

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Traa – Hunnenweg, partiële herziening Buitengebied 2012”

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Traa – Hunnenweg, partiële herziening Buitengebied 2012” (nummer 1629) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de bestaande bedrijfswoningen aan de Traa 1, 3, 5 en 9 in Voorthuizen naar reguliere woningen, een nieuwe inpandige woning (Traa 3) en respijtzorg en nachtopvang (Hunnenweg 69). Aan de Hunnenweg 67 is de Binnentuin over God gevestigd. Het geheel betreft het voormalige landgoed De Pauwenhof.

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 17 september tot en met 28 oktober 2021. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Hoge Boeschoterweg 84 3886 PR GARDERËN	Datum ontvangst: 28 oktober 2021 Datum dagtekening: 26 oktober 2021 Registratienummer: 1178019
<p><i>a. Zienswijze</i> Het plangebied is in twee delen verdeeld. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2012’ had het hele terrein de bestemming horeca, met een ruime bebouwingsmogelijkheid. Wat betreft het noordoostelijke deel van Huize de Parel is er een grote verbetering, de bestemming verandert van horeca in maatschappelijk en er is een goede ruimtelijke afweging gemaakt waar wel en niet gebouwd mag worden.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p><i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p><i>b. Zienswijze</i> In het zuidwestelijke deel van de Binnentuin over God is dat heel anders. Hier is het hele terrein bouwvlek wat betekent dat in Natura 2000-gebied en het GNN gebouwd kan worden, althans volgens voorliggend bestemmingsplan.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> Het klopt dat het bestemmingsplan bebouwing toestaat in Natura 2000-gebied. Dit is echter in het geldende bestemmingsplan ook het geval. Doordat er in totaal minder bebouwing mag komen en de verzwarende functieaanduiding ‘gemengd’ is komen te vervallen (waardoor er geen conferenties, evenementen en activiteiten mogen worden gehouden) is sprake van een minder versturende functie. De planologische mogelijkheid neemt niet weg dat er met zekerheid gebouwd mag gaan worden. Het is aan de provincie om al dan niet een vergunning te verlenen op basis van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb).</p> <p>Onterecht stelt de indiener van de zienswijze dat niet genoemd wordt dat de locatie behoort tot Natura 2000-gebied. In paragraaf 5.3.1 van de toelichting op het bestemmingsplan is erop ingegaan. Daarin is ook aangegeven dat het voorliggende plan leidt tot een beperking van de gebruiks- en bouw mogelijkheden zodat de (maximale) externe werking af neemt.</p> <p><i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p><i>c. Zienswijze</i></p>		

De maximaal overgebleven toegestane bebouwing van het oorspronkelijke bestemmingsplan die toegekend waren aan Traa 1, 3, 5 en 9 worden naar het zuidelijk deel verplaatst. Hierdoor is op de Hunnenweg 67 nog 2.341 m² bebouwing mogelijk en op de Hunnenweg 69 nog 662 m². Een hoeveelheid die hier overigens buiten alle proporties is (mag in drie lagen).

Gemeentelijke reactie

In het geldende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om 4.960 m² bedrijfsbebouwing op te richten. Daarbij geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast zijn het bestaande aantal bedrijfswoningen (drie) toegestaan tot een maximale inhoud van 750 m³ met dezelfde maximale hoogtes en 80 m² aan bijgebouwen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing beperkt tot de genoemde 2.341 m² en 662 m². Totaal dus 3.003 m². Voor wat betreft de voormalige bedrijfswoningen geldt dat deze in de nieuwe situatie een toegestane inhoud hebben van in totaal 2.110 m³ in plaats van de eerder maximaal toegestane inhoud van 2.250 m³. Al met al is er op veel vlakken sprake van een afname van oppervlakte en inhoudsmaten.

Van een verplaatsing van deze bouwmogelijkheden is geen sprake. In het geldende bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen, in tegenstelling tot het nieuwe bestemmingsplan. Er zijn dus gebieden uitgesloten waar gebouwd mag worden. Met name rondom het karakteristieke landhuis zijn, in verband met het aanzicht, de bouwmogelijkheden weggenomen. Daarnaast zijn de bouwmogelijkheden in het gebied tussen de voormalige bedrijfswoningen en de overige bestaande bebouwing weggenomen. Dit in verband met het realiseren van voldoende afstand met het oog op eventuele hinder.

Conclusie

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

d. Zienswijze

De bouwvlek dient in ieder geval buiten het Natura 2000 gebied, zo dicht mogelijk tegen de bestaande bebouwing aan te worden gelegd zodat de schade aan de natuur bij eventuele bebouwing zo beperkt mogelijk is (dit is overigens wel zo getekend in de bij plan wijziging horende onderstaande afbeelding nieuwe situatie.)

Gemeentelijke reactie

Hetgeen de indiener van de zienswijze aangeeft voor de locatie van eventuele nieuwbouw (zo dicht mogelijk tegen de bestaande bebouwing) is begrijpelijk. Het betreft alleen geen nieuwe locatie voor het toestaan van bebouwing. Bebouwing is in het geldende bestemmingsplan binnen het hele plangebied toegestaan. Op het westelijke perceel is de bouwmogelijkheid aan de westelijke en zuidelijke kant niet beperkt. Niet alleen omdat het bestaande bouwmogelijkheden betreft maar ook omdat er nog een lopende aanvraag omgevingsvergunning is die betrekking heeft op het bouwen op dat deel van het perceel.

De betreffende tekening is afkomstig uit het akoestisch onderzoek bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd. Het betreft daarin figuur 1.2. Los van het punt dat de toelichting op het bestemmingsplan geen onderdeel uit maakt van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, is de tekening slechts bedoeld als tekening met daarop de uitgangspunten die gebruikt zijn voor het akoestisch onderzoek. Het is dus niet het gewenste of mogelijke eindbeeld. In hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan is het plan beschreven dat het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Conclusie

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

e. Zienswijze

De gemeente werkt op het ogenblik actief mee aan het plan voor recreatiezonering waar deze plek in een rustig gebied ligt, met zone D (afgesloten) en zone C rustig.

Gemeentelijke reactie

De recreatiezonering is een initiatief en plan van de provincie Gelderland op het gebied van dagrecreatie. De gemeente is hierbij vanuit de recreatie bij betrokken. Het is echter niet zo dat de gemeente actief mee werkt aan de betreffende plannen. Daarnaast is het nog geen vastgesteld beleid. Er bestaat momenteel nog geen zekerheid over het punt of het beleid ook daadwerkelijk in de huidige vorm in werking zal gaan treden, nog los van het punt van het moment van vaststelling van het beleid. Het is immers zo dat de gemeenteraad bij het nemen van het besluit uit moet gaan van het op dat moment geldende beleid.

Los van het voorgaande is het tot slot nog zo dat het zoneringsplan geen directe ruimtelijke werking heeft in de zin dat het bestemmingen of functies verandert of vastlegt. Hiervoor is de provincie immers niet het

bevoegde gezag - dit ligt bij gemeenten. Bij recreatiezonering gaat het alleen over het dagelijks gebruik van de ruimte (natuur) voor dagrecreatie. Ook is er niet voor gekozen om de zonering via de provinciale omgevingsverordening aan gemeenten op te leggen. Het zoneringsplan is dus niet wettelijk bindend voor een omgevingsvisie, maar kan wel een bouwsteen voor die visie zijn en is voor een gemeente ook richtinggevend voor het - op een omgevingsvisie volgend - omgevingsplan.

Feitelijk geeft het zoneringsplan alleen een richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Veluwe, zoals die van de toegangspoorten, de recreatieroutes, de vakantieparken en de marketing daarover. Bij dergelijke ontwikkelingen is het gewenst dat deze niet strijdig zijn met de zoneringskaart. Als de gemeente er niet op aansluit zullen voorgenomen ontwikkelingen die strijdig zijn met de zonering niet voor een Wnb-vergunning in aanmerking kunnen komen en dus niet uitvoerbaar zijn.

Voor nieuwe ruimtelijke projecten blijft de Natura 2000-vergunningplicht van toepassing. Dus bij de procedure voor een omgevingsvergunning ten behoeve van een project op en nabij de Veluwe in het algemeen, geldt de juridische werking van het Natura 2000-beheerplan, inclusief het zoneringsplan. Hierbij is het vervolgens wel van belang te weten welke functies er in het huidige bestemmingsplan al zijn toegestaan en welke in het nieuwe plan worden toegestaan. In het voorliggende plan is sprake van een beperking van de mogelijkheden. Dat leidt per saldo dus niet tot een planologische verslechtering waardoor het plan vergunbaar is, ook op het gebied van de Wnb-vergunning.

Conclusie

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

f. Zienswijze

Met de gemeente Putten wordt overlegd hoe de verkeersdruk op Hunnenweg en de Harderwijker/Arnhemse Karweg beperkt kan worden, bijvoorbeeld door doorgaand verkeer te weren. Nu zien we op tekening al twee terrassen, één voor 100 mensen en één voor 20 mensen, dat betekent ongeveer 60 auto's. De parkeerplaats daarvoor is zonder dat daarvoor vergunning nodig is voor een deel al aangelegd en ligt geheel in het Natura 2000-gebied. Niet alleen dat, maar terrassen en de mogelijkheid tot parkeren betekenen waarschijnlijk meerdere verkeersbewegingen/per parkeerplaats per dag. Heel anders dan oorspronkelijk bij de Pauwenhof waar een beperkt aantal mensen een paar dagen verbleven.

Gemeentelijke reactie

In het concept-zoneringsplan is één van de onderzoeksmaatregelen het onderzoeken van het afwaarderen en aanpassen van een aantal zandwegen op de Veluwe. Dit om de verstoring van gemotoriseerd verkeer te beperken. Het betreft een complexe opgave die samen met andere gemeenten en Staatsbosbeheer in 2022 onderzocht gaat worden. Dit moet alleen wel bezien worden in combinatie met de bestaande planologische mogelijkheden op de onderhavige percelen. Zo zijn de genoemde terrassen nu ook al planologisch mogelijk. Daarbij mogen die terrassen ook gebruikt worden ten behoeve van horeca-activiteiten. Dit betreft dus geen nieuwe mogelijkheid. Dat geldt ook voor de parkeerplaatsen. Ook deze zijn in het geldende bestemmingsplan toegestaan zonder dat daar voorwaarden aan zijn gesteld of beperkingen zijn opgelegd. Van een strijdigheid met het geldende bestemmingsplan is dan ook geen sprake. Voor wat betreft de eventuele ligging in Natura 2000-gebied geldt dat de provincie hiervoor bevoegd gezag is. Het is dus aan hen om hier al dan niet handhavend tegen op te treden.

Conclusie

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

g. Zienswijze

Het is vreemd dat voor de wijzigingen van bedrijfswoningen in woningen en voor de nieuwe bedrijfswoning een uitgebreide stikstof analyse is gemaakt waarbij ook het (veranderde) aantal verkeersbewegingen door de wijziging is meegenomen. Voor de al aangelegde en mogelijk nog uit te breiden parkeerplaats bij de Binnentuin is daar nergens sprake van.

Gemeentelijke reactie

Zoals in onze reactie onder f. al is aangegeven passen de parkeerplaatsen binnen het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarvoor dus niet nodig. Daarnaast zijn de parkeerplaatsen al aangelegd en betreft het geen nieuwe ontwikkeling.

De omzetting van de bedrijfswoningen naar een reguliere woonbestemming en het toevoegen van een nieuwe inpandige bedrijfswoning is wel een nieuwe ontwikkeling. Daarvoor is dus een stikstofberekening uitgevoerd.

Conclusie

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

h. Zienswijze

Het maken van parkeerplaatsen moet in een gebied als dit in ieder geval vergunningsplichtig zijn. Uitgangspunt bij de recreatiezonering is dat parkeerplaatsen op afstand van de rustgebieden zone C en D (lange afstandwandelaars) komen te liggen om te voorkomen dat een te grote groep mensen (eigenlijk horend bij zone A en B) met of zonder hond in zone C terechtkomen.

Gemeentelijke reactie

Zoals in onze reactie onder e. al is aangegeven, heeft het nog niet vastgestelde beleid op het gebied van de recreatiezonering geen rechtstreekse ruimtelijke binding. Met andere woorden, de recreatiezonering levert geen beperkingen op voor wat betreft het gebruik van de parkeerplaatsen die al kunnen zonder vergunningplicht (vanuit de gemeente) op basis van het geldende bestemmingsplan.

Conclusie

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

i. Zienswijze

Er is veel geld beschikbaar voor natuurherstel. Is het een idee om met de 'Binnentuin over God' te overleggen dat hun activiteiten voorzover het horeca betreft deels elders worden ondernomen, bijvoorbeeld als onderdeel van het plan voor het terrein van Edda Huzid?

Gemeentelijke reactie

De gemeente beoordeelt het binnengekomen verzoek of het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Doordat sprake is van een afname aan bebouwingmogelijkheden, het bouwvlak wordt verkleind en de zwaarte van de horecabestemming af neemt, is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit neemt niet weg dat gesproken kan worden over een verdere afname van de gebruiksmogelijkheden. Dat is echter niet aan de gemeente maar aan de initiatiefnemer en eventuele andere partijen zoals de initiatiefnemer van de transformatie van het terrein van Edda Huzid. De gemeente is niet op de hoogte van dergelijke gesprekken of overeenstemming van een eventuele verplaatsing van bouw- en gebruiksrechten. Daar komt bij dat, als er al sprake van zou zijn, de wenselijkheid op de nieuwe locatie van de bouw- en gebruiksrechten beoordeeld moet worden. Ook daar moet namelijk sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

2.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Hunnenweg 45 3781 NM VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: 28 oktober 2021 Datum dagtekening: 28 oktober 2021 Registratienummer: 1178176
<p><i>a. Zienswijze</i></p> <p>Op Boeschoten is stilte en rust van groot belang. Het gebied Boeschoten is een 13e eeuwse Wildforstergoed en heeft nog alle originele kenmerken met oude slingerende zandweggetjes, wildwallen, een oude boerenhoeve en natuurlijke eeuwenoude schaapskooien. Het is van nature stil en rustig. Iets dat we met de hele buurt koesteren.</p> <p>Als burens werken we graag samen aan een betere wereld met onder andere gezamenlijke projecten voor natuurinclusieve landbouw en natuurontwikkeling. Samen met de gemeente heeft de provincie met alle gebiedspartners de recreatiezonering op de kaart gezet. Het gebied rondom Boeschoten is zone C en D (De stille, eindeloze Veluwe, extensief recreatief medegebruik). De plannen voor Huize De Parel passen hier echt heel mooi in. De herziening in het bestemmingsplan is daar wat ons betreft goed.</p> <p>Het plan voor de Binnentuin heeft andere kenmerken. Grootschalig bouwen, horeca, een grote parkeerplaats, veel mensen en permanente bewoning in wat nu bedrijfswoningen zijn. Wat is het plan hier? Is het doel om rust, inspiratie en bezinning te brengen of is het plan om zoveel mogelijk delen nog meer op te delen en dan stuk voor stuk te verkopen?</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i></p>		

Het doel van het bestemmingsplan is om een nieuwe invulling van het vrijgekomen landgoed mogelijk te maken. Het landgoed is opgedeeld in twee delen. Aan de ene kant is er Huize De Parel met een bezinningsfunctie in combinatie met respijtzorg (De Ark). Het betreft het oostelijke deel van het landgoed met het landhuis en de vroegere hotelkamers. Het westelijke deel betreft de Binnentuin over God.

De bebouwingmogelijkheden op het totale terrein worden teruggebracht met ruim 1.500 m². Daarnaast komt de verzwarende horeca-aanduiding 'gemengd' te vervallen. Daardoor kunnen ter plaatse geen evenementen en congressen worden gehouden. Ook mogen geen bardancings, muziekcafés en partycentrum meer worden gerealiseerd. De resterende horeca-functie blijft op nagenoeg het gehele terrein behouden. Met deze aanpassingen wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de indiener van de zienswijze dat stilte en rust van groot belang is. De bouw- en gebruiksmogelijkheden worden immers (ten op zichte van wat mogelijk was) fors teruggebracht.

Conclusie

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

b. Zienswijze

Een aantal jaren geleden heeft degene die het gehele landgoed kocht deels doorverkocht. Hij heeft daarbij verzwegen dat hijzelf bijna alle mogelijke uitbreidingsmogelijkheden wilde houden. De koper van het afgesplitste deel was dus niet op de hoogte dat er op het bestemmingsplan met het hoofdgebouw nog zoveel mogelijk zou zijn, en ook niet dat zijn buurman dan deze mogelijkheden zou hebben.

Gemeentelijke reactie

Na het vertrek van De Nederlandsche Bank van het landgoed kwam in 2014 kwam de locatie met daarop de bebouwing (voorzittend bestemmingsplan) maar ook de gronden ten westen daarvan te koop. Deze gronden ten westen zijn momenteel in eigendom bij de indiener van de zienswijze. Deze werd echter ook in de gelegenheid gesteld het voorzittende plangebied in eigendom te verwerven. Deze zag daar echter van af. Nadien zijn de initiatiefnemers van het voorzittende plan eigenaar geworden. Tussen hen zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de verdeling van de resterende bouwrechten. Dat daarbij zaken verzwegen zijn is geen correcte weergave van de werkelijkheid. Gelet op de gemaakte afspraken is duidelijk wat de mogelijkheden waren en wie welk recht verkreeg. Deze afspraken vormen de basis voor de verdeling van de bouwrechten.

Conclusie

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

c. Zienswijze

De situatie is dat het voormalige zwembad (bijgebouw) nu een nieuw hoofdgebouw wordt. Dit terwijl de hotelfunctie was en is bedoeld als hoofdgebouw. Nu is er een plan om een tweede hotelfunctie aan te vragen, met als gevolg dat er op hetzelfde stuk grond, twee hotels neergezet zouden kunnen worden. Dit kan nooit de intentie van de vergunning geweest zijn. Het kan zelfs zo zijn dat als gestopt wordt met de Binnentuin, er een Fletcher of Westcord hotel komt, met allerlei recreatiewoningen, een grote brasserie met overvolle terrassen. Het bouwvlak is namelijk 2 hectare groot.

Gemeentelijke reactie

Bij de afweging om al dan niet medewerking te verlenen is gekeken naar de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden en de gewenste bouw- en gebruiksmogelijkheden. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven nemen beiden af. Door deze combinatie is er sprake van een planologische verbetering.

Het klopt dat, net als in de huidige situatie, het bouwvlak omvangrijk is. De nog toegestane hoeveelheid bebouwing kan, zoals de indiener van de zienswijze ook aan geeft, óók benut worden voor een tweede hotel. Deze mogelijkheid is er binnen het geldende bestemmingsplan overigens ook. Voorzittend bestemmingsplan maakt dus geen extra of nieuwe dingen mogelijk voor wat betreft de vestiging van een hotel.

Conclusie

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

d. Zienswijze

Op het westelijke deel resteert de mogelijkheid om nog zo'n 2.300 m² zijn en dat de eigenaar ze zou mogen inzetten zoals hij dat zelf wil. Dit kan zolang het maar binnen de bestemming horeca valt. Deze bestemming is nu heel ruim gedefinieerd omdat de resterende bouwmogelijkheid ingezet kan worden voor één gebouw, maar

ook opgedeeld kan worden in heel veel verschillende huisjes. Er is geen énkelen beperking in hoeveel delen of het aantal kubieke meters, alleen qua bouwhoogte en grondoppervlakte. Zoals het nu is bepaald, is de maximale bouwhoogte 10 meter dus 3 verdiepingen hoog en dat midden in een bos.

Gemeentelijke reactie

De constatering dat het voorliggende bestemmingsplan veel mogelijkheden biedt klopt. De mogelijkheden zijn, zoals al aangegeven in onze reactie op punt c., minder ruim dan het geldende bestemmingsplan. Ook de plek waar gebouwd mag gaan worden is verkleind, net als de totale hoeveelheid aan toegestane bebouwing.

Conclusie

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

e. Zienswijze

Als we kijken naar een vergelijkbaar bestemmingsplan kunnen we bijvoorbeeld kijken naar het Westcord Hotel in Garderen en het bijbehorende vakantiehuisjespark 'Bosspark Garderen'. Het park heeft op 4 hectare 48 huisjes neergezet met een oppervlakte van 100 m² per huisje. Bij navraag bij de gemeente, kan bij goedkeuring van dit plan eveneens zo'n zelfde plan worden gerealiseerd met bijvoorbeeld 46 huisjes van 50 m² op kunnen of zelfs 66 huisjes van 30 m².

Gemeentelijke reactie

Ook deze constatering voor wat betreft de mogelijkheden binnen het voorliggende bestemmingsplan klopt. Daar staat tegenover dat binnen het geldende bestemmingsplan, dus ook als de zienswijze zou leiden tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan, de bebouwingmogelijkheden fors hoger liggen waardoor er bijvoorbeeld 50 huisjes van 30 m² extra gerealiseerd kunnen worden. Bij zowel het voorliggende als het geldende bestemmingsplan is er nog wel de beperking dat de provincie een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming moet verlenen. In beide gevallen is het dus geen zekerheid dat de genoemde aantallen huisjes gerealiseerd kunnen worden.

Conclusie

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

f. Zienswijze

In de huidige plannen is het grootste gedeelte van het toekomstig bouwvlak van 20.000 m² ingetekend in een gebied dat zowel bestempeld is als Natura 2000 als GNN (Gelders Natuur Netwerk). Navraag bij de boswachter van Staatbosbeheer leert ons dat dit niet kan en klopt. Er is dus voorbij gegaan aan de betekenis en bescherming van Natura 2000 en het GNN. Dit is merkwaardig, want er is nog voldoende ruimte voor het eventueel realiseren van 'nog mogelijke m²' buiten Natura 2000 en GNN. Het bouwvlak van 20.000 m², dus 2 hectare, heeft ongekennde en ongewenste mogelijkheden gezien de locatie gewaardeerd wordt voor rust en magie.

Gemeentelijke reactie

Wederom een juiste constatering dat het grootste gedeelte van het bouwvlak is gelegen in een gebied dat aanwezig is als Natura 2000-gebied en/of GNN. Dit is in het geldende bestemmingsplan echter niet anders. Ook hier dus weer de reactie dat het geldende bestemmingsplan méér mogelijkheden biedt dan het voorliggende bestemmingsplan. Daardoor is in ieder geval geen sprake van een planologische verslechtering.

Conclusie

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

g. Zienswijze

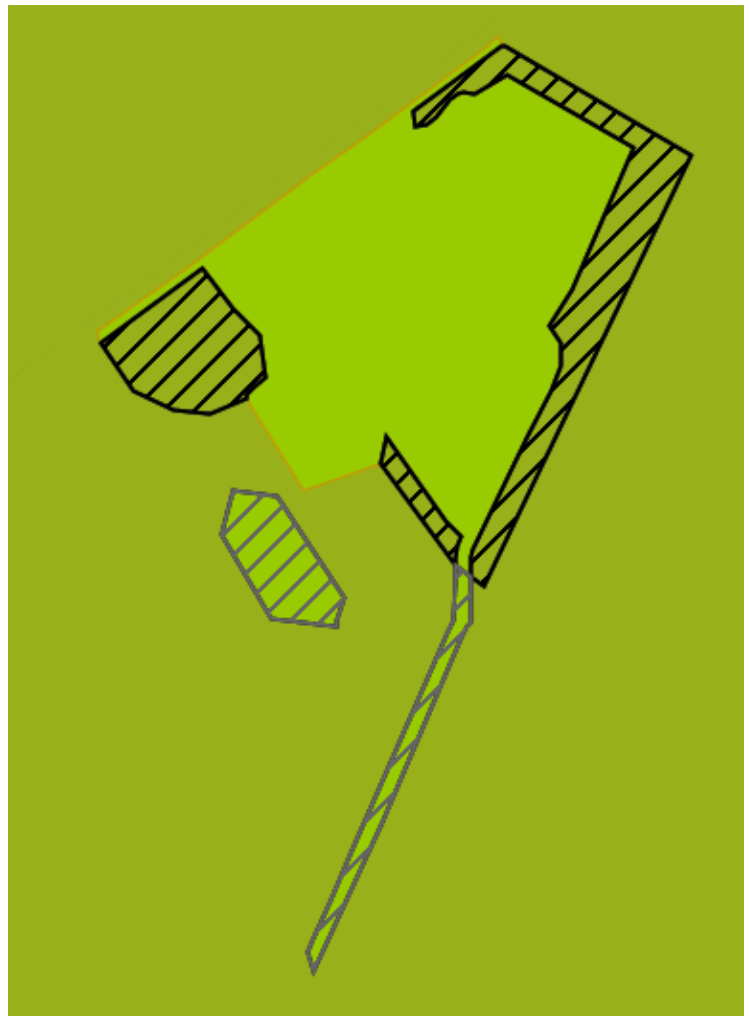
Ook ligt het bouwvlak zo goed als helemaal niet in een Groene Ontwikkelingszone (GO), ook niet in de aangepaste GO. Als de indiener van de zienswijze alles op een rijtje zet, zijn de voorbereidingen al enkele jaren geleden begonnen. Tot een jaar geleden was de GO een bescheiden plek op een grasveldje naast het voormalige bijgebouw (zie afbeelding 1 Groene Ontwikkelzone). Op verzoek van de initiatiefnemer is deze zone onder andere groter geworden.

1. Groene ontwikkelingszone t/m 2020



Gemeentelijke reactie

In Actualisatieplan 7 Omgevingsverordening (vastgesteld op 31 maart 2021) zijn door de provincie Gelderland op het perceel een aantal wijzigingen doorgevoerd voor wat betreft de ligging in GO en GNN. Dit is niet op verzoek van de initiatiefnemer gedaan. Ook is het niet zo dat de door de indiener aangegeven gebiedjes de enige gebiedjes waren op het perceel die vielen onder GO (en de rest onder GNN). Met Actualisatieplan 7 zijn deze onder GNN komen te vallen. In hetzelfde plan zijn echter ook een aantal gebiedjes van GNN naar GO gegaan. Het betreft de zwart gearceerde gebiedjes. Grijs gearceerd zijn de door de indiener aangegeven gebiedjes. In de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 4.3.1.2 de actuele kaart opgenomen van welke delen in GO en welke in GNN liggen.



Conclusie

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

h. Zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij er toevallig achter kwam dat er recreatiehuisjes gerealiseerd moesten gaan worden. Om die mogelijkheid te houden is nu een groot bouwvlak opgenomen. Daarnaast is de wens van de initiatiefnemer een tweede hoofdgebouw met hotelfunctie te realiseren met daarnaast alle ruimte voor een nieuw recreatiepark.

Gemeentelijke reactie

De aangevraagde vergunning voor 25 vrijstaande hotelkamers is op 8 augustus 2019 gepubliceerd. Het plaatsen van deze eenheden past binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan hoeft dus niet aangepast te worden om het plaatsen mogelijk te maken. De bouwmogelijkheid is wel één-op-één overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Van een wens om een hotelfunctie op het perceel toe te voegen is bij de gemeente niets bekend. Dit neemt niet weg dat dit in zowel het geldende als het voorliggende bestemmingsplan mogelijk is. Voor deze ontwikkeling is naar alle waarschijnlijkheid, net als voor de hotelkamers, een vergunning noodzakelijk waarvoor de provincie bevoegd gezag is.

Conclusie

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

i. Zienswijze

Alles wijst er nu op dat de plek maximaal opgeknipt wordt. Waar het ooit één echt mooi landgoed met een groot landhuis was, wordt met het verlenen van deze vergunning een buitenproportionele projectontwikkelzone mogelijk, nota bene in Natura 2000 en GNN. Ter voorbereiding op de toekomstige verkoop van de woningen is het terrein nu al opgeknipt in diverse plekken die met eindeloos veel hekjes en hoge schuttingen verkoopklaar zijn gemaakt. Voor het realiseren van de twee woningen aan Traa 5 en 9 staan de schuttingen en laurier beplantingen er al in, is zonder vergunning een tweede inrit gemaakt en is veel grondwerk verzet en zijn bomen gekapt.

Gemeentelijke reactie

Het geldende bestemmingsplan verbiedt niet het opdelen van de locatie in verschillende delen. Daarnaast is geen sprake van een beschermd monument waaruit beperkingen zouden blijken. In die zin zijn er dus geen beperkingen voor wat betreft het opdelen.

De genoemde projectontwikkelingszone is, zoals al in meerdere reacties op eerdere punten is aangegeven, ook al mogelijk binnen het geldende bestemming. Voorliggend bestemmingsplan biedt juist minder mogelijkheden waardoor in ieder geval geen sprake is van een planologische verslechtering. Ook is geen sprake van het realiseren van twee woningen aan de Traa 5 en 9. Dit zijn bestaande bedrijfswoningen die een reguliere woonbestemming krijgen waarbij de genoemde schuttingen en beplanting, net als in de huidige situatie, vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden. Van een niet-vergunde kap van bomen hebben wij niet eerder iets vernomen. Daarnaast is het niet nader geconcretiseerd zodat daarop geen nadere actie ondernomen kan worden.

Conclusie

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

j. Zienswijze

Dit plan is niet in het belang van zowel de natuur of van de buurtgemeenschap, noch van de gemeente zelf die ook werkt aan het rustig maken van de Hunnenweg en het opstellen van recreatiezonering.

Gemeentelijke reactie

Zoals in onze reactie op punt c. is aangegeven is er een beperking van zowel de gebruiks- als bouw mogelijkheden. Dat levert naar mening van de gemeente tot een planologische verbetering. In onze reactie op zienswijze 1 punt e. zijn wij al ingegaan op de recreatiezonering zodat daarnaar wordt verwezen.

Conclusie

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

k. Zienswijze

Oplossing voor de voorgaande punten is om het bouwvlak in te tekenen op een plek die wel logisch is, buiten Natura 2000-gebied en GNN.

Gemeentelijke reactie

Vanuit het oogpunt van de indiener van de zienswijze (en buurman van de locatie) is dit een oplossing. In het geldende bestemmingsplan liggen de bouw mogelijkheden echter ook binnen het Natura 2000-gebied en GNN zodat geen sprake is van nieuwe bouw mogelijkheden maar van bestaande mogelijkheden. In dat kader is het logisch om het bouwvlak te handhaven. Temeer omdat er ook een omgevingsvergunning is aangevraagd voor dat deel waar de indiener van de zienswijze het bouwvlak wil weghalen. De beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden leidt al tot een verbetering voor het Natura 2000-gebied en GNN. Dat was en is ook de reden waarom de provincie Gelderland, als bevoegd gezag op dat vlak, positief is over het voorliggende plan.

Conclusie

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

l. Zienswijze

Indiener van de zienswijze is kritisch over de plannen voor het westelijke deel van het gebied omdat de rust en stilte in de natuur van Boeschoten onvervangbaar en van bijzonder veel waarde zijn. Als hij kijkt naar het geheel en wat het landgoed samenbrengt is het natuur, stilte en rust. Als we daar vanuit leven, werken en genieten komt het goed,

Gemeentelijke reactie

Het voorliggende plan vormt een stap in de richting van wat de indiener van de zienswijze wenst. Zonder het voorliggende plan zijn veel omvangrijkere plannen met een intensiever gebruik mogelijk.

Conclusie

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

m. Zienswijze

Indiener van de zienswijze vraagt zich af of het logisch is om het bouwvlak in elk geval buiten Natura 2000 en GNN te leggen.

Gemeentelijke reactie

Zie onze reactie op punt k.

Conclusie

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

n. Zienswijze

Klopt het dat in het geldende bestemmingsplan de Groene Ontwikkelzone er is om aan te geven dat dit de plek in het bouwvlak is om te mogen bouwen?

Gemeentelijke reactie

Bij een herziening van het bestemmingsplan wordt gekeken naar het geldende provinciaal beleid. De GO en het GNN maken daar onderdeel van uit. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan ook is aangegeven, gaat het bij het voorliggende plan om dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Voor de provincie Gelderland was en is dit voldoende om te concluderen dat sprake is van een situatie die past binnen haar beleid. Overigens heeft het provinciale beleid geen rechtstreekse werking voor plannen. Het bestemmingsplan is daarvoor leidend. Als een bestemmingsplan (zoals het geldende en het voorliggende nieuwe bestemmingsplan) een ontwikkeling mogelijk maakt is dat bepalend en niet eventueel tussentijds bijgesteld provinciaal beleid.

Conclusie

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

o. Zienswijze

Waarom zou een gemeente een plan willen voorstellen dat is ingetekend in zowel Natura 2000 als GNN, en niet ligt in de GO?

Gemeentelijke reactie

Zoals al veelvuldig is aangegeven is de afweging gemaakt tussen de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden en de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden. Conclusie is dat sprake is van een planologische verbetering. Daarom heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief en een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Conclusie

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

p. Zienswijze

Wat is een logische verhouding tussen de grootte van een bouwvlak en het aantal mogelijk uit te breiden m²?

Gemeentelijke reactie

Hiervoor bestaan geen standaardverhoudingen.

Conclusie

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

q. Zienswijze

Klopt het dat door het realiseren van woningen in de bedrijfswoningen aan de Traa 5 en 9 er niet meer gebouwd mag worden op de logische vrije ruimte tussen deze woningen en het bestaande bedrijfsgebouw?

Gemeentelijke reactie

Ja, dat klopt.

Conclusie

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

r. Zienswijze

Is de werkelijke reden dat het hoofdgebouw sloopmeters moet kopen, dat de eigenaar van het bijgebouw bijna alle 'nog mogelijke m²' voor zichzelf heeft gehouden?

Gemeentelijke reactie

Nee. Zoals aangegeven hebben de beide eigenaren onderling afspraken gemaakt over de verdeling van de bestaande bouwrechten. Het is dus niet zo dat iemand 'iets voor zichzelf' heeft gehouden. Daarnaast wilde de eigenaar van het landhuis de optie openhouden om nog een bijgebouw te realiseren. Daardoor ontstond de noodzaak sloopmeters bij te kopen.

Conclusie

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

s. *Zienswijze*

Het gebruiken van sloopmeters voor de uitbreiding van Traa 3 t.b.v. een bedrijfswoning is onwenselijk omdat daardoor per saldo de huidige uitbreidingsruimte alleen maar groter wordt. Is het een goed idee om de huidige uitbreidingsruimte in te zetten zodat sloopmeters onnodig zijn?

Gemeentelijke reactie

Onterecht stelt de indiener van de zienswijze dat de 'huidige uitbreidingsruimte alleen maar groter wordt'. Voorliggend plan leidt tot een afname van het bebouwd oppervlakte van meer dan 1.500 m². Doordat het gebruik in het landhuis gedeeltelijk wijzigt van zes hotelkamers naar een inpandige bedrijfswoning, moeten sloopmeters worden aangeleverd. In dit concrete en specifieke geval zijn onbenutte bouwrechten aangemerkt als verrekenbare sloopmeters waardoor de inpandige bedrijfswoning mogelijk werd. Zoals in onze reactie op punt r. is aangegeven, wenst de eigenaar nog de ruimte te hebben om een nieuw bijgebouw te realiseren. Daardoor is de noodzaak voor de aankoop van sloopmeters ontstaan. Overigens leidt het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning niet tot een toename van bebouwing aangezien de nieuwe bedrijfswoning binnen het bestaande landhuis wordt gerealiseerd.

Conclusie

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

t. *Zienswijze*

Volgens het bestemmingsplan mogen sloopmeters pas benut worden als alle meters op het betreffende perceel volledig benut zijn (artikel 10.4.8). In dit geval geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' en is voor het hele bestemmingsperceel nog een beperkt aantal te gebruiken m². Dat nieuwe eigenaren het perceel in meerdere percelen splitsen, betekent dat het geheel van de nog mogelijke meters nog steeds naar rato en redelijkerwijs moet worden verdeeld zodat het geldende bestemmingsplan wordt gerespecteerd. Eerst moeten dus alle aanwezige mogelijke m² gebruikt worden. Dat betekent dat het saldo van de nog mogelijke m² hiermee daalt.

Gemeentelijke reactie

Het genoemde artikel betreft een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2012". Van de betreffende bevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan betreft een maatwerkoplossing voor deze specifieke situatie. Los daarvan is het zo dat er van sloopmeters feitelijk geen sprake is omdat er geen bebouwing wordt gesloopt. De maatwerkoplossing in dit geval is dan ook dat een deel van de onbenutte bouwmogelijkheid wordt ingezet ten behoeve van de realisatie van de inpandige woning.

Conclusie

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

u. *Zienswijze*

Planologisch is er één bestemming, één grote locatie. Het plan nu is om de locatie op te knippen. Hierbij is de allergrootste vraag? Hoe verdelen we de 'nog mogelijke m²' waarbij de oorspronkelijke intentie van de vergunning goed in de gaten gehouden moet worden. De intentie was nooit om op deze plek twee hotels te realiseren. Hoe is het bedoeld?

Gemeentelijke reactie

Wat al dan niet de intentie was of is van een eigenaar is ruimtelijk niet relevant. Het bestemmingsplan geeft aan welke mogelijkheden er op een perceel zijn. Het huidige bestemmingsplan biedt in dat kader al de mogelijkheid voor het realiseren van twee of meer hotels, of twee hotels en een restaurant of ieder mogelijk denkbare combinatie van horecabedrijven. Voorliggend bestemmingsplan maakt op dat vlak dan ook geen nieuwe ontwikkeling mogelijk anders dan de respijt zorg wat een maatschappelijk bestemming betreft.

Conclusie

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

v. *Zienswijze*

De eigenaar van de Binnentuin over God heeft zelf de kans gehad om een hotel te beginnen maar heeft dit gebouw met 16 hotelkamers verkocht aan een nieuwe eigenaar en heeft zelf alleen een beperkt bijgebouw gehouden. Nu probeert hij een nieuw hotel te realiseren. Is dat wenselijk?

Gemeentelijke reactie

Zie onze reactie op punt u.

Conclusie

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

w. Zienswijze

Hoe vaak mag een bestemming / perceel gesplitst worden? Als er vier eigenaren zijn, mogen er dan vier hotels worden gebouwd?

Gemeentelijke reactie

De eigendomssituatie is niet bepalend voor wat er al dan niet mag. Zoals aangegeven in onze reactie op punt u is het bestemmingsplan bepalend. Zowel het geldende als het voorliggende bestemmingsplan bevat geen beperkingen voor het aantal hotels dat er mag worden gevestigd. Het niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan leidt er dus niet toe dat een eventueel tweede hotel niet zou kunnen. Sterker nog, de hoeveelheid toegestane bebouwing is alleen maar groter waardoor de bijbehorende ruimtelijke impact ook groter is.

Conclusie

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

x. Zienswijze

In hoeveel delen mag je 'nog mogelijke m²' splitsen? Mag je 80 huisjes maken of moet je dit beperken tot één gebouw?

Gemeentelijke reactie

Zowel het geldende als het voorliggende bestemmingsplan bevat geen regels over het aantal toegestane gebouwen. De nog beschikbare bouwruimte mag dus gebruikt worden voor de bouw van 80 huisjes van 30 m². In het geldende bestemmingsplan zouden 130 van dergelijke huisjes gebouwd kunnen worden.

Conclusie

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

y. Zienswijze

In hoeverre moet je de 'nog mogelijke m²' aan laten sluiten op bestaande bebouwing of ben je vrij om overal te doen wat en waar je wilt als het bouwvlak buitenproportioneel is?

Gemeentelijke reactie

De nog beschikbare mogelijkheden mogen binnen het bouwvlak worden benut. Opgemerkt wordt nog wel dat, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, de bouwlocatie fors is verkleind.

Conclusie

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

z. Zienswijze

In het bestemmingsplan staat nog steeds bestemming horeca. Waar staat dat er geen evenementen / congressen gehouden mogen worden? Wat is de definitie daarvan? Als er een terras zou zijn van 100 personen, wat zijn daar de plannen / definitie van? 100 personen hebben ook veel impact.

Gemeentelijke reactie

Op de huidige verbeelding heeft het totale perceel de aanduiding 'gemengd'. Vervolgens is in artikel 10.1 onder b. aangegeven dat ter plaatse van die aanduiding ook evenementen en conferenties zijn toegestaan, naast een activiteitscentrum. Dit is in het bestemmingsplan niet nader gedefinieerd zodat aansluiting moet worden gezocht in het dagelijks gebruik. Daarnaast blijkt uit artikel 10.5.2 dat ook bardancings, muziekcafés en een partycentrum zijn toegestaan.

Voor wat betreft het terras geldt, net als heel veel mogelijkheden, dat die ook binnen het geldende bestemmingsplan (op het gehele terrein) zijn toegestaan zonder een maximale maatvoering. In het voorliggende bestemmingsplan zijn terrassen binnen een bepaald gebied expliciet uitgesloten. Dit in verband met mogelijke geluidsoverlast richting de woningen aan de Traa 5 en 9. Voor het overige vinden er geen wijzigingen plaats in de toegestane mogelijkheden voor terrassen. Het genoemde aantal is afkomstig uit een planbeschrijving van de initiatiefnemer. Dit aantal is echter niet planologisch vastgelegd (voor zover dat

mogelijk zou zijn). Het voorliggende bestemmingsplan biedt dus, net als het geldende bestemmingsplan, ruimte voor meer en/of grotere terrassen.

Conclusie

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

aa. Zienswijze

Wat is het verschil in het aantal mensen tussen een tentoonstelling en een evenement? Is een tentoonstelling ook een evenement?

Gemeentelijke reactie

Een verschil in het aantal mensen dat een tentoonstelling bezoekt of een evenement bijwoont is niet aan te geven. Beiden komen in allerlei soorten en maten.

Een tentoonstelling kan een evenement zijn als het tijdelijk en incidenteel is op een geografisch afgebakende locatie en er door de gemeente een vergunning voor is verleend of melding is geaccepteerd. Een tentoonstelling binnen een museum valt hier niet onder.

Conclusie

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

bb. Zienswijze

Waarom zou de gemeente willen meewerken aan de splitsing van een bestemmingsplan? Het is niet in het belang van zowel de natuur of van de buurtgemeenschap, noch van de gemeente zelf die ook werkt aan het rustig maken van de Hunnenweg en het opstellen van recreatiezonering.

Gemeentelijke reactie

Van een splitsing van het bestemmingsplan is geen sprake, wel van een splitsing van het perceel. Het één heeft niet direct gevolgen voor het ander. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van een gesplitst perceel worden niet anders dan die op een ongesplitst perceel. De splitsing in eigendom (waar op de locatie sprake van is) is ook mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.

In meerdere punten is al aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het totale terrein beperkt. Zo neemt de hoeveelheid toegestane bebouwing met ruim 1.500 m² af. Ook de gebruiksmogelijkheden nemen af doordat evenementen en activiteiten niet meer zijn toegestaan. Ook is dit in een persoonlijk gesprek tussen de behandelend ambtenaar en de beide indieners van een zienswijze aangegeven. De beperkingen zijn in het belang van zowel de natuur als de buurtgemeenschap en dus ook de gemeente. Daarom wordt meegewerkt aan het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

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

cc. Zienswijze

Er is een hoofdfunctie voor het bestemmingsplan afgesproken, dat is het vertrekpunt. Als er een nieuwe functie bijkomt en deze staat los van of is ondergeschikt aan de hoofdfunctie, is dat dan reëel om daaraan mee te werken?

Gemeentelijke reactie

Het geldende bestemmingsplan en de mogelijkheden daarbinnen zijn het vertrekpunt. De hoofdfunctie is brede horeca waar ook nog evenementen en activiteiten zijn toegestaan. Alle bedrijfsmatige activiteiten die nu worden gevraagd, passen binnen het geldende bestemmingsplan met uitzondering van de respijtzorg. Die krijgt dan ook in het voorliggende bestemmingsplan de passende bestemming 'Maatschappelijk'. Los van de respijtzorg is géén sprake van een nieuwe functie die niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Los van de bedrijfsmatige activiteiten zijn er de bestaande bedrijfswoningen. Deze woningen zijn legaal aanwezig. Gevraagd werd echter of de binding tussen de woning en de bedrijfsmatige activiteiten losgekoppeld kon worden. Daar zag en ziet de gemeente de ruimte voor waardoor deze drie woningen een woonbestemming krijgen.

Conclusie

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

dd. Zienswijze

Het plan is nu om voor een bijgebouw van het oorspronkelijke hoofdgebouw van de Pauwenhof een aparte trekpleister te maken. Is dat wenselijk?

Gemeentelijke reactie

Of iets al dan niet een trekpleister wordt heeft niet te maken met het punt of het een hoofdgebouw of niet betreft. De betreffende trekpleister past binnen het geldende bestemmingsplan. Daarvoor is geen herziening van het bestemmingsplan nodig. Het antwoord op de vraag of het wenselijk is, is dan ook niet relevant. De trekpleister zit er legaal en mag daar blijven zitten.

Conclusie

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

ee. Zienswijze

De bestemming is in het verleden verleend aan de Nederlandse Bank als eigenaar. Nu zijn er twee eigenaren, waarbij eigenaar 2 weer een deel wil doorgeven aan een derde partij. Wat is de grens?

Gemeentelijke reactie

De grens wordt bepaald door de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Het aantal eigenaren is daarbij niet relevant temeer omdat de indiener van de zienswijze ook eigenaar is van een deel van het voormalige eigendom van De Nederlandscha Bank wat dus los van het geheel verkocht is.

Conclusie

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

ff. Zienswijze

Als een bestemmingsplan wordt opgeknipt in verschillende eigenaren, is het dan redelijk en logisch dat er ook gekeken wordt waar een mogelijk bouwvlak wenselijk is en dat dit zoveel mogelijk grenst aan bestaande bebouwing?

Gemeentelijke reactie

Bij een herziening van een bestemmingsplan wordt gekeken naar de mogelijkheden binnen het oude en het nieuwe bestemmingsplan. Gekeken wordt of er in de nieuwe situatie sprake is van een (planologische) verbetering en of er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Naar mening van de gemeente is van beiden sprake omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Ook de locatie waar gebouwd mag worden (het bouwvlak) is fors beperkt, echter niet op wijze waarop de indiener van de zienswijze dit het liefste zou zijn, grenzend aan zijn eigendom. Aan die zijde was ook in het geldende bestemmingsplan al een bouwmogelijkheid.

Conclusie

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

gg. Zienswijze

Als er nu gekozen wordt om de huidige bedrijfswoningen om te zetten naar woningen, dan graag de verzekering dat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

Los van de nieuwe inpandige bedrijfswoning biedt het voorliggende bestemmingsplan geen mogelijkheden voor nieuwe bedrijfswoningen. Uitgangspunt binnen het gemeentelijk beleid is om bij niet-agrarische bedrijven geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan anders dan met de inzet van sloopmeters. Het is dus zeker dat het voorliggende bestemmingsplan, met uitzondering van de inpandige bedrijfswoning, meer nieuwe bedrijfswoningen mogelijk maakt. Niet uitsloten is dat ooit nog een nieuwe woning wordt gerealiseerd, al ligt de vraag daarvoor nu niet voor bij de gemeente. Het bestemmingsplan zal dan opnieuw moeten worden herzien.

Conclusie

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

hh. Zienswijze

Wat is de definitie van horeca in het bestemmingsplan? Wat kan daarbinnen wel en niet?

Gemeentelijke reactie

In artikel 1.64 van de bestemmingsplanregels is de volgende definitie van 'horeca' openomen:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van erotisch getinte vermaaksfuncties
 Binnen de definitie zijn vele vormen van horeca toegestaan zoals een café, restaurant, hotel al dan niet in combinatie met vermaak in de vorm van bioscoop, museum, snookercentrum etc.

Conclusie

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

ii. Zienswijze

Wat betekent de bestemming horeca in relatie tot bestemming natuur of zelfs Natura 2000 en GNN? Is Natura 2000 of GNN de bovenliggende bestemming als er ook andere locaties zijn voor uitbreiding van onderliggende?

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel of gebied. Daarnaast heeft een eigenaar rechtstreeks te maken met de bepalingen vanuit de Wnb. Het kan dus zijn dat een eigenaar op basis van het bestemmingsplan een gebouw mag realiseren maar op basis van de Wnb niet.

Conclusie

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

jj. Zienswijze

In het nieuwe plan vervalt binnen de voor 'Horeca' aangewezen gronden ook een gemengde bestemming, waardoor er geen conferentie, evenementen en activiteitencentrum kan zijn. Wat is het verschil tussen 50 of 60 auto's voor een evenement of 50 / 60 auto's voor een tentoonstelling? Wat is de definitie van gemengd? Wat is er dan wel mogelijk en wat niet?

Gemeentelijke reactie

Er is geen verschil tussen 50 auto's voor de ene functie of voor een andere functie. In de planregels wordt in artikel 10.1, lid b het volgende aangegeven wat onder 'gemengd' wordt verstaan:

ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens een conferentie, evenementen en activiteitencentrum;

Het bestemmingsplan bevat geen nadere omschrijving over de (on)mogelijkheden. Wel blijkt uit artikel 10.5.2 dat ook bardancings, muziekcafés en een partycentrum zijn toegestaan.

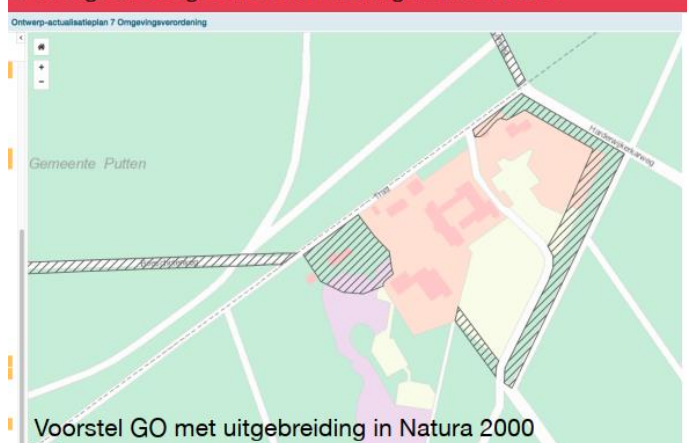
Conclusie

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

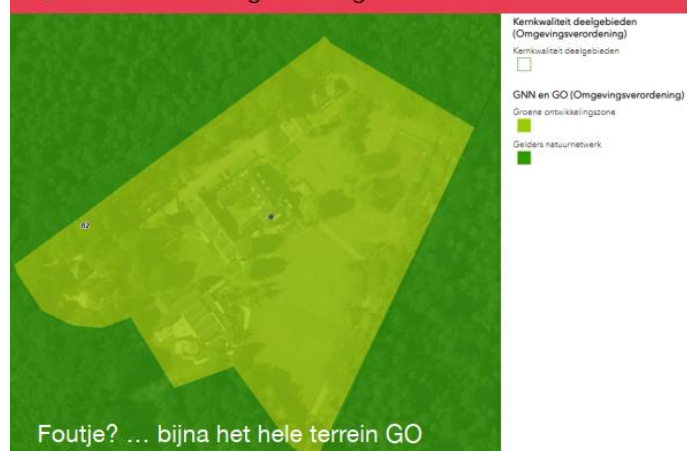
kk. Zienswijze

De kaart met de Groene Ontwikkeling (GO) zone is onjuist. Het is niet de bedoeling geweest om deze zo in te tekenen (zie tekening 2 en 3).

2. Voorgestelde groene ontwikkelingszone in 2020



3. Groene ontwikkelingszone ingetekend in 2021



4. Natura 2000 in 2021



Gemeentelijke reactie

Kaart 4 (Natura 2000-gebied) zoals de indiener van de zienswijze aanleverde is correct. Deze komt overeen met de kaart zoals die opgenomen is in de toelichting op het bestemmingsplan in paragraaf 5.3.1.1. Voor wat betreft de kaart met betrekking tot GO/GNN wordt verwezen naar onze reactie op punt g.

Conclusie

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

ll. Zienswijze

Met het voorgestelde plan voor o.a. woningen en een in pandige bedrijfswoning is er totaal ruimte voor 3.431 m². Er is nu zo'n 2.482 m². Dat betekent dat er nog zo'n 1.000 m² bijgebouwd mag worden. Het is goed om dit resterende aantal vierkante meter ook als bouwvlak in te tekenen in plaats van een onwenselijk bouwvlak van maar liefst 2 hectare (!).

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt in de toegestane hoeveelheid bebouwing tussen beide delen. Op het westelijke deel (dat grenst aan het eigendom van de indiener van de zienswijze) is in totaal 2.341 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Het bestaande pand heeft een oppervlakte van ongeveer 825 m² zodat er nog iets meer dan 1.500 m² aan bebouwing kan worden opgericht. Deze bebouwing kan in een relatief groot gebied worden opgericht. Dit gebied is echter wel kleiner dan waar het in het geldende bestemmingsplan kan worden gebouwd.

Conclusie

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

mm. Zienswijze

Welke berekening heeft de gemeente voor het resterende aantal vierkante meters? Is het logisch dat de nog beschikbare ruimte naar rato en evenredig verdeeld wordt over het hele perceel waarvoor het geldende bestemmingsplan bedoeld is?

Gemeentelijke reactie

De toegestane hoeveelheid bebouwing is gebaseerd op de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de twee eigenaren. Een andere verdeling is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

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

nn. Zienswijze

Waarom zegt de gemeente tegen Huize de Parel: "Je kunt alleen het bestemmingsplan wijzigen als je dit samen met de Binnentuin doet", maar kan een eigenaar zelf bepalen op welk gedeelte de 'nog mogelijke m²' betrekking hebben? Nu blijkt dat de vierkante meters horen bij het hoofdgebouw waar alle ruimte is, maar dat de eigenaar van de Binnentuin ze op zijn gedeelte wil laten landen, terwijl er daar eigenlijk geen geschikte plek meer is. Mag een eigenaar zelf bepalen op welk perceel het aantal 'nog mogelijke m²' betrekking heeft of is het wenselijk dat de Gemeente hier de regie in heeft, aangezien zij het bestemmingsplan hebben vastgesteld en weet welke intenties hierbij zijn gehanteerd?

Gemeentelijke reactie

De herziening van het bestemmingsplan (waarbij de gemeente de regie heeft) kan alleen gelijktijdig voor beide plandelen samen. De toegestane hoeveelheid bebouwing moet immers ook in het bestemmingsplan verdeeld worden. Anders kan de andere eigenaar alsnog alle beschikbare vierkante meters realiseren. Daarnaast is er op het oostelijke deel sprake van het toevoegen van een hindergevoelige functie (de respijtzorg). Daarvoor moeten de gebruiksmogelijkheden van de gronden op het westelijke deel ook aangepast worden. Datzelfde geldt voor het omzetten van de bedrijfswoningen naar woningen. Dat is ook een hindergevoelige functie waardoor de gebruiksmogelijkheden van met name de parkeerplaatsen van het oostelijke deel wordt beperkt. Meerdere malen is al aangegeven dat in totaal de bouw- en gebruiksmogelijkheden afnemen. Daarnaast is de verdeling van de resterende bouw mogelijkheden gebaseerd op de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de twee eigenaren. Ook wordt er geen bebouwing toegestaan op een plek waar het binnen het geldende bestemmingsplan ook niet al kan worden gebouwd.

Het is correct dat de bouwmogelijkheden met name aan de oostkant van het perceel zijn beperkt en weggenomen. Los van de privaatrechtelijke verdeling is hiervoor gekozen om het aangezicht van het oorspronkelijke landhuis te handhaven.

Conclusie

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

oo. Zienswijze

Wat zijn de beperkingen qua parkeerplaats? Er is voldoende parkeerruimte aan de Traa, deze weg is ook eigendom van de eigenaren.

Gemeentelijke reactie

Op basis van zowel het huidige als het voorliggende bestemmingsplan kunnen de parkeerplaatsen op het gehele terrein worden gerealiseerd.

Conclusie

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

pp. Zienswijze

Voor de plannen van Huize de Parel (Traa 3) wordt alles uitgebreid beschreven maar voor de plannen van de Binnentuin niet? Er staan geen afmetingen bij voor bijvoorbeeld een parkeerplaats. Wat is hier de reden voor? Als de indiener het digitaal nameet, wordt uitgekomen op zo'n halve hectare tot 7.000 m² parkeerruimte.

Gemeentelijke reactie

Voor het westelijke deel (Binnentuin over God) zijn geen wijzigingen doorgevoerd in het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande plan voor wat betreft het bedrijfsmatige gebruik. Het betreffende gebruik past namelijk ook binnen het geldende bestemmingsplan. Voor het oostelijke deel worden wel nieuwe mogelijkheden gegeven waardoor die in het bestemmingsplan nader zijn toegelicht.

Conclusie

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

qq. Zienswijze

Waar parkeren de auto's voor de binnentuin? Het terras bij de binnentuin wordt volgens de tekening geschikt voor 120 mensen. Dat betekent minimaal 60 auto's. Waar parkeren die? Een nieuwe parkeerplaats is al een paar jaar geleden onrechtmatig zonder vergunning aangelegd: vóór deze tijd was het mooie natuur in Natura 2000. (Foto's voor en na en correspondentie met Gemeente en Provincie aanwezig). Het is goed om te kijken naar een goede parkeerlocatie en die officieel te vergunnen.

Gemeentelijke reactie

De bezoekers van het westelijke deel parkeren op de bestaande parkeerterreinen. Naar aanleiding van een melding heeft de provincie (als bevoegd gezag op het gebied van de natuurwetgeving) ter plaatse een controle uitgevoerd. Deze concludeerde dat geen sprake was van een overtreding. Ook passen de parkeerplaatsen binnen het geldende en voorliggende bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een illegale situatie zoals de indiener van de zienswijze suggereert.

Conclusie

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

rr. Zienswijze

Door het splitsen van de locatie, of te wel het aanleggen van extra in-/uitritten en parkeerplaatsen is er hoe dan ook een aanzienlijke toename van het verkeer of te wel toename stikstof.

Gemeentelijke reactie

Van het aanleggen van extra in- en uitritten is geen sprake. De bestaande woningen aan de Traa hebben al een eigen ontsluiting op de Traa (welke in eigendom is bij de initiatiefnemers). Daarnaast is er één ontsluiting van de overige delen naar de Hunnenweg.

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie een ruime en brede horecabestemming. Daardoor zijn er ook forse hoeveelheden verkeersbewegingen planologisch mogelijk. Ook de parkeernorm is, gelet op de brede horecabestemming, fors. Aangezien in de nieuwe situatie zowel de bouw- als de

gebruiksmogelijkheden worden beperkt, is er sprake van een planologische verbetering. Dit betekent overigens niet dat er, ten opzichte van het huidige feitelijke gebruik, sprake is van een toename. Deze toename was echter ook mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan (en nog wel forser).

Conclusie

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

ss. Zienswijze

Bij de oude Pauwenhof waren alleen de gasten voor de 16 / 24 hotelkamers en enkele personeelsleden. Door het nu feitelijk splitsen van de opstallen, parkeerplaats en toegangsweg is er een toename.

Gemeentelijke reactie

Als de huidige situatie en gebruik wordt vergeleken met het laatste feitelijke gebruik dan maakte de indiener van de zienswijze niet inzichtelijk of er wel sprake is van een toename. Dit omdat in het verleden daggasten kwamen naar de vergadermogelijkheden. Op basis van het geldende bestemmingsplan waren er, zoals al meerdere keren hiervoor aangegeven, veel meer bouw- en gebruiksmogelijkheden. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze beperkt waardoor er sprake is van een afname van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Overigens was het perceel van de indiener van de zienswijze ook eigendom van De Nederlandsche Bank en onderdeel van het betreffende landgoed. Door daar een nieuwe (extra) natuurwoning toe te staan is er, in tegenstelling tot voorliggend plan, sprake van een toename aan bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het perceel. Desondanks is er gemotiveerd medewerking aan te verlenen. Ook bij het voorliggende plan is gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend aan het plan.

Conclusie

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

tt. Zienswijze

Op welke manier is rekening gehouden met de uitstoot stikstof in Natura 2000 van de enorme toename door auto's en ander bezoekend verkeer? Hoe kan het dat gedeelte van Huize de Parel zo goed is voorbereid, o.a. met een Aerijs-berekening en dat er bij de Binnentuin een Aerijs-berekening ontbreekt? Alle impact ligt bij dit plan met terrassen voor 120 mensen, minimaal 60 auto's.

Gemeentelijke reactie

Ook op dit punt geldt dat datgene waartegen de zienswijze is gericht (namelijk het gebruik van het westelijke deel) al kan op basis van het geldende bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot het oostelijke deel (Huize de Parel/Ark). Daarvoor is gemotiveerd waarom toch medewerking kan worden verleend. Het eventueel niet vaststellen van het westelijke plandeel zorgt er dan ook niet voor dat het huidige gebruik niet kan. Sterker nog, er resteren dan meer bouw- en gebruiksmogelijkheden dan in het voorliggende bestemmingsplan, met uitzondering van de twee bedrijfswoningen aan de Traa 5 en 9.

Conclusie

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

uu. Zienswijze

Door het bouwvlak en de mogelijkheden voor vakantiehuisje op een park met binnen 2 hectare bouwvlak 46 huisjes van 50 m² komen er nog eens 46 auto's bij. Op welke grond kun je dit als gemeente afkeuren?

Gemeentelijke reactie

Op het westelijke perceel resteert nog circa 1.500 m² aan bebouwingsmogelijkheden. Het is dus niet mogelijk nog 46 huisjes van 50 m² te bouwen, wel 30. Enige mogelijkheid om dit uit te sluiten is het herzien van het bestemmingsplan en de bouwmogelijkheid weg te nemen. De uitkomst van een dergelijke procedure is ongewis. Niet alleen omdat de eigenaar dan in een planologisch nadelige situatie komt (met mogelijk recht op planschade) maar ook omdat er nog een lopende aanvraag is voor de bouw van 25 vrijstaande hotelkamers van 40 m². Deze is al ingediend dus een eventuele herziening van het bestemmingsplan kan niet voorkomen dat deze vergunning verleend zou kunnen worden.

Conclusie

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

vv. Zienswijze

In hoeverre moet je rekening houden met stikstof? Wat is toegestaan? Er is nu geen terras voor 100 mensen, sterker nog het bijgebouw wat ooit een zwembad voor 16 hotelgasten van het hoofdgebouw. De uitbreidingsmogelijkheden hadden toen een hele andere bedoeling.

Gemeentelijke reactie

De bestaande uitbreidingsmogelijkheden zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Wat al dan niet de bedoeling was is daarbij niet relevant. Slechts de planregels en de verbeelding bepalen wat er al dan niet kan. Het terras past in zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan en dat is in die zin bepalend. Ook zonder herziening van het bestemmingsplan kan het terras dan ook worden gerealiseerd

Conclusie

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

ww. Zienswijze

Waarom de uitbreidingsruimte mogelijk maken in Natura 2000 en in het GNN. Er is ruimte genoeg in de m² buiten Natura en GNN?

Gemeentelijke reactie

Er wordt geen uitbreidingsruimte mogelijk gemaakt in Natura 2000-gebied. Het betreft bestaande mogelijkheden die gehandhaafd blijven.

Conclusie

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

xx. Zienswijze

Door het bestemmen van de bedrijfswoningen aan de Traa 5 en 9 is het niet meer mogelijk om de 'nog mogelijke m²' in te zetten in het vlak tussen deze woningen en het gebouw van de Binnentuin. Kun je als gemeente zeggen dat je mee wilt werken aan het plan voor de woningen en dat daarmee de uitbreidingsmogelijkheden buiten Natura 2000 en GNN beperkt worden en dat bouwen alleen toegestaan is buiten Natura 2000 en GNN.

Gemeentelijke reactie

Ja, we kunnen als gemeente meewerken aan het beperken van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op een deel van het perceel en het handhaven van die bestaande mogelijkheden op een ander deel van het terrein. Voor wat betreft de ligging in Natura 2000-gebied gelden daarnaast de bepalingen van de Wnb. Dat wil dus zeggen dat mogelijk een vergunning op basis van de Wnb noodzakelijk is. GNN heeft geen rechtstreeks werking. Dat wil zeggen dat vergunningsaanvragen niet aan die bepalingen hoeven worden getoetst. GNN is slechts van belang op het moment dat een bestemmingsplan wordt herzien. In het voorliggende geval is daar sprake van. Daarom is ook overleg gevoerd met de provincie Gelderland. Zoals aangegeven in de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 8.1) reageerde de provincie op 19 juli 2021 positief. Aangegeven is dat de provinciale belangen goed meegewogen zijn in het plan. Daarnaast is sprake van een planologische verbetering. Aanpassingen zijn dan ook niet nodig.

Conclusie

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

yy. Zienswijze

Waarom is er dan gekozen om het bouwvlak niet weg te halen uit Natura 2000 en GNN? Volgens de provincie Gelderland mag er niet meer gebouwd worden in Natura 2000. Is het een goed idee als de gemeente zich daarbij aansluit en het bouwvlak beperkt tot buiten Natura 2000?

Gemeentelijke reactie

Zoals aangegeven in onze reactie op punt xx reageerde de provincie positief op het plan aangezien sprake is van een planologische verbetering. De bouwbaarheid in Natura 2000 betreft niet alleen een bestaande planologische mogelijkheid, ook is er een concrete aanvraag ingediend op in het deel 25 hotelkamers te realiseren. Deze aanvraag moet nog getoetst worden aan het geldende bestemmingsplan en daarbinnen past de aanvraag. Het eventueel wegnemen van het bouwvlak verandert daar niets aan.

Daarnaast is het toevoegen van een nieuwe functie en/of nieuwe bebouwing in Natura 2000-gebieden niet uitgesloten maar wel gebonden aan zeer strikte regels. Zo stelde de gemeenteraad op 21 april 2021 nog een bestemmingsplan vast om een woning te bouwen in een Natura 2000-gebied.

Conclusie

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

zz. Zienswijze

Er is buiten Natura 2000 en GNN op hele perceel voldoende ruimte om de toekomstige uitbreidingsruimte te realiseren. Waarom stuur je daar als gemeente niet op aan? Als gemeente moet je toch ook de grenzen van het GNN en Natura 2000 respecteren?

Gemeentelijke reactie

Zoals al aangegeven in onze reactie op punt yy is het toestaan van een nieuwe functie en/of niet bebouwing in Natura 2000-gebied niet uitgesloten. In de onderhavige situatie is geen sprake van 'toekomstige uitbreidingsruimte'. Binnen het geldende bestemmingsplan mag op de bedoelde locaties al gebouwd worden. Dit in tegenstelling tot het in april 2021 vastgestelde bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Deze wordt teruggebracht waardoor de situatie ter plaatse verbeterd. Deze verbetering is voldoende om een aantal gebruiksmogelijkheden aan te passen (omzetten bedrijfswoningen naar reguliere woningen, toestaan respijtzorg en realiseren nieuwe in pandige bedrijfswoning).

Conclusie

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

aaa. Zienswijze

Doordat het bouwvlak bij de Traa 3 op de huidige weg naar de parkeerplaats is ingetekend is het niet meer mogelijk om de hoofdingang te gebruiken en zal er in de toekomst via de Arnhemse Karweg / Traa gereden moeten worden.

Gemeentelijke reactie

Zie onze reactie op punt zz. De Traa 3 betreft het landhuis. Deze wordt historisch gezien ontsloten via de Traa. Vandaar ook dat het pand een huisnummer aan de Traa 3 heeft. Daarnaast is het pand ook benaderbaar via de Hunnenweg over de bestaande in-/uitrit.

Conclusie

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

bbb. Zienswijze

Wat is de waarde van Natura 2000 bij het aanwijzen van een nieuwe GO?

Gemeentelijke reactie

Het beleid met betrekking tot de GO is afkomstig van de provincie Gelderland. Het betreft dus geen gemeentelijk beleid. De gemeente kan dan ook geen antwoord geven op wat de waarde van Natura 2000-gebied is bij de aanwijzing van nieuw GO-gebied. Duidelijk is wel dat het GNN alle Natura 2000-gebieden omvat maar ook gronden die daar niet binnen vallen. De GO omvat die gebieden die geen natuurbestemming hebben maar wel vervlochten zijn met het GNN. Tussen Natura 2000 en de GO is er geen koppeling of relatie.

Conclusie

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

ccc. Zienswijze

Klopt het dat GO onjuist is ingetekend?

Gemeentelijke reactie

Nee, dat klopt niet. Zie ook onze reactie op punt kk.

Conclusie

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

ddd. Zienswijze

Het is goed als het Horeca bestemmingsvlak dat nu nog in Natura 2000 getekend omgezet wordt naar bestemming Natuur. Dit is de manier om het landschappelijk aanzicht van het bijzondere hoofdgebouw van Huize de Parel te borgen.

Gemeentelijke reactie

De geschetste omzetting kan inderdaad een bijdrage leveren aan de versterking van eventueel aanwezige en te versterken natuurwaarde. Deze omzetting ligt echter niet voor.

Conclusie

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

eee. Zienswijze

Waarom is er geen rekening gehouden met de recreatiezonering Zone C & D? De huidige plannen gaan over intensieve recreatie en hebben negeren de rust gebieden die door de provincie zijn aangewezen. In de zone in en rondom Boeschoten gaat alles over extensief gebruik. Is het goed als gemeente om hier ook dit plan op af te stemmen?

Gemeentelijke reactie

Er is nog geen rekening gehouden met de recreatiezonering omdat het nog geen vastgesteld bestaand beleid is. Daarnaast betreft het conceptbeleid op het gebied van de dagrecreatie en niet de verblijfsrecreatie (die ook is toegestaan op het perceel). Daarnaast is sprake van bestaande gebruiksmogelijkheden die beperkt worden. Door die beperking is het nieuwe toegestane gebruik meer in overeenstemming met het doel van de concept-recreatiezonering.

Conclusie

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

fff. Zienswijze

Ook voor parkeren geldt in de recreatiezonering dat dit aan de randen van het natuurgebied de Veluwe moet gebeuren. Door het opsplitsen van het bestemmingsplan worden er nieuwe parkeerplaatsen gecreëerd. Wat is de grens?

Gemeentelijke reactie

Aanvullend op onze reactie op punt eee wordt opgemerkt dat er geen sprake is van nieuwe parkeermogelijkheden. Binnen het geldende bestemmingsplan zijn de parkeerplaatsen al mogelijk en toegestaan. Het niet vaststellen van het bestemmingsplan leidt dan ook niet tot minder mogelijkheden voor parkeerplaatsen maar wel tot meer bouw- en gebruiksmogelijkheden dan dat het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt.

Conclusie

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

ggg. Zienswijze

Is er een ecologische beoordeling door de gemeente gedaan? Is er overleg geweest met Staatsbosbeheer?

Gemeentelijke reactie

In paragraaf 5.3 van de toelichting op het bestemmingsplan is ingegaan op het aspect 'Ecologie'. Aangegeven is dat er geen belemmeringen zijn. Daarbij heeft geen overleg plaatsgevonden met Staatsbosbeheer. Dit was en is ook niet wettelijk verplicht of noodzakelijk vanuit een eigendomssituatie of andere belangen binnen het plangebied.

Conclusie

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

hhh. Zienswijze

Waar zijn de maatregelen voor natuurcompensatie? Het ongelofelijke hierbij is dat het bouwvlak staat bijna volledig in Natura 2000 en het GNN. Het antwoord van de gemeente is dat het gaat om een oud bouwvlak, voorheen was de volledige 5 hectare een bouwvlak, maar dan lijkt het logischer om met het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan een bouwvlak alleen op te nemen op een plek die buiten Natura 2000 en GNN ligt. Op het terrein is nog voldoende ruimte daarvoor.

Gemeentelijke reactie

Maatregelen voor natuurcompensatie zijn niet nodig doordat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voldoende worden beperkt. De verbazing over de ligging van het bouwvlak kan niet worden geplaatst aangezien de indiener van de zienswijze zelf ook al aan geeft dat het al aanwezige bouwvlak betreft. Voor wat betreft de ligging en omvang van het bouwvlak wordt verwezen naar onze reactie op punt zz.

Conclusie

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

iii. Zienswijze

Wat is de reden dat de woonvlakken zo ruim zijn ingetekend en wat zijn de gevolgen voor de natuur?

Gemeentelijke reactie

Uitgangspunt is dat woningen in het buitengebied een bestemmingsvlak krijgen van maximaal 1.500 m². De bestemmingsvlakken voor de woningen aan de Traa 5 en 9 voldoen daaraan. Die van de Traa 1 niet. De oppervlakte van het bestemmingsplan heeft geen directe gevolgen voor de natuur. De bepalingen omtrent oppervlakte aan bijgebouwen en inhoud van de woning echter wel. De toegestane inhoud van de woningen is vastgelegd op de bestaande inhoud terwijl de oppervlakte aan bijgebouwen op 80 m² is bepaald conform de gemeentelijke standaard.

Conclusie

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

jjj. Zienswijze

Zonder vergunning is er kort geleden een extra inrit aangelegd en zijn er bomen gekapt en is er begroting op wallen geschoven aan de Traa tussen 5 en 9. Mag dat? Het is goed als er naast het juist intekenen van een bouwvlak en het juist verdelen van nog te gebruiken m² ook winst is voor de natuur. Waarom is er nog geen winst voor de natuur? Er wordt alleen maar genomen.

Gemeentelijke reactie

Onterecht wordt gesteld dat er geen winst is voor de natuur. Die is er zeker wel doordat de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Zo heeft een restaurant, bardancing of meer hotelkamers (tot de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan) een hele andere ruimtelijke uitstraling en impact dan hetgeen het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt.

In het algemeen kan worden gesteld dat het binnen zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is een uitrit aan te vragen (en krijgen). Ook voor wat betreft het kappen van bomen is het mogelijk een vergunning te verkrijgen. Tevens is er kort geleden uitgedund en zijn er met name dode bomen verwijderd. Vanuit de lucht gezien zijn er dus geen openingen ontstaan en is er sprake van onderhoud waar geen vergunning voor nodig is.

Conclusie

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

kkk. Zienswijze

Behoud en herstel van de biodiversiteit en bescherming van flora en fauna staat voorop in alle plannen van provincie en gemeente? Waarom is er in dit plan nog niets over behoud of herstel van biodiversiteit te vinden?

Gemeentelijke reactie

Door de beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is sprake van behoud van de biodiversiteit.

Conclusie

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

lll. Zienswijze

Op welke gronden kun je als gemeente nee zeggen tegen een voorstel van een eigenaar? De eigenaar van het westelijke deel verkoopt eerst z'n hotelfunctie aan een nieuwe eigenaar, houdt zelf een klein bijgebouw en probeert daar een nieuwe hoofdattractie van te maken. Nu beperkt dezelfde eigenaar het bouwvlak en de werkelijk ruimte voor de 'nog mogelijke m²' door straks woningen te gaan verkopen, zodat op een logische plek voor uitbreiding niet meer gebouwd kan worden vanwege de geldende regels m.b.t. afstand van woningen en horeca bestemming. Hij beperkt zich op deze manier steeds meer, door elke keer deeltje te 'ontwikkelen' en weer te verkopen. Uiteindelijk is dan alles ontwikkeld en kom je erachter dat de 'nog mogelijke m²' op een bepaald moment gewoon niet meer passen, omdat het laatste stuk overgebleven bouwvlak bijna volledig in Natura 2000 ligt.

Gemeentelijke reactie

Het staat de gemeente, binnen het bestaande beleid, vrij al dan niet medewerking te verlenen aan een plan of initiatief. Het standpunt van de gemeente zal inmiddels voldoende duidelijk zijn dat, door inperking van de

bouw- en gebruiksmogelijkheden, sprake is van een planologische verbetering van de situatie. Er kan immers ruim 1.500 m² bebouwing komen. Daarnaast zijn ook evenementen, congressen en bardancings uitgesloten. Het niet meewerken aan de gevraagde herziening van het bestemmingsplan zou in potentie tot meer schade en overlast kunnen leiden. Dat was en is de overweging voor de gemeente om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Conclusie

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

mmm. Zienswijze

Het heeft in dit geval niets te maken met planschade, maar met het maken van keuzes. Een logische keuze, die nog steeds mogelijk is, is om de 'nog mogelijke m²' te koppelen aan het hoofdgebouw, aan Huize de Parel. Dat is de hoofdfunctie van het geldende bestemmingsplan. De Binnentuin is een bijgebouw.

Gemeentelijke reactie

Het is correct dat alles te maken heeft met keuzes. In dit geval is het voldoende om 1.500 m² aan bouwrechten in te leveren alsmede de verzwarende horeca-functie.

Conclusie

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

nnn. Zienswijze

Is het mogelijk om de 'nog mogelijke m²' voor een gedeelte te verplaatsen naar het noord-oostelijke Huize de Parel? De eigenaar heeft aangegeven belangstelling te hebben. Hij heeft nu sloopmeters van elders gereserveerd, deze zijn dan onnodig, omdat het met eigen m² uit het bestemmingsplan ook kan worden opgelost.

Gemeentelijke reactie

Qua bestemmingsplan is dit mogelijk. De aanvraag voor de herziening van het bestemmingsplan voorziet echter niet in. De aanvraag is op de ruimtelijke haalbaarheid getoetst. Conclusie is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

ooo. Zienswijze

Is het mogelijk om het resterende deel m² te gebruiken aangrenzend aan het huidige gebouw van de Binnentuin?

Gemeentelijke reactie

Ja, voor zover het gelegen is binnen het bouwvlak.

Conclusie

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

ppp. Zienswijze

Als er dan nog steeds m² over zijn, is het dan mogelijk om deze m² te verplaatsen naar een locatie elders of te verkopen? De eigenaar van het westelijke deel vertelde dat hij heeft gekeken om de horeca bestemming te verplaatsen naar een locatie aan de snelweg. Hij staat open voor andere opties.

Gemeentelijke reactie

Het is bekend dat de eigenaar open staat voor andere opties. De aangedragen opties (twee extra woningen op de locatie zelf of vier elders) passen echter niet binnen het geldende beleid van de gemeente.

Conclusie

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

qqq. Zienswijze

Als dit helder is en een door alle partijen goedgekeurd en eventuele bouwvlak is vastgesteld, dan is het goed om de bedrijfswoningen aan de Traa 5 en 9 te bestemmen als woning. Voorop staat dat het noodzakelijk is om het bouwvlak van 20.000 m² aan te passen zodat het binnen GO en voor altijd buiten Natura 2000 en GNN ligt.

Gemeentelijke reactie

In de ogen van de indiener van de zienswijze staat het aanpassen van het bouwvlak voorop. Voor de gemeente gaat het vooral om het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De resterende bouw- en gebruiksmogelijkheden passen, voor wat betreft het westelijke deel, binnen zowel het geldende als voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

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

rrr. Zienswijze

Ook is het goed om samen een praktische oplossing te vinden voor de niet vergunde parkeerplaats en een maximum aantal auto's af te spreken. Als we kijken naar wat ons samenbrengt op Boeschoten is het rust en stilte. Als we samenwerken met elkaar als mens op aarde met respect voor de schepping, dan kunnen we alles, ook hier op deze plek van rust en stilte,

Gemeentelijke reactie

Het staat de indiener van de zienswijze vrij om in samenspraak met de initiatiefnemers tot een oplossing te komen. De gemeente is echter van mening dat met het voorliggende bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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