daardoor afbreuk gedaan.

Antwoord gemeente

Het aantal toelaatbare recreatiewoningen op de Witte Berken is niet gewijzigd. Op de Witte Berken zijn 19 nieuwe recreatiewoningen goed en zorgvuldig inpasbaar op ruime boskavels. Door de inrichting van de noordrand met boskavels kan worden voorkomen dat het park vanaf de Zutphenseweg heel erg in het zicht komt te liggen. De kernkwaliteiten van het landschap door de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

Bedrijfsmatige exploitatie

Kennelijk is uitbreiding van recreatiewoningen in waardevol landschap alleen toegestaan als deze bedrijfsmatig worden geëxploiteerd (solitaire recreatiewoningen zijn niet toegestaan).

In de bestemmingsregels (art. 5.2.1.) staat geen eis van bedrijfsmatige exploitatie zoals opgenomen in artikel 8.5 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Bij verkoop van kavels aan afzonderlijke particulieren kan niet aan de definitie van bedrijfsmatige exploitatie worden voldaan. Verhuur via het internet waarborgt niet dat de recreatiewoning enkel voor de verhuur ten behoeve van wisselend gebruik dienen. Bovendien, wie controleert dat? Als in de praktijk niet aan de eis van bedrijfsmatige exploitatie kan worden voldaan, kwalificeren de woningen zich als solitaire recreatiewoningen en die zijn niet toegestaan. Dat geldt voor alle nieuwe recreatiewoningen op de Witte Berken.

Antwoord gemeente

De nieuwe recreatiewoningen op de Witte Berken zijn niet als solitaire recreatiewoningen aan te merken omdat ze deel gaan uit maken van het park de Witte Berken met recreatiewoningen.

Los daarvan is in artikel 1.19 een definitie van bedrijfsmatige exploitatie opgenomen. Voor de nieuwe recreatiewoningen geldt de verplichting van bedrijfsmatige exploitatie. Die zal ook in privaatrechtelijke overeenkomsten met boeteclausule en kettingbeding worden vastgelegd.

Ook individuele recreatiewoningen kunnen heel goed bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Met moderne communicatiemiddelen als mobiele telefoon en internet is dat in de praktijk heel goed uitvoerbaar. Zoals gezegd is de bedrijfsmatige exploitatie ook privaatrechtelijk afdwingbaar. Dat betekent dat de gemeente ook de initiatiefnemer van het onderhavige plan kan aanspreken als de verplichte bedrijfsmatige exploitatie niet met een kettingbeding en boeteclausule wordt opgelegd aan de toekomstige kopers van een kavel/huisje. Verder zal zij met het bestemmingsplan in de hand kunnen optreden tegen de eigenaar van een individuele recreatiewoning.

Stiltegebied

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de Witte Berken deel uitmaakt van het zogenaamde stiltegebied. In het ruimtelijke beleid voor stilte mag het geluidniveau niet toenemen en dient het bij voorkeur af te nemen. Er wordt vanuit gegaan dat de geringe toename van de verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe huisjes niet significant is, maar daarbij wordt voorbij gegaan aan het feit dat dit de zoveelste uitbreiding wordt in het gebied langs de Ossebeltsdijk. Ook recente uitbreiding van Ruigenrode en de aanstaande verdubbeling van Stal Eurocommerce dienen in ogenschouw te worden genomen.

Antwoord gemeente

Alleen de verhoging van niet gebiedseigen geluidbelasting is niet toegestaan. In dit geval gaat het om een bestaand recreatieterrein en dus om gebiedseigen geluidbelasting.

3 WIJZIGINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijziging/aanpassing naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2.1), en ambtshalve wijzigingen/aanpassing (paragraaf 3.3). De gewijzigde onderdelen zijn, ten behoeve van de leesbaarheid en vergelijking met het ontwerp bestemmingsplan zijn telkens onder het kopje 'wijziging/aanpassing plan' weergegeven in deze nota van zienswijze.

Niet weergegeven zijn kleine tekst en redactionele aanpassingen. Deze zijn niet expliciet als wijziging/aanpassing vermeld.

3.2 Wijziging / aanpassing n.a.v. zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Zienswijze 1:

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor een als ruimtelijke eenheid aan te merken terrein voor recreatief (nacht)verblijf.

Zienswijze 3:

- *De mogelijkheid voor de onderkeldering van recreatiewoningen in artikel 9.2 is geschrapt.*
- *De uitzondering op de vergunningplicht voor het kappen van bomen als deze ook al in het kader van de Boswet moeten worden gemeld, is in artikel 5.5 geschrapt. De boswet ziet vooral op behoud van het areaal bos. Hier gaat het echt om het behoud van een recreatieterrein met ruime boskavels. Dat kan alleen met een vergunningplicht in het bestemmingsplan worden bereikt.*
- *In artikel 5.5.3 is het begrip 'waarden' vervangen door 'bestemmingsomschrijving' ten einde elke discussie te voorkomen dat de aantasting van het terrein met ruime boskavels niet tot een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden, volgens het bestemmingsplan kan leiden.*

Zienswijze 6:

- *Naar aanleiding van zienswijze 6 zal de toelichting worden aangevuld met een expliciete vermelding van de herbegrenzing van de EHS per 1 juli 2009 en de gevolgen daarvan voor de Witte Berken.*
- *Naar aanleiding van zienswijze 6 is de toelichting aangevuld met de Ruimtelijke Verordening Gelderland.*
- *Naar aanleiding van zienswijze 6 zal de herbegrenzing EHS van 1 juli 2009 in de toelichting meer nadruk krijgen.*
- *Naar aanleiding van zienswijze 6 zal de toelichting worden aangevuld met een meer expliciete 'ja, mits-toets' voor de Witte Berken.*

3.3 Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding:

- Op de verbeelding zijn de boskavels met een kleinere omvang dan 1.200 m² aangeduid. Ter plaatse is een minimale omvang van 800 m² voorgeschreven. In het ontwerp waren deze kleinere percelen benoemd als in te breiden kavels. Dat gaf onvoldoende zekerheid en aanleiding tot discussie. Daarom zijn ze nu op de verbeelding aangeduid. De kleinere kavels zijn opgenomen om te kunnen verkavelen met behoud van het bestaande padenstelsel en hebben een minimale omvang van 800 m². Daarop is één uitzondering. Op de Wakel dient bij het behoud van het bestaande padenstelsel ook een kavel van 680 m² mogelijk te worden gemaakt.
- Op de Wakel is de begrenzing van de bosbestemming en de recreatieve bestemming rond het huisje bij de vijver aangepast. De opgenomen begrenzing is afgestemd op het voorstel in het 'aanvullende natuuronderzoek' van 10 oktober 2010. In het ontwerp was dat niet goed overgenomen. Daardoor werd een bestaand huisje (nr. 5) onder het overgangsrecht gebracht en dat is niet gewenst. De wijziging leidt **niet** tot een ander aantal kavels en recreatiewoningen.
- Op de verbeelding is voor de Wakel een aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen ter plaatse van het kavel waar ten tijde van het onderzoek naar beschermde zoogdieren een vleermuizenverblijfplaats is aangetroffen. Ter plaatse is een nieuwe recreatiewoning alleen toegestaan met een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik en onder de voorwaarde dat kan worden voldaan aan het bepaalde in de Flora- en faunawet.

Regels:

- In artikel 1 zijn de begripsomschrijvingen voor 'bestaande milieuvergunning', 'kampeerterrein' en 'kamperen bij de boer' geschrapt. In artikel 5 van de regels is de redactie van de bestemmingsomschrijving aangepast. Een terrein voor recreatief nachtverblijf moet in beginsel bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Op de verbeelding is het terreingedeelte met de bestaande recreatiewoningen aangeduid waar deze eis van bedrijfsmatige exploitatie niet geldt. In de begripsomschrijving van bedrijfsmatige exploitatie in artikel 1 is 'daadwerkelijk' vervangen door 'aan wisselende personen of groepen van personen'.
- In artikel 5.2.1. is de zinsnede 'of bij kampeerverblijven' geschrapt. Bergingen zijn toegestaan bij de recreatiewoningen. Kampeerverblijven komen niet voor.
- In artikel 5.2.1. is voor de nieuwe recreatiewoningen een verplichte afstand van 5 meter tot de perceelsgrenzen voorgeschreven om er voor te zorgen dat de recreatiewoningen niet te dicht op elkaar worden gebouwd. Voor bestaande recreatiewoningen op een kortere afstand is een uitzondering gemaakt. Daarvoor geldt deze eis niet.
- In artikel 5.3 is het mogelijk gemaakt om af te wijken van deze voorgeschreven afstand, als daardoor minder bomen moeten worden gekapt of waardevolle oude bomen kunnen worden gespaard, een dergelijke situering ten goede komt aan het boskarakter van het perceel en

de recreatiewoning tenminste 1 meter uit de perceelsgrens wordt gesitueerd.

- In artikel 5.3 is voor de Wakel de bouw van maximaal 8 recreatiewoningen op ruime boskavels bij recht mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' is na afwijking eventueel een 9^{de} recreatiewoning mogelijk onder de voorwaarde dat aantoonbaar is dat kan worden voldaan aan het bepaald in de Flora- en faunawet (of een eventuele opvolger van deze wet).
- In artikel 5.4.2, onder b, is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'minimum oppervlakte' boskavels zijn toegestaan met een minimale omvang van 800 m². In het ontwerp waren deze kleinere percelen benoemd als in te breiden kavels. Dat gaf onvoldoende zekerheid en aanleiding tot discussie. Daarom zijn ze nu op de verbeelding aangeduid. De kleinere kavels van tenminste 800 m² zijn opgenomen om te kunnen verkavelen met behoud van het bestaande padenstelsel. Daarop is één uitzondering. Op de Wakel dient bij het behoud van het bestaande padenstelsel ook een kavel van 680 m² mogelijk te worden gemaakt.
- In artikel 5.4.2 zijn de toegangspaden niet langer opgenomen in de 100 m² oppervlakte die mag worden vrij gemaakt van bomen ten behoeve van de bouw van een recreatiewoning en de aanleg van een terras. Dit is gedaan om verwarring te voorkomen met de omgevingsvergunningplicht voor het aanleggen van toegangspaden en parkeergelegenheden. Deze verplichting is opgenomen in artikel 5.5.1, onder 3. Daarbij is geen omgevingsvergunning nodig voor oppervlaktes van 15 m² of minder.

