

Raadsbesluit

Nr. 9-2019

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Hoge Bergweg 16 Beekbergen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1318-ont1, met ingang van 6 september 2018 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 raadsvoorstel van 7 februari 2019, nr. 9-2019, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen;

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, 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 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 de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 31 juli 2018:

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;

- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

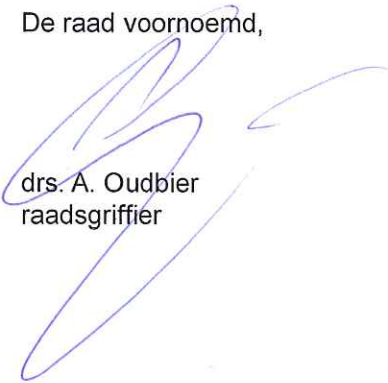
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening ;

besluit:

1. Aan de zienswijzen tegen het bestemmingsplan gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Hoge Bergweg 16 Beekbergen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1318-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 februari 2019

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



P.M. van Wingerden - Boers
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
14 februari 2019

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Hoge Bergweg 16
Beekbergen

Voorstel nr
9-2019

Datum
07-02-2019

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Hoge Bergweg 16 Beekbergen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1318-vas1, dat betrekking heeft op de uitbreiding van het recreatiepark Beekbergen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Bospark Beekbergen heeft verzocht om planologische medewerking voor de uitbreiding van het recreatiepark met 23 zorgrecreatiewoningen en een zorggroepsaccommodatie.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Hoge Bergweg 16 Beekbergen heeft met ingang van 6 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Hoge Bergweg 16 Beekbergen vast kan stellen.

2. Kader

De ontwikkeling van de uitbreiding van het recreatiepark past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Deze ontwikkeling is echter wel in overeenstemming met het (voorheen geldende) groei- en krimpbeleid van de provincie Gelderland en de door de raad vastgestelde clustervisie voor Beekbergen. Op basis van dit groei- en krimpbeleid hebben reeds diverse uitbreidingen van de recreatiebedrijven in de gemeente Apeldoorn plaatsgevonden. Verder is de voorgenomen

ontwikkeling in overeenstemming met het Structuurvisie "Apeldoorn biedt ruimte" en met de door de raad vastgestelde notities "Speelruimte verblijfsrecreatie" en "Welkom in Apeldoorn op de Veluwe". Ook is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de nota Vitale Vakantieparken. Dit gemeentelijk beleid is beschreven in de plantoelichting.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 23 zorgrecreatiewoningen en een zorggroepsaccommodatie mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

De provincie Gelderland heeft specifiek beleid gemaakt voor de uitbreiding van de recreatiebedrijven op de Veluwe. Het doel van dit beleid is om de meest kwetsbare natuur op de Veluwe te ontlasten en ontwikkelingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie te geven op minder kwetsbare plaatsen. Daarvoor kocht de provincie Gelderland recreatieterreinen in kwetsbare gebieden op. Ook de gemeente Apeldoorn heeft bij aanvang een actieve rol gespeeld om dit proces op te starten, onder meer door de aankoop van Gerritsfles en Groot Panorama.

De "gekrompen" hectares zijn gebruikt om op andere locaties recreatiebedrijven uitbreidingsruimte te bieden. Daarvoor zijn op De Veluwe 15 groeiclusters aangewezen waarvan er twee in de gemeente Apeldoorn liggen (Beekbergen & Hoenderloo). Een beoordelingscommissie van de provincie heeft de uitbreidingsplannen van de recreatieondernemers getoetst op economische, ecologische en recreatieve duurzaamheid. Daarnaast heeft de ondernemer in het kader van de ladder duurzame verstedelijking actueel onderzoek verricht naar de behoefte van de zorgrecreatiewoningen.

Wij achten het van groot belang dat de recreatiebedrijven kunnen uitbreiden en zodoende een belangrijke bijdrage leveren aan de doelstellingen van onze structuurvisie.

De provincie Gelderland heeft een onherroepelijke natuurvergunning afgegeven voor de uitbreiding van het recreatiepark.

De reële verwachting is dat binnenkort de provincie ook een ontheffing krachtens de Wet natuurbescherming zal afgeven.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijzen hebben betrekking op beweerde toezeggingen (niet afkomstig van de gemeente) dat ter plaatse niet zou worden gebouwd, substantieel verlies aan natuur, aantasting van het verblijfsgenot, de behoefte aan recreatiebungalows (ladder duurzame verstedelijking) en planschade. Voorgesteld wordt de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen door in de regels bij de bestemming Natuur de functie van wegen te schrappen en de ontsluiting van de uitbreiding van het park vast te leggen op de Lage Bergweg. Hiermee wordt voorkomen dat een rechtstreekse ontsluiting tussen het bestaande park en de uitbreiding kan worden aangelegd. Voorts wordt voorgesteld om de natuurstrook met 5 meter in zuidelijke richting uit te breiden. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzennota.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, 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;

Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van
de secretaris,

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

P.M. van Wingerden-Boers

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Hoge Bergweg 16

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 6 september 2018 tot en met 17 oktober 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

2 Communicatie

De initiatiefnemer heeft op 3 juli 2017 een informatiebijeenkomst gehouden waarvoor waren uitgenodigd omwonenden, de dorpsraad, de eigenaren van recreatiebungalows en raadsleden. Er zijn met name vragen gesteld over de behoefte aan recreatiewoningen en de verhuurbaarheid van de bestaande recreatiewoningen. Dit heeft er mede toe geleid dat Droomparken een behoefteonderzoek heeft laten verrichten door ZKH. Dit rapport is als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Op 22 februari 2018 is er een tweede informatiebijeenkomst gehouden waarbij het behoefteonderzoek is gepresenteerd. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is de conclusie dat Droomparken met individuele eigenaren in gesprek gaat over de groenbuffer, optimalisering van de parkeerplekken en de zichtlijnen per object.

Naast de wettelijke vereisten over de bekendmaking van de ter visie legging van het ontwerp hebben wij een bewonersbrief verspreid. Ook Droomparken heeft verder bekendheid gegeven aan de plannen door de bewonersbrief te verspreiden onder de eigenaren van de vakantiewoningen in de directe omgeving van de beoogde locatie van de zorgrecreatiewoningen. De wensen die door individuele eigenaren tijdens persoonlijke gesprekken zijn geuit voor wat betreft grootte van groenbuffer, de locatie van parkeerplaatsen en ligging van de groepsaccommodaties en beplanting zijn door Droomparken zoveel mogelijk in de ingediende plannen verwerkt.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is gedateerd op 11 oktober en ingekomen op 12 oktober 2018

Inhoud van de zienswijze

- a. Behoeftte aan "zorggerelateerde verblijfsrecreatieobjecten".
Er wordt nergens in het plan noch in de bijlage aangetoond dat er behoefte is aan zorgwoningen. Ook niet dat de beoogde woningen geschikter zouden zijn voor

mindervaliden dan andere aangepaste woningen. "De objecten worden zo ingericht dat zij ruimtelijk ogen en een rustige, prikkelarme uitstraling hebben". Echter dit geldt voor 99% van de vakantiewoningen op het Bospark. Geen reden om nieuw te bouwen.

- b. Er worden geen extra eisen gesteld aan toekomstige eigenaren, noch aan toekomstige gasten met betrekking tot "gehandicapt" zijn. Dit is expliciet meegedeeld op de bijeenkomst van eigenaren en het park over dit onderwerp. De woningen kunnen door iedereen gekocht worden en aan iedereen verhuurd worden, handicap of geen handicap. Hoewel het park zich nog niet uitgelaten heeft over de prijzen van de woningen en over de huurprijzen hiervan wordt gevreesd dat deze bedragen buiten de mogelijkheden zullen vallen van de meeste mensen en dus ook van gehandicapten.
- c. Planschade.
Meerdere eigenaren langs de rand hebben bij de koop van hun woning de verzekering gekregen van het park dat de gemeente niet zou toestaan dat er ten zuiden van hun verblijven gebouwd zou mogen worden. Er mochten zelfs geen harde paden in de tuin worden aangelegd of objecten geplaatst worden. Als de gemeente nieuwbouw nu wel gaat toestaan langs de bestaande bebouwing, wordt de aantrekkelijkheid van de woning minder. Dit vertaalt zich naar een waardevermindering van de woning en een lagere huuropbrengst. Deze planschade zal op de gemeente verhaald gaan worden.
- d. Verhuur.
De slechte verhuur is één van de redenen dat veel eigenaren hun woning te koop aanbieden. De bezetting en daarmee de verhuuropbrengsten zijn niet toereikend om de kosten te dekken c.q. enig rendement te behalen. Met nog een aantal woningen extra zal de spoeling nog dunner worden en de verhuur per woning verder teruglopen.
- e. Bestaande woningen.

Op het park staat een groot aantal bungalows en chalets te koop. De parkvoorschriften verbieden "te koop bordjes" te plaatsen, daarom is dit niet zo zichtbaar. Bij de bekendmaking van de plannen van het park is er onderzoek gedaan naar het aantal te koop staande woningen met dezelfde oppervlak. De oppervlakken van de beoogde woningen zijn 70, 80 en 110 m².

Nieuw te bouwen woningen 70 m ²	7 stuks
Te koop staande woningen	40 stuks
Nieuw te bouwen woningen 80 m ²	6 stuks
Nieuw te bouwen woningen 110 m ²	10 stuks
Te koop staand > 110 m ²	22 stuks

Daarnaast is het park bezig met de realisatie van woningen op het park zelf. Op diverse plaatsen worden woningen vervangen. Deze zouden ook geschikt te maken zijn als zorgwoningen. Voor mensen met autisme hoeft niets aangepast te worden daar het hele park prikkelarm is, zeker op enige afstand van de receptie. Ook voor lichamelijk gehandicapten zullen weinig aanpassingen nodig zijn. Conclusie: nieuwbouw is in het geheel niet noodzakelijk. Aanpassen van bestaande woningen voldoet ook.

Beoordeling

- a. In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat de ladder voor duurzame ontwikkeling op deze ontwikkeling van 23 recreatiezorgwoningen en groepsaccommodatie van toepassing is. De behoefte aan deze ontwikkeling blijkt uit het rapport van ZKH van februari 2018 dat actueel onderzoek heeft verricht naar de vraag en aanbod van zorgrecreatiewoningen. De rapportage van ZKH is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan gevoegd. Met de conclusies uit het rapport stemmen wij in. Van belang is verder dat de geplande zorgrecreatiewoningen op grotere afstand van elkaar zijn gesitueerd dan de huidige recreatiewoningen op het bestaande park.
- b. Het gestelde is niet correct. Het gaat hier om de bestemming zorgrecreatiewoningen met een daarbij behorende regeling die in het bestemmingsplan is vastgelegd.
- c. De gemeente is niet betrokken geweest bij de verkoop van de recreatiewoningen. In dit kader wordt opgemerkt dat de gemeenteraad zich in planologische zin wel heeft uitgesproken over dit perceel. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Stuwwalrand Parkzone Zuid, op 26 april 2000 heeft de raad voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die betrekking had op het omzetten van een bosbestemming naar een verblijfsrecreatieve bestemming. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 4 december 2001 hieraan goedkeuring onthouden. Deze

onthouding van goedkeuring is bevestigd door de Raad van State op 11 juni 2003. Thans is vigerend voor dit perceel de bestemming bos en natuurgebied. Voorts moet in dit kader worden opgemerkt dat de gemeenteraad in 2008 de clustervisie voor de recreatiebedrijven Beekbergen heeft vastgesteld waaruit kan worden afgeleid dat de hierin genoemde bedrijven perspectief op groei werd geboden. Dit groeiperspectief werd gebaseerd op het provinciaal beleid van september 2006 (streekplanuitwerking Groei & Krimp).

Niet wordt ingezien dat voor reclamant planologisch een nadeliger situatie gaat ontstaan gelet op de forse natuurstrook, die wordt aangepast naar tenminste 25 meter en de zelfstandige ontsluiting van de uitbreiding van het park. In ieder geval is deze zienswijze geen aanleiding om van de vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. Indien reclamant van oordeel is dat hij schade lijdt ten gevolge van dit bestemmingsplan dan kan hij daarvoor een verzoek indienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het verzoek wordt dan overeenkomstig de planschadeprocedureverordening in behandeling genomen.

- d. De behoefte aan de zorgrecreatiewoningen is onderbouwd met het onder a. genoemde ZKH rapport. Daarbij merken wij op dat de geplande nieuwbouw afwijkt van het bestaande park, zowel qua structuur als qua oppervlakte van de zorgrecreatiewoningen.
- e. De bestaande recreatiewoningen op het park voldoen niet aan de eisen van de doelgroep. Het gaat immers ook om de indeling en de inrichting van de zorgrecreatiewoningen. Verder is de stedenbouwkundige opzet van het plan afgestemd op de zorgrecreatiewoningen en staan deze recreatiewoningen verder uit elkaar dan de recreatiewoningen op het bestaande park.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door de natuurstrook ten zuiden van het perceel van reclamant met 5 meter te verbreden.

3.2 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is gedateerd op 23 september 2018 en ontvangen op 26 september 2018.

Inhoud van de zienswijze

- a. Voor deze uitbreiding moet 2.5 hectare bos worden gekapt wat een substantieel verlies van natuur met alle flora fauna tot gevolg heeft. Opgemerkt moet worden dat onlangs in de media het bericht is verschenen dat de totale oppervlakte aan bos in Nederland sinds 2013 jaarlijks met 1350 hectare is afgenomen volgens de site Nature Today. Dit zou komen onder meer door de verdergaande bebouwing in Nederland. Bezwaar wordt gemaakt tegen het kappen van bossen in deze tijd waarin natuurbehoud hoge prioriteit heeft en onder hoge druk staat door de verdergaande bebouwing in Nederland. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben m.b.t. het 'groei en krimpbeleid' niet aangegeven waar en op welke manier het verlies van bos gecompenseerd wordt. Aangenomen kan worden dat het verlies van 2,5 hectare niet door nieuwe aanplant elders gecompenseerd zal worden.
- b. De ongebreidelde uitbreiding en toename van vakantieparken in Nederland de laatste jaren in het algemeen die per definitie een aantasting voor de natuur tot gevolg heeft dan wel de natuurbeleving in de regio en de overcapaciteit die daarvan het gevolg is, waarvan nu inmiddels sprake is, zou instanties moeten inzien dat hier paal en perk aan gesteld zou moeten worden. Het blijkt volgens de laatste berichtgeving dat een groot deel van de parken niet rendabel is en met allerlei kunstgrepen het hoofd boven water proberen te houden nog maar niet te spreken van de verloedering waarvan bij veel parken reeds sprake is.
- c. De leegstand van bestaande chalets op het betreffende park en overcapaciteit van vakantie huizen in het algemeen zal voor verdere druk betekenen m.b.t. het (ongewenst) permanent bewonen van vakantieobjecten. Het woon- en verblijfsgenot van het chalet (dat direct grenst aan deze bebouwing) zal ernstig worden aangetast met het uitzicht op een parkeerterrein en nieuwe recreatiewoningen. De recreatiewoning is aangekocht juist voor

- het uitzicht op het bos en de vrije natuur.
- De geluidsoverlast van auto's en bewoners zal voor toenemende overlast zorgen.
 - De (voorgenomen) bewoning door specifieke zorgdoelgroepen (gehandicapten, mensen met een al dan niet psychische beperking e.d.) zal voor extra overlast zorgen.
 - Het vermoeden bestaat dat door dit 'zorgetiquette' aan het project te hangen dit bedoeld is om de instanties 'mild' te stemmen om zodoende het plan te kunnen realiseren. Immers om deze doelgroep te bereiken zou aanvankelijk ook leegstaande objecten op het park toegankelijk gemaakt kunnen worden.
 - De exploitatie van dan wel boekingen voor deze zogenoemde 'zorggerelateerde verblijfsobjecten' al dan niet in samenwerking met een zorginstelling, zal wanneer hier onvoldoend emplooi voor blijkt te zijn makkelijk ingevuld gaan worden met reguliere bewoning. De aanvankelijke 'zorgintenties' zullen op termijn wel eens flinterdun blijken te zijn.
 - De waarde van de woning (kadasternummer 5141) die direct grenst aan de nieuwe bebouwing zal door genoemde punten beslist en in onacceptabele waarde afnemen.
 - Ten tijde van de aankoop is expliciet door de eigenaar van het park verteld dat er geen verdere bebouwing zal plaatsvinden in de toekomst op de betreffende locatie.

Beoordeling

- Het Groei- en krimpbeleid van de provincie Gelderland is op deze uitbreiding van toepassing. Groei en krimp betekent dat er per saldo geen achteruitgang is in de hectares natuur. De provincie Gelderland heeft op basis van dit beleid een Natuurvergunning verleend. In de verleende natuurvergunning heeft de provincie een verantwoording afgelegd van de groei- en krimp hectares. Deze verantwoording is hieronder opgenomen.

Tabel 2 Groei- en krimplocaties en oppervlakten (Bron: Natuurtoets groei en krimp, tweede groeitender 2011, Arcadis, 10 juli 2012)

Krimplocaties			Groeilocaties			
Naam	Oppervlakte (ha)		Naam	Oppervlakte (ha)		
	Plan	Definitief		Plan	Definitief	Vergund Nbw
Recreatiepark Samoza - terrein Pusztá	3,0	3,0	't Schinkel	0,5	0	Nee
Recreatiepark Samoza - terrein Mosterveen	10,0	10,0	De Pampel	0,65	0,65	Nee
			't Veluws Hof	2,0	2,0	Ja
Filipsberg	2,0	2,0	Het Lierderholt	2,8	2,8	Ja
Oase	8,8	8,8	Bungalowpark Hoenderloo	3,5	3,5	Ja
			Recreatiepark Beekbergen	3,5	3,5	Ja
			Bosspark Beekbergen	2,5	2,5	
			Heidekamp	1,5	1,5	Ja
			Scheleberg	3,2	3,2	Ja
			Paardensport G. vd Hoorn	0,7	0,7	Nee
			Berkenhorst	2,15	2,15	Nee
			Speulderbos	0,8	0,8	Ja
			De Hertendorst	0	0,25	Ja
Totaal	23,8	23,8	Totaal	23,8	23,55	

- De conclusie uit bovenstaande tabel is dat er geen verlies is aan natuur.
- Naar de behoefte aan zorgrecreatiewoningen heeft de initiatiefnemer onderzoek laten verrichten. Dit onderzoek van ZKH van februari 2018 is als bijlage 1 bij de toelichting ingevoegd en hieruit blijkt dat er behoefte bestaat aan zorgrecreatiewoningen. Met deze conclusie wordt ingestemd.
 - De nieuw geplande zorgrecreatiewoningen zijn zorgvuldig ingepast. Tussen het bestaande recreatiepark met de bestemming verblijfsrecreatie en de nieuwe bestemming verblijfsrecreatie blijft de bestemming Natuur van toepassing. Deze strook wordt aangepast naar tenminste 25 meter. De verkeersafwikkeling van de geplande nieuwbouw ligt buiten het bestaande park en wordt direct ontsloten op de Lage Bergweg. Opgemerkt moet wel worden dat volgens de regels van het bestemmingsplan binnen de bestemming Natuur de aanleg van een weg mogelijk is. Het is echter niet de bedoeling dat het bestaande recreatiepark met het nieuwe park wordt verbonden door middel van een weg. Aan deze zienswijze kan worden tegemoet gekomen door in de regels behorende bij de

bestemming Natuur de bestemming wegen te schrappen en overeenkomstig de bedoeling van het inrichtingsplan de ontsluiting juridisch vast te leggen op de Lage Bergweg. Ter plaatse wordt daartoe een functieaanduiding opgenomen.

Niet wordt ingezien dat voor reclamant planologisch een nadeliger situatie gaat ontstaan gelet op de forse natuurstrook van tenminste 25 meter en de zelfstandige ontsluiting van de uitbreiding van het park.

- d. Verwezen wordt naar het hiervoor onder c. gestelde. Overlast in deze situatie is niet aannemelijk gelet op de zelfstandige ontsluiting en de forse strook natuur tussen het bestaande recreatiepark en de geplande uitbreiding.
- e. Verwezen wordt naar het hiervoor onder c. gestelde.
- f. De ondernemer heeft naar de functie van zorgrecreatiewoningen onderzoek laten instellen. Uit het onderzoek blijkt dat hieraan behoefte bestaat. De bestaande recreatiewoningen op het park zijn niet groter dan 75 m². De geplande zorgrecreatiewoningen staan verder van elkaar dan op het bestaande park en de indeling en inrichting van de zorgrecreatiewoningen zijn anders. Vandaar dat een grotere oppervlakte van toepassing is dan de toegestane oppervlakte van de bestaande recreatiewoningen op het park.
- g. Er is gelet op het uitgevoerde onderzoek geen reden om aan te nemen dat er geen behoefte bestaat.
- h. Wij zijn niet in dat de waarde van de recreatiewoningen zal dalen door de beoogde ontwikkeling. De nieuwe zorgrecreatiewoningen zijn goed ingepast en bovendien is er een ruime bosstrook geprojecteerd tussen de bestaande recreatiewoningen en de nieuwe zorgrecreatiewoningen. Deze zienswijze is geen aanleiding om van de vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.
- i. Wij verwijzen naar de beoordeling onder 3.1 onder c.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door:

- a. in de regels onder de bestemming Natuur de functie wegen te schrappen;
- b. op de plankaart de aanduiding ontsluiting op te nemen
- c. de natuurstrook ten zuiden van het perceel van reclamant met 5 meter te verbreden.

3.3 [...] mede namens [...] eigenaar van aangrenzend perceel en [...], eigenaar van aangrenzend perceel.

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 16 oktober 2018

Inhoud van de zienswijze

- a. Gedane toezegging
Aan alle belanghebbenden, eigenaren van de recreatiewoningen van H68, H66, H64, H62 is bij de aankoop van de woning in 2007/2008 de harde toezegging gedaan dat deze woningen altijd de rand van het park zouden blijven en dat er geen recreatiewoningen meer achter deze huizen zouden komen. Ook in het vigerende bestemmingsplan wordt dit onderbouwd. De betreffende percelen zullen aanzienlijk in waarde dalen evenals een substantiële vermindering van de te verwachten huuropbrengst vanwege een minder aantrekkelijke ligging. De belanghebbenden zijn van mening dat alleen al om dit punt de plannen geen doorgang zouden moeten krijgen. Indien de plannen onverhoopt doorgang gaan vinden, dienen de eigenaren gecompenseerd te worden voor deze schade. Tevens dient er een adequate voorziening worden getroffen dat het zicht vanuit de bestaande woningen en bijbehorende tuinen op de nieuwe vakantiewoningen door een met natuurlijke begroeiing bekleedde wal, ontnomen zal worden en andersom vanuit de nieuwe woningen ook het zicht op de bestaande wordt ontnomen.
- b. Plangrens
Vertegenwoordigers van Droomparken verstrekten informatie waaruit blijkt dat de plangrens direct aansluit op de erfgrengrens van onze percelen. In de stukken, die nu voorliggen bij uw gemeente, lijkt de plangrens opgeschoven te zijn in noordelijke richting en over onze percelen te liggen. Wij kunnen deze mogelijke wijziging niet accepteren. Dit

gezien mondelinge uitleg van het plan, door vertegenwoordigers van Droomparken, dat Droomparken gepland heeft chalets te plaatsen op een afstand van minimaal 15 en maximaal 40 meter van de erfgrens van onze percelen. De vertegenwoordigers van Droomparken gaven deze uitleg van de afstand tijdens meerdere informatiebijeenkomsten aan betrokken eigenaren.

c. Behoeftte aan zorgwoningen

Reclamanten hebben grote twijfels aan de behoefte van nieuwe woningen op het park. De huidige bezettingsgraad (verhuur) van droompark Beekbergen blijft al jaren ver achter bij de bij verkoop voorziene en voorgehouden bezettingsgraad. Door meer woningen toe te voegen wordt dit alleen maar slechter. Wij hebben grote twijfels over de daadwerkelijke behoefte in de markt. Het als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan toegevoegde rapport waaruit die behoefte zou blijken is niet onderbouwd door zorgvuldig onderzoek en bevat hoofdzakelijk aannames en wenselijkheden. Daarnaast worden de woningen gerealiseerd in een uithoek van het park ver weg van de centrale voorzieningen en door de ontsluiting door onder andere een soort bospad zeker niet rolstoelvriendelijk.

d. Bestaande woningen.

Op het park staat een groot aantal bungalows en chalets te koop. De parkvoorschriften verbieden "te koop bordjes" te plaatsen, daarom is dit niet zo zichtbaar. Bij de bekendmaking van de plannen van het park is er onderzoek gedaan naar het aantal te koop staande woningen met dezelfde oppervlak. De oppervlakken van de beoogde woningen zijn 70, 80 en 110 m².

Nieuw te bouwen woningen 70 m ²	7 stuks
Te koop staande woningen	40 stuks.
Nieuw te bouwen woningen 80 m ²	6 stuks
Nieuw te bouwen woningen 110 m ²	10 stuks.
Te koop staand > 110 m ²	22 stuks.

Daarnaast is het park bezig met de realisatie van woningen op het park zelf. Op diverse plaatsen worden woningen vervangen. Deze zouden ook geschikt te maken zijn als zorgwoningen. Voor mensen met autisme hoeft niets aangepast te worden daar het hele park prikkelarm is, zeker op enige afstand van de receptie. Ook voor lichamelijke gehandicapten zullen weinig aanpassingen nodig zijn. Conclusie: nieuwbouw is in het geheel niet noodzakelijk. Aanpassen van bestaande woningen voldoet ook.

Beoordeling

- a. De gemeente is niet betrokken geweest bij de verkoop van de recreatiewoningen. In dit kader wordt opgemerkt dat de gemeenteraad zich in planologische zin wel heeft uitgesproken over dit perceel. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Stuwwalrand Parkzone Zuid, op 26 april 2000 heeft de raad voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die betrekking had op het omzetten van een bosbestemming naar een verblijfsrecreatieve bestemming. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 4 december 2001 hieraan goedkeuring onthouden. Deze onthouding van goedkeuring is bevestigd door de Raad van State op 11 juni 2003. Thans is vigerend voor dit perceel de bestemming bos en natuurgebied. Voorts moet in dit kader worden opgemerkt dat de gemeenteraad in 2008 de clustervisie voor de recreatiebedrijven Beekbergen heeft vastgesteld waaruit kan worden afgeleid dat de hierin genoemde bedrijven perspectief op groei werden geboden. Dit groeiperspectief werd gebaseerd op het provinciaal beleid van september 2006 (streekplanuitwerking Groei & Krimp).

Niet wordt ingezien dat voor reclamant planologisch een nadeliger situatie gaat ontstaan gelet op de forse natuurstrook die wordt aangepast naar tenminste 25 meter en de zelfstandige ontsluiting van de uitbreiding van het park. In ieder geval is deze zienswijze geen aanleiding om van de vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. Indien reclamant van oordeel is dat hij schade lijdt ten gevolge van dit bestemmingsplan dan kan hij daarvoor een verzoek indienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het verzoek wordt dan overeenkomstig de planschadeprocedureverordening in behandeling genomen. Overigens is er geen sprake van gebondenheid van de gemeente aan eventuele mededelingen van private partijen.

- b. De informatie uit de geldende bestemmingsplannen, die nog zijn vastgesteld onder de (oude) WRO, zijn raadpleegbaar op het gemeentehuis en dus voor een ieder kenbaar. Voor dit bestemmingsplan is overigens aangesloten bij het ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied Beekbergen en Loenen voor wat betreft de begrenzing van de bestemming Natuur op het perceel van reclamant. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Beekbergen en Loenen heeft eerder ter inzage gelegen en reclamant heeft daartegen geen zienswijzen ingediend. Gelet op het inrichtingsplan van de initiatiefnemer zal de natuurstrook wel 5 meter worden verbreed richting zuiden zodat deze strook minimaal 25 meter bedraagt.

- c. De behoefte aan zorgrecreatiewoningen is onderbouwd door het adviesbureau ZKH. Het rapport van ZKH is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan opgenomen. Met dit rapport wordt de behoefte aan zorgrecreatiewoningen en de locatie onderbouwd. Wij kunnen instemmen met de conclusies uit het rapport.
- d. De bestaande recreatiewoningen op het park zijn niet groter dan 75 m². De geplande zorgrecreatiewoningen staan verder van elkaar dan de recreatiewoningen op het bestaande park en de indeling en inrichting van de zorgrecreatiewoningen zijn anders. Vandaar dat een grotere oppervlakte van toepassing is dan de toegestane oppervlakte van de bestaande recreatiewoningen op het park.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door:

- a. de natuurstrook ten zuiden van het perceel van reclamant met 5 meter te verbreden.