

Raadsbesluit



Nr. 71-2010

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan "Parc Spelderholt" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1062-vas1 met ingang van 28 oktober 2009 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 mei 2010, nr. 71-2010, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld het bestemmingsplan op enkele punten inhoudelijk nader te motiveren en voor het overige aan de zienswijze niet tegemoet te komen, terwijl voorts een enkele ambtshalve wijziging wordt voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.bp1062-vas1.dgn;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

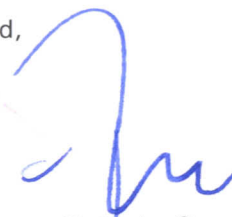
besluit:

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit plan naar voren zijn gebracht, besluiten om het bestemmingsplan op enkele punten inhoudelijk nader te motiveren en voor het overige aan de zienswijze niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan "Parc Spelderholt, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200."bp1062-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.

4. Het plan aansluitend binnen twee weken na vaststelling te publiceren voor beroep.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 mei 2010

De raad voornoemd,



, voorzitter
mr. G.J. de Graaf



, griffier
drs. A. Oudbier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
27 mei 2010

Onderwerp
Parc Spelderholt – vaststelling bestemmingsplan
ten behoeve van de realisatie van studenten-
huisvesting



Voorstel nr
71-2010

Datum
24-05-2010

Portefeuille
R.T. Metz

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit plan naar voren zijn gebracht, besluiten om het bestemmingsplan op enkele punten inhoudelijk nader te motiveren en voor het overige aan de zienswijze niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan "Parc Spelderholt, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200."bp1062-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
4. Het plan aansluitend binnen twee weken na vaststelling te publiceren voor beroep.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

1. Aanleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan "Parc Spelderholt" heeft ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan kan nemen.

2. Achtergrond

Voorliggende herziening van het bestemmingsplan ziet toe op de uitbreiding van studentenhuysvesting ten behoeve van Parc Spelderholt op het Landgoed Spelderholt. Parc Spelderholt combineert op haar terrein hotel- en congresfaciliteiten met een dagopleiding voor kinderen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. De afgelopen jaren heeft Parc Spelderholt een aanzienlijke groei doorgemaakt als gevolg van een optimalisatie van werkzaamheden en activiteiten. Daarmee kon het aantal studenten, met behulp van tijdelijke huisvesting, groeien van 29 naar 48 studenten (koetshuis: 20 + vogelhuys: 9 + tijdelijke huisvesting: 19). In de toekomstige situatie biedt Parc Spelderholt plaats aan 75 studenten die een opleiding volgen in de zorg, horeca, techniek of in het groenonderhoud (koetshuis: 20 + nieuwbouw: 55). Met voorliggende planherziening wordt deze optimalisatie mogelijk gemaakt. Het plan voorziet in de realisatie van een gebouw met 55 studentlocaties en enkele algemene ruimten, verder is de bouw van een sportvoorziening

ten behoeve van studenten op de huidige locatie van het te slopen "vogelhuis" gepland. Uiteraard verdwijnt na realisatie tevens de tijdelijke huisvesting. Voorheen was het terrein van Parc Spelderholt in gebruik als onderzoeksinsituut voor pluimvee. Vanuit het verleden zijn dan ook nog enkele loodsen op het terrein aanwezig, die thans geen actieve functie meer vervullen. Met Parc Spelderholt zijn rechtens afdwingbare afspraken gemaakt ten aanzien de sloop van de resterende loodsen op het perceel en de groene invulling van de vrijkomende locaties. Daarbij zal één van de loodsen (O3) tijdelijk worden gebruikt als sportvoorziening. Hiervoor is separaat een vrijstelling aangevraagd. In de eindsituatie kent het perceel een heldere stedenbouwkundige opbouw met het kasteel/landhuis als blikvanger en ten noorden van de ontsluitingsweg een functionele strip.

3. (Beleids)Inhoud voorstel

Het bestemmingsplan betreft de realisatie van studentenhuisvesting en sportvoorziening en de sloop van voormalige bebouwing van het onderzoeksinstituut voor pluimvee. Het voorziet in de toevoeging van huisvesting voor 46 plaatsen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als gevolg van een enkele aanvulling op de toelichting van het plan.

4. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd.

5. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

6. Betrokkenen/draagvlak

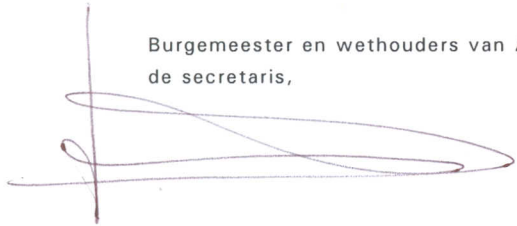
Er is één zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijze is opgebouwd uit een algemeen gedeelte en een lijst met circa 50 vragen ten aanzien van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken. Hoofdpunten van de zienswijze hebben betrekking op het beleid rond functieverandering en natuurbeschermingswetgeving. Met name ten aanzien van het eerst punt concludeert de zienswijzennota dat het functieveranderingsbeleid op meer coherente wijze in het bestemmingsplan verwoord had kunnen worden. Het bestemmingsplan is op dit punt dan ook aangepast. Dit resulteert overigens niet in een aanpassing in de feitelijke plannen. Ten aanzien van de natuurbeschermingswet geldt dat uitsluitend sprake is van mogelijke externe werking van de toevoeging van woonfuncties in het plangebied. Ten aanzien hiervan concludeert de rapportage Natuurtoets dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. In de zienswijzen wordt geen aanleiding gevonden om het plan op inhoudelijke gronden aan te passen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de zienswijzennota.

7. Gevolgde en nog te volgen procedure

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 28 oktober 2009 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



drs. K.N.H. Dekker

de burgemeester,



mr. G.J. de Graaf

Bestemmingsplan Parc Spelderholt - zienswijzennota

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Parc Spelderholt

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 28 oktober 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is een brief met zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. De indiener is in de gelegenheid gesteld haar zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 21 januari 2010. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijze is ontvangen.

2.1 Stichting Behoud Natuurwaarden Enken - Beekbergen, p.a. Konijnenkamp 29 te Beekbergen (7361 DD)

Mede-ondertekening door:

- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 8 december 2009 en ontvangen op 9 december 2009

Inhoud van de zienswijze

1. De gemeente Apeldoorn geeft er naar overtuiging van reclamanten met dit ontwerp geen blijk van dat zij een speciale verantwoordelijkheid heeft voor de bescherming en instandhouding van de Veluwe, dat nagenoeg geheel als een Natura 2000-gebied zal worden aangemerkt. Dat betekent dat daarmee ook de nodige Europese richtlijnen van toepassing zijn. Deze richtlijnen zijn omgezet in Nederlandse regelgeving. Uiteindelijk kunnen ondergetekenden de Europese Commissie en het

Europese Hof van Justitie verzoeken een oordeel te vellen of in dit concrete geval de bescherming van de Veluwe "richtlijn"proef is.

2. Reclamanten stellen dit zo omdat de gemeente blijft volhouden dat ontwikkelingen als die worden voorgestaan in het onderhavige ontwerp, niet tot significante schade leiden. Weliswaar is het plangebied niet gelegen in het Natura 2000-gebied, maar het ligt er pal tegenaan. De door het ontwerp mogelijk gemaakte ontwikkelingen pal naast het Natura 2000-gebied hebben verstrekkende gevolgen voor dit gebied. De bescherming van flora en fauna, die door de aanwijzing van de Veluwe als Natura 2000-gebied moet worden gewaarborgd, wordt in aanzienlijke mate ondermijnd door de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het direct aangrenzende ontwerpplangebied. De Europese regelgeving is in deze volstrekt duidelijk. Het onderhavige ontwerp is daarmee volstrekt in strijd.
3. Dat geldt eveneens voor de bouw van de studentenhuisvesting en de te realiseren sportvoorziening op zich, als in combinatie met de door het bestemmingsplan Riant-Spelderholt mogelijk gemaakte verplaatsing van de manege Riant met de daarbij behorende ontwikkelingen. De stelling dat pluimveestallen en nertsenfokkerijstallen worden afgebroken en dat slechts 50% van de huidige totale bebouwde oppervlakte weer bebouwd wordt, is in deze volstrekt irrelevant. Immers de hoogte van de bebouwing en het aantal kubieke meters aan bebouwing nemen met een factor vijf tot tien toe.
4. Bovendien had deze bebouwing door de voormalige gebruikers moeten worden afgebroken en de grond had aan de natuur terug moeten worden gegeven. Een tweede kans voor afbraak was er toen toestemming werd gegeven voor functieverandering van een aantal gebouwen op het terrein van Parc Spelderholt. Daarbij werd in het bestemmingsplan Stuwwalrand Parkzone Zuid onder meer ruimte gemaakt voor het veranderen van een laboratorium in een hotel-restaurant en van een kantoorgebouw in (zorg)woningen. Kennelijk is er door de gemeente Apeldoorn niet goed 'opgelet' en tracht men aan de opruimplicht waar de gemeente voor staat - indien voormalige gebruikers of grondeigenaren niet kunnen worden aangesproken - te ontkomen door een ingewikkeld spel mogelijk te maken waardoor het Natura 2000-gebied aanzienlijk meer schade oploopt dan indien alles bij het oude was gebleven. In tal van regelgeving wordt het bestuursorgaan dat de beslissing neemt op de noodzaak gewezen dat splitsing van besluiten in een reeks opeenvolgende besluiten onduidelijk is, indien ten tijde van de ene beslissing nagenoeg zeker is dat op korte termijn een andere beslissing geboden is en beide beslissingen tezamen een grotere ingreep betekenen of een andere procedure vergen dan elke beslissing afzonderlijk. Ook in het onderhavige geval staat vast dat dit ontwerpplan had moeten worden samengevoegd met het bestemmingsplan Riant-Spelderholt. Hotelfunctie, forse uitbreiding van studentenhuisvesting, congres- en horecafunctie en een sporthal, alsmede een manege en zorgwoningen zijn slechts een flauwe afspiegeling van de ambitieuze plannen van het management van Parc Spelderholt. Een dergelijke splitsing in besluitvormingsprocedures is in strijd met de Wet ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur. Gelet op de Europese richtlijnen die van belang zijn voor een Natura 2000-gebied is het duidelijk dat zulks ten enenmale procedureel en inhoudelijk niet kan.

5. Nog daargelaten de aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid dat enkele stallen onderdak bieden aan vleermuizenpopulaties en het gebied er om heen een belangrijke leefgebied is voor tal van beschermde diersoorten, waaronder slangen.
6. Een interview met de voorzitter van de Raad van Bestuur van Parc Spelderholt in de Stentor van 24 maart 2009 bevestigt wat buurtbewoners al hadden gemerkt. Er zijn nu 80 medewerkers, 45 vrijwilligers en 50 leerlingen. Daarnaast zijn er de gasten van het hotelbedrijf, conferentie-oord en de dagopvang van de rechtsopvolger van het bureau Jacobs. En niet te vergeten de diverse andere bedrijven en instellingen, die al dan niet tijdelijk op het terrein zijn gevestigd. Dat is in relatie tot het voormalige instituut voor pluimvee onderzoek al een groei van zeker 200% en dan moet de nieuwbouw van manege Riant en de uitbreiding van Parc Spelderholt zelf nog komen.
7. Reclamanten maken bezwaar tegen de argumentatie dat het gebied een stedelijk gebied zou zijn en dat de ontwikkelingen zouden passen in een versterking van het platteland. Reclamanten maken ook bezwaar tegen de argumentatie dat de zoekzone woningbouw en de structuurvisie Stedendriehoek 2030 de studentenhuisvesting zouden rechtvaardigen. Met een zoekzone (quod non!) is nog niet de noodzaak aangetoond dat er studentenwoningbouw moet komen. Rechtvaardiging en argumentatie daarvoor moeten nog worden geleverd. De structuurvisie Stedendriehoek 2030 is er met de haren bijgesleept. Met versterking van de plattelandsfunctie heeft de beoogde planontwikkeling niets van doen, er wordt immers een forse opeenhoping van bebouwing mogelijk gemaakt. Voor die ontwikkelingen kan geen beroep gedaan worden op de verevening waarop het college doelt. Dat is in strijd met de wet en de beginselen van behoorlijk bestuur.
8. Pagina 7, 3e alinea: Hier staat "dat voorheen het terrein van Parc Spelderholt in gebruik was als onderzoeksinstituut. Vanuit het verleden zijn dan ook nog enkele loodsen aanwezig". Waarom is bij de functieverandering van laboratorium in hotel-restaurant en van kantoor in zorgwoning niet 'verevening' toegepast?
9. Pagina 7, 3e alinea: "Met Parc Spelderholt zijn rechtens afdwingbare afspraken gemaakt ten aanzien van de sloop van de resterende loodsen op het terrein en de groene invulling van de vrijkomende locaties." Hoe zijn deze rechtens afdwingbare afspraken geformuleerd? Met welke stichting zijn deze afspraken gemaakt?
10. Pagina 7, 3e alinea slot luidt: "Daarbij zal één van de loodsen (O3) tijdelijk worden gebruikt als sportvoorziening. Hiervoor is separaat een vrijstelling aangevraagd." Wanneer en door welke stichting is deze aanvraag ingediend? Is de aanvraag al gehonoreerd? Zo ja, waar en wanneer zijn aanvragen en besluiten gepubliceerd?
11. Pagina 13, 2e bullet; hier wordt als algemene voorwaarde van het provinciale functieveranderingbeleid genoemd: "verkleining van het bouwvlak". Hoe is dit te rijmen met het uitgangspunt van Apeldoorn en de provincie Gelderland dat versterking moet worden tegengegaan en met het begrip 'omvang' dat in dit kader in het streekplan wordt gehanteerd.
12. Is bij de bepaling van de omvang van de nieuwbouw voor het vaststellen of het functieveranderingbeleid wordt nagekomen uitgegaan van vierkante meters of kubieke meters? Als uitgegaan is van vierkante meters, is er dan rekening gehouden met de uiteindelijk te bereiken situatie (sloop stal O3 en bouw sporthal)? Hoe luidt de rekenpartij die tot de conclusie heeft geleid dat wordt voldaan aan het

functieveranderingbeleid? Hou zou de rekenpartij luiden als wordt uitgegaan van het in het streekplan verankerde en recent door de Raad van State als enig juiste begrip voor het bepalen van de afname van versterking te weten 'omvang' of kubieke meters?

13. Waarom wordt de streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking genoemd in het beleidskader (paragraaf 2.2.2)? Het plangebied van dit ontwerp valt niet binnen de zoekzones (laatste zin op pagina 15).
14. Pagina 20, 2e alinea: Waarom wordt hier gesteld dat met de realisatie van nieuwe natuur op Spelderholt Noord en ten noorden van de huidige locatie van Riant aan de Bruggelerweg een positieve bijdrage wordt geleverd aan de doelstellingen van de Beekbergse Poort? Dit zijn toch ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan Riant-Spelderholt is ontworpen? Of is het college van mening dat onder 'cumulatie' ook wordt verstaan, dat uitsluitend positieve effecten van een plan van de buurman (en overigens door reclamanten bestreden) kunnen worden meegenomen om negatieve effecten van het eigen plan te compenseren?
15. Waarom is de regionale streekplanuitwerking "waar de stallen verdwijnen" van juli 2008 niet behandeld in het beleidskader? In de eerste bullet van paragraaf 2.2.7 op pagina 20 van het ontwerp wordt aan dit beleid gerefereerd.
16. Waaruit blijkt dat de 'maatwerkregeling die in regionaal verband is uitgewerkt' passend is? (zie eerste bullet van paragraaf 2.2.7 op pagina 20 van het ontwerp)
17. Wat wordt bedoeld met de laatste alinea van pagina 20 waar wordt gesteld: "Voor het project geldt dat de planlocatie is aangeduid als zoekzone in het kader van bovengenoemde streekplanuitwerking en kan daarmee worden ingevuld met stedelijke functies, waaronder woningbouw. De inrichting van de planlocatie is daarmee niet strikt aan de eisen van het functieveranderingbeleid gebonden."
18. Aan welke eisen van het functieveranderingbeleid wordt in dit ontwerp niet voldaan? (laatste alinea van pagina 20 van het ontwerp)
19. Als wel aan de eisen van het functieveranderingbeleid is voldaan, waarom is deze alinea dan in het ontwerp opgenomen?
20. Wat wordt bedoeld met de eerste zin van pagina 21 van het ontwerp: "De kwalitatieve uitgangspunten van ten hoogste 50% van het oppervlakte van de voormalige bebouwing en de inzet van landschappelijke verevening."?
21. Pagina 23, paragraaf 2.3.3: Wat wordt bedoeld met "De regionale structuurvisies spreken zich in positieve zin uit over de ontwikkelingen in zoekzones voor wonen en verstedelijking. Ook functieverandering van (voormalig agrarische) bebouwing naar andere vitale functies als wonen en maatschappelijke doeleinden wordt ondersteund."? Het plangebied ligt toch niet in een zoekzone?
22. Waarom wordt ook in dit ontwerp, net als in het bestemmingsplan Riant-Spelderholt, bij het gemeentelijke beleid het op 24 maart 1994 door de Raad vastgestelde vigerende 'structuurplan landelijk gebied' niet genoemd? Het is reclamanten niet bekend dat dit structuurplan is ingetrokken. Het ontwerp is in strijd met het in dit structuurplan vervatte beleid.

23. Pagina 39, paragraaf 3.2 e.v.: hier wordt een toelichting gegeven op de organisatie Parc Spelderholt. Dit is de visie van de initiatiefnemer. Het zegt voornamelijk iets over de drijfveren en erg weinig over de feitelijke en voor bestemmingsplan en natuurtoets relevante activiteiten. Hier is ook op gewezen in het door reclamanten ingediende bezwaarschrift inzake de vergunning natuurbeschermingswet. Hierdoor is de natuurtoets maar ook het akoestisch onderzoek op onjuiste en onvolledige gegevens gestoeld. De beschrijving van de activiteiten en drijfveren van initiatiefnemer door reclamanten is opgenomen in bijlage 2 bij de zienswijze.
24. Pagina 42, verkeersontsluiting en parkeren: Hier worden aantallen verkeersbewegingen genoemd in 2009 die beslist te laag zijn. Aan- en omwonenden van het Spelderholt tellen nu al meer dan 300 verkeersbewegingen op één ochtend, wat ook past bij het huidige aantal medewerkers, vrijwilligers en studenten van Parc Spelderholt. Daar komt bij dat het verkeer moet worden afgewikkeld over een weg die beduidend smaller is dan bij voorbeeld de Libellestraat in Beekbergen.
25. Het aantal verkeersbewegingen van Parc Spelderholt zegt op zichzelf niets. Hier moeten de verkeersbewegingen van de andere a.s. gebruikers van het terrein aan toegevoegd worden voor een oordeel over de draagkracht van de toegangsweg. Hetzelfde geldt voor de akoestische rapportage. Waarom is met deze gegevens geen rekening gehouden?
26. Pagina 65, Maatschappelijk: reclamanten zijn van mening dat niet de drijfveren van de initiatiefnemer bepalend moeten zijn voor de vraag of een activiteit in een bestemming past, maar de uiterlijk waarneembare feiten en gedragingen. Gesteld kan worden dat de educatie van studenten met een functiebeperking ondergeschikt is aan de horeca activiteiten. Daar komt bij dat de toevoeging "dat de activiteiten uitsluitend betrekking mogen hebben op een maatschappelijk gerelateerde organisatie" nietszeggend is. Zeker niet als het gaat om de vraag of een dergelijke activiteit aanvaardbaar is in het kwetsbare gebied van een bufferzone van de Veluwe. Een meer objectieve beschrijving van omvang en aard van de activiteiten is hiervoor vereist. De toevoeging dat "Parc Spelderholt in haar statuten heeft opgenomen dat het zodanig commercieel exploiteren van de panden dat winst wordt gemaakt niet is toegestaan" is feitelijk onjuist. In de statuten staat slechts vermeld dat er geen streven naar winst is. Het maken van winst is daarmee niet verboden, wat ook mag blijken uit artikel 15, lid 3 van de statuten van de stichting Parc Spelderholt dat begint met "De raad van toezicht beslist over de aanwending van een batig saldo van de ..." . Het is een onzinnige toevoeging ("dat de activiteiten uitsluitend betrekking mogen hebben op een maatschappelijk gerelateerde organisatie") omdat het streven naar winst op zich niets anders met zich brengt dan het streven om kosten te dekken. Kosten dekken leidt net als het streven naar winst tot het verrichten van activiteiten. Ook een naar winst strevende instelling is meestal zo'n 11 maanden van een jaar bezig zijn kosten te dekken.
27. Pagina 65 onderaan: hier wordt naar bijlage 1 verwezen. Deze bijlage is een lijst met toegelaten horecatypen. Wat is de zin van deze bijlage en de verwijzing?
28. Pagina 67, laatste zin: hier wordt gesteld dat er drie bewonersavonden zijn geweest waarmee omwonenden en belangstellenden zijn betrokken bij het tot stand komen van het plan. Dit waren plichtmatige bijeenkomsten die zo kort voordien werden aangekondigd, dat enkele van de reclamanten niet één keer ruimte in hun agenda hebben kunnen maken voor deelname.

29. Pagina 94, hoofdstuk 3, algemene regels, artikel 6.1.1, letter i: wat wordt bedoeld met: Het oprichten van reclame-uitingen en verwijzingsborden is op gronden met de bestemmingen niet toegestaan?
30. Ten aanzien van de natuurtoets verwijzen reclamanten korthedshalve naar het bezwaarschrift inzake de vergunning natuurbeschermingswet (vervat in bijlage 3 bij de zienswijze). Daar is aangegeven dat de natuurtoets niet beperkt had mogen worden tot de door de bouwplannen toegevoegde activiteiten. De wet vereist een toets van de integrale plannen van Parc Spelderholt, omdat deze nooit eerder daaraan onderworpen zijn geweest en er geen sprake is van zogenaamd bestaand gebruik, dat tot het gereedkomen van het natuurbeheerplan voor de Veluwe vergunningvrij is. Daarnaast is alleen het effect van de activiteiten van Parc Spelderholt samen met de andere in het gebied geplande activiteiten relevant voor een oordeel over de vraag of er sprake is van significante schade aan de natuur en niet de die van Parc Spelderholt alleen.
31. Op pagina 35 van de natuurtoets wordt gesteld dat er overleg is gestart om te onderzoeken of beheer en gebruik van de sporthal ook ten dienst kan komen van de gemeenschap van Beekbergen. In het bestemmingsplan zelf wordt gesteld dat de sporthal alleen voor bewoners van Parc Spelderholt mag worden gebruikt en dus geen extra verkeersbewegingen veroorzaakt. Wat is waar?
32. Een wirwar van stichtingen houdt zich bezig met activiteiten op het noordelijke deel van het Spelderholt. Genoemd kunnen worden de stichting Parc Spelderholt, de stichting Parchuis Spelderholt, de stichting Zorg Parchuis Spelderholt en de stichting Vrienden van Parc Spelderholt. In de bij het bestemmingsplan behorende documenten wordt steeds gesproken over Parc Spelderholt. Welke stichting wordt daarmee bedoeld?
33. De woningbouwcorporatie Beter Wonen zal de eigenaresse zijn van de studentenhuusvesting en (zorg)woningen verhuren aan de studenten. Vermoedelijk is de stichting Parchuis Spelderholt krachtens het erfpachtcontract met de Staat der Nederlanden eigenaresse van de te slopen loodsen/stallen van het voormalige pluimvee onderzoeksinstituut. Hoe denkt de gemeente verevening in dit geval af te kunnen dwingen?
34. Wordt ook in andere gevallen meegewerkt aan 'verevening tussen verschillende eigenaren'?
35. Zo ja, aan welke voorwaarden moet dan zijn voldaan? Zo nee, waarom wordt er in dit plan wel meegewerkt aan verevening?
36. Hoe ver mag bij verevening het door sloop vrijkomende bouwvlak verwijderd zijn van het te bebouwen vlak? Is een afstand van 435 meter, zoals in dit geval, ook in andere gevallen toelaatbaar? Zo nee, waarom niet.
37. Algemene voorwaarde 1 voor functieverandering naar wonen luidt: "Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied." Is nagegaan of de te slopen gebouwen legaal zijn? Waaruit blijkt dat deze legaal zijn? Is het gebied waar de te slopen gebouwen zijn gesitueerd 'buitengebied'?

38. Is een gebied dat is aangewezen als gebied binnen de stedelijke invloedssfeer en dat op sommige kaarten wordt aangeduid als een bedrijventerrein aan te merken als buitengebied?
39. Hoeveel vierkante meters gebouwen wordt gesloopt?
40. Hoeveel kubieke meters bebouwing wordt gesloopt?
41. Hoeveel vierkante meters verharding wordt verwijderd?
42. Hoeveel vierkante meters bebouwing beslaat de nieuwbouw?
43. Is dit inclusief de ruimte voor parkeren, laden en lossen?
44. Hoeveel kubieke meters is de nieuwbouw?
45. Nummer 5 van genoemde algemene voorwaarden beperkt de vervangende woningbouw tot een inhoudsmaat van 600m³ voor het hoofdgebouw en 300m³ of 75 m² voor de bijgebouwen. Op welke gronden wordt in dit geval van deze beleidsregel afgeweken?
46. Algemene voorwaarde nummer 8 luidt: Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling". Waarom is geen aandacht besteed aan de verkeerscirculatie rondom het Spelderholt? Deze weg is smal (380 centimeter; het eenrichtingsdeel van de Dorpstaat in Beekbergen is 580 centimeter; de Libellestraat 540 centimeter) en daardoor niet geschikt voor tweerichtingsverkeer. Dit leidt onherroepelijk tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Waarom wordt functieverandering toch toegestaan?
47. Waarom is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de plannen op het Spelderholt, zoals algemene voorwaarde nummer 9 eist?
48. Algemene voorwaarde 13 eist dat parkeren, laden en lossen plaats dienen te vinden binnen het nieuwe bestemmingsvlak. Waarom is in casu het parkeren buiten het nieuwe bestemmingsvlak gesitueerd?
49. Als ook dit plan moet worden gezien als maatwerk, zoals bedoeld in de eerder genoemde regionale beleidsnota, waarom wordt hier maatwerk geleverd zonder dat sprake is van een nader uitgewerkt landschapsonwikkelingsplan en beeldkwaliteitsplan? Paragraaf 2.2.1 van genoemde beleidnota verlangt dit vanwege de toenemende stedelijke druk op het buitengebied.
50. Wordt voor het deel van de nieuwe bestemming, dat moet worden beschouwd als functieverandering naar werken (kantoor e.d.), voldaan aan de eisen genoemd in paragraaf 6.2? Wij verzoeken u dit antwoord te specificeren.
51. Waarom kent de horecavergunning van Parc Spelderholt geen beperkingen zoals die wel worden opgelegd aan de horeca van de toekomstige buurtgenoot Riant?
52. Achten de gemeente een verschil in 'hinder' van horeca gedreven door een maatschappelijke instelling vergeleken met die van een instelling met een winstoogmerk?
53. Of wordt een verschil aanvaardbaar geacht, omdat de horeca tevens wordt aangewend voor educatie van mensen met een functiebeperking?
54. Als de horeca van Riant wordt uitbesteed aan Parc Spelderholt en mede zal worden uitgevoerd door mensen met een functiebeperking, kunnen dan de beperkingen in

het bestemmingsplan Riant-Spelderholt voor de horeca vervallen?

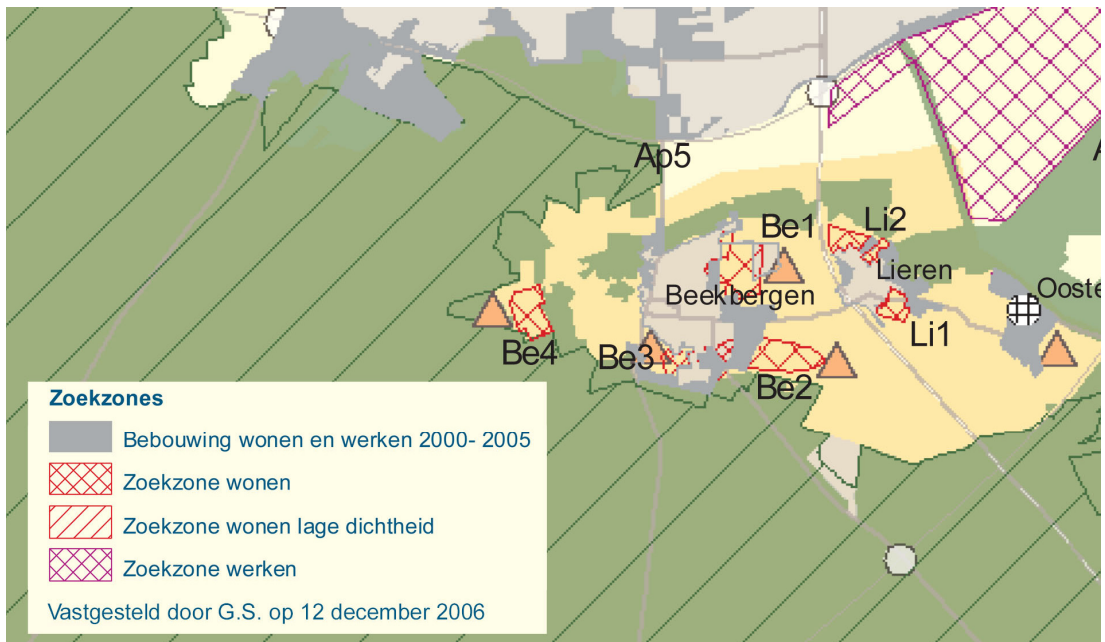
55. Tot slot achten reclamanten het van belang dat er helderheid komt over het onverklaarbare verschil in de erfpachtscanon (een euro per jaar) die Parc Spelderholt aan de Staat der Nederlanden betaalt voor het dertigjarige gebruik van Spelderholt inclusief het monumentale kasteel, hotel-restaurant gebouw, drie woonhuizen enz. en de koopsom van €3.200.000 die Van Tergouw Holding B.V. in 2004 heeft betaald voor Spelderholt-Zuid. Zie voor een toelichting op deze vraag bijlage 3 bij de zienswijze.
56. De afwezigheid van enige vergoeding voor de onroerende zaken bij het Parc Spelderholt is ook om een andere reden van belang. Er worden horeca-activiteiten gedreven waarmee in concurrentie wordt getreden met andere restaurantbedrijven. Subsidie van een overheid zou volgens geldende regels en beleid moeten leiden tot een beperking van aard en de omvang van die activiteiten. In het bestemmingsplan is hiervan niets terug te vinden. Op welke wijze voert de gemeente Apeldoorn het beleid ter voorkoming van concurrentievervalsing in dit geval uit?
57. Het bestemmingsplan ligt in het Nationaal Landschap de Veluwe. Uitgangspunt in dit Nationale Landschap is een migratiesaldo van nul. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt niet aangegeven waarom van dit beleid wordt afgeweken. Waarom wordt van dit beleid afgeweken?

Algemene beoordeling

Een aanzienlijk gedeelte van de in de zienswijze vervatte vragen en opmerkingen heeft betrekking op het provinciale beleid voor functieverandering. Dit beleid is vervolgens in regionaal verband nader uitgewerkt in het beleidskader functieverandering "Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies". Daarnaast bestaat enige verwarring over de ligging van het perceel in relatie tot de provinciale zoekzones. Derhalve is gekozen om deze separaat en in samenhang met elkaar te beantwoorden in navolgende paragraaf.

Zoekzones Verstedelijking

Het ontwerp bestemmingsplan "Parc Spelderholt" spreekt zichzelf enkele malen tegen waar het gaat om de ligging in een zoekzone. Deze interne tegenspraak was het gevolg van het feit dat door de gemeente Apeldoorn in het verleden discussies zijn gevoerd ten aanzien van de omvang van de zoekzones rond Beekbergen. Daarbij werd ten aanzien van het Spelderholt een andere contour gehanteerd dan degene die thans door de provincie is vastgesteld. De definitieve contour voor zoekzones is weergegeven op onderstaande afbeelding 2.1



Afbeelding 2.1 Vastgestelde Zoekzones

Op basis van bovenstaande afbeelding moet worden geconcludeerd dat de voorgenomen locatie voor het studentenhuus en de sporthal **niet** zijn gelegen binnen een provinciale zoekzone voor verstedelijking. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze zodanig aangepast dat de tekstgedeeltes in de toelichting ten aanzien van zoekzones zijn verwijderd.

Beleidskader Functieverandering

In het provinciale Streekplan 2005 is de regeling functieverandering opgenomen. Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, hebben veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie verloren, of verliezen die functie op korte termijn. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil met de regeling bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen.

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet gelden op grond van het Streekplan 2005 de volgende algemene voorwaarden:

- *functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;*
Tot het buitengebied worden alle gebieden gerekend die geen onderdeel uitmaken van het bestaand bebouwd gebied. De planlocatie valt, ondanks de relatief hoge mate van bebouwing, niet onder het bestaand bebouwde gebied en maakt daarmee onderdeel uit van het buitengebied.
- *de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.*

Het bestemmingsvlak "onderzoeksinstituut voor pluimvee" op de planlocatie Spelderholt beslaat een aanzienlijk oppervlak. Ook de bebouwing ligt weinig geclusterd. Met de clustering van bebouwing ten noorden van de ontsluitingsweg Spelderholt en het wegnemen van de planologische bouw mogelijkheden van het voormalig pluimveeinstituut in voorliggend bestemmingsplan wordt aan voornoemde bepaling voldaan. Dat sprake is van een aanzienlijke afstand tussen de gebouwen is niet bezwaarlijk, omdat de bebouwing van het voormalige pluimveeinstituut een samenhangend geheel vormt. Door de nieuwbouw te situeren tussen de bestaande bebouwing ontstaat wederom een samenhangende situatie met de functionele bebouwing aan de noordzijde en de monumentale bebouwing ten zuiden van de ontsluitingsweg Spelderholt.

- *met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.*

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven of andere agrarische functies die in hun bedrijfsontwikkeling worden belemmerd.

- *functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling; mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel van toepassing.*

De ontsluitingsweg Spelderholt vormt de aansluiting van de planlocatie op de openbare Engelandersweg. Deze heeft een profielbreedte van circa 4 meter, hetgeen gebruikelijk is in het landelijk gebied. Daarbij blijkt uit telgegevens dat de huidige verkeersbelasting circa 450 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Een reële inschatting wijst uit dat dit aantal met niet meer dan 150 bewegingen ter etmaal toeneemt als gevolg van de realisatie van de studentenhuysvesting. Ook met de realisatie van het naastgelegen landgoed Riant blijft het totale aantal verkeersbewegingen gering in verhouding tot een ontsluitingsweg in een reguliere woonwijk.

- *met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;*

In voorliggend geval is niet gekozen voor een beeldkwaliteitsplan, maar voor een inrichtingsplan, dat in samenhang met de naastgelegen ontwikkeling van Riant is vormgegeven. De centrale gedachte in dit plan is dat enerzijds het oude landgoed Spelderholt in ere wordt hersteld, terwijl op het naastgelegen gedeelte een nieuw landgoed wordt ontwikkeld. Een centrale open ruimte verbindt de beide plandelen met elkaar.

- *overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen;*

Aan het punt wordt voldaan, aangezien alle overtollige bebouwing in het kader van de ontwikkeling wordt afgebroken.

Op basis van het bovenstaande mag worden geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is binnen het streekplanbeleid functieverandering. Daarnaast geldt de eis dat tenminste 50% van de reeds aanwezige, vergunde bebouwing wordt gesloopt. In het voorliggende geval gaat het om onderstaande oppervlaktes.

Tabel 2.1 *Oppervlaktes bestaand en nieuw*

Oppervlakte bestaand	m²	Oppervlakte nieuw	m²
Loods O1	792	Oranjeriehuis	1065
Loods O2	1.198	Gymzaal	580
Loods O3	818		
Gebouw E3	37		
Vogelhuis	445		
<i>Totaal bestaand</i>	<i>3290</i>	<i>Totaal nieuw</i>	<i>1645 (= 50%)</i>

Het bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat de genoemde oppervlaktes tot de in bovenstaande tabel genoemde maten worden gelimiteerd.

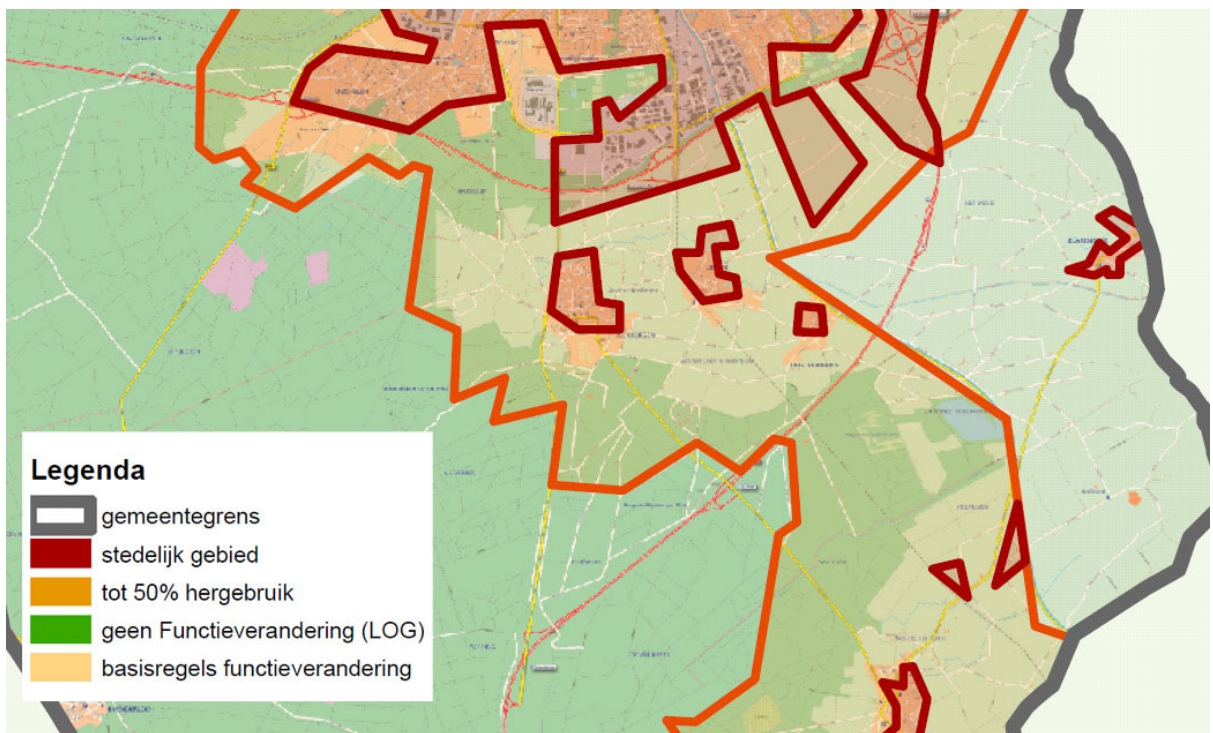
Meerdere malen is door reclamanten de discussie gevoerd of binnen het functieveranderingsbeleid sprake zou moeten zijn van kubieke meters of vierkante meters. De provincie is indeze duidelijk: de provinciale regeling stelt oppervlaktes als uitgangspunt, niet inhoudsmaten. Dit beleid is vervolgens doorvertaald in het (provinciaal goedgekeurde) regionale beleidskader. Een rekensom met betrekking tot kubieke meters is dan ook niet aan de orde.

Regionaal beleidskader functieverandering "Waar de stallen verdwijnen"

In Nederland, en ook in de Stedendriehoek, zet de ontwikkeling naar minder maar grotere landbouwbedrijven door. Daarbij komen erven en agrarische gebouwen vrij. De provincie biedt regio's de mogelijkheid om het beleid voor hergebruik van vrijgekomen en vrijkomende gebouwen in het buitengebied op regionaal niveau nader uit te werken, waarbij van het streekplan is af te wijken. Daartoe hebben de gemeenten in de Stedendriehoek, met uitzondering van de gemeente Epe, het plan opgesteld met bijbehorende regelgeving. In het plan zijn algemene voorwaarden opgenomen.

Het plan biedt de mogelijkheid voor het bouwen van één of meer vrijstaande woningen naast de mogelijkheid van meerdere wooneenheden in één woongebouw. In alle gevallen van functieverandering moet de omgevingskwaliteit er per saldo op vooruit gaan. Het is mogelijk om nieuwbouw te plegen ten behoeve van functieverandering naar werken en de combinatie wonen/werken. Dit in gevallen waarin sloop en nieuwbouw noodzakelijk zijn om bedrijfstechnische en bedrijfseconomische redenen en in gevallen waarin nieuwbouw beter is voor de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van bestaande verpauperde bebouwing;

Binnen de mogelijkheden van het streekplan (maximaal 50% hergebruik voor wonen) maken de gemeenten maatwerk mogelijk. In een groot deel van het gebied is minder dan 50% hergebruik mogelijk. In een beperkt deel van het gebied is hergebruik (voor wonen) tot 50% mogelijk. ook is in bepaalde gebieden meer hergebruik/nieuwbouw voor werken mogelijk dan 500 m², namelijk tot 750 m².



Afbeelding 2.2 Zonering functieverandering wonen en werken

In het kader van wonen valt het plangebied onder de 'Oostelijke Veluweflank en de stadsranden van Apeldoorn'. Dit gebied staat onder een hoge verstedelijkings- en verrommelingsdruk. Op geschikte locaties kan functieverandering naar wonen (in combinatie met groene verevening) bijdragen aan het versterken van het landschap, aan het verbeteren van dorpsranden en aan het accommoderen van de behoefte aan landelijk wonen in Apeldoorn.

In het kader van werken mag maximaal 500 m² of 750 m² (afhankelijk van de zone) van de vrijgekomen bebouwing worden gebruikt voor een nieuwe werkfunctie. Indien bedrijven willen groeien naar een grotere oppervlakte dan zullen ze moeten uitwijken naar een locatie waar wel een grotere oppervlakte beschikbaar is, bijvoorbeeld op een bedrijventerrein. Ten aanzien van deze bepaling geldt dat Gedeputeerde Staten de betreffende gevallen als maatwerk willen beoordelen.

Ontwikkelingen Parc Spelderholt

Het regionale beleidskader stelt enkele aanvullende uitgangspunten waar de reclamanten aan wordt gerefereerd. Deze worden in het navolgende tekstgedeelte per aandachtspunt behandeld:

- *Voor alle woningen geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor het hoofdgebouw en 300 m³ of 75 m² voor de bijgebouwen. Die maat komt overeen met de gangbare maten in de bestemmingsplannen buitengebied.*

Het betreft hier het uitgangspunt dat wordt gehanteerd bij reguliere woonbebouwing, waarbij in beginsel wordt uitgegaan van grondgebonden bebouwing (vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen). Een ander uitgangspunt is echter dat gemeenten van geval tot geval op basis van maatwerk bepalen wat wel en niet mogelijk is. Dergelijk maatwerk is hier, gezien het specifieke gebruik van de gewenste bebouwing vereist. Er worden immers geen reguliere woningen gerealiseerd, maar woonfuncties

ten behoeve van de studenten van Parc Spelderholt.

- *In alle gevallen dient functieverandering gepaard te gaan met -naast sloop- een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.*

In dit kader geldt dat landschapsadviseur Eelerwoude een inrichtingsplan heeft gemaakt voor het totale plangebied. Hierin is verevening vormgegeven.

- *Parkeren, laden en lossen dienen plaats te vinden binnen het nieuwe bestemmingsvlak.*

Parkeren ten behoeve van de nieuw te realiseren bebouwing wordt gesitueerd aan de noordzijde van het Parchuis en is daarmee wel degelijk gesitueerd binnen het bebouwingsvlak. Overigens is de betreffende bepaling primair bedoeld om te voorkomen dat op grote afstand van te realiseren functies de parkeervoorzieningen gerealiseerd worden.

Tenslotte kent de voorgenomen bebouwing enkele werkfuncties met een oppervlakte van circa 550 m² BVO. Hier is zonder meer sprake van maatwerk, waardoor de bepalingen als richtinggevend moeten worden beschouwd. Daarbij geldt wel dat aan de hoofdlijn wordt voldaan. Zo wordt alle niet te hergebruiken bebouwing gesloopt en hebben de activiteiten betrekking op ten hoogste milieucategorie 2.

Specifieke beoordeling

1. De stelling van reclamanten wordt niet gedeeld. De gemeente Apeldoorn dient bij haar afweging rond ruimtelijke initiatieven terdege rekening te houden met Europese en Landelijke richtlijnen rond natuurwetgeving. Het besef dat het hier gaat om een waardevolle locatie in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied Veluwe maakt dat initiatiefnemers en gemeente zeer nadrukkelijk de mogelijke impact van de voorgestane ontwikkeling hebben onderzocht. Dit onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau Arcadis en wordt weergegeven in de rapportage "Onderzoek natuurwetgeving Studentenhuisvesting Spelderholt" d.d. 4 maart 2009 dat als bijlage 4 bij het bestemmingsplan is gevoegd. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is het juist dit onderzoek geweest dat de meest prominente rol heeft gespeeld. In dit kader moet ook het veelvuldige overleg met de provincie als bevoegd gezag worden genoemd, dat uiteindelijk heeft geresulteerd in een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet. De provincie overweegt ook in bezwaar de vergunning in stand te laten. Kortom, de gemeente Apeldoorn geeft nadrukkelijk blijk van haar speciale verantwoordelijkheden als het gaat om de Veluwe, echter komt zij daarbij tot een andere conclusie dan reclamanten.
2. Niet kan worden ingezien waarom het ontwerp bestemmingsplan volstrekt in strijd zou zijn met Europese en landelijke regelgeving. Zoals in het voorgaande aangegeven zijn gemeente en initiatiefnemers in overleg met de provincie Gelderland als bevoegd gezag tot een andere conclusie gekomen. Na uitvoerig onderzoek wordt geconcludeerd dat de negatieve effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden uitgesloten. Daarbij is rekening gehouden met elk van de door appellanten genoemde aspecten van het projecten.
3. Voor de ontwikkelingen op het terrein van manege Riant is een separate procedure gevoerd. In dat kader is uitgebreid ingegaan op de te realiseren bebouwing. In tegenstelling tot wat reclamanten stellen, betreft het hier twee separate initiatieven op twee afzonderlijke percelen. Voor het overige is bij het algemene tekstgedeelte een toelichting gegeven op de regeling functieverandering, waar door reclamanten

aan wordt gerefereerd.

4. De gemeente heeft begrip voor stelling van reclamanten dat het beter zou zijn geweest wanneer de voormalige gebruikers van het Spelderholt de aanwezige bebouwing hadden opgeruimd en het geheel groen hadden ingericht. Het is echter een feit dat de gemeente uitsluitend publiekrechtelijke bevoegdheden heeft op terreinen van derden. De eis dat bebouwing wordt afgebroken druist in tegen het fundamentele eigendomsrecht dat partijen kunnen uitoefenen op de locatie. Daarbij geldt dat thans aanzienlijke bouwmogelijkheden aanwezig zijn. Ook heeft de gemeente geen "opruimplicht" als het gaat om vrijkomende bebouwing. In het voorliggende geval wordt de overbodige bebouwing opgeruimd en wordt medewerking verleend aan het herinrichten van het totale terrein. Ook daarmee worden de beleidsmatige doelen van de gemeente Apeldoorn behaald. Ten aanzien van de ontwikkelingen op het terrein van manege Riant is een separate procedure gevoerd. In dat kader is uitgebreid ingegaan op de te realiseren bebouwing. In tegenstelling tot wat reclamanten stellen, betreft het hier twee separate initiatieven op twee afzonderlijke percelen. Daarbij heeft het college de beide initiatiefnemers verzocht om gezamenlijk de inrichting van het Spelderholt vorm te geven. Hier is gehoor aan gegeven door adviesbureau Eelerwoude opdracht te verstrekken voor het opstellen van een inrichtingsplan voor het gehele Spelderholt-terrein. Daarmee is voor de relevante aspecten afstemming gezocht. Voor het overige betreft het, zoals aangegeven, twee separate initiatieven. De stelling dat splitsing in besluitvorming in strijd zou zijn met landelijke en Europese wetgeving wordt dan ook niet gedeeld.
5. Met betrekking tot de aanwezigheid van vleermuizen heeft Arcadis het onderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn weergegeven op pagina 11 van de rapportage "Onderzoek natuurwetgeving Studentenhuisvesting Spelderholt" d.d. 4 maart 2009 dat als bijlage 4 bij het bestemmingsplan is gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt voor de locatie Spelderholt dat vleermuizen zoals laatvlieger en gewone dwergvleermuis het plangebied mogelijk als foerageergebied gebruiken. Deze kwaliteiten worden juist versterkt door voorliggend plan. Het voorkomen van verblijfplaatsen wordt uitgesloten.
6. De huidige bestemming van Parc Spelderholt maakt tal van activiteiten mogelijk die gepaard gaan met verkeersbewegingen. Of daarbij daadwerkelijk sprake is van een verdubbeling van intensiteiten is de vraag, aangezien het onderzoeksinstituut voor pluimvee ook de nodige, zware verkeersbewegingen tot gevolg had. Daarbij wordt een gedeelte van de verkeersbewegingen op het terrein thans veroorzaakt door gebruikers van de stallen van het voormalige pluimvee. Deze gebruikers verdwijnen weer op het moment dat de ontwikkeling doorgang vindt en de stallen worden gesloopt.
7. Zoals is aangegeven in het algemene gedeelte is de planlocatie niet gelegen in een zoekzone en geldt de regeling functieverandering. Deze is eveneens in bovenstaand algemeen tekstgedeelte toegelicht.
8. Het provinciale beleid van functieverandering en verevening dateert van 2005. Voorheen werd een dergelijke ontwikkeling eenvoudigweg positief bestemd, waardoor deze niet resulteerden in een reductie van bebouwing.

9. In de overeenkomst zijn voor het project op Parc Spelderholt de volgende aspecten meegenomen:
- de sloop van alle loodsen van het onderzoeksinstituut voor pluimvee, die zich bevinden op de gronden die in erfpacht zijn bij de stichting Parc Spelderholt (per peildatum 1 januari 2008); het betreft de loodsen bekend als O1, O2, O3, E5, F10, L1 en L2; de loodsen dienen uiterlijk een (1) jaar na aanvang van de in bij punt 3 genoemde bouwwerkzaamheden te zijn gesloopt;
 - een uitzondering op de sloopbepaling in het voorgaande punt wordt in acht genomen ten aanzien van loods O3, welke wordt gebruikt als sporthal. Deze dient uiterlijk drie (3) jaar na aanvang van de in bij punt 3 genoemde bouwwerkzaamheden te zijn gesloopt;
 - de realisatie van 12 grondgebonden woningen en 2 appartementen met daarbij behorende ruimten (groeps- en ontmoetingsruimte, academieruimte en kantoorruimte) ten behoeve van de huisvesting van circa 40 studenten van Parc Spelderholt en met een maximale oppervlakte van 1.000 m²; hiertoe is een hofstructuur voorgesteld (zie bijlage: inrichtingsschets Eelerwoude d.d. 3 maart 2008), welke door de gemeente niet als bindend wordt beschouwd, de voorgenomen locatie "F" naast het "Parchotel" is wel bindend (zie bijlage: document fase 2 d.d. 19-12-2007); voor de voornoemde huisvesting zal de bestemming "bijzondere woondoeleinden" of een vergelijkbare bestemming gehanteerd worden;
 - de herbestemming van de "broederij" tot "maatschappelijke doeleinden", onder andere ten behoeve van de Stichting Paardrijden Gehandicapten;
 - landschappelijk herstel van het voormalige landgoed Spelderholt ter plaatse van de te slopen loodsen op basis van een integrale visie voor het totale plangebied, een en ander te bepalen in overleg met de afdelingen Groen en Stedebouw & Cultuurhistorie;
 - de openstelling van het terrein voor bezoekers en recreanten, en;
 - de plaatsing van tijdelijke woonruimte medio 2008 ten behoeve van de huisvesting van maximaal 30 studenten; de tijdelijke huisvesting wordt gerealiseerd voor de periode tot de definitieve huisvesting gereed is; hiertoe zal separaat een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 17 WRO worden gevoerd.

Deze afspraken zijn gemaakt met zowel de stichtingen Parc Spelderholt onder voorzitterschap van de heer ir. W.A. van Santen als met woningstichting Beter Wonen, ondertekend door diens directeur, de heer D. de Man.

10. De betreffende aanvraag is ingediend bij de gemeente Apeldoorn. Deze is echter nog niet in procedure gebracht. Reclamanten kunnen deze op enig moment tegemoet zien.
11. De provinciale regeling voor functieverandering stelt oppervlaktes als uitgangspunt, niet inhoudsmaten. Met het project wordt een reductie in oppervlakte bebouwing van tenminste 50% behaald. Dat in de nieuwe situatie geen even grote reductie in kubieke meters wordt behaald is juist, maar op grond van het bovenstaande geen reden om van de ontwikkelingen af te zien. Voor het overige wordt verwezen naar het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
12. De gevraagde rekenexcursie is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.

13. Het betreft een terecht punt. De toelichting op het bestemmingsplan wordt op dit punt dan ook aangepast, zoals ook is aangegeven bij het algemene tekstgedeelte rond zoekzones.
14. Het betreft een terecht punt. De toelichting op het bestemmingsplan wordt op dit punt dan ook aangepast.
15. Ook hier betreft het een terecht punt. De paragraaf zal alsnog aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Voor het overige wordt verwezen naar het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
16. Zie hiervoor het algemene tekstgedeelte over dit beleid die voorafgaand aan de specifieke beantwoording is opgenomen.
17. Het betreft hier een niet-juiste formulering. Deze is uit het bestemmingsplan verwijderd.
18. Als aangegeven bij het voorgaande punt is het genoemde tekstgedeelte niet juist. Aan de uitgangspunten van het functieveranderingsbeleid wordt dan ook geheel voldaan. Dit wordt nader toegelicht in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
19. Als aangegeven bij de twee voorgaande punten is het genoemde tekstgedeelte niet juist. Aan de uitgangspunten van het functieveranderingsbeleid wordt geheel voldaan. Dit wordt nader toegelicht in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
20. Het betreft hier een niet-juiste formulering. Deze is uit het bestemmingsplan verwijderd.
21. Zoals aangegeven in de teksten op pagina's 21 en 22 spreken de structuurvisies zich uit voor een vitaal platteland als tegenhanger van een sterk stedelijk netwerk. Functieverandering in de vorm van duurzame economische activiteiten in vrijkomende agrarische bebouwing draagt hier in belangrijke mate aan bij. In die zin spreken de structuurvisies zich in positieve zin uit over de ontwikkelingen op Parc Spelderholt. Het is daarbij overigens juist dat geen sprake is van een zoekzone. De passage zal in die zin worden aangepast.
22. Reclamanten stellen terecht dat het Structuurplan Landelijke Gebied van 1994 nooit is ingetrokken. Echter, voor de planlocatie geldt thans de recentere regionale structuurvisie voor het niet-bundelingsgebied (vastgesteld november 2009), waar in het bestemmingsplan wel op wordt ingegaan. Overigens betwijfelt het college of daadwerkelijk sprake is van strijdigheid met dit structuurplan, aangezien de locatie wordt aangemerkt als niet-agrarische bebouwingsconcentratie in het landelijk gebied. Hoewel in het structuurplan landelijk gebied feitelijk niet wordt gesproken over een wijziging van de aanwezige functie, laat het plan ruimte voor zowel een transformatie naar wonen en werken als voor een verdere verdichting. Zelfs al zou sprake zijn van strijdigheid met het structuurplan, dan nog geldt dat derogatie van het streekplan maakt dat deze strijdigheid niet van doorslaggevende betekenis is.
23. De toelichting op de organisatie van Parc Spelderholt, zoals deze door reclamanten is opgesteld, wordt voor kennisgeving aangenomen. In het bestemmingsplan is een planologische beoordeling gemaakt van de activiteiten van Parc Spelderholt. Daarbij vormt een beoordeling, zoals deze door reclamanten is gemaakt, geen aanleiding om het plan aan te passen.

24. Teneinde objectief te kunnen vaststellen wat de verkeersintensiteiten op het Spelderholt zijn, is door de gemeente Apeldoorn een tellus geplaatst. Hieruit blijkt dat de gemiddelde werk- en weekdagintensiteiten op circa 450 motorvoertuigen per etmaal ligt, met een piek van 746 motorvoertuigen per etmaal en een dalbelasting van 221 motorvoertuigen per etmaal. Derhalve zal de berekening worden aangepast naar de gemeten verkeersbelastingen. Overigens zijn de verkeersaantallen zo gering en de gemeten waarden van dien aan dat ook de herberekende waarden niet leiden tot een onacceptabele situatie.
25. Als aangegeven zal een herberekening van het akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Daarbij staat overigens niet ter discussie of de draagkracht van de ontsluitingsweg Spelderholt voldoende zou zijn. Immers, vergelijkbare wegen in zowel stedelijk als landelijk gebied hebben enkele duizenden verkeersbewegingen per etmaal te verwerken, overigens zonder noemenswaardige problemen.
26. Hoewel het college het standpunt van reclamanten begrijpt, deelt zij dit niet. Het is een feit dat alle hotel- en congresactiviteiten worden georganiseerd met het doel een dagopleiding te bieden aan de studenten op Parc Spelderholt. Educatie is daarmee per definitie nooit ondergeschikt aan de hotel- en congresfuncties. Voor wat betreft de exacte tekst ten aanzien van het maken van winst zal het bestemmingsplan op dit punt worden aangepast. Feit blijft echter dat de stichtingen Parc Spelderholt geen winstoogmerk hebben en daarmee uitsluitend voldoende inkomen dienen te genereren om kostendekkend te kunnen werken. Uitgangspunt daarbij is en blijft het bieden van een dagopleiding aan studenten met een functiebeperking.
27. Het betreft hier een verwijzing naar de lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis. Naar mening van het college betreft het hier een juiste verwijzing.
28. De stelling van reclamanten verwondert het college, aangezien het leeuwendeel van de bijeenkomsten goed is bezocht door een aanzienlijk deel van het bestuur van de SBNE en de mede-ondertekenaars van het bezwaarschrift. Naar mening van het college geeft het tekstgedeelte in het bestemmingsplan dan ook een juiste weergave van de feiten.
29. De betreffende bepaling is niet in het bestemmingsplan aangetroffen.
30. Ten aanzien van dit punt verwijst het college naar de provinciale vergunning, waarbij de bestaande activiteiten van Parc Spelderholt als een gegeven zijn gehanteerd. Het is dan ook aan de provincie om op basis van de genoemde wetgeving te oordelen of de betreffende vergunning terecht is afgegeven. Het is in het kader van de bestemmingsplanprocedure overigens een vaststaand feit dat de huidige activiteiten zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan Stuwwalrand Parkzone Zuid.
31. Ongeacht het overleg dat mogelijk is opgestart met de inwoners van Beekbergen, dient een eventueel te realiseren sporthal uitsluitend te worden gebruikt door studenten en bezoekers van Parc Spelderholt. In eerste aanleg zijn mogelijkheden onderzocht om de sporthal voor een bredere doelgroep beschikbaar te stellen, hiervan is later echter bepaald dat dit niet aan de orde zal zijn. In de toelichting op het bestemmingsplan is daarom expliciet opgenomen dat het verboden is de sporthal separaat te verhuren aan sportverenigingen en dergelijke. Dit tekstgedeelte vervat in de regels van het bestemmingsplan en daarmee bindend.
32. De term Parc Spelderholt heeft betrekking op het geheel van activiteiten dat door de stichtingen Parc Spelderholt wordt uitgevoerd. De term behelst daarmee in feite alle

stichtingen.

33. Verevening is in dit kader afgedwongen door beide partijen de betaalplanovereenkomst te laten ondertekenen, zoals ook is aangegeven bij de beantwoording onder i. De feitelijke sloopwerkzaamheden zullen overigens onder regie van woningstichting Beter Wonen worden uitgevoerd.
34. In het kader van dit bestemmingsplan kan geen uitspraak worden gedaan over andere gevallen die zich mogelijk kunnen voordoen. Elk initiatief wordt op zijn eigen merites beoordeeld, waarbij veelal sprake is van maatwerk. Gedeeld eigendom behoeft daarbij overigens geen belemmering te zijn. Van belang is dat (het geheel van) partijen de bevoegdheid heeft het plan tot realisatie te brengen.
35. Een antwoord op de vraagstelling wordt gegeven bij het voorgaande punt ah.
36. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
37. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
38. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
39. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
40. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
41. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
42. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
43. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
44. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
45. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
46. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
47. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
48. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
49. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.
50. Een antwoord op de vraagstelling is opgenomen in het algemene tekstgedeelte rond functieverandering.

51. Naar mening van het college zijn er wel degelijk belemmeringen aanwezig, en wel in de vorm van het vereiste niet-commerciële en maatschappelijk gerelateerd karakter van de activiteiten. Bij een eventuele beëindiging van de activiteiten van de stichtingen Parc Spelderholt is het dan ook niet mogelijk om ter plaatse een commerciële horeca-functie te huisvesten. Vestiging van een maatschappelijke functie is uiteraard wel toegestaan, mits passend binnen categorie 1 en 2 van de lijst van toegelaten maatschappelijke activiteiten, die als bijlage 2 bij de voorschriften is gevoegd.
52. Voor een buitenstaander zal geen verschil merkbaar zijn in "hinder", ongeacht het niet-commerciële en maatschappelijke karakter. Bepalend daarbij is de vraag of deze horeca-activiteiten, die thans in het bestemmingsplan al zijn toegestaan, leiden tot een in planologische zin onacceptabele situatie. Naar mening van het college is dit niet het geval.
53. Zoals aangegeven zal een buitenstaander een verschil niet ervaren. Zoals aangegeven is de vraag bepalend of deze horeca-activiteiten, die thans in het bestemmingsplan al zijn toegestaan, leiden tot een in planologische zin onacceptabele situatie. Naar mening van het college is dit niet het geval.
54. De geschetste situatie is niet aan de orde en speculatief van aard. Het bestemmingsplan "Spelderholt - Riant" stelt duidelijk welke eisen gesteld kunnen en mogen worden aan de horeca ter plaatse. Derhalve wordt verder niet inhoudelijk op het punt ingegaan.
55. Het betreft hier een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de Staat en de stichtingen Parc Spelderholt, waar door de gemeente niet in getreden kan worden.
56. Indien al sprake zou zijn van subsidie, dan is deze geregeld tussen de Staat en de stichtingen Parc Spelderholt. De gemeente Apeldoorn is hierin geen partij. Overigens betreffen de aangeboden horeca-activiteiten een dagopleiding voor studenten met een lichamelijke of geestelijke beperking. Voor het bieden van deze dagopleiding ontvangt Parc Spelderholt op geen enkele wijze aanvullende subsidies of andere inkomsten, zoals dit voor vrijwel alle andere opleidingcentra geldt. Het college kan zich dan ook niet verenigen met de in de tekst van reclamanten geschetste beeld.
57. Het migratiesaldo nul betreft een bepaling die door alle gemeenten in het Nationale landschap Veluwe niet is geaccepteerd en door de provincie niet als bindend wordt beschouwd. Overigens geldt het migratiesaldo nul voor het geheel van het Nationale Landschap. Zaken als gezinsverdunding en migratie naar het westen van het land maken dat het totale aantal bewoners van het Nationale Landschap vrijwel ongewijzigd blijft.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- Voor zover is aangegeven bij de beantwoording van de zienswijzen, is het bestemmingsplan aangepast.
- Voor het overige wordt niet aan de zienswijzen tegemoet gekomen.

3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

In paragraaf 4.1 van de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan stond de volgende tekst opgenomen:

"Daarnaast is de plaatsing van tijdelijke woonruimte medio 2008 ten behoeve van de huisvesting van maximaal 30 studenten met de gemeente besproken. Ten aanzien van deze, reeds gerealiseerd, tijdelijke huisvesting geldt de afspraak dat deze uiterlijk kan blijven staan tot de definitieve huisvesting gereed is."

Dit is niet in overeenstemming met de overeenkomst die in december 2008 is gesloten. Daarin wordt gesteld dat de tijdelijke huisvesting in ieder geval medio 2013 zal zijn verwijderd. De tekst wordt daarom als volgt aangepast:

"Daarnaast is de plaatsing van tijdelijke woonruimte medio 2008 ten behoeve van de huisvesting van maximaal 30 studenten met de gemeente besproken. Ten aanzien van deze, reeds gerealiseerd, tijdelijke huisvesting geldt de afspraak dat deze uiterlijk kan blijven staan tot medio 2013 of, indien deze situatie eerder aan de orde is, de definitieve huisvesting gereed is."