

BIJ.06611 *BIJ.06611*

Nota van zienswijzen Spoorzone

	Indiener zienswijze	Inhoud zienswijze	Beantwoording zienswijze
1	Henk en Femmy Borsboom Gerard Vethlaan 15 8072 PS Nunpseet	In het plan is zowel aan het perceel Gerard Vethlaan 15 als 15a een recreatieve bestemming toegekend. Nummer 15 is in het bestemmingsplan Buitengebied herziening 1996 al bestemd tot woning. Kan nummer 15a worden bestemd tot 'kleine woning'?	<p>Aan het gehele perceel waarop de objecten Gerard Vethlaan 15 en 15a staan, is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Recreatie – Recreatiewoning toegekend. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 1990 op 17 april 1990 is aan het perceel Gerard Vethlaan 15 een woonbestemming toegekend. Op het perceel stond toen al een recreatiewoning, Gerard Vethlaan 15a. Voor het vernieuwen daarvan is op 3 november 1997 bouwvergunning verleend. Gesteld wordt dat deze recreatiewoning gedurende lange termijn permanent wordt bewoond. Volgens onze gegevens wordt de recreatiewoning sinds 26 maart 2009 permanent bewoond. De heer Borsboom heeft huurovereenkomsten en daarna nog diverse bewijsstukken overgelegd. Aan de hand van deze bewijsstukken kan de conclusie worden getrokken dat het gebruik van de recreatiewoning Gerard Vethlaan 15a als woning valt onder de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht van het geldende bestemmingsplan Buitengebied herziening 1996. Op grond van die overgangsbepaling mag dat strijdige gebruik worden voortgezet. Tegen dat gebruik kan niet handhavend worden opgetreden.</p> <p>Het is niet aannemelijk dat het gebruik van de recreatiewoning als woning binnen de planperiode zal verdwijnen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mag het gebruik als woning echter niet opnieuw onder het gebruiksovergangsrecht worden gebracht.</p> <p>Wij zijn daarom van mening dat aan de recreatiewoning Gerard Vethlaan 15a een kleine woonbestemming moet worden toegekend. Dat betekent dat de woning een maximale inhoud mag hebben van 300 m³ en dat de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 40 m². De huidige recreatiewoning heeft een inhoud van 286 m³.</p> <p>De zienswijze voor Gerard Vethlaan 15 en 15a wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het plan.</p>

2	Liander Infra Oost NV Groningensingel 1 6835 EA Arnhem	Liander is eigenaar van het gasdrukmeet- en regelstation op het kadastrale perceel gemeente Nunspeet, sectie K nummer 884. De beoogde bestemming "Natuur – Landschap" laat dat station niet toe. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van dit station wordt om een positieve bestemming gevraagd.	Gelet op de aard en ruimtelijke invloed van een dergelijk station wordt er in vergelijkbare plannen voor gekozen de bestemming Bedrijf te verbijzonderen tot Bedrijf – Nutsvoorziening. Daarvoor kan in dit geval ook worden gekozen. De zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het plan.
---	--	--	---

3	De heer mr.dr.s. F.F.C. Heule Gerard Vethlaan 14 8072 PS Nunspeet	Aan het perceel is in het ontwerp van het plan de bestemming Maatschappelijk toegekend. Volgens de heer Heule moet dat zijn Wonen.	Bij een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied herziening 1996 is op 31 januari 2008 aan het perceel de bestemming Wonen, Erven en Tuinen toegekend. De zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het plan
4	De heer H. Jung Elspeterbosweg 150 8076 RD Vierhouten	<p>De heer Jung is van mening dat het ontwerp van het bestemmingsplan in negatieve zin afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Daarbij gaat het om het volgende:</p> <p>a. Ericaweg 3 Volgens het ontwerp van het bestemmingsplan Spoorzone mag er binnen de bestemming Horeca een restaurant aanwezig zijn. Volgens de heer Jung is er ook sprake van een café en worden er huwelijken voltrokken. Ook is er op het terrein meer bebouwing aanwezig dan de 290 m² die volgens de regels is toegestaan.</p> <p>b. Vennenpad/Zonneheuvel Voor dit terrein is in 2001 een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. De mogelijkheden van deze herziening corresponderen niet met het ontwerpplan wat betreft bebouwingmogelijkheden en de bouw van twee bedrijfswoningen</p>	<p>Op het perceel Ericaweg 3 is naast een restaurant ook een café gevestigd. In artikel 7.1 onder a. dient voor wat betreft Ericaweg 3 naast restaurant ook café te worden vermeld. Het gebruik van het restaurant/café voor het voltrekken van huwelijken vindt incidenteel plaats en is daarom van ondergeschikte aard. Het afzonderlijk noemen van dit gebruik is daarom niet vereist. Voor het perceel zijn verschillende bouwvergunningen verleend voor het vergroten en uitbreiden van het restaurant. De laatste vergunning dateert van 1997 waarbij het restaurant is uitgebreid tot ongeveer 250 m². Daarnaast staat op het perceel met vergunning nog een bouwwerk van 65 m². De totale bestaande bebouwing komt daarmee op 315 m². Het toekennen van een specifiek bouwvlak aan het perceel is niet vereist, met aanpassing van de maximumoppervlakte aan m² bebouwing kan worden volstaan. Om het café-restaurant enige uitbreiding toe te staan kan een oppervlakte worden toegekend van 350 m².</p> <p>De zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het plan.</p> <p>Op 18 april 2001 is de partiële herziening Landgoedhotel Vennendal vastgesteld. Dit plan voorzag in de uitbreiding van het hotel. Om de uitbreiding te kunnen realiseren is één bebouwingvlak toegekend ter vervanging van de verschillende bebouwingvlakken én de bestemming Verblijfsrecreatie. Op grond van de voorschriften mocht 40% van het bouwblok worden bebouwd, dit kwam neer op ongeveer 7.100 m². Gelet op de gemaakte afspraken die hebben geleid tot de vaststelling van de partiële herziening in 2001 en de besluitvorming over het onder d. genoemde initiatief over verbreding van de functie van het hotel, bestaan tegen handhaving van deze 7.100 m² geen planologische bezwaren. De woning Vennenpad 1 had in het bestemmingsplan Buitengebied 1990 al een woonbestemming. Uit de toelichting van de partiële herziening van 2001 blijkt dat het de bedoeling was de heer Jung de mogelijkheid toe te kennen voor de bouw van twee bedrijfswoningen.</p>

		<p>c. Inpassing recreatieve voorzieningen</p>	<p>Er is echter verzuimd dit in de herziening zelf (plankaart en/of voorschriften) vast te leggen. Dit verzuim is niet opgemerkt. Daardoor is geen recht ontstaan op de bouw van twee bedrijfswoningen. De noodzaak van die bedrijfswoningen is destijds ook niet aangetoond of gebleken en ook nu is daarvan geen sprake. Bovendien zijn de inzichten over de noodzaak van extra bedrijfswoningen de laatste jaren veranderd in die zin dat de noodzaak slechts in hoge uitzonderingsgevallen bestaat. Op grond van zowel het geldende als het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan is één bedrijfswoning toegestaan.</p> <p>De woning Vennenpad 3, die oorspronkelijk als bij het bedrijf behorende woning was aangemerkt, is bij de partiële herziening in 2001 'wegbestemd'. Deze woning wordt sinds die tijd gebruikt als recreatieve voorziening voor het hotel, samen met de vijf onder c. genoemde recreatieve voorzieningen. De woning Vennenpad 3 kan volgens constante jurisprudentie niet opnieuw onder het overgangsrecht worden geplaatst. Gebleken is echter dat in 1966 voor dit object een vergunning is verleend voor het vernieuwen en uitbreiden als woning. Gelet op de verleende vergunning kan het object als woning worden bestemd. De heer Jung heeft in een overleg op 1 september 2014 aangegeven dat – ter voldoening aan wettelijke eisen – de nachtwaker van het hotel de woning gaat bewonen.</p> <p>Op het perceel Vennenpad 5 is inderdaad sinds jaren een hotel-, restaurant en conferentieoord gevestigd.</p> <p>De zienswijze wordt gedeeld voor wat betreft het bebouwingsoppervlak, de woningen Vennenpad 1 en 3 en de aanduiding van het bedrijf op het perceel Vennenpad 5. De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.</p> <p>Al tientallen jaren staan op het perceel Vennenpad 5 een vijftal recreatieve objecten. Op het kadastrale perceel Nunspeet C 1312 staan er 4 en op het kadastrale perceel Nunspeet C 1313 staat er 1. Met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zijn deze objecten destijds met vergunning gebouwd. Uit het archief blijkt dat er vergunning is verleend, echter de bij de vergunning behorende situatietekening is onduidelijk. Tegen het alsnog planologisch legaliseren van de vijf objecten door het toekennen van een bestemming Recreatiewoning bestaan geen planologische bezwaren.</p> <p>De zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het plan</p>
--	--	---	---

		<p>d. Meenemen toekomstige herindeling/herbestemming deel terrein Vennendal/Zonneheuvel door toekenning bestemming Maatschappelijke doeleinden</p>	<p>Al langer heeft de heer Jung plannen om het voormalige landgoed Zonneheuvel op het perceel Vennenpad 5 in oude luister te herstellen in de vorm van een zorghotel. Op 28 april 2012 heeft de heer Jung een verzoek bij het college ingediend om planologische medewerking daarvoor te verlenen. Op 7 augustus 2012 heeft het college deze medewerking toegezegd en op 10 september 2012 heeft de commissie Ruimte en Wonen daarmee ingestemd. Instemming van zowel college als commissie vond plaats onder de volgende voorwaarden dat:</p> <ul style="list-style-type: none">- uit onderzoeken (bijvoorbeeld flora- en fauna, archeologie, akoestiek, externe veiligheid, cultuurhistorie, bodem, natuurbeschermingswet en inventarisatie van bomen) en een beeldkwaliteitsplan moet blijken dat de natuurkernwaarden niet significant worden aangetast;- de invulling moet passend zijn bij de opzet van het landgoed;- parkeren in het landschap wordt ingepast;- de heer Jung een complete ruimtelijke onderbouwing aanlevert waaruit blijkt dat het plan planologisch acceptabel en haalbaar is;- een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin planschade is verzekerd;- de kosten voor de aanleg van infrastructurele voorzieningen voor rekening van de heer Jung komen;- eventueel verleende, maar nog niet gerealiseerde vergunningen voor de activiteit bouwen worden ingetrokken. <p>Tot op heden is geen sprake van een passende functionele invulling van het gebied met een daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing (gecompleteerd met onderzoeken) waaruit zou kunnen worden geconcludeerd dat het plan planologisch acceptabel is. Van een beeldkwaliteitsplan is ook nog geen sprake. De ontwikkeling kan daarom niet bij de vaststelling van het plan worden meegenomen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een wijzigingsbevoegdheid pas kan worden opgenomen als duidelijk is dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Door of namens de heer Jung is enkele malen een onderbouwing ingediend om dat aan te tonen. Uit deze onderbouwingen bleek dat de plannen in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De zienswijze wordt niet gedeeld.</p>
--	--	--	--

		<p>e. Beperken gebruiksmogelijkheden Het bestemmingsplan Spoorzone heeft een beperking van de gebruiksmogelijkheden tot gevolg ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.</p>	<p>Op 26 april 2001 heeft de gemeenteraad de partiële herziening Landgoedhotel Vennendal vastgesteld. Daarin is aan het gebied de bestemming 'Vakantie- en conferentieoorden' toegekend. Volgens de bij deze bestemming behorende voorschriften zijn deze gronden bestemd voor vakantie- en conferentieoorden, kampeerboerderijen en –huizen en vakantie-appartementencomplexen. In vergelijking met de voorgenomen bestemming 'Horeca' betekent dat een beperking van de gebruiksmogelijkheden. Deze beperking kan worden voorkomen door aan artikel 7.1 onder a. van de regels voor wat betreft Vennenpad 5 toe te voegen: 'kampeerboerderijen en –huizen en vakantie-appartementencomplexen'. De zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het plan.</p>