

Nota van zienswijzen inclusief nota van wijzigingen

Bestemmingsplan 'De Amerongse Berg' te Overberg

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Inhoud van deze nota	3
1.2 Procedure	3
1.3 Leeswijzer	4
1.4 Anonimiseringsverplichting	4
2. Zienswijzen	5
Reclamant 2.1	5
Reclamant 2.2	11
3. Nota van wijzigingen.....	13
4. Staat van wijzigingen	13

1. Inleiding

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan “De Amerongse Berg” te Overberg. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan het voornemen tot het omvormen van de voormalige camping De Bokkesprong tot een hoogwaardig recreatiepark.

Het plangebied is in Overberg gelegen ten zuidwesten van het punt waar de Dwarsweg in de Slaperdijk overgaat.

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan ‘De Amerongse Berg’ heeft met ingang van 29 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina, in de Staatscourant, en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende bovengenoemde termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen, welke allebei ontvankelijk zijn.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun brieven nader toe te lichten voor de raadscommissie Ruimte.

Na verloop van twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de VROM-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Nu de gemeenteraad ook een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan zal vaststellen, zal de bekendmakingstermijn zes weken bedragen.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, en appellant tevens belanghebbende is. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In een separate Nota Ambtshalve Wijzigingen zal hiervan een overzicht worden gemaakt.

1.4 Anonimiseringsverplichting

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze 'anonimiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer: Reclamant 2.1, Reclamant 2.2, enz. Om praktische redenen zijn alle indieners van een zienswijze op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

Alleen bij de analoge versie van voorliggende nota is (in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten) aangegeven welke NAW-gegevens bij welk nummer (Reclamant 2.1, Reclamant 2.2, enz.) horen.

2. Zienswijzen

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen bij de gemeente binnengekomen:

1. De heer P.J. Kilsdonk, Dwarsweg 71 B, 3959 AE Overberg en 7 anderen.
2. 't Schoutenhuis namens eigenaar van landgoed De Laan, Voorstraat 12, 3931 HD Woudenberg.

Reclamant 2.1

Zienswijze

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan de Amerongse Berg te Overberg, tot en met 9 juni 2011 ter inzage, wensen als volgt hierbij onze zienswijze te geven waarbij wij tevens verwijzen en vasthouden aan onze eerder ingediende inspraakreactie.

1. Ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan, nader ook te noemen het plan, betreft het herontwikkelen van de voormalige camping “De Bokkesprong” tot een groot zogenaamd buitengoed met een gewenst aantal van 92 recreatiewoningen met een inhoudsmaat van circa 250 m2. Het plan zorgt voor een verregaande verstening in dit natuurgebied.

2 Strijd met het bestemmingsplan.

De hoeveelheid en de omvang van de voorgenomen bungalows is strijdig met het bestemmingsplan, dat beoogt verregaande verstening in dit natuurgebied tegen te gaan. Op het bestemmingsplan hebben wij af kunnen gaan. Wij wensen meer natuur en minder verstening. Aangezien het plan in strijd is met het bestemmingsplan en zorgt voor een verdere verstening zijn wij van mening dat het plan geen doorgang kan vinden.

3 Advies Buitengoed Amerongse Berg.

Aangezien het plan in strijd is met het bestemmingsplan is een advies uitgebracht over het plan door de Adviescommissie Recreatie en Toerisme voor de provincie Utrecht. Uit het advies Buitengoed Amerongse Berg komt naar voren dat het plan op enkele ondergeschikte, maar ook enkele majeure punten in strijd is met het bestemmingsplan (p. 9 advies onderaan). Het bestemmingsplan zal derhalve moeten worden gewijzigd teneinde de voorgenomen plannen te realiseren. Wij achten het niet wenselijk dat dit gebeurt, nu de verregaande ‘verstening’ die het plan tot gevolg heeft onwenselijk is in dit beschermde natuurgebied mede gezien hetgeen tot nu toe daadwerkelijk aan bebouwing aanwezig is.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De randen van het plangebied van het plan alsmede de omringende bossen en landbouwgronden zijn onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur Nederland. Wij menen dat ook dat het plan gebied bij een wijziging van het bestemmingsplan meer als natuur moet worden bestemd en niet de voorgestelde bestemming.

4 Plan van Aanpak.

Voorts verwijzen wij naar het rapport “plan van aanpak Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug” d.d. 4 februari 2005. Het ontwerpplan is volgens ons in strijd met bovengenoemd plan van aanpak en derhalve dient het ontwerpplan geen doorgang te vinden.

5 *In bovengenoemd plan van aanpak wordt op pagina 3 vermeld: ‘De sector verblijfsrecreatie op de Utrechtse Heuvelrug kent een te beperkte dynamiek. Feitelijk zit het gebied qua uitbreidingsmogelijkheden op slot’. Wij zijn van mening dat derhalve geen verdere verstening dient plaats te vinden maar meer natuur en het*

gebied van de Bokkesprong dient te worden bestemd als natuur. Uit het plan van aanpak blijkt dat er buitengewoon zuinig moet worden omgesprongen met de natuur in dit EHS gebied en iedere vorm van recreatieve belasting moet worden voorkomen.

6 Spanningsveld.

Tevens wordt in het plan van aanpak aangegeven: 'Het spanningsveld tussen natuur en recreatie bestaat vooral uit versturende activiteiten zoals verkeer, loslopende honden, paardrijden buiten routes, mountainbikers en nachtelijke activiteiten'. Indien het plan wordt doorgezet zullen bovengenoemde ongewenste activiteiten plaatsvinden hetgeen wij onaanvaardbaar achten gezien bovengenoemd rapport.

7 Summiere Natuurtoets.

Volgens het plan is er slechts één waarnemingsdag geweest in het kader van de 'Natuurtoets', terwijl het project gerealiseerd wordt in een omgeving met beschermde flora en fauna, dat deels gelegen is in de Ecologische Hoofdstructuur en een beschermd natuurgebied. Wij achten de onderbouwing dan ook niet aanvaardbaar waardoor geen uitvoering kan worden gegeven aan het plan.

8 Zwaarwegende Belangen

In het plan van aanpak is onder andere gesteld: Het Rijk is uiterst terughoudend ten aanzien van verblijfsrecreatie in de EHS. Nieuwvestiging in de EHS is niet mogelijk. Het beleid ten aanzien van bestaande verblijfsrecreatie in de EHS wordt getypeerd als een "nee, tenzij beleid". Meer ruimte voor verblijfsrecreatie is niet aan de orde tenzij er sprake is van maatschappelijk zwaarwegende belangen om hiervoor extra ruimte te bestemmen. Ook dienen er geen alternatieven aanwezig te zijn en is er geen sprake van toepassing van het compensatiebeginsel. (p. 8 plan van aanpak).

9 Voor ons is geheel onduidelijk welke zwaar wegende maatschappelijke belangen er voor het plan zijn. Omwonenden hebben geen baat bij meer verstening. Voorts is er geen economisch belang voor Overberg of de Utrechtse Heuvelrug. Overberg is gelegen op het randje van de Utrechtse Heuvelrug en heeft een fietsenwinkel. Naar Doorn, het stadscentrum van de Utrechtse Heuvelrug is, is 20,1 km met de auto. Naar Veenendaal centrum is 5 km. Veenendaal heeft een veel groter centrum dan Doorn en er zijn veel meer winkels. Een mogelijk economisch belang zou eerder gelden voor Veenendaal dan voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

10 Sinds 2007 is het plangebied een prachtig natuurgebied. Het algemeen belang van de gemeente had dan ook moeten zijn om in een nieuw bestemmingsplan de bestemming te veranderen in natuurgebied omdat recreatie een aantasting is van de flora en fauna. Het algemeen belang zou beter gediend zijn als de grond wordt teruggegeven aan de natuur.

11 Het heeft er echter alle schijn van dat alleen het individueel belang van de projectontwikkelaar rekening is gehouden. De ondernemer die deze grond gekocht heeft in 2005 heeft de grond weer overgedragen naar een andere BV. De ondernemer wist toen hij deze grond kocht dat er maximaal 200 m³ per gebouw gebouwd mocht worden. De enige reden voor het plan is deze bebouwing te verhogen. De ondernemer stelt immers dat er een betere exploitatie mogelijk is als er grotere huizen gebouwd worden. Wij achten dit geen juiste motivering voor het plan en zeker geen zwaarwegend maatschappelijk belang maar een ondernemersrisico.

12 Haalbaarheidsonderzoek plan.

Uit het plan komt op geen enkele wijze naar voren of er überhaupt onderzoek is gedaan naar de vraag of en hoe goed deze recreatieparken lopen en of er vraag is naar meer woningen. Diverse recreatiewoningen in de directe omgeving van het plangebied worden al langere tijd te koop aangeboden hetgeen niet duidt op een behoefte aan nog meer leegstaande recreatiewoningen. De vorige exploitateur van dit terrein was ook niet in staat om het terrein naar voldoening te exploiteren.

13 De voorgenomen vraagprijs van de recreatiewoningen van € 250.000 in combinatie met een maximum toegestane woontermijn van 4 weken voor de eigenaren, zal leiden tot hoge maandlasten – en een noodzaak de lege woningen permanent verhuurd te hebben ter compensatie van de lasten. Gelet op het reeds grote aanbod van recreatieparken in de directe omgeving zal leegstand een aanzuigende werking hebben op bijvoorbeeld Oost Europese seizoensarbeiders en zal leiden tot overlast.

14 Exploitatie van het park.

Aangezien ieder inzicht omtrent de exploitatie van het park ontbreekt komen wij de navolgende begroting. De huizen die gebouwd worden hebben volgens het plan een verkoopprijs van rond € 250.000. – minus teruggave BTW netto € 210.000,-. Een normaal rendement voor de belegger is ongeveer 7%. Dus er moet een opbrengst uitkomen van ongeveer € 14.700,--. De verhuurorganisatie moet voor zijn marketing personeel etc. ongeveer een opbrengst hebben van € 10.000,- per jaar per huis. Voorts zijn er nog diverse zoals de verzekeringen, onroerendzaakbelasting, verplicht onderhoud, vervanging inboedel, onderhoud pand etc. te begroten op € 5.000,- - per jaar. Dus de opbrengst moet per jaar zijn € 29.700,- exclusief BTW. Dit inclusief BTW 35.343,-. Een gemiddelde bezettingsgraad in Nederland is 40 % tot 50 %. Dus als het huisje 20 weken verhuurd worden is er een opbrengst nodig van € 1.767,15 per week. Wij menen dat het project niet haalbaar is mede gezien de huidige leegstand.

15 Recreanten?

Het is aannemelijk te achten dat de voorgenomen koopprijs van de woningen in combinatie met de maximum toegestane woonperiode van vier weken zal leiden tot leegstand – en vervolgens een aanzuigende werking zou kunnen hebben op Oost Europese seizoensarbeiders. (Zie daarvoor bijvoorbeeld ook camping De Bonte Vlucht te Doorn).

16. Een bekend fenomeen bij recreatieparken is de huisvesting van Poolse werknemers, die –met alle respect- een belasting voor de omgeving kunnen vormen door het enkele feit dat zijn in tegenstelling tot de beoogde recreanten- in beginsel niet komen voor rust en natuur. Bij gebrek aan aanwijzingen voor het tegendeel, is aannemelijk te achten dat de behoefte van recreanten met het huidige aanbod van recreatiewoningen al lang vervuld is. In de directe omgeving van het plangebied liggen immers diverse campings zoals De Ossenbergh, De Hoge Linde en camping Het Eind.

17 Wij stellen dan ook grote vraagtekens bij de behoefte aan deze hoeveelheid recreatiewoningen in deze omgeving. Voorts vrezen wij dat de strikte voorwaarden en hoge kosten gemoeid met de exploitatie zal leiden tot onwenselijke verhuurpraktijken en een belasting van de natuur en rust. Voorts vrezen wij dat de gemeente verboden permanente bewoning niet tegen zal gaan met alle gevolgen en overlast van dien.

18 Verkeer.

In het nieuwe bestemmingsplan staat: “de verkeersafwikkeling van het recreatiepark vindt plaats via de Dwarsweg. Het is de verwachting dat de meeste recreanten het park zullen bereiken via de A12 en de afrit Veenendaal.” Dit is een aanname, men vergeet dat deze recreanten recreëren en veelvuldig gebruik zullen maken van de Dwarsweg en dat het bezoek die zij ontvangen ook gebruik maakt van de Dwarsweg. Er zijn bij de woningen 190 parkeerplaatsen gecreëerd. En voor de bezoekers is er een parkeerterrein gerealiseerd voor 25 auto's. Dit houdt in als er meer bezoekers zijn dan 25, de auto's op de straat geparkeerd gaan worden, wat het verkeergevaar alleen maar verergerd. Dit zal ook het milieu meer belasten.

19 Voorts wijzen wij erop dat het onaanvaardbaar is dat het nog drukker wordt op de Dwarsweg. Op dit moment is er al extra drukte vanwege sluipverkeer. De kwaliteit van de weg laat te wensen over, omdat het zo smal is moeten auto's uitwijken naar de berm waardoor fietsers van de weg af worden geduwd. De berm vertoont grote kuilen. Het park heeft 217 parkeerplaatsen (er wordt uitgegaan van een volledige bezetting), plus de toevoer van de bevoorrading van horeca, de winkel, wasserette en de vakmensen die men inhuurt voor het onderhoud geeft aan dat de toename van het verkeer groot zal zijn.

20 Conclusie.

Uit het voorgaande is gebleken dat er geen belang en zeker geen zwaarwegend belang aanwezig is voor het plan. Voorts moeten wij vaststellen dat er vele vragen en onduidelijkheden bestaan ten opzichte van het plan. Wat is het zwaarwegend belang van het plan? Heeft de gemeente in het kader van het “Nee, tenzij” principe, onderzoek gedaan naar de behoefte aan (meer) recreatiewoningen? Is er onderzoek gedaan naar de markt voor recreatiewoningen van € 250.000,-? Op welke wijze komt dit plan tegemoet aan de vereiste van de Nederlandse en Europese Flora en faunaregelgeving? Is een waarneemonderzoek van meer dan één dag niet wenselijk? Als omwonenden maken wij ons zorgen over de voorgaande punten en achten wij het plan tot dusverre niet getuigen van voldoende zorgvuldige besluitvorming onder andere waar wordt verzuimd inzicht te geven in de effecten van de geplande recreatiewoningen.

21 Wij wensen dat de bestemming volgens het bestemmingsplan wordt gerespecteerd. Indien het bestemmingsplan moet worden gewijzigd kan dit alleen maar door meer natuur te bestemmen. Het ontwerpplan brengt echter meer verstening. Het ontwerpplan moet dat ook als niet gewenst en niet haalbaar worden afgewezen en de gemeente dient het ontwerpplan in te trekken althans hier niet mee verder te gaan.

22 Wij behouden ons het recht voor deze inspraakreactie nader aan te vullen.

Hoogachtend,

Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

Overwegingen

Ad 1:

Binnen het bestemmingsvlak ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ mogen maximaal 95 recreatiewoningen worden gebouwd. De gezamenlijke inhoud van alle recreatiewoningen bedraagt 23.750m³. De recreatiewoningen, inclusief kelders en bijgebouwen, mogen een maximale inhoud hebben van 300m³. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie is er geen sprake van verstening in een natuurgebied. De te herontwikkelen gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan ‘Amerongen Buitengebied’ geen bestemming ‘natuurgebied’. De betreffende gronden hebben daarin grotendeels de bestemming ‘Recreatie’. Slechts een zeer klein deel aan de zuidwestkant heeft de bestemming ‘agrarisch gebied’ en een andere klein deel - waar de nieuwe ontsluiting naar de Dwarsweg zal komen - heeft de bestemming ‘bos met meervoudige doelstelling’. Binnen de bestemming ‘Recreatie’ zijn 18 recreatiewoningen van 200m³ toegestaan. En 190 stacaravans (van 60m² en een hoogte van maximaal 3 m). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van genoemd maximum aantallen recreatiewoningen en standplaatsen ten behoeve van het inruilen van 1 recreatiewoning tegen 2 standplaatsen of omgekeerd. Dit betekent dat in de bestaande planologische situatie $18 + (190 : 2) 95 = 115$ recreatiewoningen zijn toegestaan. Volgens het ontwerpbestemmingsplan wordt dit maximaal aantal teruggebracht met 20. Daarnaast is er door de in het ontwerpbestemmingsplan bepaalde bovengrens van 23.750m³ voor recreatiewoningen sprake van 14.050m³ minder bebouwing aan recreatiewoningen (en/of stacaravans) dan op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is, terwijl ook het aantal m²s minimaal 4.580m² zal afnemen. Er is derhalve geen sprake van verregaande verstening in een natuurgebied.

Ad 2:

Hiervoor wordt verwezen naar onze beantwoording onder ad 1 van deze zienswijze.

Ad 3:

De Adviescommissie Recreatie en Toerisme geeft in haar advies op pag. 9 inderdaad aan dat de plannen op enkele majeure punten strijdig zijn met het bestemmingsplan. De commissie geeft daarbij zelf aan dat het de maximaal toelaatbare inhoud van de vakantiewoningen van 200m³ en daarmee

verband houdende, de vermoedelijke goot- en nokhoogten van deze woningen betreft. Tevens geeft de Adviescommissie daarover aan dat indien de plannen worden gerealiseerd de bebouwing blijkens berekeningen zal worden teruggebracht tot ca. 22.000m³ uitgaande van 87 vakantiewoningen van 250m³. Hetgeen een substantiële vermindering is ten opzichte van wat thans rechtegens mogelijk is en alleen dat al betekent een forse verhoging van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Ingrepen zonder significante gevolgen in of in de nabijheid van de EHS zijn wel mogelijk. Ook uitbreiding van al in het gebied aanwezige functies is mogelijk. De ingrepen moeten op hun gevolgen worden beoordeeld middels het zogenaamd 'nee, tenzij-regime', waarbij beoordeeld wordt of de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aangetast worden. In het plan Buitengoed Amerongse Berg is hiervan geen sprake.

Voor het overige wordt verwezen naar onze beantwoording onder ad 1 van deze zienswijze.

Ad 4:

Verwezen wordt naar het Plan van aanpak (PvA) kwaliteitsverbetering verblijfsrecreatie en natuur Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. In het PvA wordt het spanningsveld beschreven tussen recreatie en natuur. Doel is te komen tot een oplossingskader, waarmee natuur en verblijfsrecreatie een gezamenlijke toekomst geboden kan worden. In hoofdstuk 8 van het PvA wordt aangegeven dat partijen er voor kiezen dat de gemeenten en provincies zich ten behoeve van hun planologische procedures laten ondersteunen door een zwaarwegend advies van een externe adviescommissie met deskundigheid op het gebied van natuur en landschap, recreatie en planologie. Voor deze commissie is het PvA het toetsingskader.

Als uitvloeisel van het PvA is de Adviescommissie Recreatie en Toerisme in het leven geroepen. Deze adviescommissie heeft positief geadviseerd over het ontwikkelingsplan voor Buitengoed Amerongse Berg. Daaruit valt te concluderen dat het plan een kwaliteitsverbetering betekent voor zowel verblijfsrecreatie als natuur.

Ad 5 en 6:

Hiervoor wordt verwezen naar onze beantwoording onder punt 4 van deze zienswijze.

Ad 7:

Ten behoeve van het opstellen van de Natuurtoets is niet alleen uitgegaan van slechts één bezoek ter plaatse. Ook de bestaande literatuur en de diverse provinciale beleidsplannen en achtergronddocumenten met gegevens over de verspreiding van (beschermde) natuurgebieden en bijzondere (en beschermde) planten- en diersoorten zijn geraadpleegd. Bovendien zijn alle bomen met een stamdiameter van meer dan 20 cm op 1,3 m hoogte ingemeten en de identiteit, onderhoudstoestand en conditie bepaald.

Ad 8:

Hiervoor wordt verwezen naar onze beantwoording onder punt 3 van deze zienswijze.

Ad 9:

In de gemeentelijke Structuurvisie 2030 "Groen dus vitaal" wordt geconstateerd dat gemeente Utrechtse Heuvelrug veruit de belangrijkste toeristisch/recreatieve bestemming in de Provincie Utrecht is als het gaat om niet-stedelijk toerisme en de dagrecreatie. Recreatie en toerisme leveren dan ook een belangrijke bijdrage aan de economie.

Voor het overige wordt verwezen naar onze beantwoording onder punt 1 van deze zienswijze.

Ad 10:

Voorheen was op dit perceel camping de Bokkesprong gevestigd. Laatstgenoemde camping werd al geruime tijd niet meer actief geëxploiteerd, en was daardoor zeer sterk verwaarloosd.

De aankoop van het terrein door de ontwikkelaar heeft erin geresulteerd dat het perceel sinds 1 april 2008 niet meer werd bewoond, waarna alle bebouwing op het perceel werd gesloopt, en de overige rommel werd opgeruimd. Sindsdien is er sprake van een braakliggend terrein zonder bebouwing. De planologische bestemming is echter nog steeds Recreatie – Verblijfsrecreatie.

Er zijn geen redenen aanwezig om het betreffende perceel een 'natuur'bestemming te geven. Ook de ligging in de nabijheid van de EHS maakt het niet noodzakelijk dit perceel te bestemmen tot natuur.

Indien daar überhaupt sprake van zou zijn geweest, dan zouden daardoor bestaande planologische rechten ontnomen worden aan de eigenaar van het perceel. De daardoor ontstane planschade zou in dat geval financieel gecompenseerd dienen te worden door de gemeente. Gelet op de kosten die daarmee gemoeid zouden zijn, zou het opnemen van een Natuurbestemming betekenen dat het bestemmingsplan om financieel economische redenen geen doorgang zal kunnen vinden.

Ad 11:

De redenen om medewerking te verlenen aan het plan zijn niet gelegen in het individueel belang van de ontwikkelaar. De redenen daarvoor zijn gelegen in de kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie op deze locatie met inachtneming van alle randvoorwaarden die daarbij worden gesteld. De planvorming sluit geheel aan bij het beleid zoals vastgelegd in de Nota Verblijfsrecreatie en de Structuurvisie 2030 van de gemeente. Daarin staat aangegeven dat voor de verblijfsrecreatie hoogwaardige en duurzame doorontwikkeling gestimuleerd wordt. Het betreffende gebied in Overberg is aangewezen als gebied waar ruimte gegeven wordt voor recreatie, gericht op kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie. Het plan voor het Buitengoed Amerongse Berg past uitstekend binnen dit gemeentelijke beleid.

Ad 12:

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een verpauperd caravanpark met vaste standplaatsen en veel permanente bewoning in een kwalitatief hoogwaardig en relatief klein bungalowpark. Het park voorziet in een gedifferentieerd aanbod met een product voor zowel de familiemarkt als ook de seniorenmarkt. De Adviescommissie Recreatie en Toerisme heeft geoordeeld dat het project bedrijfseconomisch haalbaar wordt geacht.

Ad 13:

Het bestemmingsplan verplicht tot bedrijfsmatige exploitatie van het park. Hieronder wordt verstaan: "het door middel van een bedrijf/stichting beheren en exploiteren van recreatiewoningen, waarbij geldt dat daar permanente wisselende recreatieve nachtverblijfmogelijkheden worden geboden." Er is afdoende gezekerd dat permanente bewoning en het langdurig gebruik van recreatiewoningen door dezelfde personen wordt voorkomen.

De gemeente is verplicht tot handhaving indien de voorschriften uit een bestemmingsplan worden overtreden.

Ad 14, 15, 16 en 17:

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 12 en 13 van deze zienswijze.

Ad 18:

De verkeers- en parkeerbelasting van het plan op de omgeving zal minder worden ten opzichte van de huidige planologische situatie. Voorheen was het terrein in gebruik als kampeerterrein met maximaal 190 standplaatsen en 18 recreatiewoningen. In de nieuwe situatie zal er slechts sprake zijn van een kleinschalig park met maximaal 95 recreatiewoningen.

De opzet van het park is dat de gasten hun auto's parkeren bij hun recreatiewoningen. Bij elke recreatiewoning worden twee parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd. Bij de entree tot het park wordt een parkeerterrein gerealiseerd met ca. 25 parkeerplaatsen waar de bezoekers kunnen parkeren als zij in- en uitchecken. Deze parkeerplaatsen zullen tevens worden gebruikt voor eventuele bezoekers van recreanten. In totaal worden er dus ca. 217 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Dit is voldoende om aan de parkeerbehoefte van het park te voldoen, waardoor parkeren langs de Dwarsweg niet aan de orde zal zijn.

Ad 19:

Verwezen wordt naar de beantwoording van deze zienswijze, onder punt 18.

Ad 20:

Deze zienswijze betreft een samenvatting van de diverse aangedragen argumenten. Voor de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder punt 1 tot en met 19.

Ad 21:

Verwezen wordt naar de beantwoording van deze zienswijze onder de punten 1, 10, 11 en 12.

Ad 22:

Deze zienswijze vergt geen reactie.

Conclusie

Deze zienswijze delen wij niet en heeft om die reden geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Reclamant 2.2

Zienswijze

Namens de eigenaar van Landgoed De Laan heb ik bij u een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan “De Amerongse Berg”. De opmerking in het bestemmingsplan over de ontwikkeling heeft betrekking op een eigen richting van het voormalig kampeerterrein “De Bokkesprong”. Eigenaren van het landgoed De Laan zijn door de gemeente niet van eventuele ontwikkelingen op de hoogte gebracht.

Uit de structuurvisie 2030 is juist bepaald, dat eventuele nieuwe ontwikkelingen zeer nadrukkelijk zou worden ingepast in de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied en dat alleen ontwikkelingen zijn toegestaan op basis van een integrale visie en multifunctionele uitgangspunten. In de gesprekken met de gemeente, zowel ambtelijk als bestuurlijk, is dat diverse malen aan mijn opdrachtgevers bevestigd.

Initiatieven van grondeigenaren in het gebied ten zuiden van de Dwarsweg zullen door de gemeente worden ondersteund, wanneer dit een impuls geeft rond de thema’s “Cultuurhistorie, Natuur en Recreatie” voor een samenhangend te ontwikkelen gebiedsconcept. Een eventuele recreatieve ontwikkeling dient te passen binnen een nog door de gemeente te ontwikkelen masterplan.

Dit masterplan zou zich moeten richten op drie aspecten:

- 1. Kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie;*
- 2. versterking van de recreatieve inrichting van het gebied;*
- 3. regulering van de verkeersstromen.*

(a) Bovenstaande aandachtsvelden maken een integrale visie noodzakelijk, waarbij niet alleen de opnieuw te ontwikkelen gronden van de voormalige camping “De Bokkesprong” betrokken zouden moeten worden, maar tevens de eigendommen van grondeigenaren in de omgeving om op die wijze een gebiedsperspectief te krijgen,

waarin alle functies en kwaliteiten van het gebied (natuur, landschap, cultuurhistorie, landgoederen, recreatie en agrarische functies) evenredig gewogen kunnen worden. Het versterken van de recreatieve inrichting van het gebied kan zich niet alleen richten op wandelaars en fietsers, of op het herontwikkelen van een kampeerterrein, maar ook op het faciliteren en doseren van de recreatiedruk vanuit de bredere omgeving, zoals Veenendaal.

(b) Wanneer deze beleidsuitgangspunten als basis gelden voor eventuele ontwikkelingen aan de zuidzijde van de Dwarsweg in Overberg, kunnen kanttekeningen worden geplaatst bij de gekozen ontwikkelingsrichting zoals vastgelegd in het bestemmingsplan “De Amerongse Berg”.

Uit het plan blijkt niet dat er gekozen is voor een integrale aanpak en er zijn in het bestemmingsplan geen uitgangspunten te vinden die terugrijpen op de structuur zoals in de structuurvisie genoemde thema’s “Cultuurhistorie, Landschap, Landgoederen en Agrarische Waarden”. Er is uitsluitend gekeken naar de herontwikkeling van “De Bokkesprong” zelve. Eigenaren van het landgoed De Laan maken zich dan ook ernstig zorgen over het feit, dat de recreatieve functie uitsluitend bestreking heeft op het bestemmingsplan van “De Amerongse Berg”, maar dat volledig wordt voorbijgegaan aan de recreatieve belasting op het naastgelegen landgoed.

(c) De uitgangspunten, zoals die in de structuurvisie zijn verwoord, geven juist aan, dat “de lusten en de lasten” beter verdeeld zouden moeten worden. Het effect van recreatiebedrijven op de omliggende landgoederen, die in het gebied ten zuiden van Overberg de landschappelijke, natuurwetenschappelijke cultuurwaarden vertegenwoordigen, is zeer groot. Middels een integrale visie en integraal beleid zouden de eventuele consequenties voor de directe omgeving, waaronder landgoed De Laan, nader uitgewerkt moeten worden en daarbij betrokken zijn.

De kosten die met de duurzame instandhouding van landgoederen gemoeid zijn, dienen door de eigenaren uit de exploitatie gehaald te worden. Realisatie van het in het ontwerpbestemmingsplan genoemde groot aantal vakantiewoningen zal voor het landgoed leiden tot een geïntensiveerd toezicht en verhoogde uitgaven aan onderhoud van wegen, paden, afrasteringen e.d. De huidige exploitatie van het landgoed zal daardoor onder druk komen te staan.

(d) Ik verzoek u daarom dringend, nogmaals om, alvorens de ontwikkelingen in het bestemmingsplan “De Amerongse Berg” vast te leggen en het betreffende bestemmingsplan goed te keuren, in een recreatief masterplan eventueel ontwikkelingsmogelijkheden in die directe omgeving, dus ook op het landgoed De Laan (te laten) onderzoeken, zodat er een betere afweging komt ter zake van de recreatieve ontwikkelingen aan de zuidzijde van de Dwarsweg in Overberg.

Graag zou ik bovenstaande nader mondeling toelichten.

Hoogachtend,

Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Overwegingen

Ad a.

De gemeentelijke Structuurvisie geeft aan, dat de gemeente hoogwaardige en duurzame ontwikkeling van verblijfsrecreatie wil stimuleren. Het voorliggende plan betreft de herontwikkeling van de voormalige camping de Bokkesprong tot een kwalitatief hoogwaardig recreatiepark. De planvorming sluit geheel aan bij het beleid zoals vastgelegd in de Nota Verblijfsrecreatie en de Structuurvisie 2030. Daarin staat aangegeven: “Voor de verblijfsrecreatie stimuleren we een hoogwaardige en duurzame doorontwikkeling. Hierbij realiseren we ons dat binnen de EHS geen sprake kan zijn van netto uitbreiding van het oppervlak van terreinen voor verblijfsrecreatie.” “En ten zuiden van Overberg wil de gemeente tegen de Dwarsweg ruimte geven voor recreatie, gericht op kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie, versterking van de recreatieve inrichting van het gebied en regulering van

verkeersstromen.” Er is in dit verband in de Structuurvisie in de uitvoeringsagenda 2010-2016 sprake van de opstelling van een Masterplan recreatie Overberg e.o.. Op dit moment is er nog geen aanvang gemaakt met de opstelling van het betreffende masterplan, en is daarvoor ook nog geen tijdsplanning aanwezig.

Ad b.

De Adviescommissie Recreatie en Toerisme heeft positief geadviseerd op het voorliggende plan voor Buitengoed de Amerongse Berg. Deze commissie richt zich met name op de integrale advisering over plannen voor recreatie waarbij bedrijfseconomische belangen spelen en waarbij sprake is van een spanningsveld tussen kwaliteitswinst voor recreatie, natuur en (cultuur)landschap.

Dit initiatief voor de kwaliteitsverbetering van een bestaand recreatieterrein kan als op zichzelf staand initiatief worden gezien gebaseerd op bestaande rechten uit een vigerend bestemmingsplan.

De belasting van het plan op de omgeving zal minder worden ten opzichte van de huidige planologische situatie. Voorheen was het terrein in gebruik als kampeerterrein waarop maximaal 190 standplaatsen en 18 recreatiewoningen aanwezig mochten zijn. In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van een kleinschalig park met maximaal 95 recreatiewoningen. De ontsluiting van het park zal alleen plaatsvinden via de ingang aan de Dwarsweg. De recreatieve belasting als uitstralingseffect op het naastgelegen landgoed zal ten opzichte van de bestaande planologische situatie daardoor niet toenemen.

Ad c. Verwezen wordt naar de beantwoording van deze zienswijze onder ad a en b.

Ad d.

In de Structuurvisie 2030 is in de uitvoeringsagenda 2010-2016 de opstelling van een Masterplan recreatie Overberg e.o. opgenomen. Vooruitlopend op de opstelling van dat Masterplan worden verzoeken tot herontwikkeling van bestaande recreatieterreinen getoetst aan de bestaande planologische voorschriften, alsmede aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie en andere gemeentelijke beleidsnota's die van toepassing zijn.

Conclusie

Deze zienswijze delen wij niet en heeft om die reden geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3. Nota van wijzigingen

Uit de conclusies bij de beide zienswijzen volgt, dat er naar aanleiding hiervan geen aanpassingen in het bestemmingsplan zullen plaatsvinden.

4. Staat van wijzigingen

Geen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.