

## ***Nota Zienswijzen bestemmingsplan Heideweg-Garderbroekerweg***

Ten behoeve van de sanering van een recreatieterrein aan de Heideweg 16 in ruil voor het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning op dit perceel en het realiseren van een burgerwoning op het perceel Garderbroekerweg naast 54 wordt het bestemmingsplan Heideweg-Garderbroekerweg opgesteld. Van 22 januari tot en met 3 maart 2016 heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan Heideweg-Garderbroekerweg ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen.

De volgende zienswijze is binnengekomen.

1.	De Jager makelaardij De heer H.O. de Jager Namens de heer en mevrouw Cozijnsen Hoofdstraat 55 3781 AB VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: 29 februari 2016 Datum dagtekening: 27 februari 2016 Registratienummer: 662012
<p>De heer en mevrouw Cozijnsen wonen op het perceel Garderbroekerweg 50 en hebben daar een recreatieonderneming.</p> <p><i>a. Zienswijze:</i> Door de realisatie van een woning op een perceel naast Garderbroekerweg 54 wordt de huidige woon- en werklocatie verder ingebouwd. Het open gebied wordt bebouwd. Een deel van de zichtlijnen verdwijnt daardoor.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Het bedoelde perceel heeft geen specifieke waarde met betrekking tot openheid. Zo is de dubbelbestemming 'Waarde – openheid en reliëf' niet van toepassing. Op het perceel Garderbroekerweg 50 is ook geen sprake van openheid, gelet op de bestaande begroeiing.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>b. Zienswijze:</i> De kans is groot dat de toegangsweg naar het terrein van cliënten (waar een recht van overpad geldt) verder belast wordt met meer verkeersbewegingen.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Gelet op het feit dat de ontsluiting van het nieuwe perceel via de Garderbroekerweg loopt, zal de bestaande toegangsweg naar Garderbroekerweg 50 niet verder worden belast.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>c. Zienswijze:</i> In de toelichting staat dat het recreatiebedrijf feitelijk niet meer in gebruik was. Dit is niet juist. Het park 'De Instuif' was nog wel degelijk in gebruik. Echter, de eigenaar ging failliet, waardoor de bank het onroerend goed ging veilen.</p>		

*Gemeentelijke reactie:*

In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is het begrip recreatiebedrijf als volgt gedefinieerd:

een bedrijf dat een verblijfsrecreatieterrein op een zodanige wijze exploiteert en/of beheert, dat in of op de toeristische standplaatsen, stacaravans en/of recreatiewoningen recreatief verblijf plaatsvindt, waarbij onder een bedrijf wordt ook verstaan een stichting of een andere rechtspersoon;

Van een dergelijk bedrijf was geen sprake meer.

*Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

*d. Zienswijze:*

In de toelichting staat dat er geen perspectief meer bestond voor verblijfsrecreatie. Dit is niet nader onderbouwd.

*Gemeentelijke reactie:*

In de toelichting staat aangegeven dat deze locatie minder toekomstwaarde heeft dan andere terreinen, gelet op de omvang en de ligging.

In de nota 'Kansen en koersen, Visie op de toekomst van de verblijfsrecreatie in de gemeente Barneveld' (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2015) (vanaf nu: Visie Verblijfsrecreatie) staat dat 5 hectare wordt gezien als een ondergrens voor toekomstbestendige bedrijven. Het recreatiebedrijf De Instuif was circa 2 hectare.

Daarnaast is in de toelichting aangegeven dat het aanbod (veelal stacaravans) niet meer aansluit op de huidige vraag.

*Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

*e. Zienswijze:*

In de toelichting staat dat het functieveranderingsbeleid is gebruikt als richtingwijzer. Hoe dit plan daarbij aansluit en op welke manier dit als richtingwijzer is gebruikt is niet gemotiveerd.

*Gemeentelijke reactie:*

In de toelichting is wel degelijk aangegeven op welke manier het functieveranderingsbeleid (Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten) als richtingwijzer is gebruikt.

In paragraaf 3.1 staat wat het functieveranderingsbeleid inhoudt en wat het doel daarvan is. Het gaat er om dat stoppende agrariërs worden gestimuleerd om lege schuren en stallen te slopen om oneigenlijk gebruik en verrommeling tegen te gaan. In ruil daarvoor mag hoogwaardige en passende nieuwbouw worden gerealiseerd. Dat komt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Barneveld ten goede.

In de Visie Verblijfsrecreatie is aangegeven dat de gemeente een vergelijkbare mogelijkheid passend vindt voor de beëindiging van met name kleine verblijfsrecreatieparken die niet toekomstbestendig zijn. Dat dient immers hetzelfde doel. Het voorkomt verpaupering en oneigenlijk gebruik en het past in de doelen van meer ruimtelijke kwaliteit. Bovendien draagt het bij aan een betere balans tussen vraag en aanbod.

In de Visie Verblijfsrecreatie is dan ook een regeling aangegeven om in ruil voor beëindiging van recreatiebedrijven (kleiner dan 5 hectare) woningen te bouwen. Het plan van De Instuif is als voorbeeld opgenomen.

In de toelichting van het bestemmingsplan is nog nader aangegeven waarom voor deze specifieke locatie in de lijn van het functieveranderingsbeleid een oplossing voor het saneren van het recreatiebedrijf is gezocht.

Het is niet wenselijk dat opnieuw een recreatiepark op deze locatie wordt gerealiseerd. De sanering van het recreatiepark kan als een kans worden beschouwd die vooruitloopt op ontwikkelingen van de recreatieve sector in Barneveld. Er is zeer waarschijnlijk sprake van een overcapaciteit van verblijfsrecreatie en het aanbod (veelal stacaravans) sluit niet meer aan op de huidige vraag. Door het recreatiepark te saneren wordt winst behaald in de omgevingskwaliteit van het buitengebied. Het voorkomt verpaupering en oneigenlijk gebruik en het past in de doelen van meer ruimtelijke kwaliteit. Bovendien draagt het bij aan een betere balans tussen vraag en aanbod.

*Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

*f. Zienswijze:*

Functieverandering heeft betrekking op agrarische bedrijven en niet op recreatiebedrijven. Daarnaast moeten nieuwe woningen op de locatie van de boerderij worden teruggebouwd. In de onderhavige casus is dat niet het geval. Er is niet onderbouwd waarom de woning die ter compensatie gebouwd mag worden, niet op de betreffende locatie aan de Heideweg wordt gebouwd. De relatie met de locatie aan de Garderbroekerweg is niet gemotiveerd.

*Gemeentelijke reactie:*

De regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten geldt voor agrarische bedrijven. Dit functieveranderingsbeleid ziet niet op stoppende recreatiebedrijven. Dit betekent dat het functieveranderingsbeleid niet van toepassing is op het verzoek en dat het plan hier niet aan getoetst hoeft te worden.

De Visie Verblijfsrecreatie is wel een toetsingskader voor het saneren van recreatieterreinen. Zoals bij '1e' is aangegeven is het functieveranderingsbeleid voor agrarische bedrijven gebruikt als inspiratiebron bij de regeling voor stoppende recreatiebedrijven. In de Visie Verblijfsrecreatie is als kanttekening ook aangegeven dat bij het maken van dergelijke plannen altijd de aard van het huidige gebruik, de lokale situatie en specifieke oplossingen bepalend zijn voor de (on) mogelijkheden. Er zijn dus geen standaardoplossingen, maar er is altijd sprake van maatwerk.

Voor het betreffende recreatieterrein is een totaalpakket overeengekomen. Het was niet wenselijk om op de locatie Heideweg meerdere woningen te realiseren, gelet op de ligging (nabij de A1). De locatie aan de Garderbroekerweg betreft een perceel in een lintbebouwing, waarbij aansluiting is gezocht.

*Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

*g. Zienswijze:*

Cliënten verzoeken de raad in te gaan op deze zienswijze en het ontwerpbestemmingsplan in zijn huidige opzet niet vast te stellen.

*Gemeentelijke reactie:*

Zoals bij de voorgaande punten is aangegeven past deze ontwikkeling in het recent vastgestelde beleid over verblijfsrecreatie. Het plan is zelfs als voorbeeld voor sanering van een recreatieterrein aangehaald.

*Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

*h. Zienswijze:*

Cliënten verzoeken de raad te onderzoeken of de bouw van de woning op het perceel aan de Heideweg kan plaatsvinden, in plaats van op het perceel aan de Garderbroekerweg.

*Gemeentelijke reactie:*

Zoals bij '1f' is aangegeven was de realisatie van een extra woning op het perceel Heideweg 16 geen optie.

Gezien de directe nabijheid van de A1 is extra woningbouw op het perceel Heideweg 16 geen wenselijke optie. De locatie aan de Garderbroekerweg ligt naast recreatieplas Zeumeren, in een strook waar al veel bebouwing aanwezig is. Stedenbouwkundig gezien is het wenselijker om aansluiting te zoeken bij dit bestaande bebouwde gebied aan de Garderbroekerweg.

*Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*