

Nota van zienswijzen Buitenplaats Beekhuizen

Behorend bij raadsvoorstel Definitieve verklaring van Geen Bedenkingen Buitenplaats Beekhuizen (Bovenallee 1 Velp)

Inleiding

Op 31 maart 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het perceel aan het adres Bovenallee 1 te Velp. De aanvraag ziet op de volgende activiteiten:

- 'bijbehorend bouwwerk bouwen';
- 'overig bouwwerk bouwen';
- 'handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening';
- 'werk of werkzaamheden uitvoeren'.
- 'bouwen van een hoofdgebouw'.

Met deze aanvraag beoogt initiatiefnemer de volgende ontwikkeling mogelijk te maken:

1. het toestaan van maximaal 50 recreatieve verblijfsaccommodaties voor verblijfsrecreatie waarbij;
 - a. maximaal 21 verblijfsaccommodaties van 19 m² en 6 m² terras betreft met een bouwhoogte van 2,7 meter;
 - b. maximaal 22 verblijfsaccommodaties van 45 m² en 16 m² terras betreft met een bouwhoogte van 3,4 meter;
 - c. maximaal 7 verblijfsaccommodaties van 49 m² en 16 m² terras betreft met een bouwhoogte van 3,3 meter;
2. het toestaan van maximaal 2 (werk)Pods als werkplek voor het personeel waarbij;
 - a. de oppervlakte 19 m² en 6 m² terras per werkpod bedraagt;
 - b. de bouwhoogte maximaal 2,7 meter bedraagt;
3. het bouwen en gebruiken van een hoofdgebouw, inclusief kelder, met daarin de receptie, personeels- en dienstruimte en horeca (restaurant) voor ook niet-parkgasten;
 - a. maximale oppervlakte bedraagt 311 m²;
 - b. maximale bouwhoogte 5,2 meter;
 - c. maximale bouwdiepte 3,5 meter;
 - d. maximaal aantal zitplaatsen is 120;
4. de bouw van een housekeeping-gebouw van 149 m² en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter;
5. de bouw van een fietsenstalling van 30 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
6. de bouw van een mini-sauna van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 2,5 meter;
7. de instandhouding van de toegevoegde landschappelijke kwaliteiten, zie blz. 11 en blz. 28 in bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing.

Terinzagelegging

Het ontwerp van de omgevingsvergunning en de Verklaring van Geen Bedenkingen heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De periode van terinzagelegging was van 26 maart 2026 tot en met 7 mei 2026. Van de terinzagelegging is een kennisgeving gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Regiobode. Gedurende deze periode was er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Tijdens de termijn zijn 4 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Deze nota doet verslag van de zienswijzen. De zienswijzen worden daarbij kort samengevat weergegeven. Ernaast staat een reactie die bij vaststelling van de nota geldt als reactie van de gemeenteraad. Voor de volledigheid wordt hier vermeld dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij het opstellen van de reacties. De nota van zienswijzen wordt samen met de omgevingsvergunning aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Tabel 2 Korte weergave van de zienswijzen en beantwoording door de gemeente

Volgnr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1	Ingekomen op 9 april, namens Vitens. Kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied a. De ontwikkeling moet rekening houden met de aanwijzing van het gebied van de planlocatie, als kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. Een en ander in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening. Initiatiefnemer moet voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot verontreiniging van de bodem en de grondwatervoorraad. b. Vitens stelt dat initiatiefnemer aandacht moet hebben voor drinkwaterbesparing vanwege het toenemende tekort aan drinkwater.	Reactie gemeente: a. De aanvraag voldoet aan de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland geldend op het moment van indiening van de aanvraag (vastgesteld 15 december 2021, inwerking getreden op 1 januari 2022). b. Het college heeft kennisgenomen van dit standpunt en dit gedeeld met initiatiefnemer. De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van het ten tijde van de indiening geldende wettelijke en beleidsmatige kader. Binnen dat kader bestaat geen grond om aanvullende eisen te stellen. Deze zienswijze leidt daarom niet tot wijziging van het besluit. Naar aanleiding van het advies van Vitens heeft de gemeente de initiatiefnemer expliciet gewezen op de ligging van het plangebied binnen een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied en op de eventueel geldende provinciale vergunning-, meldings- en zorgplichten. Hiermee is het advies van Vitens opgevolgd. Conclusie: De zienswijzen geven geen aanleiding de aangevraagde omgevingsvergunning of de daaraan te verbinden voorschriften te wijzigen. Evenmin geven de zienswijzen aanleiding af te wijken van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.
2	Ingekomen op 7 april, respectievelijk 28 april, namens de Bekenstichting Toename recreatiedruk en aantasting natuurwaarden a. Volgens indiener leidt uitbreiding met recreatiehuisjes, sauna, restaurant en jaarrond gebruik tot een verdere toename van	Reactie gemeente: a. De gemeente begrijpt de zorg van indiener ten aanzien van de kwetsbaarheid van het gebied rondom de Beekhuizense Beek en Nationaal Park Veluwezoom. Juist vanwege de bijzondere

2	bezoekersdruk, waardoor natuur- en cultuurhistorische waarden in het gebied verder onder druk komen te staan. Parkeerdruk b. Indiener stelt dat de bestaande parkeerfaciliteiten reeds intensief worden gebruikt en dat de uitbreiding zal leiden tot een grotere parkeerbehoefte en extra verkeersbewegingen. Uitbreiding van parkeervoorzieningen zou volgens indiener leiden tot verdere aantasting van natuurwaarden.	landschappelijke, hydrologische, ecologische én cultuurhistorische waarden is het initiatief zorgvuldig onderzocht en beoordeeld. In het kader van de aanvraag zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder een Passende Beoordeling, een GNN- en GO-toets, een geohydrologisch onderzoek, een watertoets en diverse ecologische onderzoeken. Daarbij is beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de aanwezige gebiedswaarden. Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden geldt dat uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het projectgebied zelf, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland, geen bijzondere cultuurhistorische waarden kent. De nabijgelegen historische tuin- en parkaanleg van Biljoen wordt, gelet op de afstand tot het projectgebied, niet aangetast. Bovendien zijn de beoogde functies reeds aanwezig op het terrein en verandert het gebruik slechts beperkt. Geconcludeerd is daarom dat de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden. b. De gemeente begrijpt de zorg van indiener over parkeerdruk en verkeersbewegingen in het gebied rondom Buitenplaats Beekhuizen. Daarom is in het kader van de aanvraag een mobiliteitsnotitie opgesteld, waarin zowel de parkeerbehoefte als de verkeersgeneratie zijn onderzocht. Het klopt dat de parkeerbehoefte stijgt, namelijk met maximaal 5,4 parkeerplaatsen uitgaande van een worst-case-benadering. Echter hoeft dit niet te betekenen dat er ook sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen en die omstandigheid is gelegen in een tweetal feiten. Ten eerste zal het gedeeltelijk bezoekers van het gebied betreffen die langer verblijven door bijvoorbeeld een wandeling te combineren met een bezoek aan het restaurant (waardoor de overturn van de parkeerplaatsen daalt). Anderzijds kan de toename worden opgevangen met de bestaande parkeervoorzieningen. Op piekmomenten kan een parkeerplaats niet direct beschikbaar zijn, waardoor bezoekers mogelijk kort moeten wachten of een doorverwijslocatie moeten gebruiken. Van een grootschalige uitbreiding van parkeerterreinen binnen het natuurgebied is geen sprake. Ten aanzien van de verkeersbewegingen volgt uit de
---	---	---

2	Effecten op Natura2000 en stikstofdepositie c. Volgens indiener leiden de bouwactiviteiten en extra verkeer tot extra stikstofdepositie en daarmee tot verslechtering van het leefmilieu van beschermde soorten binnen het Natura2000-gebied Veluwezoom. Gevolgen voor waterhuishouding en hydrologie d. Indiener vreest voor negatieve effecten op de waterhuishouding, grondwaterstromen en hydrologische kwaliteit van het beekdal als gevolg van verharding, grondverzet, recreatiedruk en klimaatverandering.	mobiliteitsnotitie dat de verkeersgeneratie beperkt toeneemt. Uitgegaan wordt van maximaal zes extra verkeersbewegingen per dag. Daarnaast volgt uit de mobiliteitsnotitie dat de verkeersbewegingen van leveranciers niet toenemen. Deze beperkte toename van verkeersbewegingen leidt niet tot onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersafwikkeling of de natuurwaarden in de omgeving. c. In de aangeleverde (hierboven genoemde) onderzoeken zijn de effecten van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase onderzocht, waaronder de gevolgen van verkeer, recreatief gebruik en stikstofdepositie op nabijgelegen natuurgebieden. In de Passende beoordeling is geconcludeerd dat het project, met toepassing van intern salderen overeenkomstig de geldende beleidsregels, niet leidt tot significante negatieve effecten op Natura2000-gebieden. Daarbij is beoordeeld dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van beschermde habitattypen of leefgebieden van soorten. De provincie Gelderland is het bevoegde gezag voor de natuurvergunning en betreft deze beoordeling in de provinciale vergunningsprocedure. Voor de gemeenteraad ligt in het kader van de verklaring van geen bedenkingen de vraag voor of het initiatief vanuit ruimtelijk perspectief aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de uitgevoerde onderzoeken en de conclusie uit de Passende Beoordeling, ziet de gemeente geen aanleiding tot het oordeel dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van Natura2000-waarden. d. Bij het geohydrologische onderzoek en de watertoets is specifiek gekeken naar de effecten van verharding, grondverzet en de voorgenomen inrichting op de waterhuishoudkundige situatie in het gebied. Uit deze onderzoeken volgt dat de ontwikkeling, met inachtneming van de voorgeschreven maatregelen en voorwaarden, niet leidt tot onaanvaardbare effecten op de waterhuishouding of hydrologische systemen in het Beekdal. Daarbij is rekening gehouden met de infiltratie, afvoer van hemelwater en de bescherming van de hydrologische waarden van het gebied. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen het bestaande recreatieterrein en is geen sprake van grootschalige nieuwe verharding of verstedelijking in het gebied, waardoor geen sprake is
---	---	--

2	Klimaatadaptatie en extreme neerslag e. Indiener wijst op het risico van intensievere neerslag en afstroming in het beekdal, waarbij wordt verwezen naar eerdere extreme buien in het gebied. Volgens indiener kan extra bebouwing en verharding leiden tot erosie en wateroverlast.	van ingrijpende nieuwe aantasting van het beekdal of de omliggende natuurgebieden. Gelet op het voorgaande ziet de gemeente geen aanleiding voor het oordeel dat het initiatief leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de waterhuishouding, grondwaterstromen of hydrologische kwaliteit van het gebied. e. De aanvraag besteedt aandacht aan klimaatadaptatie, waterhuishouding en hydrologische effecten. Hierbij zijn onder meer een geohydrologisch onderzoek en een watertoets uitgevoerd. In deze onderzoeken is beoordeeld welke effecten de voorgenomen ontwikkeling heeft op afstroming, infiltratie en de verwerking van hemelwater binnen het gebied. Hieruit volgt dat de ontwikkeling, met inachtneming van de voorgeschreven maatregelen en voorwaarden, niet leidt tot onaanvaardbare risico's op wateroverlast, erosie of verstoring van het watersysteem. Daarbij is rekening gehouden met de opvang en infiltratie van hemelwater en de bestaande hydrologische situatie van het beekdal. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen het bestaande recreatieterrein en is geen sprake van grootschalige nieuwe verharding of verstedelijking in het gebied. Gelet op het voorgaande ziet de gemeente geen aanleiding voor het oordeel dat het initiatief leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor klimaatadaptatie, extreme neerslag of wateroverlast in het beekdal. Conclusie: De zienswijzen geven geen aanleiding de aangevraagde omgevingsvergunning of de daaraan te verbinden voorschriften te wijzigen. Evenmin geven de zienswijzen aanleiding af te wijken van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.
3	Ingekomen op 29 april door individuele indiener Toename recreatiedruk en aantasting natuurwaarden Indiener vreest dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot aantasting van natuurwaarden binnen en nabij Natura2000-gebied Veluwezoom. Daarbij wordt gesteld dat de vervanging van tijdelijke safaritenten en pods voor circa 50 vermeende, permanente recreatiewoningen leidt tot een meer intensieve en permanente vorm van recreatie, met extra belasting voor bodem, ecologie en landschap.	Reactie gemeente: De gemeente merkt op dat in de zienswijze op onderdelen wordt uitgegaan van een onjuiste voorstelling van het initiatief. Het project voorziet niet in de realisatie van een volledig nieuw regulier vakantiepark, maar betreft grotendeels het permanent planologisch mogelijk maken van reeds aanwezige recreatieve voorzieningen, waaronder de bestaande glampingaccommodaties en pods binnen Buitenplaats Beekhuizen.

3	Daarnaast stelt indiener dat de ontwikkeling afbreuk doet aan het bestaande kleinschalige glamping-concept van Buitenplaats Beekhuizen en leidt tot een meer regulier vakantiepark met een hogere recreatieve druk gedurende het gehele jaar. Volgens indiener zal dit leiden tot een toename van verkeer, geluidsoverlast en lichtverstoring. Tot slot stelt indiener dat bij de ontwikkeling het commerciële belang zwaarder lijkt te wegen dan het belang van natuur en landschap.	Daarnaast worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden ten aanzien van de aard en inrichting van het recreatieve concept. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling passend blijft binnen het beoogde kleinschalige en natuurgerichte karakter van Buitenplaats Beekhuizen en niet zonder meer kan worden gewijzigd in een wezenlijk ander recreatief concept. In het kader van de aanvraag zijn diverse onderzoeken uitgevoerd (zie onder andere de beantwoording van zienswijze 1 en 2) en daarbij zijn de effecten op natuurwaarden, landschap, recreatiedruk, verkeer en leefomgeving beoordeeld. Uit de uitgevoerde onderzoeken volgt dat de ontwikkeling, met inachtneming van de voorgeschreven maatregelen en voorwaarden, ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht en niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van natuur-, landschappelijke of ecologische waarden. Met de gevraagde omgevingsvergunning wordt bovendien het recreatieve gebruik planologisch begrensd. Daarmee komt een einde aan de aanzienlijk ruimere, recreatieve mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan nog biedt en wordt het kleinschalige, natuurgerichte recreatieconcept van Buitenplaats Beekhuizen juist duurzaam vastgelegd. Gelet op het voorgaande ziet de gemeente geen aanleiding voor het oordeel dat sprake is van een onaanvaardbare intensivering van recreatief gebruik of een ontwikkeling die afbreuk doet aan het natuurgerichte karakter van Buitenplaats Beekhuizen. Conclusie: De zienswijzen geven geen aanleiding de aangevraagde omgevingsvergunning of de daaraan te verbinden voorschriften te wijzigen. Evenmin geven de zienswijzen aanleiding af te wijken van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.
4	Ingekomen op 6 mei, respectievelijk 3 juni, namens Stichting Natuurbehoud Veluwezoom Geen dagrecreatie; enkel verblijfsrecreatie a. Indieners stellen dat binnen het huidige omgevingsplan uitsluitend verblijfsrecreatie is toegestaan. Volgens hen geldt de bestemming "Dagrecreatie" uitsluitend voor de naastgelegen scoutinglocatie en niet voor Buitenplaats Beekhuizen. Daarom verzoeken zij nader te	Reactie gemeente: a. Met deze aanvraag wordt enerzijds het bestaande gebruik toekomstbestendig geborgd en anderzijds op bepaalde aspecten een uitbreiding gevraagd op het bestaande gebruik. Met het besluit dat op de aanvraag genomen zal worden, kan conform art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

4	motiveren waarom zelfstandige dagrecreatieve functies volgens de gemeente wel mogelijk zouden zijn. Geen goede ruimtelijke ordening door recreatiewoningen b. Indieners betwisten de gehanteerde referentiesituatie en stellen dat onvoldoende feitelijk is onderbouwd dat in het verleden sprake was van intensief gebruik van mobiele kampeermiddelen. Volgens hen was de camping al langere tijd nauwelijks meer in gebruik en is de exploitatie feitelijk gestopt geweest. Daarnaast voeren zij aan dat 50 recreatiewoningen leiden tot intensiever en jaarrond gebruik, waardoor sprake is van grotere verstoring binnen Natura 2000-gebied Veluwe. Omgevingsvisie biedt geen draagkrachtige motivering c. Volgens indieners sluit het initiatief niet aan bij de uitgangspunten uit de omgevingsvisie. Zij wijzen erop dat daarin juist wordt ingezet op kleinschalige recreatie, natuurherstel en versterking van horeca in dorpscentra. Het recreatiepark met 50 recreatiewoningen en een restaurant met 120 zitplaatsen achten zij hiermee strijdig. Welstand d. Indieners plaatsen vraagtekens bij het positieve welstandsadvies van december 2024, omdat de stukken waarop dit advies betrekking heeft dateren uit januari 2026. Volgens hen is daardoor onvoldoende duidelijk waarop het welstandsadvies is gebaseerd. Parkeerplaatsen restaurant en zelfvoorzienendheid e. Indieners stellen dat niet wordt voldaan aan het uitgangspunt “Parkeren Op Eigen Terrein” uit de Nota Parkeernormen Rheden 2015. Volgens hen is het restaurant volledig afhankelijk van openbare parkeerplaatsen en is de onderbouwing van het dubbelgebruik van parkeerplaats Beekhuizen onvoldoende. Daarnaast voeren zij aan dat de parkeerdruk in het gebied reeds hoog is en dat openingstijden van het restaurant	een omgevingsvergunning worden verleend waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan, waaronder ten behoeve van eventuele dagrecreatieve functies. b. Of het voorgaande gebruik wel of niet onderbroken is geweest, is in het kader van deze beoordeling niet relevant: het gebruik was middels het bestemmingsplan en verleende toestemmingen bij recht toegestaan. Voor zover voorliggende aanvraag ziet op een uitbreiding of wijziging van dat gebruik, biedt het te nemen besluit een grondslag voor een ontheffing van het onderliggende bestemmingsplan. Ten aanzien van de mogelijke effecten op Natura 2000 wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 2. In het kader van de aanvraag is een Passende Beoordeling opgesteld. Daaruit volgt dat de ontwikkeling, met inachtneming van de voorgeschreven maatregelen, niet leidt tot significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied Veluwezoom. c. De Omgevingsvisie is na indiening van de aanvraag in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht wordt deze aanvraag beoordeeld aan de hand van het recht en het beleidskader dat gold ten tijde van de indiening van de aanvraag. De Omgevingsvisie maakt daarom geen onderdeel uit van het toetsingskader voor deze aanvraag. Het initiatief is beoordeeld aan het ten tijde van de aanvraag geldende ruimtelijke beleidskader, namelijk de Omgevingsvisie Buitengebied en is daarmee in overeenstemming bevonden. d. Het welstandsadvies gaat uitsluitend over het uiterlijk en de ruimtelijke kwaliteit van de bouwwerken. Het welstandsadvies is gebaseerd op de aangepaste tekeningen die zijn ingediend op 16 oktober 2024. De stukken die na het welstandsadvies ingediend zijn betreffen stukken die betrekking hebben op andere onderwerpen en die geen invloed hebben op dit welstandsadvies. e. De initiatiefnemer heeft de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt overeenkomstig de Nota Parkeernormen Rheden 2015. Daarbij is, conform het gemeentelijke parkeerbeleid, rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen door functies die op
---	--	--

4	onvoldoende aansluiten bij de rustfunctie van Natura 2000-gebied Veluwe. Afwezigheid passende beoordeling f. Indieners stellen dat de passende beoordeling ontbreekt dan wel onvoldoende is onderbouwd. Volgens hen is de referentiesituatie onjuist vastgesteld en kan daardoor geen interne saldering plaatsvinden. Zij betwijfelen daarom of een natuurvergunning kan worden verleend. Niet nakomen intentieverklaring ‘donkere Veluwe’ g. Indieners voeren aan dat het initiatief onvoldoende wordt getoetst aan de intentieverklaring ‘donkere Veluwe’. Volgens hen ontslaat het feit dat de aanvraag vóór ondertekening van de intentieverklaring is ingediend de gemeente niet van de verplichting om hieraan te toetsen. Daarnaast stellen zij dat de extra lichtverstoring strijdig is met het uitgangspunt van behoud van duisternis binnen de Veluwe. Niet voldaan aan eisen Groene Ontwikkelingszones h. Indieners stellen dat onvoldoende is onderbouwd dat wordt voldaan aan artikel 5.20 van de Omgevingsverordening Gelderland voor de Groene Ontwikkelingszone. Volgens hen is niet aangetoond dat kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen per saldo worden versterkt en dat de samenhang met het Gelders Natuurnetwerk behouden blijft.	verschillende momenten een parkeervraag genereren. De gehanteerde uitgangspunten zijn nader onderbouwd in de mobiliteits- en verkeersnotitie, waarin gebruik is gemaakt van de werkelijke bezoekerscijfers van WOODZ. Op basis van de parkeerbalans is geconcludeerd dat op de maatgevende momenten voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. Het college ziet daarom geen aanleiding voor het oordeel dat de ontwikkeling leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk. De stelling dat de openingstijden van het restaurant niet passen bij de rustfunctie van Natura 2000 wordt behandeld onder de beantwoording van de zienswijze over de natuur- en ecologische effecten. Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Rheden dienen op dit vlak terughoudend te toetsen op deze onderdelen, daar zij geen bevoegd gezag zijn met betrekking tot de bedoelde Natura2000-activiteit. Het enige wat op dit punt is beoordeeld is of het realistisch is of – al dan niet na het verkrijgen van de daartoe benodigde vergunningen van een ander bevoegd gezag – de activiteiten kunnen worden uitgevoerd zonder dat dit leidt tot aantasting van de beschreven waarden. Op dit punt is de aanvraag beoordeeld en akkoord bevonden. f. Zie beantwoording zienswijze 4, onder c. g. Zie beantwoording zienswijze 4, onder c. h. De aanvraag betreft het voortzetten van bestaande recreatieve activiteiten in een gewijzigde verschijningsvorm. Hoewel de aard van een deel van de bebouwing wijzigt, blijft de recreatieve functie
---	--	---

4	Het versterkingsplan is onvoldoende i. Indieners achten het versterkingsplan onvoldoende gemotiveerd. Zij voeren aan dat kwaliteiten zoals rust, stilte, ruimte en duisternis juist onder druk komen te staan door intensiever gebruik, meer bebouwing en extra verlichting. Daarnaast stellen zij dat onvoldoende is onderbouwd waarom geen verslechtering van kernkwaliteiten en samenhang optreedt en verzoeken zij om een nieuw versterkingsplan met contra-expertise. Non-profit evenementen mogelijk j. Indieners stellen dat voorschrift 14 onvoldoende waarborgt dat ook non-profit evenementen worden uitgesloten. Volgens hen kunnen dergelijke activiteiten alsnog leiden tot grote publieksstromen en extra verstoring van het Natura 2000-gebied. Daarom verzoeken zij het voorschrift op dit punt aan te scherpen. Openingstijden restaurant k. Indieners stellen dat de voorgestelde openingstijden van 08:00 tot 22:00 uur niet passend zijn binnen het Natura 2000-gebied. Zij wijzen erop dat vergelijkbare horecalocaties, zoals Paviljoen De Posbank en de Carolinahoeve, beperkt zijn tot daghoreca (10:00–17:00 uur). Volgens hen leiden ruimere openingstijden tot verstoring in de avond en nacht en sluiten deze niet aan bij de toegangstijden van het natuurgebied tussen zonsopgang en zonsondergang. Locatie restaurant voldoet niet aan ‘ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling’ l. Indieners voeren aan dat onvoldoende is onderbouwd waarom het restaurant niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd via hergebruik, transformatie of herstructurering. Volgens	behouden. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken volgt dat de gewijzigde inrichting, met inachtneming van de aan de vergunning verbonden voorschriften en maatregelen, niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving i. Het versterkingsplan is door de provincie Gelderland beoordeeld en positief bevonden. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om te twijfelen aan de conclusies van het versterkingsplan of een aanvullend onderzoek of contra-expertise te verlangen. j. De gemeente deelt de zienswijze gedeeltelijk. Voorschrift 15 (was 14) sluit activiteiten uit die naar hun aard kunnen leiden tot een ruimtelijke uitstraling die niet past binnen het recreatieve karakter van Buitenplaats Beekhuizen. Daarbij is niet relevant of een activiteit door een commerciële of een non-profitorganisatie wordt georganiseerd. De ruimtelijke effecten worden bepaald door de aard, omvang en intensiteit van de activiteit en niet door de rechtsvorm of het winstoogmerk van de organisator. Naar aanleiding van de zienswijze is het voorschrift verduidelijkt. Het begrip ‘zakelijke evenementen’ is vervangen door ‘evenementen’, zodat duidelijk is dat het verbod niet afhankelijk is van het zakelijke, commerciële of non-profitkarakter van een evenement. Voor zover een activiteit onder de in het voorschrift opgenomen definitie van een niet-toegestaan evenement valt, is deze niet toegestaan, ongeacht de aard van de organisator. k. Zoals ook blijkt uit het verkeersbesluit d.d. 31 mei 2024, gepubliceerd in het gemeenteblad met nr. 237517, maakt het plangebied geen onderdeel uit van de zone waarvoor een geslotenverklaring geldt voor verkeer. Hierin zit ook het verschil in mogelijkheden voor openingstijden: omdat het gebied jaarrond, gedurende de hele week bereikbaar is en tevens bezocht wordt door de gasten van de recreatieverblijven, kan worden toegestaan dat ook het restaurant ruimere openingstijden hanteert.
---	--	--

4	hen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in Natura 2000-gebied en voldoet de motivering daarom niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Aantal zitplaatsen restaurant (120) is geen goede ruimtelijke ordening m. Indieners stellen dat onvoldoende is gemotiveerd waarom een restaurant met 120 zitplaatsen passend zou zijn binnen dit deel van Natura 2000-gebied Veluwe. Daarbij wijzen zij erop dat het aantal volgens hen gebaseerd lijkt op een businesscase in plaats van op het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Ook verwijzen zij naar het beheerplan Natura 2000 Veluwe, waarin juist kleinschalige recreatie als uitgangspunt geldt. Een restaurant met volledige horecafunctie is geen goede ruimtelijke ordening n. Indieners voeren aan dat een volledige horecafunctie niet passend is op deze locatie binnen Natura 2000-gebied Veluwe. Volgens hen zou hooguit daghoreca passend kunnen zijn, vergelijkbaar met andere	l. Indiener stelt dat de realisatie van het hoofdgebouw getoetst dient te worden aan de ladder van stedelijke ontwikkeling en daarmee gekwalificeerd dient te worden als een stedelijke ontwikkeling. Daar de activiteiten reeds op de planlocatie plaatsvinden, maar slechts in permanente vorm, jaarrond zullen worden voortgezet, is hier echter geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die aan de ladder getoetst dient te worden, ondanks de beoogde nieuwbouw. Voor zover indieners betogen dat het restaurant ook elders, binnen bestaand stedelijk gebied, zou kunnen worden gerealiseerd, overweegt de gemeente dat niet zij, maar de initiatiefnemer bepaalt welke ontwikkeling wordt aangevraagd en op welke locatie. De beoordeling in deze procedure ziet op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorliggende aanvraag op deze locatie. Nu geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is, bestaat geen grond om een alternatieve locatie binnen bestaand stedelijk gebied te onderzoeken. m. Het aantal in pandige zitplaatsen vormt op zichzelf geen zelfstandig ruimtelijk beoordelingscriterium. Wel zijn de ruimtelijke gevolgen die met de omvang en het gebruik van het restaurant samenhangen beoordeeld. Daarbij zijn onder meer de verwachte verkeersgeneratie, parkeerbehoefte, geluid en de effecten op natuur betrokken. Uit deze beoordeling volgt dat het restaurant met maximaal 120 zitplaatsen ruimtelijk aanvaardbaar is. De omvang van het restaurant is bovendien planologisch begrensd door de vergunde bebouwing en de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften (zie voorschrift 17 – was 16). Voor zover indieners verwijzen naar het Natura 2000-beheerplan Veluwe en het daarin opgenomen uitgangspunt van kleinschalige recreatie, wordt opgemerkt dat dit uitgangspunt nader is uitgewerkt in het Recreatiezoningsplan Veluwe van de provincie Gelderland. Het Natura 2000-gebied Veluwe is daarin verdeeld in vier zones, waarbij per zone een andere balans wordt gelegd tussen recreatief gebruik en natuur. Buitenplaats Beekhuizen ligt in zone A, de zone waarin het meest intensieve recreatieve medegebruik is voorzien. De aanwezigheid van een restaurant met maximaal 120 zitplaatsen is daarom niet reeds vanwege de omvang ervan strijdig met de voor
---	---	--

4	horecalocaties in het gebied. Daarbij stellen zij dat natuurbescherming leidend moet zijn en niet het economische verdienmodel van het naastgelegen hotel. Locatie recreatiepark voldoet niet aan ‘ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling’ o. Indieners stellen dat recreatiewoningen als stedelijke ontwikkeling moeten worden beschouwd en dat onvoldoende is onderbouwd waarom deze ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Daarnaast ontbreekt volgens hen een kwantitatieve behoefteonderbouwing. Zij voeren aan dat economische haalbaarheid niet gelijkstaat aan maatschappelijke behoefte en dat natuurbescherming voorrang moet krijgen boven recreatieve ontwikkeling. Aantal accommodaties (recreatiewoningen) (50) is geen goede ruimtelijke ordening p. Indieners stellen dat onvoldoende is gemotiveerd waarom 50 recreatiewoningen passend zijn binnen dit deel van Natura 2000-gebied Veluwe. Daarbij wordt aangevoerd dat voorschrift 17 onduidelijk is geformuleerd en dat het aantal gebaseerd lijkt op een businesscase in plaats van op het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Verder stellen zij dat het begrip “kleinschalig kamperen” onjuist wordt toegepast en pleiten zij voor circa 10 recreatiewoningen, niet jaarrond geopend. Vergaande verstening in het gebied q. Indieners voeren aan dat sprake is van buitensporige oppervlakteverharding door de toename van bebouwing en parkeerplaatsen van circa 260 m² naar ruim 3.000 m². Volgens hen leidt dit tot verlies van natuur en is onvoldoende gemotiveerd hoe dit zou	deze locatie geldende uitgangspunten voor recreatief gebruik. De concrete effecten van het initiatief op de beschermde natuurwaarden zijn afzonderlijk onderzocht en beoordeeld. n. De gemeente ziet geen aanleiding om dit vergelijk over te nemen, daar de onderliggende functies van andere aard zijn en de locatie eveneens verschillend is. Afgezien van het feit dat de bedoelde horeca allemaal aan hetzelfde Natura2000-gebied grenst. Ten slotte is de aanvraag getoetst aan een goede ruimtelijke ordening en de daarvoor geldende wet- en regelgeving. Op basis van die beoordeling heeft de gemeente grond gezien om te concluderen dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is. o. Zie beantwoording zienswijze 4, onderdeel ‘l’. p. Het aantal accommodaties was reed aanwezig in de bestaande situatie, de wijziging is gelegen in het feit dat de plaatsen voor mobiele recreatieverblijven zullen worden vervangen voor permanente verblijven/bouwwerken. Het aantal recreatieverblijven blijft met 50 ongewijzigd. De ontwikkeling voorziet uitsluitend in het vervangen van bestaande mobiele recreatieverblijven door permanente recreatieverblijven. Daarmee verandert weliswaar de verschijningsvorm van de recreatieverblijven, maar deze wijziging is in de ruimtelijke onderbouwing beoordeeld. Daarbij zijn onder meer de landschappelijke inpassing, natuurwaarden, verkeer, parkeren, stikstof, water, geluid en de overige ruimtelijke effecten betrokken. Op basis van die integrale beoordeling is geconcludeerd dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De enkele omstandigheid dat de recreatieverblijven permanent worden uitgevoerd, leidt daarom niet tot de conclusie dat het aantal recreatieverblijven opnieuw of lager zou moeten worden vastgesteld.
---	---	---

4	bijdragen aan versterking van kernkwaliteiten. Zij pleiten daarom voor een sterke vermindering van het aantal recreatiewoningen. Strijd met het Recreatiezoneringsplan (RZP) r. Indieners stellen dat Buitenplaats Beekhuizen ten onrechte is aangemerkt als zone A voor intensieve dagrecreatie, terwijl sprake is van verblijfsrecreatie. Volgens hen past het projectgebied feitelijk binnen zone C met extensief recreatief medegebruik en verstoringsoevoelige soorten. Daarbij wordt aangevoerd dat de ecologische draagkracht snel wordt overschreden door de toename van bezoekers en dat onvoldoende duidelijk is hoe bezoekersmanagement wordt vormgegeven. Uitponen van het park is een risico s. Indieners vrezen dat de recreatiewoningen afzonderlijk verkocht zullen worden aan particuliere eigenaren. Volgens hen leidt dit tot extra handhavingsdruk voor de gemeente vanwege het risico op permanent wonen en ontbreekt een adequate borging dat uitponen wordt voorkomen. Risico van vergroting van recreatiewoningen t. Indieners stellen dat onvoldoende is geborgd dat recreatiewoningen niet vergroot kunnen worden. Daarbij wordt gewezen op het risico dat afzonderlijk verkochte recreatiewoningen als hoofdwoning worden aangemerkt, waardoor vergunningsvrij zou kunnen worden bijgebouwd in afwijking van het omgevingsplan.	q. De stelling dat sprake is van een sterke toename van verharding berust op een onjuiste aanname. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de totale oppervlakte aan verharding per saldo met circa 175 m² afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Hoewel nieuwe paden en parkeervoorzieningen worden aangelegd, worden elders bestaande verhardingen verwijderd. Van een toename van de totale verharding met circa 3.000 m² is dan ook geen sprake. De nieuwe paden en parkeervoorzieningen worden bovendien landschappelijk ingepast. Waar mogelijk worden waterdoorlatende of halfverharde materialen toegepast, waardoor regenwater in de bodem kan infiltreren. De ontwikkeling leidt daarom niet tot een onevenredige verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie. Daarnaast is in de ruimtelijke onderbouwing en het landschappelijk inpassingsplan gemotiveerd dat de ontwikkeling, in samenhang met de natuurversterkende maatregelen, per saldo bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de kernkwaliteiten van het gebied. De enkele wens van indieners om het aantal recreatiewoningen verder te beperken geeft geen aanleiding om de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk onaanvaardbaar te achten. r. Zie beantwoording zienswijze 4, onder a. s. Permanente bewoning is niet toegestaan op basis van het (tijdelijke deel van) het omgevingsplan en wordt ook niet toegestaan middels het verlenen van de gevraagde vergunning. Alle genoemde eventuele scenario's zijn onderwerp van een eventueel handhavingstraject dat in zo'n geval opgestart kan worden. t. Grotere recreatiewoningen zijn bij recht niet toegestaan. Middels het verlenen van de gevraagde vergunning wordt niet meer en niet
---	--	--

4		minder toegestaan dan wat in de aanvraag is omschreven. Er is daarmee ook niet zonder meer een titel voor eventuele uitbreiding in oppervlakte van de individuele bouwwerken, dan wel in het aantal. Conclusie: Zienswijze 4j geeft aanleiding voorschrift 15 (was 14) te wijzigen. De overige zienswijzen geven geen aanleiding de aangevraagde omgevingsvergunning of de daaraan te verbinden voorschriften te wijzigen. Evenmin geven de zienswijzen aanleiding af te wijken van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.
---	--	--