

ZIENSWIJZENNOTA

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Artikel 30 WRO-herziening bestemmingsplan buitengebied (Huize Vierhouten b.v.)

9 februari 2010

Het ontwerp bestemmingsplan is van 3 juni 2009 tot en met 14 juli 2009 ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van schriftelijke en mondelinge zienswijzen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn de volgende zienswijzen ingediend

Naam indiener	inhoud zienswijze	reactie gemeente
1. Gelderse Milieufederatie Jansbuitensingel 14 6811 AB Arnhem	a) Het uitbreidingsplan voldoet niet aan het groei- krimp beleid van de provincie waarbij de uitbreiding van een recreatieterrein altijd gekoppeld dient te zijn aan krimp elders en ten onrechte wordt gesteld dat het gaat om een pijplijnplan, omdat het plan niet is genoemd in de nota van de provincie van 24 mei 2006. Daardoor zou plan in strijd zijn met het Streekplanbeleid en de Streekplanuitwerking Groei-Krimp. b) De berekening van de uitbreiding van het recreatieterrein is ondeugdelijk. Het zou gaan om een uitbreiding van meer dan 2 hectare.	a) De provincie heeft nadrukkelijk aangegeven dat dit plan, gelet op de bijzondere omstandigheden, namelijk de verschillende ruimtelijke procedures die reeds over het positief bestemmen en uitbreiden van het recreatieterrein zijn gevoerd, als een pipeline project zal worden aange-merkt. Op basis van deze beslissing keurden GS op 26 oktober 2004 het bestemmingsplan al grotendeels goed. Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk een uitvloeisel van het KB van 14 mei 1994 en de uitspraken van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2000 en 16 november 2005 en beoogt de gebreken die kleefden aan het bestemmingsplan – zoals dat laatstelijk op 18 maart 2004 voor het recreatieterrein door de gemeenteraad werd vastgesteld - te repareren. Het plan voorziet enerzijds in het positief bestemmen van een al jarenlang bestaande situatie en biedt anderzijds beperkte uitbreidingsmogelijkheden aan exploitant om het rendement te vergroten. Daarover zijn in het verleden concrete toezeggingen aan exploitant gedaan en de exploitant heeft nog steeds de wens deze uitbreidingen te realiseren. Er is geen sprake van zodanig gewijzigde omstandigheden dat geen medewerking meer aan de plannen zou kunnen worden verleend. Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan b) Op kaart 2 van de plantoelichting van het ter visie gelegde plan is aangeduid welke delen als nieuwe uitbreiding en welke als te legaliseren uitbreiding moeten worden aangemerkt. Op deze kaart zijn de percelen, waarop de panden Elspe-terbosweg 59 (de Schaapskooi) , 61 (de oude boerderij) en 63 (Huize Vierhouten) zich bevinden niet aangeduid, omdat zij krachtens het oude bestemmingsplan van 1967 (zie kaart 1 van de ter visie gelegde plantoelichting) weliswaar nog de bestemmingen “Natuurreservaat”, “Agrarische doeleinden I” en “Agrarische Doeleinden V Van Bijzondere Landschappelijke Waarde” hebben, maar omdat de Kroon in de uitspraak van 14 mei 1994 reeds oordeelde dat de exploitant van het terrein terecht beroep had ingesteld tegen het niet recreatief bestemmen van de Schaapskooi en Huize Vierhouten, terwijl aan de voormalige boerderij, die al jarenlang voor recreatieve doeleinden in gebruik is, geen woonbestemming mocht worden toegekend. In de nu voorliggende bestemmingsplanherziening wordt alsnog gevolg gegeven aan de genoemde uitspraken en deze locaties mogen derhalve niet als uitbreidingslocaties van de recreatieve functie worden aangemerkt.

	c) Niet gemotiveerd is waarom aan de camping de Driehoek ten westen een perceeltje wordt toegevoegd Samenhang en duidelijkheid van plankaart en voorschriften d) De kaarten voldoen ook niet aan de nieuwe standaardregels voor het opstellen van een plankaart Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De kaarten zijn onduidelijk en geven geen nauwkeurige begrenzing van de plandelen. Het plan is niet als samenhangend geheel leesbaar. Verschillende toelichtingen zijn afzonderlijk toegevoegd als ook verschillende artikelen. Het geheel is een zoekplaatje geworden van delen van toelichtingen, voorschriften en bijlagen en kaarten. De plankaarten zijn onduidelijk en geven geen nauwkeurige begrenzing van de plandelen. De legenda's van de kaarten zijn verschillend. Er is geen integrale plankaart voor het gehele recreatielandgoed.	Omdat perceel 2353 ook al een recreatieve functie had en een strook daarvan nu weer een agrarische bestemming krijgt, mag deze van de uitbreiding worden afgetrokken. De 150 m² te compenseren bos die op kaart 3 van de plan-toelichting is aangegeven heeft betrekking op 15 jonge fijnsparren. Zoals uit pagina 11 en 12 van de natuurtoets (bijlage 4 van de plan-toelichting) blijkt, bevinden deze zich op locatie a die nog verder zal worden uitgekapt. Deze locatie is op kaart 3 van de plan-toelichting aangegeven als 1700 m² te compenseren bos. Dit betekent dat er een onjuiste locatie is ingetekend en dat kaart 3 van de plan-toelichting zodanig wordt gewijzigd dat de aanduiding van de 150 m² te compenseren bos van de kaart wordt verwijderd en wordt toegevoegd aan de oppervlakte van 1700 m² zodat deze locatie een oppervlakte van 1850 m² verkrijgt. Reden tot aanpassing bestemmingsplan: Kaart 3 van de plan-toelichting wordt aangepast zoals in de bovenstaande alinea is aangegeven c) Het strookje grond dat wordt toegevoegd is noodzakelijk om efficiënt te kunnen manoeuvreren als er op het terrein caravans bijgeplaatst of weggehaald moeten worden. Verder ontstaat hierdoor een betere mogelijkheid om het terrein af te schermen met een wal en groen. Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan d) Er is terecht opgemerkt dat het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de nieuwe standaardregels voor het opstellen van een plankaart Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Aanvankelijk gold deze eis ook, maar gelet op het bepaalde in artikel 8.1.2. Bro, zoals dat luidt sinds 18 augustus 2009 (KB staatsblad 2009, 365) mag de partiële herziening nog op dezelfde manier worden vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld als het "moederplan". Gelet hierop hoeft de partiële herziening niet aan de eisen van de SVBP 2008 te voldoen. Omdat het de toegankelijkheid en leesbaarheid van het bestemmingsplan ten goede komt verdient een omvorming van het ter visie gelegde plan echter wel aanbeveling. Gelet op het vorenstaande is ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan de opzet van het plan zodanig gewijzigd dat thans wel wordt voldaan aan de eisen van de SVBP 2008. Weliswaar heeft dit voor de vormgeving van het bestemmingsplan ingrijpende gevolgen, maar de inhoudelijke en juridische gevolgen van het plan veranderen daardoor niet. Omdat in de nieuwe systematiek SVBP 2008 niet meer kan worden verwezen naar de voorschriften uit het "moederplan" voor het Buitengebied, wordt niet meer gespro-
--	--	--

		ken van een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied”, maar is gekozen voor de opzet waarbij voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het gevolg is dat niet meer verwezen wordt naar een moederplan, doch dat het plan voorzien is van alle van toepassing zijnde voorschriften (die nu regels heten) die integraal in het plan zijn opgenomen. De regels verschillen inhoudelijk niet wezenlijk van de voorschriften die van toepassing zijn op het ter visie gelegde plan. In de transponeringstabel die als bijlage 13 aan de plantoelichting is toegevoegd, is aangegeven waar de voorschriften van het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan zijn terug te vinden in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Gevolg van SVBP 2008 is verder dat bij het opstellen van de plankaart niet meer met detailbladen gewerkt wordt. Met de toepassing van de regels van de SVBP wordt qua nauwkeurigheid voldaan aan de eisen. Er kan volstaan worden met de begrenzing van het plangebied, zoals die in de oorspronkelijke opzet is gekozen. Voor de “witte vlekken” blijft het ter plaatse vigerende bestemmingsplan van kracht. In de bijlagen bij de plantoelichting zijn oude planvoorschriften van het bestemmingsplan van 2004 opgenomen die wellicht tot verwarring hebben geleid. Gelet op de voorgeschiedenis van de procedure is het gewenst deze bijlagen te handhaven. Reden tot aanpassing bestemmingsplan: Om de toegankelijkheid en leesbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten is het ten behoeve van de vaststelling zodanig aangepast dat het thans voldoet aan de systematiek en de eisen van SVBP 2008. Het gevolg is dat het bestemmingsplan inclusief toelichting en bijlagen digitaal ontsloten is. Dit betekent dat de van toepassing zijnde planvoorschriften zijn vertaald in planregels overeenkomstig de nieuwe plansystematiek. Via de transponeringstabel in de plantoelichting (bijlage 13) is aangegeven hoe de planvoorschriften in de planregels zijn vertaald. De plankaart is vertaald in een verbeelding volgens de voorschriften van de SVBP 2008. Hoewel de plansystematiek daardoor ingrijpend is gewijzigd leidt dit inhoudelijk niet tot veranderingen.
--	--	--

	Procedure e) De oude WRO procedure moet voor de reparatie van de niet goedgekeurde plandelen van 2005 gevolgd worden. f) Zowel uit de kaarten als uit de plantoelichting kan niet worden opgemaakt in hoeverre het hier gaat om een bedrijfseconomische eenheid g) Er is al begonnen met de inrichting. h) De locatie grenst aan oud bos met een beschermd habitatype zonder dat duidelijk is hoe het beschermde habitatype ook daadwerkelijk beschermd gaat worden. i) Ondergrond en aanduiding van wegen ontbreken op verschillende kaarten j) Voor Elspeterbosweg 63 is een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 25%. Onduidelijk is waar dit ruimtelijk op gebaseerd is. k) Het wijzigen van de bestemming bos in de bestemming recreatie is in strijd zijn met de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijn. l) De onderbouwing van het plan is gebaseerd op gedateerde onderzoeken. De bedrijfseconomische noodzaak voor de verschillende uitbrei-	e) Anders dan in de zienswijze wordt gesteld, is door de uitspraak van de Raad van State van 16 november 2005 volledige goedkeuring aan het plan onthouden, omdat de exploitant bij een gedeeltelijke onthouding van goedkeuring onevenredig zou zijn benadeeld. Niet de bestemmingsplanprocedure op grond van de oude WRO, maar die van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is van toepassing. Dat het om een reparatieplan gaat ter uitvoering van het niet meer bestaande artikel 30 WRO doet daaraan niet af. Het bestemmingsplan is ter visie gelegd na 1 juli 2008 zodat het nieuwe recht moet worden toegepast (zie artikel 9.1.4 tweede lid Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening en artikel 8.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit betekent dat het plan niet meer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten zal worden voorgelegd. Geen reden tot aanpassing procedure f) De eigendom van de terreinen is in één hand en de exploitatie vindt plaats door één rechtspersoon. Deze zinsnede zal aan de plantoelichting worden toegevoegd. Reden tot aanpassing bestemmingsplan: Op pagina 1 van de plantoelichting is de zinsnede toegevoegd. g) Er heeft o.a. aanplant van bos plaatsgevonden op de locatie die op kaart 3 van de plantoelichting “locatie boscompensatie 3924 m²” is aangeduid en nu nog een agrarische bestemming heeft. De exploitant is alvast begonnen omdat bomen niet binnen een paar jaar hun volle omvang hebben bereikt en dus het beste zo vroeg mogelijk met aanplant begonnen kan worden. h) Verwezen wordt naar de natuurtoets die als bijlage 4 aan de plantoelichting is toegevoegd Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan i) Gelet op het feit dat het om zand- en grindwegen gaat, die al jarenlang aanwezig zijn, en mede dienen ter ontsluiting van de bosbestemming, wordt het – mede gelet op de lage verkeersintensiteit – niet zinvol geacht ze specifiek aan te duiden en van een specifieke (verkeers)bestemming te voorzien. Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan j) Zoals uit de plantoelichting blijkt, zijn de bebouwingsmogelijkheden voor de betreffende locatie volledig benut. Door het bouwblok te projecteren ontstaat de mogelijkheid om de aanwezige schuur te verplaatsen. Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan k) Verwezen wordt naar de natuurtoets die als bijlage 4 aan de plantoelichting is toegevoegd. Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan l) In de eerste plaats wordt nogmaals met nadruk gesteld dat het bestemmingsplanherziening enerzijds voorziet in het positief bestemmen van een al jarenlang bestaand
--	---	---

	dingen is niet aangetoond. Het toegevoegde taxatierapport geeft geen enkel toetsbaar inzicht over de noodzaak van de uitbreidingen gerelateerd aan de overige bedrijfseconomische gegevens. m) De maximale maatvoering voor stacaravans en recreatiewoningen wordt overschreden. n) In voorliggend plan is de boscompensatie niet geregeld in een overeenkomst o) Waarom is een bedrijfswoning nodig?	recreatief gebruik en anderzijds is gebaseerd op besluitvorming die in het verleden over de uitbreiding van het recreatieterrein heeft plaatsgevonden. In de brief van 10 december 1992 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland reeds ingestemd met een uitbreiding van het recreatieterrein, naar aanleiding van een door RECREAD opgesteld rapport. Het taxatierapport dat als bijlage 6 aan de plantoelichting is toegevoegd dient uitsluitend ter onderbouwing van de stelling dat er sprake is van een groot rendementsverlies door het vervallen van de bouwmogelijkheid op perceel 1450 en dat het ter compensatie van dit verlies nodig is de bouw van een extra recreatiewoning mogelijk te maken (zie detailblad 2 van het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan). Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan m) Onder 1.7 is in de plantoelichting aangegeven dat in het verleden vergunning is verleend voor een viertal recreatieve onderkomens waarbij de maximaal toelaatbare maatvoering overschreden is. Deze bouwvergunningen zijn rechte onaanastbaar geworden en de Raad van State heeft in de uitspraak van 16 november 2005 expliciet aangegeven dat deze bouwwerken slechts onder het overgangsrecht gebracht kunnen worden als aannemelijk kan worden gemaakt dat ze binnen de planperiode van 10 jaar verdwijnen. Daarvan is geen sprake en daarom zijn ze van een positieve bestemming voorzien. Dit geldt tevens voor het huisje "Pas op" dat onder de beschermende werking van het overgangsrecht valt. Op verzoek van de provincie is aan de regels nog toegevoegd dat ze bij volledige herbouw teruggebracht moeten worden naar een inhoud van 300 m³. Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan n) Ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpplan was deze overeenkomst nog niet gesloten. Dat is thans wel het geval. Er is een boscompensatieovereenkomst aangegaan voor een oppervlakte van 3.924 m² (zijnde 1,2 x 3.270 m²). Bij de tervisielegging van het plan was abusievelijk uitgegaan van 3.270 m². Verder heeft exploitant schriftelijk verklaard over te zullen gaan tot vrijwillige aanplant van 9.771 m². Korteidshalve wordt verwezen naar kaart 3 van de plantoelichting, naar de boscompensatie overeenkomst en verklaring omtrent vrijwillige aanplant die als bijlage 8 en 20 aan de toelichting zijn toegevoegd. Reden tot aanpassing bestemmingsplan: Kaart 3 van de plantoelichting wordt aangepast zoals hiervoor is aangegeven o) Een bedrijfswoning is strikt noodzakelijk. Dit is in eerdere procedures overigens ook al vastgesteld. Er is constant toezicht nodig door een bedrijfsleider. Anders dan de milieufederatie stelt woont de eigenaar niet op het terrein. De eigenaar die woonachtig is in Voorburg verblijft wel grote delen van het jaar op het recreatieterrein in één van de objecten die als zomerhuis kan worden aangemerkt. Dit is niet de bedoeling en gaat bovendien ten koste
--	---	---

	p) Het plan geeft niet aan hoe het leefgebied voor het vliegend hert wordt beschermd en versterkt q) De indiener van de zienswijze ziet in het plan geen afweging op grond van het geldende, tenzij beleid van de Ecologische Hoofdstructuur	van het rendement. Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan p) Voor de gevolgen die deze planherziening heeft voor het vliegend hert wordt verwezen naar de rapporten die als bijlage 4 en 19 aan de plantoelichting is toegevoegd. In een privaatrechtelijke overeenkomst (zie bijlage 21 van de plantoelichting) is geregeld dat de exploitant 2 broedstoven voor het vliegend hert zal realiseren en in stand houden, waardoor de situatie voor het vliegend hert zelfs wordt verbeterd (zie de conclusie onder punt 7 in bijlage 4). Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan q) Verwezen wordt naar de gemaakte opmerkingen over het positief bestemmen van het al jarenlang bestaande gebruik en de voorgeschiedenis van het bestemmingsplan. Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan
2. Mr. J.H. Drost, Tongeren- seweg 20, 8876 PV Vierhou- ten.	Maakt bezwaar tegen het feit dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt om aan de toegangsweg van het recreatieterrein naar de Gortelseweg caravans te plaatsen. Voorkomen dient te worden dat bewoners aan de Gortelseweg en diegenen die uitkijken op de Gortelseweg uitzicht krijgen op eventueel te plaatsen caravans. Daartoe wordt voorgesteld de reeds aanwezige grondwal door te trekken.	Op grond van het geldende bestemmingsplan is het ook al toegestaan om op de betreffende locatie caravans te plaatsen. De kans dat de exploitant van het recreatieterrein van die mogelijkheid gebruik maakt is overigens gering, omdat de toegang tot het recreatieterrein daarmee geblokkeerd zou worden. Om tegemoet te komen aan de zienswijze bestaat bij de exploitant van het terrein de bereidheid om de reeds aanwezige wal verder uit te breiden. De recreatieve bestemming laat de realisering van een dergelijke wal toe. Op gronden met een agrarische bestemming is daarvoor een aanlegvergunning nodig. In combinatie met de aan te brengen afschermdende beplanting worden de recreatieve onderkomens daardoor aan het zicht onttrokken. In een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst (zie bijlage 21 van de plantoelichting) is daarover een regeling met de exploitant getroffen. Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan
3. Dr. Ir. W. van Vonno Gortelseweg 39 8076 PR Vierhouten	Maakt bezwaar tegen het feit dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt om aan de toegangsweg van het recreatieterrein naar de Gortelseweg caravans te plaatsen.	Zie de reactie onder 2 Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan
4. Mevr. M.A. Wynia-Zweers, adres/	a) Maakt bezwaar tegen het feit dat het bestemmingsplan de realisering van een kamphuis op de locatie Elspeterbosweg 61 mogelijk maakt. Zij vreest aantasting van de monumentale waarde van het pand. b) Zij vreest geluidsoverlast en aantasting van de aangrenzende heide	a) Dat het pand Elspeterbosweg 61 als gemeentelijk monument is aangewezen, wil niet zeggen dat het pand niet uitgebreid zou kunnen worden en niet als kamphuis zou kunnen fungeren. Er is na veelvuldig overleg een schetsplan tot stand gekomen dat erin voorziet om het pand uit te breiden en te verbouwen tot kamphuis. Dit is van belang voor de rendementsverbetering van het recreatieterrein. De monumentencommissie heeft op 7 mei 2007 geoordeeld dat een dergelijke verbouwing mogelijk is en dat de monumentale waarden van het pand daardoor niet onevenredig worden aangetast. Zie bijlage 9 van de plantoelichting. b) In de APV en het activiteitenbesluit zijn regels gesteld om geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken. De

		zienswijze omtrent de aantasting van de heide als gevolg van de bouw van het kamphuis is niet onderbouwd. Geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan
5. Mevr. T. Viëtor, Museum Kamstraat 60 6522 GC Nijmegen	a) De oude boerderij is in het verleden alleen incidenteel als kamphuis gebruikt en daarom is er geen sprake van bestaand gebruik als kamphuis. Er zijn daarom geen rechten een vervangend kamphuis te bouwen b) Er is sprake van uitbreiding van recreatieve activiteiten. Dit is in strijd met het Natura 2000 beleid voor de Veluwe c) Hoe is de bepaling van het aantal zomerhuizen tot stand gekomen?	a) Vaststaand feit is dat het pand Elspeterbosweg 61 in het verleden als groepsaccommodatie voor recreatieve doeleinden is gebruikt. Dit gebruik is gestaakt omdat niet voldaan kon worden aan de eisen van brandveiligheid. Momenteel wordt het gebruikt als opslagruimte ten dienste van de recreatieve bestemming De Kroon heeft in het KB van 16 mei 1994 reeds geoordeeld dat het toekennen van een woonbestemming aan de voormalige boerderij niet is toegestaan. Een agrarische bestemming was ook niet meer aan de orde en het geven van een recreatieve bestemming was dus opportuun. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in 2000 geoordeeld dat een bestemming tot “zomerhuis” niet aan de orde kon zijn en dat tegen een bestemming “kamphuis (groepsaccommodatie)” geen overwegende ruimtelijke bezwaren bestonden. In nadien gevoerde procedures is gebleken dat zowel het college van GS als de Afdeling Bestuursrechtspraak een recreatief gebruik van het pand en het omliggende terrein aanvaardbaar achten. Er zal hoe dan ook een positieve bestemming moeten worden gelegd. Verder is van belang dat exploitant en gemeente wensen dat de boerderij – in het belang van de monumentstatus – niet verder verpaupert. Dit is alleen aan de orde als er een adequate bestemming aan het pand wordt gegeven. b) voor een heel groot deel betreft de uitbreiding het positief bestemmen van bestaand gebruik. Verwezen wordt verder naar de reactie onder 1a en 1b. Uit de uitgevoerde natuurtoets en de provinciale reactie daarop (zie bijlage 4 en 5 van de plantoelichting) blijkt dat er geen sprake is van significante gevolgen in de zin van Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet. c) Het aantal zomerhuizen is gebaseerd op het rapport dat in het verleden door RECREAD is opgesteld en door de provincie is beoordeeld. Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder 6b. Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan
6. Stichting Natuurschoon Nunspeet en omstreken Postbus 496 8070 AL te Nunspeet.	a) Sedert 1992 is in het landelijk en Europees beleid veel veranderd. Uitbreiding van campings in natuurgebied is niet meer opportuun. b) Bij de stukken bevindt zich geen bedrijfs-economische onderbouwing en ook overigens is geen reden te veronderstellen dat het rendement nu bevredigend zou zijn en de continuïteit gegarandeerd.	a) Er mag niet voorbij worden gegaan aan het feit dat aan dit bestemmingsplan een lange voorgeschiedenis ten grondslag ligt. Verwezen wordt naar het gestelde onder 1a, 1l en 5b. b) In het door RECREAD opgestelde rapport van 1992 is uitvoerig ingegaan op de bedrijfseconomische aspecten van het bedrijf. Destijds is expliciet aangegeven en beoordeeld hoe het rendement van het recreatieterrein kan worden vergroot. Daarbij is gekozen voor een compleet bedrijf. De panden Elspeterbosweg 61 en 63 bieden ruimte aan groepen, de kampeermiddelen aan de wat kleinere gezinnen, terwijl de zomerhuizen een recreatief onderko-

	c) De netto huuropbrengsten van de zomerhuizen zullen gering zijn omdat de extra exploitatiekosten buiten het seizoen tot de geringe netto huuropbrengst zullen leiden. d) De jaarrond exploitatie van de zomerhuizen is niet in rekening gebracht in de conclusies van de natuurtoets. e) De situatie van het Vliegend hert kan onmogelijk verbeteren f) Het bijbouwen van zomerhuizen zal het oorspronkelijk karakter van de camping aantasten. g) Het zou voor het recreatief aanbod te prefereren zijn om de verbinding tussen de Niersen-seweg en Elspeterbosweg weer open te stellen	men kunnen vormen voor de grotere gezinnen. c) Er is geen sprake van een seizoensgebonden exploitatie, maar van een jaarrond exploitatie van alle recreatieve onderkomens op het terrein. d) Omdat er nu al sprake is van een jaarrond exploitatie van het terrein zal de druk op de natuur niet toenemen. De druk van een beperkt aantal extra zomerhuizen is minimaal, mede gelet op het feit dat het maximum aantal toegestane kampeermiddelen per hectare daalt; voor het terrein Zandhul van 25 naar 23 per hectare en voor het terrein de Driehoek van 35 naar 23 per hectare. Gelet op de conclusies van de natuurtoets, die overigens al door de provincie is getoetst (zie de bijlage 4 en 5 van de plantoelichting) is er geen aanleiding het plan niet verder in procedure te brengen. e) Zie de reactie onder 1p f) Gelet op de oppervlakte van het terrein en het beperkt aantal zomerhuizen wordt die zienswijze niet gedeeld. g) In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is deze zienswijze niet relevant. Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan
7. Bolwerk Advocaten Postbus 4035 7200 BA te Zutphen namens de Stichting Natuur en Cultuurbehoud Vierhouten	a) Er is in 1992 nooit een harde toezegging geweest over de uitbreiding van het recreatie-terrein met 2 hectare. b) Daarnaast betreft het een uitbreiding van 1 a 2 hectare ten opzichte van het vergunde oppervlak in 1992 c) Een toezegging uit 1992 moet gezien worden in de tijd. Er wordt tegenwoordig anders gedacht over recreëren in kernnatuurgebieden (EHS Natura 2000-gebied) d) Er dient in ieder geval beoordeeld te worden in hoeverre uitbreiding noodzakelijk is voor het voortbestaan van de onderneming. Dit plan ontbeert een dergelijke financiële onderbouwing. e) De toezegging betrof 1 a 2 hectare en diende een geringe uitbreiding te zijn. Niet aannemelijk is gemaakt waarom er onvermijdelijk gekozen moet worden voor 2 hectare.	a) Voor de voorgeschiedenis van het plan wordt verwezen naar het gestelde onder 1a en 11. De gemeenteraad zal bij het vaststellen van het bestemmingsplan rekening moeten houden met eerdere uitspraken van de Kroon en de Raad van State. b) Op kaart 2 van de plantoelichting van het ter visie gelegde plan is aangeduid welke delen als nieuwe uitbreiding en welke als te legaliseren uitbreiding moeten worden aangemerkt. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar punt 1b c) Er mag niet voorbij worden gegaan aan het feit dat aan dit bestemmingsplan een lange voorgeschiedenis ten grondslag ligt. Verwezen wordt naar het gestelde onder 1a en 11. d) Verwezen wordt naar punt 6b e) voor de berekening van de uitbreiding wordt verwezen naar kaart 2 van de plantoelichting en naar 1b en 11. f) Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 16

	f. Er is geen aandacht besteed aan de vraag in hoeverre de landschappelijke, natuurwetenschappelijke en landbouwkundige belangen door het plan worden geschaad g. Er wordt geen enkele aandacht besteed aan tegenwerpingen die in eerdere procedures gegrond zijn verklaard. h. De boscompensatie van 3.270 m² vindt plaats op agrarisch terrein terwijl in 1992 een van de randvoorwaarden was dat de uitbreiding niet ten koste mocht gaan van het agrarisch areaal. i) De oppervlakte van de boscompensatie moet worden opgeteld worden bij de uitbreiding. j. het oppervlak van de ontsluitingen ten behoeve van de recreatiebestemming is niet meegenomen	november 2005 heeft een natuurtoets plaatsgevonden die als bijlage 4 in de plantoelichting is opgenomen. g) Zowel in de huidige plantoelichting als in de plantoelichting behorend bij het bestemmingsplan dat op 18 maart 2004 door de raad is vastgesteld is expliciet ingegaan op de voorgeschiedenis en op de uitspraken van de Kroon en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en de daarin vermelde gronden die laatstelijk in 2005 tot onthouding van goedkeuring hebben geleid. h) De boscompensatie betreft een oppervlakte van 3.270 m² vermenigvuldigd met de factor 1,2 = 3.924 m². De snippers grond die eigendom zijn van exploitant en nog een agrarische bestemming hebben, kunnen niet meer als zodanig functioneren. Naar aanleiding van de uitspraak van de Kroon in 1994 staat vast, dat aan de panden Elspeterbosweg 59, 61 en 63 geen agrarische bestemming meer kon worden toegekend omdat er van agrarische bedrijfsvoering geen sprake meer was en kon zijn. In de loop der jaren zijn diverse agrarische percelen op het landgoed al omgevormd tot bos. Niet valt in te zien waarom dit met de resterende perceeltjes niet zou kunnen gebeuren. i) De boscompensatie dient juist als compensatie voor de uitbreiding, maakt geen deel uit van de recreatieve bestemming en kan dus onmogelijk bij de uitbreiding opgeteld worden. j. Het is niet reëel de bestaande wegen mee te nemen bij de oppervlakte uitbreiding. Het gaat om bestaande zandpaden en grindwegen die fungeren als ontsluiting van het recreatieterrein en van de diverse bospercelen en verder niet als zodanig recreatief worden gebruikt. De aard en het aantal wegen verandert niet door de uitbreiding van het recreatieterrein. Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan
8. G. Scholten, Jasmijnstraat 19, 8171 AJ Vaassen	a) Er is nooit sprake geweest van recreatief gebruik van het pand Elspeterbosweg 61 b) Het oude woonboerderijtje staat op de gemeentelijke monumentenlijst en moet beschermd worden. Elke verbouwing ten behoeve van een kamphuis is niet passend. c. De welstand- / monumentencommissie heeft een soort akkoord afgegeven. Zij zou kritischer moeten zijn.	De indiener van de zienswijze en de exploitant verschillen van mening over de vraag of de indiener van de zienswijze nog als mede erfgenaam en dus als belanghebbende kan worden aangemerkt. In dit stadium van de bestemmingsplanprocedure is dit niet relevant omdat op grond van artikel 3.8 lid 1 onder d van de Wro een ieder de mogelijkheid heeft zienswijzen tegen een ontwerpbestemmingsplan in te dienen. a) zie de reactie onder 5a b) zie de reactie onder 4a c) zie de reactie onder 4a Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan

9. N.K. Koffeman, Elspeterbosweg 37, 8076 RA Vierhouten	a. De uitbreiding van het pand Elspeterbosweg 61 tot groepsaccommodatie verdraagt zich niet met de monumentenstatus van het boerderijtje b. De natuurcompensatie is onvoldoende geregeld	a) Zie 4a en 5a b) Verwezen wordt naar de inhoud van de natuurtoets en naar de privaatrechtelijke overeenkomst (bijlagen 4 en 21 van de plantoelichting). Geen reden tot aanpassing bestemmingsplan
	Ambtshalve wijzigingen:	Reden tot aanpassing bestemmingsplan: Om het pand Elspeterbosweg 63 van een adequate bestemming te voorzien, waarbij nog rekening wordt gehouden met een mogelijke monumentale status in de toekomst, dient de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Recreatie – Vakantie- en conferentieoord’ (artikel 6) beperkt te worden door de woorden “kampeerboerderijen” en “kampeerhuizen” er uit te laten. Daarmee wordt voorkomen dat in plaats van het bestaande pand een kampeerboerderij gerealiseerd wordt.