



Zienswijzenverslag

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan
'Groepsaccommodatie Eikenlaan 1
NL.IMRO.0246.501Eikenlaan1-ON01'

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan	3
3.	Zienswijzen	3
3.1	Weergave zienswijze	3
3.2	Conclusie	29

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Groepsaccommodatie Eikenlaan 1' voorziet in een juridisch-planologische regeling ten behoeve van de realisatie van een groepsaccommodatie met bijbehoren aan de Eikenlaan 1 te Heerde. Dit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht. De geldende bestemming 'Agrarisch – kwekerij' komt hiermee te vervallen.

2. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 27 september 2016 heeft het college een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het initiatief omdat het initiatief naar oordeel van het college in voldoende maatschappelijke meerwaarde voorziet. Met name ten aanzien van economische en recreatieve meerwaarde. Het initiatief is besproken in de commissie Ruimte van 28 augustus 2017. De commissie heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de plannen, maar de plannen af te stemmen met de buurt. Deze afstemming heeft op 5 oktober 2017 plaatsgevonden. Dit heeft niet geleid tot overeenstemming met de buurt. Een brief van omwonenden aan het college geeft dat weer. Het college heeft ondanks deze brief gemeend de planvorming toch door te zetten gezien de meerwaarde van het plan voor Heerde.

Van 5 september tot en met 23 oktober 2018 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn door 14 belanghebbenden zienswijzen ingediend en is door de buurt een petitie tegen de plannen aangeboden.

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt mede bekend gemaakt in de Schaapskooi. Indieners van een zienswijze krijgen een brief met informatie over de vaststelling en de mogelijkheid tot indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3. Zienswijzen

3.1 Weergave zienswijze

In totaal zijn er 15 zienswijze ingekomen:

[illegible]

1. Ingekomen zienswijze d.d. 16 oktober 2018 [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Appellant betoogt dat het college bij het aannemen van de positieve grondhouding ten aanzien van het initiatief heeft aangegeven dat, voordat er kan worden ingestemd met een bestemmingsplanwijziging, draagvlak dient te worden gevonden bij de buurt. Volgens appellant is er geen sprake van draagvlak in de buurt. Hierbij wordt verwezen naar een bijeenkomst met de buurt op 5 oktober 2017, waarin de buurt is geïnformeerd over de plannen van initiatiefnemer. Tevens wordt aangegeven dat een groot deel van de buurt tegen de plannen is, aangetoond middels het ondertekenen van een petitie tegen de plannen.
2. Appellant betwijfelt of er behoefte is aan een groepsaccommodatie en stelt dat er reeds groepsaccommodaties binnen de gemeente aanwezig zijn die in een behoefte kunnen voorzien. Appellant verwijst hierbij naar 'Ruimtelijke onderbouwing versie 2d'.
3. Appellant betoogt dat de wegen rondom het plangebied (Bakhuisbos) niet zijn ingericht op een sterke verkeersintensiteit. Tevens wordt de vrees geuit dat bouwverkeer schade zal veroorzaken aan bestaande wegen en bermen.
4. Appellant geeft aan dat de verkeersintensiteit sterk zal toenemen als gevolg van de beoogde groepsaccommodatie. Hierbij wordt aangegeven dat dit milieubelastend is, dat het de doorstroming van verkeer niet ten goede komt, dat geluidsoverlast ontstaat en dat er vervuiling van de bermen, tuinen en beken ontstaat. Tevens stelt appellant dat de flora en fauna verstoord zal worden bij het realiseren van de groepsaccommodatie. Tevens wordt opgemerkt dat de bermen slecht zijn.
5. Appellant stelt dat de kans bestaat dat de Eikenlaan een honden uitlaatgebied wordt door de komst van bezoekers.
6. Appellant vreest waardedaling en/of niet-verkoopbaarheid van de woning.
7. Appellant geeft aan dat initiatiefnemer een Bed & Breakfast aan de Eikenlaan 1 wil realiseren. Dit roept volgens appellant een gevoel van kleinschaligheid op.
8. Appellant stelt dat de locatie ongeschikt is voor het beoogde gebruik. Daarbij wordt aangehaald dat de ruimtelijke situatie (kwaliteit van de locatie) niet in overeenstemming is met de kamerprijzen.
9. Appellant betoogt dat de inrichting van het plangebied wordt voorgesteld als een plek die een gevoel van ruimte, rust en een schone lucht oproept. Appellant meent dat dit een onjuiste weergave van de werkelijkheid is omdat de snelweg nabij ligt.
10. Appellant betoogt dat de locatie vanwege de ligging in de wijk ongeschikt is voor een groepsaccommodatie. De ligging ten opzichte van een tankstation, een snelweg en in een villawijk. Daarnaast meent appellant dat de voorzieningen in de groepsaccommodatie dusdanig minimaal zijn, dat bezoekers minimaal twee keer per dag naar het dorp moeten gaan.
11. De ligging ten opzichte van het tankstation zorgt volgens appellant voor problemen. Hierbij wordt de relatie gelegd met feestvierende dronken gasten. Om deze rede is het volgens appellant bevredigender voor toeristen om dichterbij de voorzieningen te worden gesitueerd.
12. Een toename van 30 recreanten op een wijk van naar schatting 120 personen wordt door appellant als ontzettend veel aangeduid voor een relatief kleine wijk.
13. Appellant meent dat moet worden aangetoond dat de toegevoegde waarde van de groepsaccommodatie nihil is of op een andere plek beter gerealiseerd kan worden. Hierbij wordt de relatie gelegd met laagvliegende vliegtuigen wat volgens 'Red de Veluwe' tot een instorting van de toeristische sector in Gelderland zal leiden.

14. Appellant meent dat onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd bij het verkeersrapport. Het rapport gaat uit van 3 in plaats van 4 groepsaccommodaties, neemt niet in aanmerking dat de bezoekers van de groepsaccommodatie zich voor voorzieningen ook moeten verplaatsen en neemt de doelgroep van mindervaliden niet in acht. Appellant vraagt om een onderzoek naar de effecten van de verkeerstoename, maar met name met betrekking tot de geschiktheid van de infrastructuur en verkeersveiligheid.
15. Appellant vreest overlast van bezoekers van de groepsaccommodatie die 's nachts de bossen in zullen trekken.
16. Appellant meent dat de gemeente met een bestemmingsplanwijziging naar Verblijfsrecreatie meewerkt aan de inperking van het woongenot van buurtbewoners.
17. Appellant meent dat initiatiefnemer de plannen niet zelf zal uitvoeren en verwijst naar een bijlage van de Ruimtelijke onderbouwing. Appellant meent dat initiatiefnemer de plannen ontwikkelt uit financieel gewin (na de bestemmingsplanwijziging heeft de grond een hogere waarde dan daarvoor). Appellant vrees voor een onuitvoerbaar plan en meent dat het belang van de buurt niet wordt meegewogen. Daarbij wordt opgemerkt dat het eigenaarschap van de Eikenlaan 1 al jarenlang overgaat van de ene entiteit naar de andere.
18. Dat de gemeente middels een anterieure overeenkomst geen planschade kan oplopen, klopt volgens appellant niet. Een anterieure overeenkomst voorziet in niets, maar maakt wel dat er door de initiatiefnemer geen exploitatieplan of -begroting hoeft worden opgesteld en alle kosten en consequenties niet hoeven worden thuisgebracht.
19. Appellant stuurt het betoog van de heer Van den Eijkel t.b.v. de Openbare Vergadering Commissies Ruimte en Samenleving d.d. 28 mee als bijlage van de zienswijze.

Gemeentelijke reactie

- 1.1 In het voorbereidingsprocedure van onderliggend bestemmingsplan heeft de Raad aan het college een inspanningsverplichting meegegeven om draagvlak te vinden in de buurt. Het college heeft daar invulling aan gegeven door de buurt te informeren over de plannen en de buurt vooruitlopend op de planologische procedure de gelegenheid te geven haar mening en inbreng te geven over de plannen. Op 5 oktober 2017 heeft initiatiefnemer in het bijzijn van de toenmalig wethouder en ambtelijke ondersteuning, een presentatie van de plannen gegeven en vragen omtrent het plan beantwoord. Tevens hebben in het kader van de bestemmingsplanprocedure individuele gesprekken met belanghebbenden plaatsgevonden. Dit heeft niet geleid tot algeheel draagvlak voor de plannen.

De overweging van het college om de plannen toch middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken worden echter niet alleen genomen op basis van algeheel draagvlak in de buurt maar op basis van een bredere ruimtelijke en beleidsmatige scope. Daarbij dient aangetoond te worden dat de plannen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en dat het plan uitvoering geeft aan gemeentelijk beleid. Middels onderliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat uitvoering wordt gegeven aan gemeentelijk recreatief-toeristisch beleid.

Ten aanzien van het draagvlak en de ingediende petitie het volgende. Appellant stelt dat 49 van de 75 huishoudens in het bakhuisbos middels het tekenen van de petitie tegen de plannen zijn. De petitie betreft een formulier waarop enkel is aangegeven dat de betreffende ondertekenaar tegen de plannen van een groepsaccommodatie is. De onderbouwing waarom dat zo is ontbreekt. Daarnaast is het zo dat niet meer dan 15 tegenstanders van de plannen een zienswijze hebben ingediend tegen de plannen. De vraag in hoeverre de 49 ondertekenaars van de plannen daadwerkelijk zwaarwegende tegenstand hebben tegen de plannen.

- 1.2 Appellant verwijst naar Ruimtelijke Onderbouwing versie 2d. Deze versie is niet de versie die ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure onderdeel uit maakt van het

bestemmingsplan. Desondanks is de strekking van dit (concept) document gedeeltelijk overeenkomstig de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het initiatief een groepsaccommodatie mogelijk maakt. In Heerde zijn weinig overeenkomstige groepsaccommodaties aanwezig met hetzelfde aantal bedden. Dat blijkt ook als, zoals door appellant is gedaan, wordt gezocht op www.airbnb.com en www.booking.com. Gezien de recreatief-toeristische koers die de gemeente in samenwerking met vele Veluwe gemeenten) is ingeslagen, past het toevoegen van een groepsaccommodatie in het recreatief-toeristische beleid van de gemeente en de regio. De Veluwe heeft immers ten doel gesteld recreatief-toeristisch de nummer 1 regio van Nederland te willen zijn. De groepsaccommodatie draagt hier aan bij. Het bedienen van de doelgroep minder-validen is daarbij een pré.

- 1.3 In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.4) is onderbouwd dat de bestaande wegenstructuur geschikt is om de beoogde verkeersintensiteiten op te vangen. Aanvullend onderzoek in het kader van onderliggend bestemmingsplan heeft dit aangetoond. Zie ook de beantwoording onder 1.14.

In aanvulling op bovenstaande het volgende. In de huidige situatie is de locatie bestemd als kwekerij. Deze bedrijfsmatige activiteit zorgt in potentie (er wordt momenteel geen praktische invulling gegeven aan de bestemming) voor meer verkeer aantrekkende werking dan de beoogde groepsaccommodatie. Daarnaast bestaat een deel van het verkeer ten behoeve van een kwekerij uit (zwaar) vrachtverkeer wat in potentie leidt tot meer gevaar en mogelijkheden tot het kapot rijden van bermen. Met de nieuwe bestemming is hier geen sprake meer van.

- 1.4 Dat door de groepsaccommodatie geluidoverlast veroorzaakt, de flora en fauna aantast en milieubelastend is, is niet aangetoond door appelalant. Relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten zijn in hoofdstuk vijf van de toelichting onderbouwd. Dat het plan vervuiling van de bermen, tuinen en beken veroorzaakt is speculatief en niet onderbouwd.

De constatering van appellant dat de huidige bermen slecht zijn is niet toe te rekenen aan onderliggend initiatief.

- 1.5 Artikel 2.57 van de Algemene Plaatselijke Verordening voorziet in de manier waarop hondeneigenaren hun hond mogen uitlaten. Buiten de bebouwde kom is iedereen vrij zijn/haar hond onaangeliend uit te laten, behalve op plaatsen die door het college zijn aangewezen. Daar geldt een aanlijngedod. Het college heeft dergelijke plaatsen niet aangewezen. Dat betekent dat een ieder zijn hond mag uitlaten rondom het plangebied.

- 1.6 Door appellant is niet aangetoond of en in hoeverre sprake is van waardedaling van de woning wanneer het plan doorgang vindt. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bestaat de mogelijkheid om een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en is een procedure die afzonderlijk van de bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd. Als appellant een verzoek om vergoeding van geleden planschade indient, zal de gemeente een onafhankelijke adviseur inschakelen om de hoogte van de eventuele schade te bepalen. Het college van burgemeester en wethouders neemt vervolgens een besluit over het al dan niet vergoeden van de planschade.

- 1.7 Het ontwerpbestemmingsplan spreekt van een groepsaccommodatie en van Bed & Breakfast als onderdeel van de plannen. Hier zijn de toelichting, regels en verbeelding op afgestemd.

- 1.8 In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet gesproken over kamerprijzen. Appellant baseert zich op verouderde informatie die niet is vertaald in het bestemmingsplan. De financiële haalbaarheid van het plan is een verantwoordelijkheid van een initiatiefnemer, passend binnen de recreatief-toeristische ontwikkelingen in de regio en de gemeente.

- 1.9 Het is aan initiatiefnemer om aan te tonen dat het beoogde gebruik van de locatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dat is in onderliggend bestemmingsplan aangetoond. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt de ligging van het

plangebied en kunnen mensen zelf bepalen hoe ze de locatie ruimtelijk/kwalitatief waarderen.

- 1.10 Het is aan initiatiefnemer om aan te tonen dat het beoogde gebruik van de locatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dat is in onderliggend bestemmingsplan aangetoond. De ligging nabij de snelweg en het tankstation maken de ontwikkeling niet onmogelijk.
- Ook als bezoekers twee keer per dag naar het dorp zouden moeten voor noodzakelijke voorzieningen, is de wegenstructuur toereikend. Door appellant wordt niet onderbouwd of bezoekers daadwerkelijk twee keer per dag naar het dorp gaan om gebruik te maken van voorzieningen. Het koppelen van activiteiten (bijvoorbeeld ontbijten buiten de deur en vervolgens activiteiten ondernemen buiten de groepsaccommodatie) behoort ook tot de mogelijkheden. Het ontbreken van faciliteiten behoort daardoor niet per definitie tot meer verkeersbewegingen. Daarnaast kan de huidige wegenstructuur het aantal verkeersbewegingen dragen (zie paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan).
- 1.11 Het verband tussen dronken en feestvierende bezoekers en het tankstation is speculatief en niet onderbouwd. Tussen het tankstation en de locatie Eikenlaan bestaat geen fysieke verbinding.
- 1.12 Appellant toont niet aan op welke wijze er een onaanvaardbare druk op het gebied ontstaat. De toelichting van het bestemmingsplan toont aan dat de locatie geschikt is voor een groepsaccommodatie.
- 1.13 In de toelichting van het bestemmingsplan (Hoofdstuk 4) is voldoende aangetoond dat de groepsaccommodatie een meerwaarde heeft voor het recreatief-toeristisch product van de gemeente Heerde en de regio.
- 1.14 Mede op basis van deze zienswijze heeft een verkeerskundig onderzoek plaatsgevonden door BVA verkeersadviezen. Het onderzoek gaat in op de aspecten parkeren, verkeersafwikkeling en verkeersonveiligheid. Aan het onderzoek, dat is toegespitst op zowel de Eikenlaan, de Dennenlaan als de Berkenlaan, liggen verkeersstellingen ten grondslag.
- Uit het onderzoek blijkt dat het aantal parkeerplaatsen dat ten behoeve van de functie wordt gerealiseerd, ruimschoots voldoende is om de parkeervraag op te vangen. Daarnaast blijkt dat de verkeersintensiteiten afgezet tegen het wegprofiel niet tot problemen ten aanzien van een veilige verkeersafwikkeling leiden. De kans dat motorvoertuigen elkaar moeten passeren op zowel de Eikenlaan, de Dennenlaan als de Eikenlaan is klein en ruimschoots aanvaardbaar.
- Ten slotte wordt geconcludeerd dat de combinatie van fietsers en gemotoriseerd verkeer niet leidt tot verkeersonveilige situaties. Het onderzoek is toegevoegd aan paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.
- 1.15 Indien ten gevolge van onderliggend plan overlast wordt ervaren, betreft dit een gemeentelijk handhavingsvraagstuk. Op voorhand is eventuele overlast redelijkerwijs niet in te schatten.
- 1.16 Hoewel niet kan worden uitgesloten dat het plan in de beleving van appellant zal leiden tot enige aantasting van het woongenot, is dit voor de gemeente geen doorslaggevend en belang om de plannen geen doorgang te laten vinden.
- 1.17 Het rapport waarnaar wordt verwezen maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Hier wordt inhoudelijk niet op ingegaan. De verantwoordelijkheid voor de financiële haalbaarheid van het plan ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente maakt ruimtelijke en beleidsmatige afwegingen om de bestemming mogelijk te maken ten einde een goede exploitatie te kunnen voeren. Of initiatiefnemer het plan uiteindelijk aan derden verkoopt, is daarbij vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet relevant. In het kader van de anterieure overeenkomst die is gesloten met initiatiefnemer zijn onder andere afspraken gemaakt over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de bestemming. Daarmee wordt bedoeld op de termijn en door wie de plannen worden gerealiseerd.

- 1.18 In de anterieure overeenkomst die is afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente zijn afspraken gemaakt over planschade. Daar waar het gaat om het verhalen van planschade door belanghebbende, wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.6.
- 1.19 De strekking van deze brief is inhoudelijk in overeenstemming met de ingediende zienswijzen van appellant. Daarom wordt naar de inhoudelijke beantwoording van de voorgaande zienswijzen verwezen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- De uitkomsten van het nadere verkeersonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Ingekomen zienswijze d.d. 7 oktober 2018 [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Appellant betoogt dat in een eerder stadium geen gehoor is gegeven aan de ingebrachte zienswijzen (brief 5 oktober 2017) en dat deze eerder ingebrachte bezwaren ten onrechte geen onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Appellant betoogt een onbevredigend gevoel te hebben over de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Te meer het college omwonenden niet heeft geïnformeerd over het vervolgproces en de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Appellant betoogt dat het college bij het aannemen van de positieve grondhouding ten aanzien van het initiatief als voorwaarde heeft gesteld dat er draagvlak dient te worden gevonden bij de buurt, voordat er kan worden ingestemd met een bestemmingsplanwijziging.
4. Appellant betoogt dat, ondanks dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat aanpassingen zijn doorgevoerd op basis van de informatieavond, het aantal aanpassingen (met name wat betreft het verkeersvraagstuk) niet noemenswaardig is. Tevens wordt betoogd dat geen inspanningen meer verricht zijn om meer draagvlak te creëren en is geen aanvullend onderzoek verricht.
5. Appellant vraagt welke afspraken er zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer.
6. Appellant betoogt expliciet te hebben gekozen én betaald voor een rustige en landelijke woonomgeving zonder recreatieve doeleinden. De bestemmingsplanwijziging leidt volgens appellant tot een gederfd woongenot, een toename van overlast en een waardevermindering van de woning.
7. Appellant betoogt dat de verkeersveiligheid in het geding komt binnen de bestaande verkeersstructuur. Daarnaast meent appellant dat verkeerde (theoretische) uitgangspunten zijn gehanteerd bij het beargumenteren van de verkeerssituatie. Voorts maakt appellant zich zorgen over de veiligheid, te meer er ook andere verkeersdeelnemers zijn.
8. Appellant betoogt dat het begrip recreatie-verblijfsrecreatie niet nader omschreven is en dat de gebruiksregels voor verblijfsrecreatie niet zijn gedefinieerd. Dit biedt volgens appellant mogelijkheden om ook andere verblijfsrecreatie te realiseren.
9. Appellant betoogt dat het huidige rioolsysteem ongeschikt is voor de realisatie van het plan.
10. Appellant vreest een verstoring van de openbare orde indien het plan mogelijk wordt gemaakt.
11. Appellant meent dat het plan een verstening teweeg brengt ten opzichte van de huidige situatie. Dit is in strijd met de Toekomstvisie Heerde 2025.

Gemeentelijke reactie

- 2.1 De eerder ingebrachte zienswijzen op het plan zijn bij de gemeente bekend en hebben aanleiding gegeven tot het organiseren van een informatieavond op 5 oktober 2017. Het betroffen destijds geen formele zienswijzen in het kader van het planologische proces. Daarom zijn ze ook niet als zodanig behandeld. Terecht stelt appellant dat ze geen onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de brief wel onderdeel uit maakt van de voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan worden de eerder geuite bezwaren toegevoegd aan de paragraaf 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' van het bestemmingsplan.
- De beantwoording van de ingebrachte punten is overeenkomstig de ingebrachte bezwaren van appellant 1. Voor de beantwoording van deze bezwaren wordt derhalve verwezen naar de beantwoording onder 1.
- 2.2 Het college heeft geen concrete afspraken gemaakt over de manier waarop omwonenden geïnformeerd zouden worden over de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. In lijn met de Wet ruimtelijke ordening heeft het college het bestemmingsplan in procedure gebracht en deze publicatie kenbaar gemaakt in het huis-aan-huis blad (de Schaapskooi), de Staatscourant en de gemeentelijke website. De gemeente meent hiermee volledig te zijn geweest omdat op deze manier een ieder bereikt wordt en geen onderscheid wordt gemaakt in personen die persoonlijk zijn geïnformeerd.
- 2.3 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.1.
- 2.4 Appellant verwijst naar ingediende bezwaren tegen de plannen aangaande verkeer. Mede naar aanleiding van vragen van de buurt omtrent de verkeersafwikkeling, heeft beoordeling van de plannen plaatsgevonden inzake dit onderwerp door een extern deskundige. Zie ook de beantwoording onder 1.14. Daaruit is naar voren gekomen dat het aspect verkeer geen negatieve gevolgen heeft voor de omgeving. Opgemerkt wordt dat appellant niet onderbouwd wat de exacte problemen zijn. Er wordt gesproken over het kapot rijden van de berm en over de passeerbaarheid van voertuigen. Dit betreft zaken die blijkbaar nu ook aan de orde zijn en niet toe te schrijven zijn aan onderliggend plan, zo blijkt uit nader onderzoek. De gemeente heeft door middel van het organiseren van een bijeenkomst en door het voeren van diverse gesprekken draagvlak proberen te creëren voor het plan. Dat dit draagvlak niet bij een ieder is gevonden doet geen afbreuk aan de verdere uitwerking van het initiatief, omdat het plan in lijn met gemeentelijk beleid is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.
- 2.5 Over afspraken die tussen gemeente en initiatiefnemer zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst worden in beginsel geen mededelingen gedaan. Op basis van een WOB-verzoek is door de gemeente afgewogen of inzicht in de anterieure overeenkomst gegeven dient te worden.
- 2.6 Appellant heeft niet zondermeer recht op een ongewijzigde woonomgeving. Het college is bevoegd om, in lijn met een goede ruimtelijke ordening, bestemmingsplannen te wijzigen. Hier wordt invulling aan gegeven. Door appellant is niet feitelijk onderbouwd op welke wijze de beoogde bestemmingsplanwijziging tot een gederfd woongenot of overlast leidt. Indien appellant meent dat de waarde van de woning daalt ten gevolde van het bestemmingsplan, dan kan het een beroep op planschade worden ingediend. zie hiervoor de beantwoording onder 1.6.
- 2.7 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14.
- 2.8 Het begrip verblijfsrecreatie is beschreven onder de begripsomschrijving 1.41 van de regels. Tevens is de term recreatieverblijf opgenomen. Dit maakt dat het voldoende duidelijk is welke vorm van recreatie mogelijk is. Wel is de term groepsaccommodatie aan de begrippen toegevoegd.

- 2.9 In het kader van dit plan is nogmaals nagegaan of het riool voldoende capaciteit heeft voor de ontwikkeling. Dat blijkt het geval.
- 2.10 Appellant onderbouwt niet feitelijk op welke wijze de openbare orde wordt verstoord en in hoeverre overlast zal ontstaan. Initiatiefnemer kan slechts op eigen terrein verantwoordelijk worden gehouden voor orde en rust. Voor verstoring buiten het terrein dan dient zich een handhavingsvraagstuk voor.
- 2.11 Op basis van het huidige bestemmingsplan (Groene woongebieden) is de bouw van een kwekerij mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch-kwekerij'. Deze bestemming maakt meer bebouwing mogelijk dan onderliggend bestemmingsplan. Daarmee neemt de hoeveelheid bebouwing feitelijk af, wat in lijn is met gemeentelijk beleid.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- In de paragraaf 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' wordt verwezen naar de ingebrachte brief d.d. 5 december 2017 van appellant.
- De uitkomsten van het nadere verkeersonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
- De definitie van het begrip 'groepsaccommodatie' is in de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.

3. Ingekomen zienswijze d.d. 1 oktober 2018

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Appellant betoogt dat het plan niet voorziet in een bed and breakfast.
2. Appellant betoogt dat de wegenstructuur niet toereikend is voor de beoogde ontwikkeling. De wegen zijn te smal en dat maakt de kans op ernstige ongevallen groot volgens appellant.
3. Appellant meent dat de ontwikkeling leidt tot een beperking van het woongenot en dat het bestemmingsplan leidt tot een sterk verhoogde geluidsoverlast en grote verkeersonveiligheid.
4. Appellant vreest dat de fiets intensiteit over het fietspad naar het Heerderstrand wordt vergroot met als gevolg een toename van zwerfafval en vandalisme.

Gemeentelijke reactie

- 3.1 Het plan betreft inderdaad niet primair een bed and breakfast, maar een plan ten behoeve van verblijfsrecreatie waar zowel (grotere) groepen als kleinschalige gezelschappen gebruik kunnen maken. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit beschreven. In de bijeenkomst van 5 oktober 2017 waarin de plannen zijn gepresenteerd is dat eveneens nader toegelicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een maximale bezetting niet tot problemen leiden. Het bestemmingsplan toont aan dat dit niet het geval is.
- 3.2 Appellant onderbouwt niet feitelijk waarom de wegen te smal zijn en waarom de kans op ernstige ongevallen groot is. De initiatiefnemer van het plan heeft een nader verkeerskundig onderzoek laten uitvoeren. Onder 1.14 wordt hier naar verwezen.
- 3.3 Appellant onderbouwt niet op welke wijze het woongenot wordt aangetast. Daarnaast wordt ook niet feitelijk onderbouwd in welke mate het plan bijdraagt aan geluidsoverlast en grote verkeersonveiligheid. Hoewel niet kan worden uitgesloten dat het plan in de beleving van appellant zal leiden tot enige aantasting van het woongenot,

is dit voor de gemeente geen doorslaggevend en belang om de plannen geen doorgang te laten vinden.

- 3.4 Appellant onderbouwt niet dat en op welke wijze het initiatief leidt tot zwerfafval en Vandalisme en welk verband dit houdt met het Heerderstrand.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De uitkomsten van het nadere verkeersonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Ingekomen zienswijze d.d. 12 oktober 2018

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Appellant betoogt dat de bestemming niet geschikt is voor ligging in een woonwijk.
2. Appellant betoogt dat de infrastructuur ongeschikt is voor meer verkeersintensiteit.
3. Appellant vreest voor de verkeersveiligheid.
4. Appellant vreest verstoring van flora en fauna en vandalisme.
5. Appellant vreest verstoring van het woongenot.
6. Appellant is het niet eens met de schaalgrootte van het project.

Gemeentelijke reactie

- 4.1 Appellant onderbouwt niet waarom en op welke wijze de ligging van het project in de woonwijk ongeschikt is.
- 4.2 Appellant onderbouwt niet waarom de infrastructuur van het gebied ongeschikt is voor de verkeersintensiteit. Voor een onderbouwing van de verkeersintensiteit wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14.
- 4.3 Appellant onderbouwt niet in hoeverre en op welke wijze de ontwikkeling bijdraagt aan verkeersonveiligheid.
- 4.4 Appellant onderbouwt niet op welke wijze flora en fauna worden verstoord door realisatie van het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan is, op basis van een ecologisch onderzoek, nader ingegaan op de impact van de plannen op ecologie. Daarbij is niet gebleken dat het plan negatieve invloed heeft op ecologisch waardevolle gebieden en/of soorten.
Wat betreft het aspect vandalisme blijkt uit de zienswijze niet of en op welke wijze het plan bijdraagt aan vandalisme. Het lijkt een vrees die niet feitelijk onderbouwd is.
- 4.5 Uit de zienswijze volgt geen onderbouwing op welke wijze en in hoeverre sprake is van een aantasting van het woongenot. Hoewel niet kan worden uitgesloten dat het plan in de beleving van appellant zal leiden tot enige aantasting van het woongenot, is dit voor de gemeente geen doorslaggevend en belang om de plannen geen doorgang te laten vinden.
- 4.6 Appellant beargumenteert niet op welke wijze de schaalgrootte tot ruimtelijke problemen leidt. Gezien de onderbouwing in het bestemmingsplan past de omvang van het plan in de omgeving en is het plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De uitkomsten van het nadere verkeersonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

5. Ingekomen zienswijze d.d. 10 oktober 2018 [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Appellant betoogt dat de bestemming niet geschikt is voor ligging in een woonwijk.
2. Appellant betoogt dat de infrastructuur niet berekend is op de te verwachte verkeerstoename.
3. Appellant vreest voor de verkeersveiligheid in combinatie met bezoekers van het Heerderstrand.
4. Appellant vreest vandalisme en rustverstoring. Daarbij baseert appellant zich op een kampeerboerderij die ooit ter plaatse gevestigd was.
5. Appellant is het niet eens met de grootte van het project (te verwachten aantal personen).

Gemeentelijke reactie

- 5.1 Appellant onderbouwt niet waarom en op welke wijze de ligging van het project in de woonwijk ongeschikt is.
- 5.2 Appellant onderbouwt niet waarom de infrastructuur van het gebied ongeschikt is voor de verkeersintensiteit. Voor een onderbouwing van de verkeersintensiteit wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14.
- 5.3 Appellant geeft aan dat smalle wegen en betonblokken bijdragen aan verkeersonveiligheid. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan omschreven zijn de wegen berekend op ten minste enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal. Ook met onderliggende plan voldoet de verkeersstructuur en is aannemelijk dat weggebruikers zich veilig kunnen verplaatsen over de bestaande infrastructuur.
- 5.4 Uit de zienswijze blijkt niet of en op welke wijze het plan bijdraagt aan vandalisme of ordeverstoring. Het lijkt een vrees die gebaseerd is op ervaringen uit het verleden, maar die niet feitelijk onderbouwd is.
- 5.5 Appellant beargumenteert niet op welke wijze de schaalgrootte tot ruimtelijke problemen leidt. Gezien de onderbouwing in het bestemmingsplan past de omvang van het plan in de omgeving en is het plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De uitkomsten van het nadere verkeersonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

6. Ingekomen zienswijze d.d. 11 september 2018 [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Appellant meent dat in het woongebied dat slecht toegankelijk is, geen behoefte is aan grootschalige B&B groepsaccommodatie. Er is al voldoende kleinschalige B&B aanbod.
2. Appellant meent dat de locatie ongeschikt is voor het beoogde gebruik, ook vanwege de ligging in de woonwijk.

3. Appellant betoogt dat de infrastructuur in dit woongebied ongeschikt is voor een hogere verkeersintensiteit.
4. Appellant meent dat het plan brandgevaar, verstoring van flora en fauna en vandalisme tot gevolg heeft.
5. Appellant meent dat het gebied bij eventuele calamiteiten slecht toegankelijk is.
6. Appellant meent dat het plan een inperking van het woongenot tot gevolg heeft.

Gemeentelijke reactie

- 6.1 Het plan voorziet in een groepsaccommodatie en daarmee meer dan alleen de mogelijkheid voor Bed & Breakfast. Dit is een aanvulling op het recreatief-toeristische product van de gemeente Heerde en in lijn met het gemeentelijk (recreatief-toeristisch) beleid zoals dat in de structuurvisie is benoemd.
- 6.2 Appellant onderbouwt niet waarom de locatie ongeschikt is voor het beoogde gebruik.
- 6.3 Appellant onderbouwt niet waarom in en hoeverre de infrastructuur ontoereikend is. Voor een onderbouwing van verkeer en infrastructuur wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14.
- 6.4 Appellant toont niet aan dat het plan brandgevaarlijk is, negatieve gevolgen heeft voor flora en fauna en op welke wijze het leidt tot vandalisme. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning wordt het plan getoetst op brandveiligheid. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar voor hulpdiensten. Ten aanzien van flora en fauna heeft onderzoek aangetoond dat het plan geen negatieve invloed heeft. De vrees voor vandalisme is niet gebaseerd op feiten, maar lijkt een gevoelsmatige kwestie.
- 6.5 Op basis van de bestaande wegenstructuur is de locatie goed bereikbaar voor hulpdiensten.
- 6.6 Appellant onderbouwt niet op welke wijze en in welke omvang het plan een inperking van het woongenot tot gevolg heeft. Hoewel niet kan worden uitgesloten dat het plan in de beleving van appellant zal leiden tot enige aantasting van het woongenot, is dit voor de gemeente geen doorslaggevend en belang om de plannen geen doorgang te laten vinden.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De uitkomsten van het nadere verkeersonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

7. Ingekomen zienswijze d.d. 3 oktober 2018 [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is niet aan de Raad geadresseerd maar aan een ambtenaar. Redelijkerwijze kan er vanuit worden gegaan dat de zienswijze bij de Raad terecht komt. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Appellant uit zorgen over de in beginsel verleende vergunning voor het exploiteren van een de groepsaccommodatie.
2. Appellant maakt zich zorgen over de toegangswegen en het toenemende verkeer in combinatie met de 60 km-wegen. Appellant meent dat de wegen niet breed genoeg zijn om de verkeersintensiteit in samenhang met het bestaande gebruik op te vangen. Appellant vraagt de gemeente op basis van haar deskundigheid een aantal varianten ten aanzien van de verkeersafwikkeling voor te stellen.

Gemeentelijke reactie

- 7.1 Appellant merkt onterecht op dat er een vergunning voor een groepsaccommodatie is verleend. Onderliggend bestemmingsplan biedt pas na vaststelling door de raad en na het onherroepelijk worden van het plan, de juridisch-planologische basis voor het aanvragen voor een Omgevingsvergunning om een groepsaccommodatie mogelijk te maken.
- 7.2 Ten aanzien van het aspect verkeer wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14 en paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.
De gemeente is niet voornemens om de verkeersstructuur op basis van de plannen aan te passen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De uitkomsten van het nadere verkeersonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

8. Ingekomen zienswijze d.d. 22 oktober 2018 [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Appellant meent dat de toetsing van de verkeersgegevens met betrekking tot de te verwachte toename van de verkeersintensiteit onvoldoende zorgvuldig heeft plaatsgevonden.
2. Appellant maakt zich ernstig zorgen over de aantasting van de verkeersveiligheid in de buurt vanwege de te verwachten toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de uitvoering van het betreffende ontwerpbestemmingsplan. Auto's kunnen elkaar op de Dennen- en Berkenlaan niet passeren, wat leidt tot uitwijken naar de (in slechte staat verkerende) berm. Door onderliggend plan zal het aantal uitwijkmanoeuvres toenemen. Dit is onwenselijk en gevaarlijk.
3. De toename van 40 verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de beoogde ontwikkeling is volgens appellant niet correct.
4. Ten aanzien van het aspect akoestiek is volgens appellant eveneens uitgegaan van onjuiste gegevens. Het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting hoger zijn dan in de rapportages voorgesteld, waardoor de geluidbelasting hoger zal zijn.

Gemeentelijke reactie

- 8.1 Ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14.
- 8.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1.14.
- 8.3 Ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14
- 8.4 Ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de wijzigingen die onder zienswijze 8 zijn benoemd.

9. Ingekomen zienswijze d.d. 5 oktober 2018 [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Appellant meent dat de verkeersintensiteit sterk zal toenemen in het Bakhuisbos en dat de infrastructuur daar niet op berekend is. Appellant vreest een toename van gevaarlijke situaties.
2. Appellant maakt zich zorgen over de toename van geluid en de aantasting van de rust dientengevolge. Appellant stelt voor om eenrichtingverkeer in te voeren en een maximumsnelheid in te voeren.

Gemeentelijke reactie

- 9.1 De toename van het verkeer is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.14. Hierin is aangegeven dat de bestaande wegenstructuur (de toename van) het autoverkeer kan dragen.
- 9.2 In de toelichting van het bestemmingsplan is het aspect akoestiek behandeld. Uit uitgevoerde berekeningen van een ter zake deskundig bureau, blijkt dat als gevolg van de groepsaccommodatie de geluidbelasting slechts 1 decibel toeneemt. Dit betreft geen significante afwijking van de huidige situatie, leidt niet tot een overschrijding van de wettelijke grenswaarden en is daarom acceptabel.
Voor het invoeren van eenrichtingverkeer in een deel van het Bakhuisbos om de beperkte verkeerstoename in het plangebied te geleiden, is geen noodzaak gebleken. Het voorstel van appellant is door de gemeente wel nader onderzocht, maar vormt geen primair afwegingskader bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De uitkomsten van het nadere verkeersonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

10. Ingekomen zienswijze d.d. 22 en 23 oktober 2018 [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Appellant meent dat de toelichting van het bestemmingsplan verwarrend is waar het gaat om het aantal te (ver)bouwen gebouwen, bijgebouwen en de verbeeldingen daarvan. Het schetsontwerp van de gebouwen voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.
2. Appellant meent dat het doel van het project minimaal omschreven is.
3. Appellant meent dat het benoemen van de Elburgerweg voor de bereikbaarheid van het plan niet relevant is en betoogt dat de bereikbaarheid van gemotoriseerd verkeer over de Dennenlaan, Berkenlaan en Eikenlaan loopt. Deze wegen zijn volgens appellant volledig ongeschikt voor het gedachte verkeersaanbod.
4. Appellant betoogt dat de nummering op de kaarten in paragraaf 2.1 en 2.2 niet aanwezig en niet overeenkomstig is.
5. In paragraaf 2.2 worden nokhoogten 8 meter genoemd voor bijgebouwen, wat onjuist is.

6. Appellant geeft aan dat de schets op pagina 6 niet overeen komt met de schets die als Landschappelijke Inrichting is opgenomen. Dat zorgt voor onduidelijkheid.
7. Appellant betwijfelt of, voor wie en op welke wijze het plan leidt tot een Ruimtelijke meerwaarde. Dit is niet voldoende onderbouwd.
8. Appellant meent dat er geen enkele argumentatie gegeven is waarom een groepsaccommodatie bijdraagt aan de deelname van burgers aan het sociale – maatschappelijke leven.
9. Appellant geeft in het kader van de onderbouwing van een duurzame meerwaarde aan dat nergens uit blijkt dat het plan voor langere termijn levensvatbaar is. Initiatiefnemer heeft volgens appellant geen enkele ervaring met de exploitatie van een dergelijk complex. Appellant vraagt zich af of initiatiefnemer het project gefinancierd krijgt.
10. Appellant betoogt dat er weinig tot geen maatschappelijke aanvaardbaarheid is voor het plan in de directe omgeving. Appellant noemt daarbij de doelgroep minder validen die in de avond geen gebruik zullen maken van het gebied en de overlast die nu wordt ervaren door de recreanten van het Heerdestrand.
11. Appellant meent dat de onderbouwing van de doelgroep niet correct is, omdat de vraag naar huisjes wordt onderbouwd en niet de vraag naar groepsaccommodaties.
12. Appellant betoogt dat het plan niet in lijn is met de provinciale doelstelling van een 'duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving'. Duurzaamheid is reeds aan de orde geweest. Appellant meent dat met de toename van het verkeer geen sprake is van borging van de kwaliteit van de leefomgeving. De breedte van de weg maakt het onmogelijk om elkaar te passeren.
13. Appellant meent dat de ontwikkeling niet past binnen de zone 'Nieuwe zakelijkheid en gezondheid' zoals omschreven in de Structuurvisie Heerde 2025 omdat de ontwikkeling niet bijdraagt aan het verbeteren van o.a. de leefomgeving en er ook geen sprake is voor respect voor haar omgeving (bewoners). Daarnaast betoogt appellant dat de in de Structuurvisie is opgenomen dat 'de ontwikkeling van verblijfsrecreatie plaatsvindt in een hoogwaardig, bosrijk en natuurlijke omgeving, waarin de recreanten in rust en stilte het gebied kunnen beleven'. Onderliggend plan is hiermee niet in overeenstemming door de ligging nabij de A50.
14. Appellant betoogt dat de bereikbaarheid van de Eikenlaan met groepen en regelmatig verkeer zeer matig is. Dit is niet overeenkomstig de Structuurvisie, waarin is aangegeven dat goede ontsluitingen naar andere gebieden, voorzieningen en activiteiten aanwezig moeten zijn. Verder wordt in de structuurvisie aangegeven dat 'waar automobilisten, fietsers en wandelaars van dezelfde weg gebruik moeten maken, wordt gezorgd voor een veilige situatie voor de fietsers en wandelaars'. Appellant meent dat het plan hier niet aan voldoet.
15. Appellant betoogt dat het plan niet bijdraagt aan de doelstellingen van Cittaslow. Met name het beleven van rust is op een locatie met een geluidbelasting van 60-64dB is daarmee niet in lijn aldus appellant.
16. Appellant meent dat onjuiste uitgangspunten zijn genomen bij het uitvoeren van de watertoets. Gedoeld wordt op het toevoegen aan verharding.
17. Appellant betoogt dat de omschrijving van de manier waarop met afvalwater wordt omgegaan in het plan niet juist is beschreven in paragraaf 5.1.
18. Appellant vraagt zich af of er voldoende grondboringen zijn uitgevoerd op de locatie.
19. Appellant betwist de conclusies van paragraaf 5.2.4 inzake luchtkwaliteit. Appellant meent dat alleen is gekeken naar de invloed op de niet-gevoelige bestemming (verblijfsrecreatie) en niet naar de omgeving (woningen).
20. Ten aanzien van paragraaf 5.5 wordt door appellant opgemerkt dat een aantal keer de term 'het is gewenst' is opgenomen in de toelichting van de schets Landschappelijke inrichting'. Dit is volgens appellant te vrijblijvend. Verder meent appellant dat de conclusie van de planbeschrijving en het inrichtingsplan niet met elkaar in overeenstemming zijn.
21. Appellant meent dat de planbeschrijving in de 5^e alinea van hoofdstuk 6 niet juist is beschreven. Er wordt niet op de juiste wijze gesproken over de bouwblokken die

worden gerealiseerd. Tevens wordt gesproken over vakantieappartementen, terwijl deze term in de regels van het bestemmingsplan niet wordt gehanteerd. Hetzelfde geldt voor seminaraccommodatie. De omvang en plek hiervan wordt niet benoemd. Indien dit gerealiseerd wordt, heeft dat consequenties voor diverse onderzoeken. Verder wordt opgemerkt dat het bebouwingspercentage 30% is en dat daarmee een reductie van de bebouwing plaatsvindt. Appellant vindt dit overbodige informatie.

22. Appellant meent op basis van informatie van Face Your accountants uit 2017 dat het plan economisch onhaalbaar is. Indien het plan onhaalbaar blijkt en het pand leeg komt te staan, wordt de gemeente met de gevolgen daarvan geconfronteerd. Dit betreft geen kwaliteit.
23. Appellant meent dat de plannen niet zijn aangepast op basis van de zorgen van bewoners die zijn geuit tijdens een bijeenkomst op 5 oktober 2017 en merkt op dat het oppervlakte zelfs vergroot is en stelt dat de overlast daarmee ook is toegenomen.
24. Appellant betoogt dat het begrip 'groepsaccommodatie' ontbreekt, terwijl dit een veel gebruikte term is binnen de planbeschrijving. Ook ontbreekt de term 'seminar'.
25. Onder de gebruiksregels van artikel 7 is opgenomen dat het gebruik of het laten gebruiken van de gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, geen vorm van strijdig gebruik is. Appellant meent dat dit strijdig is met de beoogde groepsaccommodatie.
26. Appellant meent dat de bevoegdheid voor het college om conform artikel 9.2.1 een bouwwerk eenmalig met 10% te vergroten, grote consequenties kan hebben voor diverse uitgevoerde onderzoeken. Appellant wenst dan ook dat wordt opgenomen dat, indien van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt, diverse onderzoeken worden herzien of over worden gedaan.
27. Appellant meent om een aantal redenen dat het akoestisch onderzoek niet juist is uitgevoerd. Ten eerste is uitgegaan van 3 recreatiebungalows, daar waar het een groepsaccommodatie betreft. Daarnaast wordt in de plantoelichting gesproken over seminars. Verder wordt de geluidbelasting alleen getoetst aan 12 woningen aan de Eikenlaan, terwijl ook voor andere wegen een toename van het geluid geldt. Appellant meent dat ook stemgeluid moet worden meegewogen en dat van het onjuiste aantal verkeersbewegingen is uitgegaan.
28. Appellant meent dat op de inrichtingsschets slechts 1 toegang tot het terrein met een hek is aangeduid en dat twee andere ingangen van het terrein die op de inrichtingsschets niet als zodanig zijn weergegeven. Dit is volgens appellant niet nauwkeurig.
29. Appellant geeft aan dat de term verblijfsrecreatie wordt gebruikt, een term die niet in de planbeschrijving naar voren komt. Appellant vindt het onduidelijk wat er met deze term wordt bedoeld.

Gemeentelijke reactie

- 10.1 Op pagina 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is de toekomstige bebouwing weergegeven. De nummers 1 tot en met 4 betreffen de gebouwen waar recreatie plaats zal vinden. Dit is verder verduidelijkt.
Op de schetsen op pagina 8 wordt van drie bijgebouwen een indruk gegeven. Het gaat om ontwerpen, niet om definitieve plannen. Deze gebouwen moeten als vanzelfsprekend in het kader van de omgevingsvergunning zijn afgestemd op de regels van het bestemmingsplan.
- 10.2 De beschrijving van het doel is naar de mening van de gemeente voldoende uiteen gezet. In combinatie met de rest van de toelichting van het bestemmingsplan is voor een ieder voldoende duidelijk wat de strekking van het plan is. Ter verduidelijking is het begrip 'groepsaccommodatie' specifiek gedefinieerd in de begrippen behorende bij de regels van het bestemmingsplan.
- 10.3 Volledigheidshalve is toegevoegd dat de bereikbaarheid van gemotoriseerd verkeer over de Dennenlaan, Berkenlaan en Eikenlaan loopt. In de beantwoording van zienswijze 1.14 wordt nader op dit aspect ingegaan.

- 10.4 In zowel paragraaf 2.1 als 2.2 zijn nummers op de kaart weergegeven. In de tekst zijn deze nader toegelicht. Het plan is hier duidelijk in.
- 10.5 In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over 'bijgebouwen'. Dit is onterecht, het gaat om 'recreatieverblijven'. In de regels van het bestemmingsplan is voor recreatiebedrijven een nokhoogte van 8 meter toegestaan. De term bijgebouwen is in de toelichting vervangen voor het woord 'recreatieverblijven' waar dit van toepassing is.
- 10.6 Dit is correct. De schetsen zijn in overeenstemming gebracht om onduidelijkheid te voorkomen. De bijlage Landschappelijke Inrichting is maatgevend aangezien deze als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan is gekoppeld.
- 10.7 In de huidige situatie kent de locatie de bestemming 'agrarisch-kwekerij'. Op basis van dit bestemmingsplan kan ter plaatse een kwekerij worden gerealiseerd met bijbehorende opstallen en bedrijfsactiviteiten. Deze bestemming wordt gewijzigd in een recreatieve bestemming die aansluiting vindt met de beleving en het gebruik van het landschap en de omgeving. Daartoe wordt de bestemming herzien en wordt een plan mogelijk gemaakt waarbij gestuurd wordt op ruimtelijke kwaliteit op basis van een vooraf bepaalde landschappelijke inrichting. Dit landschapsplan is opgenomen als voorwaardelijke plichtig en als zodanig gekoppeld aan het bestemmingsplan. Op basis van het landschapsplan is voldoende inzichtelijk op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wordt verbeterd.
- 10.8 In paragraaf 3.2 wordt aangegeven dat de groepsaccommodatie geschikt is voor minder-validen. Dat maakt dat deze groep net als ieder ander kan recreëren en daarmee onderdeel uitmaakt van het sociaal-maatschappelijke leven. Dit is een meerwaarde die duidelijk omschreven staat in de toelichting. Overigens is in de inleiding van hoofdstuk 3 aangegeven dat plannen in meer of mindere mate bijdragen aan een bepaald aspect van meerwaarde. Het plan is overigens niet volledig afgestemd op de doelgroep minder-validen.
- 10.9 Bij de gemeente zijn geen redenen om aan te nemen dat initiatiefnemer het project niet gaat realiseren of niet gefinancierd krijgt. Dit is primair een verantwoordelijkheid van initiatiefnemer.
- 10.10 Dat het plan niet door iedereen in de omgeving wordt gedragen is duidelijk. Het plan heeft echter een groter bereik dan alleen mensen uit de directe omgeving. Het plan draagt bij aan het recreatief-toeristische product van de gemeente. Hier kunnen bewoners en het bedrijfsleven van profiteren. Dat minder validen in de avond niet in het bos zullen lopen is evident. Dit is echter een van de doelgroepen die gebruik zal kunnen maken van de groepsaccommodatie. Het feit dat nu overlast wordt ondervonden van bezoekers van het Heerderstrand is niet toe te rekenen aan onderliggend initiatief.
- 10.11 De vraag naar groepsaccommodaties is in de toelichting van het bestemmingsplan nader onderbouwd.
- 10.12 In paragraaf 5.4 van de toelichting op het bestemmingsplan is de verkeerssituatie beschreven. Daarin is onderbouwd dat het aantal verkeersbewegingen niet dermate toeneemt, dat de verkeersstructuur ontoereikend is. Appellant meent dat auto's elkaar niet goed kunnen passeren en dat dit voor problemen leidt. Dit is nu ook reeds het geval en niet toe te schrijven aan onderliggend plan. De beperkte toename van auto's doet hier geen afbreuk aan. In het kader van de ontwikkeling hebben diverse onderzoeken aangetoond dat het plan vanuit een goede ruimtelijke ordening mogelijk is. Daarbij is de huidige situatie in het plangebied afgewogen tegen de toekomstige. Daarnaast is wel degelijk een plan ontwikkeld met respect voor de omgeving, omdat een inrichtingsplan is opgesteld die aansluit bij de landschappelijke karakteristiek van de omgeving. Onder de beantwoording van 1.14 is verder ingegaan op het aspect verkeer en verkeersveiligheid.
- 10.13 Met onderliggende ontwikkeling wordt invulling gegeven aan het realiseren van verblijfsrecreatie binnen de zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid. Dit is in lijn

met het gemeentelijk beleid. Binnen de structuurvisie is vanuit een ideaalbeeld beschreven waar dergelijke ontwikkeling het beste kunnen plaatsvinden. Binnen deze zone zijn plekken denkbaar die meer rust en natuurlijkheid uitstralen, maar die niet voor handen zijn. De afweging wordt vervolgens gemaakt of de ontwikkeling desondanks ruimtelijke gezien wenselijk is. Die afweging is gemaakt. Het plan is getoetst aan de (wettelijke) criteria die gelden voor het realiseren van een groepsaccommodatie. Er hebben onderzoeken plaatsgevonden die aantonen dat de ontwikkeling plaats kan vinden. Daarnaast biedt de locatie een uitvalsbasis om het omringende gebied te verkennen en recreatief te gebruiken.

- 10.14 In paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat hier sprake van is. De verkeersveiligheid is een verantwoordelijkheid van de gemeente en de wegbeheerder. Voor een andere toelichting op dit punt wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14.
- 10.15 In een Cittaslow-gemeente kunnen inwoners en bezoekers op een plezierige, gastvrije manier en in een menselijk tempo genieten. Dit betekent dat een gezond milieu, het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en een goede infrastructuur hoog op de agenda van de gemeente staan. Per ontwikkeling wordt afgewogen of in welke mate het plan overeenkomstig deze gedachte is. Wanneer dit in mindere mate het geval is, spelen ook andere beleidsmatige en wettelijke kaders mee bij de afweging. Ten aanzien van de door appellant aangehaalde geluidbelasting is het wettelijk kader mede bepalend. De genoemde geluidbelasting is binnen de wettelijke kaders en daarom geen rede om het plan geen doorgang te laten vinden. Op nadere onderdelen geeft het plan ruimschoots invulling aan de Cittaslow-gedachte.
- 10.16 In het kader van de watertoets wordt gevraagd om aan te geven met hoeveel vierkante meter het verhard oppervlak toeneemt. De onderbouwing van het verharde oppervlak is in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.
- 10.17 Op basis van deze zienswijze wordt dit onderdeel van de toelichting herschreven.
- 10.18 Bijlage 2 van het Verkennend bodemonderzoek (Boluwa, 10 april 2017) is aangetoond waar de boringen hebben plaatsgevonden. Dit betreft voldoende boringen om de bodemkwaliteit op een juiste wijze te kunnen beoordelen.
- 10.19 Op basis van de wet milieubeheer is in paragraaf 5.2.4 voldoende aangetoond dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dit geldt niet alleen voor het plangebied zelf, maar ook voor de omgeving. Nader onderzoek om dat aan te tonen is derhalve niet nodig.
- 10.20 Gezien de status van de inrichtingsschets die als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan is gekoppeld, is het voldoende duidelijk dat invulling moet worden gegeven aan het uitvoeren van de schets. Er dus op geen enkele wijze sprake van vrijblijvendheid. Echter, om misverstanden te voorkomen wordt de term 'gewenst' achterwege gelaten.
- 10.21 In navolging van deze zienswijze wordt een eenduidige terminologie gehanteerd in hoofdstuk 6. Het betreft recreatiebedrijven zoals ook in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Onderzoeken zijn hier op afgestemd. Het benoemen van een afname van de bebouwing ten opzichte van de huidige situatie is in zoverre relevant, dat het bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- 10.22 Appellant baseert deze zienswijze op informatie die geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Derhalve wordt hier inhoudelijk niet op ingegaan.
- 10.23 Niet aan alle op- en aanmerkingen op de plannen die door omwonenden zijn geuit op 5 oktober 2017 is invulling gegeven. Het plan is in grote lijnen intact gebleven. Wel is aan initiatiefnemer opgedragen om een landschapsplan te maken, zodat op voorhand duidelijk is op welke wijze de plannen (afgestemd op en in lijn met) de kwaliteiten van het landschap, uitgevoerd zal worden. Hier is invulling aan gegeven. Op de eventuele overlast waar appellant op doelt is in voorgaande reacties reeds gereageerd.

- 10.24 Het Begrip Groepsaccommodatie wordt toegevoegd aan de begrippenlijst. Dat geldt niet voor de term 'seminar'. Dit begrip wordt uit de toelichting op het plan gehaald.
- 10.25 De gemeente is van mening dat dit wel degelijk een strijdig gebruik is en dat het bestemmingsplan hier duidelijk over is. Genoemde activiteiten vallen niet onder een van de begripsbeschrijvingen van de bestemmingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt en is daardoor strijdig. Onder artikel 7 wordt geen uitputtende lijst met strijdig gebruik opgenomen.
- 10.26 Appellant toont niet aan of en op welke wijze een dergelijke bevoegdheid consequenties heeft voor de uitgevoerde onderzoeken. Daarnaast is het in zijn algemeenheid zo dat het college van burgemeester en wethouders bij het uitvoeren van de bevoegdheid de consequenties in ogenschouw neemt.
- 10.27 Het onderzoek heeft plaatsgevonden op basis van een toename van drie recreatiegebouwen. Er is reeds 1 recreatiegebouw aanwezig. Het gehele plan is zodoende beschouwd. De gevelbelasting van overige woningen rond het plangebied zal, door de verspreiding en daarmee verminderde verkeersafwikkeling, niet hoger zijn dan de beoordeelde woning. Verder geldt ten aanzien van stemgeluid dat de afstand van de perceelgrens Eikenlaan 1 tot dichtstbijzijnde woning dusdanig groot is dat de geluidsniveaus uit VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering niet overschreden worden. Het betreft een minimale afstand van 50 meter. De werkelijke afstand is meer dan deze 50 meter. Daarnaast geldt dat de afstand van appellant nog vele malen groter is (ruim 400 meter). Seminars zijn op basis van een wijziging in de regels niet meer mogelijk.
- 10.28 Op de schets zijn de twee andere ingangen waarop appellant doelt wel degelijk als zodanig herkenbaar. Dat hier geen hek is aangegeven en dat deze ingangen niet als hoofdingang zijn aangeduid is ruimtelijk gezien niet relevant.
- 10.29 Appellant zou in de context van de ontwikkeling kunnen vermoeden wat met deze term wordt bedoeld. Voor de uitkomsten van het ecologische onderzoek is de gehanteerde term niet relevant.

Conclusie:

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- Op het kaartmateriaal in de toelichting van het bestemmingsplan is een duidelijke verwijzing opgenomen naar de verschillende gebouwen en het bijbehorende gebruik van die gebouwen.
- De definitie van het begrip 'groepsaccommodatie' is aan de begrippen van de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.
- In de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd dat de bereikbaarheid van gemotoriseerd verkeer over de Dennenlaan, Berkenlaan en Eikenlaan loopt.
- De uitkomsten van het nadere verkeersonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
- De term bijgebouwen is in de toelichting vervangen voor het woord 'recreatieverblijven' waar dit van toepassing is.
- De term seminars is uit de regels van het bestemmingsplan gehaald.
- De schets op pagina 6 van de toelichting is in overeenstemming gebracht met de schets behorende bij het inrichtingsplan.
- In de toelichting is de behoefte aan groepsaccommodaties nader onderbouwd.
- De manier waarop met afvalwater wordt omgegaan in het plan en de hoeveelheid oppervlakteverharding is in de toelichting beschreven op basis van de beoogde plannen.
- In het inrichtingsplan behorende bij de regels van het bestemmingsplan is de term 'gewenst' vervangen door terminologie die niet de indruk wekt dat het hier om vrijblijvendheid gaat.

11. Ingekomen zienswijze d.d. 18 oktober 2018

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- 11.1 Appellant geeft aan dat het plangebied is gelegen in een villawijk. De villawijk geeft Heerde een meerwaarde. Een groepsaccommodatie tast deze meerwaarde aan.
- 11.2 Appellant meent dat er betere locaties zijn voor het realiseren van een groepsaccommodatie binnen de gemeente.
- 11.3 Appellant meent dat het plan niet exploitabel is en vreest dat de locatie afglijdt naar een bedenkelijke soort.
- 11.4 De locatie beschikt over dermate weinig voorzieningen dat deze ongeschikt is voor het intensief halen en brengen van personen.
- 11.5 Appellant meent dat de infrastructuur ontoereikend is en dat de voorzieningen te ver weg liggen.
- 11.6 Appellant meent dat de voorzieningen op de locatie onrealistisch en vreemd zijn en vreest dat de voetbalclub en motorclubs ter plaatse feesten gaan vieren.
- 11.7 Er is geen draagvlak in de buurt voor het plan.
- 11.8 Appellant meent dat de gemeente voor het karretje gespannen wordt om een financieel probleem van de initiatiefnemer op te lossen.
- 11.9 Appellant vraagt zich af hoe de gemeente voorkomt dat het plan wordt verkocht na bestemmingswijziging en wat er gebeurt als de bezettingsgraad niet wordt gehaald?
- 11.10 Appellant meent dat de gemeente wel degelijk risico loopt op planschade, ondanks het aangaan van een anterieure overeenkomst. Waar staat de gemeente in geval van verkoop en faillissement?
- 11.11 Dat de geluidshinderwet niet van toepassing is op recreatieve doeleinden wil nog niet zeggen dat groepen deze plek voor verblijf ook echt geschikt vinden, aldus appellant. Deze plek is alleen al vanwege het geluid ongeschikt om buiten te verblijven aldus appellant.
- 11.12 Appellant meent dat het niet primair een groepsaccommodatie voor invaliden betreft. Het lijkt een accommodatie voor een ieder.
- 11.13 Appellant meent dat het plan nog slechter is voor de buurt dan herverkaveling voor particuliere bewoning. Dit vanwege de wisselingen ter plaatse.
- 11.14 Appellant meent dat de voorgestelde hoeveelheid verkeersbewegingen ongeloofwaardig zijn en dat het plan leidt tot een onveilige verkeerssituatie. Appellant verwijst in dit kader naar het instellen van een parkeerverbod en het autoluw maken van het gebied in het verleden om de verkeersveiligheid te verbeteren.
- 11.15 Appellant meent dat met het wijzigen van het bestemmingsplan een trend kan worden gezet in de buurt om over te gaan tot verhuur van schuren. Het kan daardoor een mogelijke en ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben.
- 11.16 Appellant meent dat het voorliggende plan zo breed is, dat het eigenlijk niet beoordeeld kan worden.
- 11.17 Appellant meent dat het plan 'kassa' is voor initiatiefnemer en meent dat de infrastructuur (riolering) niet is afgestemd op de plannen.
- 11.18 Appellant meent dat het plan onwenselijk, ongepast en gevaarlijk is zo dicht bij de A28 en met de doorgang naar het tankstation en aan de rand van het bos.
- 11.19 Appellant meent dat het plan brandgevaarlijk is doordat rokende bezoekers van de locatie het bos in gaan.
- 11.20 Appellant heeft op 5 december 2017 samen met een buurtbewoner een brief opgesteld richting gemeente. Hierin is een inhoudelijke reactie gegeven op de plannen. Deze brief is toegevoegd aan de zienswijze.

Beantwoording

- 11.1 Appellant onderbouwt op basis van de rest van de zienswijzen waarom het plan de villawijk aantast. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording van de navolgende punten.
- 11.2 De gemeente dient een concrete aanvraag te beoordelen en te toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dat is gebeurd. Bij die beoordeling wordt geen afweging gemaakt ten opzichte van andere in potentie geschikte locaties voor het initiatief.
- 11.3 Appellant toont niet aan waarom het plan financieel niet haalbaar zou zijn. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor een gezonde exploitatie. Wij hebben geen rede om aan te nemen dat ter plaatse geen gezonde exploitatie gedraaid zou kunnen worden.
- 11.4 Deze zienswijze wordt niet onderkend. Op de inrichtingsschets, die als voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan, is voldoende (parkeer) gelegenheid opgenomen om te kunnen voorzien in een goede verkeersafwikkeling. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14.
- 11.5 Ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14.
- 11.6 Deze zienswijze wordt niet onderkend. Het (bestemmings)plan kent voldoende mogelijkheden om recreatieve activiteiten te ondernemen. Het houden van feesten voor voetbalclubs en motorclubs past niet in dit beeld. Uit de regels van het bestemmingsplan blijkt wat wordt verstaan onder recreatieve activiteiten en wat daar strijdig mee is.
- 11.7 Het ontbreken van draagvlak is bij de gemeente bekend. Desondanks zien wij geen rede om geen medewerking te verlenen aan het plan omdat het plan past binnen een goede ruimtelijke ordening en een meerwaarde vormt voor Heerde als geheel.
- 11.8 Op geen enkele wijze wordt door appellang aangetoond dat de gemeente voor het karretje wordt gespannen en dat een mogelijk financieel probleem van initiatiefnemer wordt opgelost. Dit is overigens niet ruimtelijk relevant.
- 11.9 Over de doorverkoop na bestemmingsplanwijziging zijn anterieure afspraken gemaakt. Het is voor de gemeente niet op voorhand uitgesloten dat het plan wordt doorverkocht omdat dit niet per definitie negatieve gevolgen heeft. Het halen van een goede bezettingsgraad is een verantwoordelijkheid van initiatiefnemer. Wij bemoeien ons niet met de bedrijfsvoering van individuele ondernemingen.
- 11.10 Eén van de afspraken die wij maken met de initiatiefnemers is verhalen van eventuele uit te keren planschade. In het geval dat de initiatiefnemer failliet raakt, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om de anterieure exploitatieovereenkomst te ontbinden. Dit betekent dat de overeenkomst niet van rechtswege wordt ontbonden. In het geval dat de initiatiefnemer failliet raakt en de gemeente de planschade toch nog wil verhalen, dan is de gemeente dus een schuldeiser van de failliete boedel en is de gebruikelijke wetgeving ten aanzien van faillissementen van toepassing. Het gebruik van eventuele waarborgsommen en/of bankgaranties ten aanzien van eventuele planschades achten we te belastend voor initiatiefnemers. Op die manier wordt activa onredelijk zwaar belast met een eventueel, toekomstig gemeentelijk verhaalsrecht. In de anterieure exploitatie overeenkomst is verder afgesproken dat de initiatiefnemer toestemming moet vragen aan college om rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en /of eventueel met de overeenkomst samenhangende overeenkomsten over te kunnen dragen aan derden. Daarbij is afgesproken dat de bepalingen in de overeenkomst ook van toepassing zijn op volgende, toekomstige eigenaren.
- 11.11 In de toelichting van het bestemmingsplan is door een ter zake deskundige aangetoond dat er vanuit het aspect 'geluid' geen beperkingen zijn om het plan ten uitvoer te brengen.
- 11.12 De regels van het bestemmingsplan zijn helder in de manier waarop de groepsaccommodatie gebruikt kan worden. Het betreft een bredere recreatieve doelgroep dan alleen invaliden.

- 11.13 Deze zienswijze betreft een individuele visie en doet niet ter zake bij de beoordeling van onderliggend plan.
- 11.14 Ten behoeve van de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14.
- 11.15 In het kader van uitnodigingsplanologie beoordeelt de gemeente alle individuele plannen die binnenkomen. Indien er in de directe omgeving van het plangebied aanvragen voor bestemmingsplanwijzigingen worden ingediend, vindt hier een aparte beoordeling plaats. Er wordt door appellant op geen enkele wijze aangetoond dat onderliggend plan op voorhand leidt tot meer overeenkomstige plannen in de buurt.
- 11.16 In de regels van het bestemmingsplan is helder bepaald welke activiteiten ter plaatse plaats mogen vinden. Deze regels, in combinatie met de toelichting en de verbeelding, vormen een helder toetsingskader.
- 11.17 In tegenstelling tot eerdere vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van het plan, meent appellant (zonder onderbouwing) dat het plan 'kassa' is voor initiatiefnemer. Voor de gemeente is de exploitatie een primaire verantwoordelijkheid van initiatiefnemer. Ten aanzien van de riolering dient voldoende capaciteit te zijn. Het plan heeft geen negatieve invloed op de riolering van de omgeving.
- 11.18 Wij gaan er vanuit dat appellant hier meent dat het om de A50 gaat. Appellant onderbouwt niet op welke wijze het plan onwenselijk, ongepast en gevaarlijk is ten opzichte van de snelweg en het tankstation. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het plan op basis van de ligging (door toetsing aan verschillende aspecten) uitvoerbaar is.
- 11.19 Deze zienswijze is niet ruimtelijk relevant voor de beoordeling van het plan.
- 11.20 In het kader van de beantwoording van de zienswijzen in deze brief wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen onder 1.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De uitkomsten van het nadere verkeersonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

12. Ingekomen zienswijze d.d. 10 september 2018 [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting:

- 12.1 Appellant meent dat de behoefte aan grootschalige B&B-groep niet wordt gedeeld door de meerderheid van de bewoners van het Bakhuisbos.
- 12.2 Appellant meent dat de kleinschaligheid niet is aangetoond.
- 12.3 Appellant meent dat de locatie ongeschikt is voor het beoogde gebruik.
- 12.4 Appellant meent dat de locatie ongeschikt is vanwege de ligging in de woonwijk.
- 12.5 Appellant meent dat de infrastructuur ongeschikt is voor een hogere verkeersintensiteit.
- 12.6 Appellant meent dat het plan verkeersonveilig is.
- 12.7 Appellant meent dat het plan zorgt voor brandgevaar, verstoring van flora en fauna, vandalisme etc.
- 12.8 Appellant vreest een inperking van het woongenot.
- 12.9 Appellant meent dat de belangen van de initiatiefnemer t.o.v. belangen van de buurtbewoners niet goed zijn afgewogen.

Ter motivatie van bovengenoemde punten is de brief van een andere appellant d.d. 5 december 2017 bijgevoegd.

Beantwoording

De zienswijze is overeenkomstig de zienswijze onder 1. Voor de beantwoording van de zienswijze en de gevolgen die dat heeft voor het bestemmingsplan wordt verwezen naar deze beantwoording.

13. Ingekomen zienswijze d.d. 15 oktober 2018 [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- 13.1 Appellant meent dat het vertrouwen geschaad is. Daarbij wordt verwezen naar de uitspraak van de commissie waarin aan het college is meegegeven 'goed te communiceren en alles uit de kast te halen om zoveel mogelijk draagvlak te creëren.' Dit is volgens appellant niet gebeurd.
- 13.2 Appellant is van mening dat in de toelichting van het bestemmingsplan geen aandacht besteed aan de verkeersveiligheid. Er is geen onderzoek naar gedaan. Tevens is dat, dit wordt geconcludeerd op basis van uitspraken van de wethouder, niet anterieur geregeld. Daarnaast is het plan wat betreft verkeersveiligheid niet in lijn met de Structuurvisie. Appellant haalt een aantal aspecten aangaande verkeersveiligheid aan die zijn benoemd in de Structuurvisie. Strekking is dat mensen zich veilig moeten voelen in het verkeer, dat functies goed bereikbaar zijn en dat verschillende vormen van verkeer samen moeten gaan.
- 13.3 Appellant geeft aan dat het plan omvangrijker is dan een eerder plan. Des te omvangrijker, des te meer overlast, aldus appellant.
- 13.4 Appellant meent dat er geen draagvlak voor de plannen is, aangezien 49 van de 75 huishoudens een petitie tegen de plannen heeft getekend. Hiermee wordt volgens appellant niet voldaan aan het draagvlakvereiste zoals geteld door de commissie. Dat de gemeente het bestemmingsplantraject desondanks doorzet, gaat in tegen het vertrouwensbeginsel. Daarmee kent de gemeente een groter gewicht toe aan de belangen van initiatiefnemer en de gemeente dan het belang van de eigen inwoners.
- 13.5 Appellant merkt op dat in de structuurvisie als ambitie wordt neergelegd om de gevolgen van verkeersdruk en overlast als gevolg van geluid en emissie schadelijke stoffen van (doorgaand) verkeer zoveel mogelijk te beperken bij de ontwikkeling en verbetering van verkeersmodellen.
- 13.6 Appellant vraagt zich af, in navolging van de Structuurvisie, op welke wijze het padennetwerk voor invaliden wordt verbeterd ten behoeve van dit plan. Tevens wordt gevraagd in hoeverre de recreatieve padenstructuur wordt aangepast.
- 13.7 Appellant vraagt zich af op welke wijze de gemeente de ambitie uit de structuurvisie om de gevolgen van verkeersdruk en overlast als gevolg van geluid en emissie schadelijke stoffen van (doorgaand) verkeer zoveel mogelijk beperkt in het kader van onderliggend plan.
- 13.8 Appellant merkt op dat het plangebied in Zone 2 ('Nieuwe zakelijkheid en gezondheid') ligt en dat voor die zone geldt dat de bereikbaarheid van het gebied goed moet zijn en dat de ontsluitingen naar andere gebieden, gebieden en activiteiten aanwezig moeten zijn.
- 13.9 Appellant wijst op de kans van bermschade als gevolg van het toenemende verkeer in relatie met het reeds aanwezige verkeer. Daarbij wordt aangegeven dat voor het type weg dat aanwezig is (Erftoegangsweg Type II) geldt dat bij 1000 motorvoertuigen per

- etmaal de kans op bermschade aanwezig is. Appellant vraagt op welke wijze de gemeente en de initiatiefnemer de verkeersveiligheid in relatie tot de bermen kan garanderen, ook voor fietsers en wandelaars. Daarbij wordt opgemerkt dat een senior Verkeerskundige aangeeft dat het algemene richtlijnen betreft en dat deze moeten worden gezien in het licht van de lokale situatie.
- 13.10 Appellant meent dat in de plantoelichting geen juiste conclusies zijn getrokken wanneer het gemeentelijk Handboek Wegontwerp en Erftoegangswegen (hierna Handboek) naast het Integraal veiligheidsbeleid 2016-2019' wordt gelegd. Op basis van dat beleid is aangegeven dat er adequate en consequente (infrastructurele) maatregelen moeten worden genomen daar waar de verkeerveiligheid in het geding is. Volgens appellant is dat het geval.
 - 13.11 Appellant meent, na het inwinnen van advies van een verkeerskundige, dat de regels van het handboek niet juist zijn geïnterpreteerd. Het betreft hier namelijk een weg van 3,20 meter waarvoor een snelheid van 60 km/uur geldt. De snelheid zou wat betreft appellant naar 30 km/uur teruggedrongen kunnen worden door de komgrens te verplaatsen.
 - 13.12 Appellant merkt op dat ten aanzien van de gesloten anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zaken zijn vastgelegd om een *verantwoorde* realisering van het plan mogelijk te maken. Daarbij wordt gesteld dat dit nodig zou zijn omdat een plan anders niet mogelijk zou zijn. Daarnaast wordt gesteld dat het verkeersveiligheidsaspect waaraan appellant een aantal keer refereert onderdeel zou moeten zijn van de anterieure overeenkomst.
 - 13.13 Appellant meent dat de consequenties van de afwijkmogelijkheid die is opgenomen in artikel 9.1.2 van de regels waarmee het college het bouwvolume met 10% kan vergroten, niet in beeld zijn gebracht. Appellant meent dat daarom geen conclusies kunnen worden verbonden aan de verkeerskundige effecten van het plan.
 - 13.14 Appellant stelt de oude weg van de Eikenlaan naar de Elburgerweg voor als een alternatieve (nieuwe) route om het plangebied te bereiken.
 - 13.15 Appellant meent dat ook het aspect stemgeluid afgewogen moet worden bij de planvorming in het kader van een goed woon- en leefklimaat.
 - 13.16 Appellant meent dat het aantal recreanten in het bestemmingsplan onterecht niet is gemaximaliseerd.
 - 13.17 Appellant meent dat planologisch niet is uitgesloten dat hinder veroorzakende activiteiten in de nabijheid van de woningen zullen worden gerealiseerd.
 - 13.18 Appellant meent dat onterecht alleen de geluidbelasting van de zeven woningen aan de Eikenlaan is berekend, terwijl ook woningen aan de Sprengenweg/Berkenlaan hinder van het toenemende verkeer zullen ondervinden.
 - 13.19 Appellant geeft aan dat in de toelichting wordt gesproken over seminars. Een begripsomschrijving ontbreekt echter.
 - 13.20 De landschappelijk is volgens appellant niet geborgd omdat de ter 'wenselijk' is opgenomen en niet als een noodzakelijke verplichting.
 - 13.21 Appellant meent dat onderliggend plan niet aansluit bij de ontstening van het buitengebied die in het LOP is verwoord.
 - 13.22 Appellant verzoekt de gemeente om een berekening te maken van de toegenomen verharding ten gevolge van dit plan, vermeerderd met de bestaande verharding om zodoende te concluderen of een uitgebreid overlegprocedure met het waterschap noodzakelijk is.
 - 13.23 Het plangebied ligt in Zone 2 'Nieuwe zakelijkheid en gezondheid', vlak bij zone 1 'Natuurlijkheid'. In laatstgenoemde zone mag volgens appellant geen nieuwe verblijfsrecreatie worden toegestaan. Appellant vraagt de gemeente opnieuw te motiveren waarom die restrictie niet geldt voor Zone 2.

Gemeentelijke reactie

- 13.1 In de commissie is geen resultaatverplichting maar een inspanningsverplichting opgelegd aan het college om draagvlak te vinden. Zowel de gemeente als initiatiefnemer hebben zich ingespannen om vooraf draagvlak voor de plannen te creëren. Dit is gebeurd door het voeren van afzonderlijke gesprekken, het beantwoorden van brieven (door initiatiefnemer) en het houden van een informatieavond. Daarnaast is een petitie aangenomen. Mede op basis daarvan heeft zowel de gemeente als de initiatiefnemer overwegingen gemaakt ten aanzien van het (al dan niet gewijzigd) voortzetten van de plannen. De keuze is daarbij gemaakt voor het algemeen belang voor de gemeente Heerde en dat is het toevoegen van een recreatief product aan het bestaande recreatieve product van de gemeente. Daarvoor zijn ruimtelijk geen overwegende bezwaren.
- 13.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14.
- 13.3 Appellant toont niet aan op welke wijze sprake is van overlast en de omvang daarvan.
- 13.4 Voor de beantwoording ten aanzien van draagvlak wordt verwezen naar de beantwoording onder 13.1.
- 13.5 In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven en onderbouwd dat onderliggend plan niet significant negatief bijdraagt aan geluid en emissie gevaarlijke stoffen. Deze aspecten zijn derhalve niet van toepassing. Appellant toont ook niet aan of en op welke wijze hier sprake van is.
- 13.6 De doelgroep van het initiatief wordt onder andere gevormd door minder validen. De bebouwing wordt daar als zodanig voor ingericht. Dat betekent niet dat de gehele infrastructuur rondom het plangebied daar op toegespitst dient te zijn. De wegenstructuur is afdoende om invaliden per gemotoriseerd verkeer of per fiets ter plaatse te krijgen.
Onderliggend plan is niet dusdanig van omvang dat het vraagt om een wijziging van de bestaande recreatieve padenstructuur.
- 13.7 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.14.
- 13.8 Zoals eerder aangegeven is de ontsluiting van en naar het plangebied voor gemotoriseerd verkeer goed. Ten aanzien van de recreatieve infrastructuur is de aansluiting op het fietspadennetwerk ook aanwezig.
- 13.9 Als aangegeven betreft de Eikenlaan een Erftoegangsweg Type II waarover per etmaal 1000 motorvoertuigen kunnen rijden. Dit aantal wordt niet gehaald. Het klopt dat het om richtlijnen gaat. Daarom heeft onderzoek plaatsgevonden naar de lokale situatie. De resultaten van dat onderzoek zijn beschreven onder de beantwoording van zienswijze 1.14.
- 13.10 Op basis van uitgevoerd onderzoek blijkt dat de wegenstructuur afdoende is om de voorziene verkeersbelasting te verwerken. Er zijn dus geen infrastructurele maatregelen noodzakelijk als gevolg van onderliggend plan. Zie de beantwoording van zienswijze 1.14.
- 13.11 In zijn algemeenheid geldt dat wat betreft verkeerskundige situaties naar de lokale situatie gekeken moet worden, wat kan leiden tot een maatwerkoplossing/maatwerkbeoordeling. Dat is in dit geval gedaan op basis van onderzoek. Hier wordt in de beantwoording van zienswijze 1.14 naar verwezen.
- 13.12 Het is juist dat in de anterieure overeenkomst zaken zijn opgenomen die het (mede) mogelijk maken dat het plan ten uitvoer komt. Dit zijn afspraken en verplichtingen die zowel voor de gemeente als voor de initiatiefnemer gelden en zorgen voor een deugdelijke uitvoering.
Het aspect verkeersveiligheid is niet expliciet in de anterieure overeenkomst opgenomen. In het bestemmingsplan komt dit aan de orde.

- 13.13 Het bestemmingsplan biedt een *mogelijkheid* voor het vergroten van het bouwvolume. Het college dient een afweging te maken wanneer gebruik gemaakt zal worden van deze mogelijkheid, waarbij de consequenties overwogen moeten worden.
- 13.14 Omdat onderzoek (zie beantwoording onder 1.14) uitwijst dat de bestaande infrastructuur volstaat is een alternatieve route niet aan de orde.
- 13.15 Ten aanzien van stemgeluid geldt dat de afstand van de perceelgrens Eikenlaan 1 tot dichtstbijzijnde woning dusdanig groot is dat de geluidsniveaus uit VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering niet overschreden worden. Het betreft een minimale afstand van 50 meter. De werkelijke afstand is meer dan deze 50 meter. Daarnaast geldt dat de afstand van appellant nog vele malen groter is (circa 400 meter).
- 13.16 Het plan voorziet alleen in het gebruik door verblijfsrecreanten. De regels van het bestemmingsplan zijn hier op aangepast. Dat maakt dat het aantal recreanten bepaald wordt door de omvang van de capaciteit van de verblijfsruimten. Het specifiek duiden van het aantal toegestane recreanten is daarbij niet van belang.
- 13.17 In de regels van het bestemmingsplan is duidelijk omschreven welke activiteiten mogelijk zijn binnen de bestemming. Dat maakt het eveneens inzichtelijk dat andere activiteiten daarmee in strijd zijn. Om die rede is er voor gekozen om geen (limitatief) lijst van uit te sluiten activiteiten in het bestemmingsplan op te nemen.
- 13.18 Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting aan de Eikenlaan vrijwel verwaarloosbaar is. Voor de Eikenlaan geldt dat al het verkeer de betreffende woningen passeert. Voor de woningen aan de Sprengenlaan en Berkenlaan geldt dat hier een spreiding van de verkeersbewegingen plaats kan vinden. De geluidbelasting op de woningen aan deze weg is daardoor vergelijkbaar of minder dan de geluidbelasting op de woningen aan de Eikenlaan. Daarom heeft geen nader onderzoek plaatsgevonden.
- 13.19 Het houden van seminars is niet mogelijk. Het plan wordt hier op aangepast.
- 13.20 De term 'gewenst' wordt in het inrichtingsplan vervangen door terminologie die niet de indruk wekt dat het hier om vrijblijvendheid gaat.
- 13.21 Op basis van het huidige bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Agrarisch-kwekerij' meer bebouwing mogelijk dan onderliggend plan mogelijk maakt. Een vergelijk tussen de huidige planologische situatie en de beoogde planologische situatie is de juiste manier van vergelijk. In die zin is er wel degelijk sprake van ontstening.
- 13.22 Bij de digitale watertoets dient aangegeven hoeveel verhard oppervlak er wordt *toegevoegd*. De bestaande verharding dient daarbij niet meegenomen te worden. De toevoeging van het verhard oppervlakte neemt niet met meer dan 1.500 meter toe. Een nieuwe berekening of afstemming met het waterschap hoeft zodoende niet plaats te vinden. Op basis van de plannen is het voor de gemeente voldoende aannemelijk dat de afvoer van water op de juiste manier plaatsvindt.
- 13.23 Binnen Zone 1 is op basis van de Structuurvisie wel degelijk ruimte voor recreatief-toeristische ontwikkelingen. Zie daarvoor pagina 37 van de Structuurvisie.

Conclusie

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De mogelijkheid tot het houden van seminars wordt uit de toelichting van het bestemmingsplan gehaald.
- In het inrichtingsplan behorende bij de regels van het bestemmingsplan wordt de term 'gewenst' vervangen door terminologie die niet de indruk wekt dat het hier om vrijblijvendheid gaat.
- De uitkomsten van het nadere verkeersonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

14. Ingekomen zienswijze d.d. 18 oktober 2018 [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

Deze zienswijze is voorzien van 3 bijlagen. De zienswijzen uit de eerste bijlage zijn overeenkomstig de zienswijze zoals verwoord onder zienswijze 13. Daarom wordt gemakshalve verwezen naar de beantwoording onder deze zienswijze en de wijzigingen die door worden gevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze onder bijlage 2 zijn overeenkomstig de zienswijze onder 2. Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt daarom verwezen naar de beantwoording van deze zienswijzen en de wijzigingen die door worden gevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlage 3 ondersteunt de zienswijzen zoals in bijlage 1 benoemd. Hier is bij de beantwoording van de zienswijzen onder 13 rekening mee gehouden.

15. Ingekomen zienswijze d.d. 12 september 2018 [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

15.1 In paragraaf 5.6 van de toelichting wordt aandacht besteed aan externe veiligheid. Er is bovendien een plasbrandaandachtsgebied (30 meter) aanwezig langs de A50. Appellant meent dat het goed is dit te benoemen.

Beantwoording

15.1 Het plasbrandaandachtsgebied zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden benoemd in de paragraaf externe veiligheid.

Conclusie

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- Het plasbrandaandachtsgebied is in de toelichting van het bestemmingsplan benoemd.

16. [REDACTED]

In het kader van onderliggend plan is een petitie aangeboden.

Ontvankelijkheid

De petitie is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De strekking van de petitie is dat ondertekenaars tegen de plannen voor een groepsaccommodatie zijn. Hierbij is geen onderbouwing gegeven.

Beantwoording

Omdat niet is onderbouwd waarom de ondertekenaars van de petitie tegen de plannen zijn kan hier inhoudelijk niet op worden ingegaan.

3.2 Conclusie

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk verklaard. De zienswijzen bieden op onderdelen aanleiding op aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Samengevat worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

- De uitkomsten van een nader verkeersonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan;
- De term 'groepsaccommodatie' is aan de definitie van de regels van het bestemmingsplan toegevoegd;
- De mogelijkheid tot het houden van seminars wordt uit de toelichting van het bestemmingsplan gehaald.
- Het kaartmateriaal is op onderdelen verhelderd;
- De waterparagraaf is verduidelijkt;
- De paragraaf 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' in de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast;
- De paragraaf externe veiligheid is aangepast.

