

Zienswijzen nota Veluwe Hoevegaerde

Indiener: Vitens

Inhoud:

1. Het plan inclusief de geboden wijzigingsbevoegdheden te toetsen aan het te beschermen belang van het grondwaterbeschermingsgebied;
2. In de planregels van artikel 3 voorschriften op te nemen met betrekking op de geboden bouw- en aanlegmogelijkheden in het plan in relatie tot het grondwaterbeschermingsgebied. Concreet betekent dit het niet toestaan van een onderbouw en dat bij vergunningaanvragen voor voorgenomen aanlegwerkzaamheden de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied bij de beoordeling wordt betrokken.
3. In de planregels van artikel 8.1 toe te voegen dat het hier ook gaat om een boringsvrije zone en KWO-vrije zone en daarbij vermelden dat ter plaatse vanwege het intrekgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone, naast de regels van het plan ook de regels van gelden die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

Antwoord:

Er zijn geen belemmeringen in de zienswijze van Vitens. De aanpassingen betreffen geen beperkingen voor de planontwikkeling en door de aanpassingen blijven de beschermingszones van het grondwater beschermd. De onderstaande teksten kunnen worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan:

Tekstvoorstel Toelichting

"Drinkwaterbescherming

Het plangebied is gelegen binnen een boringsvrije zone, KWO-vrije zone en intrekgebied. Voor boringsvrije zones, KWO-vrije zones en intrekgebieden zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikelen 3.3.4, 3.3.5 en 3.3.6) ter bescherming van de kwaliteit van het grondeater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen.

De recreatiewoningen en bedrijfswoningen in het plangebied worden niet voorzien van een onderbouw. De initiatiefnemer van de bouw van bedrijfswoningen of recreatiewoningen in het plangebied dient bij de uitvoering van de werkzaamheden de bovenstaande provinciale regels in acht te nemen. In de KWO-vrije zone en boringsvrije zone, en daarmee in het plangebied, zijn bodemenergiesystemen verboden.

Ook geldt dat het verboden is om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 2 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van

grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 2 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

Omdat bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied moet worden voldaan aan de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening voor boringsvrije zones, KWO-vrije zones en intrekgebieden, is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone-beschermingsgebied grondwater' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege het ter plaatse aanwezige intrekgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone. De aanduiding 'milieuzone-beschermingsgebied grondwater' vervult daarmee de signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat ook de regels uit de verordening met betrekking tot het intrekgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone in acht genomen moeten worden. De regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone hebben een rechtstreekse werking (deze gelden dus los van het bestemmingsplan ook al)."

Tekstvoorstel Artikel 3 Verblijfsrecreatie

Artikel 3.2 Bouwregels

Toevoegen a.5:

- a. "5 Onderbouw is niet toegestaan"

Artikel 3.3 Afwijken van de bouwregels

Schrappen lid a:

- a. "een vergroting van een onderbouw onder een bedrijfswoning buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte;"

Artikel 3.6.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Toevoegen:

"Een omgevingsvergunning wordt niet verleend indien sprake is van negatieve gevolgen op de functies van het aanwezige grondwaterbeschermingsgebied."

Tekstvoorstel Bestemming 'Milieuzone-Beschermingsgebied Grondwater'

Artikel 8.1 - milieuzone – beschermingsgebied grondwater

"De gronden van de aanduiding 'milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hier gelden vanwege het ter plaatse aanwezige intrekgebied, de boringsvrije zone en de KWO-vrije zone, naast de regels van dit plan, de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland".

Voorstel:

De ingediende zienswijze gegrond verklaren. De bovenstaande tekstvoorstellen opnemen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Indiener: P. Kleywegt nr. 131

Inhoud:

1. De bouwhoogte gaat van 6 meter naar 8,5 meter en daardoor wordt twee laags bouwen mogelijk. Dit gaat ten koste van lichtinval bij de bestaande bungalows.
2. Er is geen verkavelingsplan waar de nieuwe bungalows komen te staan.
3. Graag vastleggen dat de nieuwe bungalows geen lichtverlies mogen geven ten opzichte van de bestaande bungalows en dat de zichtbeperking voor bestaande bungalows zo beperkt mogelijk gehouden wordt.
4. Door andere maatvoeringen te realiseren kan er een andere signatuur aan recreanten op het park komen, dit zal ten koste gaan van de huidige recreanten.
5. Er zal meer geluid en verblikking op het park ontstaan door het aanbod van andere maatvoeringen voor de bungalows.
6. De toename van variatie in het aanbod van bungalows op het park zal zorgen voor een negatieve verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van de huidige bungalows.

Antwoord:

1. De bouwhoogte gaat van 6 meter voor de huidige bungalows naar 8,5 meter hoogte voor de nieuw te bouwen bungalows. Om aan de wensen en eisen van de huidige recreant te kunnen voldoen wordt ingezet op een meer gevarieerd aanbod van bungalows. Ook om aansluiting te vinden bij de gastsegmenten 'geel' (jonge gezinnen) en 'lime' (oudere tweepersoons huishoudens) en vanwege de hogere eisen van de gast (zowel qua ruimte als qua luxe) is een verhoging met 2,5 meter voor het realiseren van een verdiepingvloer noodzakelijk. Om de uitstraling van de nieuw te bouwen bungalows te laten aansluiten op de bestaande bungalows is gekozen voor een zelfde goothoogte van 4 meter. Dit resulteert in schuine dakvlakken waardoor de beperking van lichtinval wel aanwezig kan zijn maar hierdoor wel zoveel mogelijk wordt beperkt.
2. Er is geen definitief verkavelingsplan voor de nieuw te bouwen bungalows. De systematiek van het bestemmingsplan Krachtighuizen 2013 geeft voor de verblijfsrecreatie bouwvlakken aan waarbinnen conform de regels de oprichting van objecten mogelijk wordt gemaakt. Verblijfsrecreatie betreft ondernemen en vanuit dat oogpunt is flexibiliteit van groot belang. Bij de daadwerkelijke ontwikkeling van de nieuw te bouwen bungalows zal aangesloten worden op bestaande structuren. Hierdoor is de toekomstige invulling denkbaar. Echter het van te voren definitief vastleggen betekent dat er niet kan worden ingespeeld op de actuele vraag, trends en ontwikkelingen. Door flexibiliteit in te bouwen (geldt voor alle verblijfsrecreatieve bestemmingen in Putten) kan er ook rekening gehouden worden met de omliggende percelen. De daadwerkelijke ontwikkeling van de nieuwe bungalows zal niet in een keer worden uitgevoerd, per jaar zullen maximaal 10 a 20 bungalows worden afgebouwd, mede afhankelijk van de verkoop. Bij veranderend inzicht of nieuwe ontwikkelingen kan tot een gewijzigde verkaveling besloten worden. Door de toegepaste systematiek bij verblijfsrecreatie hoeft het bestemmingsplan dan niet weer gewijzigd te worden. Dit past bij het ruimte bieden aan ondernemers

- om hun onderneming zelf te kunnen ontwikkelen en in te spelen op een veranderende markt.
3. Vanwege de onder punt 1 en 2 genoemde onderbouwing is het vastleggen dat lichtverlies en zichtbeperking niet is toegestaan opportuun. Het plan biedt bewust flexibiliteit zoals bij elke verblijfsrecreatieve bestemming in Krachtighuizen. Uiteraard wordt er bij de verkaveling rekening gehouden met de omliggende bungalows. Licht en zichtverlies voor de bestaande bungalows zal beperkt blijven omdat er verblijfsgebied of groenvoorzieningen tussen de bestaande bungalows en de nieuw te realiseren bungalows wordt aangelegd. De afstand tussen de bestaande en de nieuw te bouwen bungalows zal minstens 10 meter bedragen. Daarnaast worden de bungalows voor grotere groepen niet tegenover de reeds bestaande bungalows gerealiseerd. Deze bungalows worden gebouwd op gronden waar nog niets is gebouwd. Op het moment dat er toch lichtverlies dan wel zichtbeperking optreedt is er de mogelijkheid om een planschade procedure te starten.
 4. Door de ontwikkeling van bungalows met een gevarieerder aanbod van maatvoeringen wordt ingespeeld op de vraag om aansluiting te vinden bij de gastsegmenten 'geel' (jonge gezinnen) en 'lime' (oudere tweepersoons huishoudens). Dit kan een verandering brengen in de signatuur van de recreanten die de huidige Veluwe Hoevegaerde bezoeken. Om de trends en ontwikkelingen te blijven volgen is het van belang om niet stil te blijven staan in een huidige situatie. De levensvatbaarheid van een park is gebaat bij voldoende animo en een goede dynamiek. Dit is niet te creëren door vast te houden aan een beproefde gastsegment (oudere tweepersoons huishoudens). Doorontwikkeling is belangrijk en dat brengt wellicht wijzigingen met zich mee aan de gasten van het park. Omdat het park besloten heeft om de voorzieningen niet al te groot aan te pakken blijft er een balans over waar beide gastsegmenten zich goed kunnen vermaken en bij elkaar kunnen functioneren.
 5. De relatie leggen tussen meer geluid en verblikking enerzijds en een gevarieerder aanbod aan maatvoeringen anderzijds is niet geheel correct. Als er vanuit de feitelijke situatie (164 bungalows) wordt gedacht zal er meer geluid en verblikking optreden. Echter er wordt dan wel aan het feit voorbij gegaan dat de vigerende beheersverordening 260 bungalows toe staat op de Veluwe Hoevegaerde. Door het onderhavige ontwerpbestemmingsplan worden er geen 260 maar 244 bungalows mogelijk gemaakt op het recreatiepark. Dit is een afname van 16 bungalows. De mogelijkheid van een grotere recreatiebungalow kan ten opzichte van een reguliere bungalow een aantal auto's meer aantrekken. Maar vanwege de afname van 16 bungalows zal dit niet tot een grote toename van verblikking op het recreatiepark leiden.
 6. Door het realiseren van nieuwe bungalows en het opwaarderen van de centrale faciliteiten wordt het gehele park gemoderniseerd. Deze ontwikkeling zal ook een positieve invloed op de bestaande bungalows hebben. Om de verkoopbaarheid en verhuurbaarheid van de bestaande bungalows te waarborgen is modernisering en uitbreiding noodzakelijk. Daarnaast zijn de nieuwe bungalows geschikt voor 6 tot 8 personen en de bestaande bungalows voor maximaal 4 personen. De nieuw te realiseren bungalows zijn dus een aanvulling op het bestaande aanbod en de concurrentie zal zeer beperkt zijn.

Verder heeft de gemeente Putten afgelopen jaar zich samen met de toeristische partners in de gemeente gebogen over de vragen wat het DNA van Putten is, wie onze belangrijkste gastgroepen zijn en hoe we ons toeristisch willen positioneren op de Veluwe. Dit deden we samen met recreatieondernemers in de dag- en verblijfstoerisme, horeca, VVV Putten+, Visit Veluwe, het winkelcentrum Putten (WCP), de historische vereniging, natuur- en landschapsorganisaties en zo meer.

We kwamen tot vijf hoofddoelgroepen die voor Putten van belang zijn:

- Actieve 50+ers, waaronder de tweede woningbezitter; een bestaande belangrijke doelgroep die vaak al jaren naar Putten komt op de camping of in een chalet. Graag gaat fietsen en wandelen en dit afwisselen met rustig verblijf op de accommodatie.
- Gezinnen; ook een bestaande belangrijke doelgroep, die komt voor de kleinschaligheid, het gezellige en de goede combinatie van ontspannen en leuke uitjes in en om Putten. Groeikansen liggen op de Vlaamse en Duitse markt. Dit sluit aan op de inzet van Visit Veluwe.
- De stedeling; een nieuwe doelgroep die bestaat uit wat jongere mensen uit de randstad die voor een weekendje naar Putten komen om te ontspannen
- De regiobewoner; de bewoners uit Putten en omliggende plaatsen die gebruik maken van de recreatieve voorzieningen, waaronder wandelen en fietsen, het zwembad, een kleinschalige dagattractie en zeker ook de winkels, markt en horeca in het centrum van Putten.
- De tourist; de internationale gast uit verre bestemmingen als Amerika en China. Deze gast kiest Putten/de Veluwe als verblijfsplek om Amsterdam te bezoeken en eventueel verder Nederland te ontdekken.

Voor alle doelgroepen geldt, dat de verwachtingen die er zijn en de eisen die gesteld worden aan een verblijf steeds hoger worden. De vraag naar grotere accommodaties neemt ook toe, zeker voor het gezin dat op vakantie gaat, soms ook met de grootouders die mee gaan. Een opgave voor de verblijfsrecreatieve sector is om hier op in te spelen.

Een divers en gevarieerd aanbod van recreatieobjecten heeft dan ook de voorkeur van de gemeente Putten zodat er voor een breed publiek accommodaties te vinden zijn in de gemeente Putten. De aanname dat dit tot een verminderde verhuurbaarheid en verkoopbaarheid zal leiden is maar de vraag. Zodra recreëren in Putten door onder andere het programma vitale vakantieparken meer populair gaat worden en er voor de verschillende gastsegmenten een plek is kan dit juist voor een aanzuigende werking zorgen.

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren.

Indiener: L.J. van Leeuwen

Inhoud:

1. Het bebouwde volume van het park wordt verdubbeld.
2. De toename van variatie in het aanbod van bungalows op het park zal zorgen voor een negatieve verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van de huidige bungalows.
3. Voor de verwachte inkomstenderving gaat reclamant planschade indienen.
4. Het uitbreidingsplan wordt niet door alle eigenaren op het park gesteund.
5. Er ontbreekt een duidelijke kaart waarop de bouwvlekken staan aangegeven voor de nieuw te bouwen bungalows.
6. De lokale economie is niet gebaat bij het aantrekken van gezinnen met kinderen.
7. De vaste lasten van het park zullen niet afnemen door de toename van het aantal bungalows.
8. Met dit plan kan er niet voldaan worden aan het behoud van identiteit, rust en ruimte aan de rand van de bossen (Natura2000gebied).

Antwoord:

1. Er dient gekeken te worden naar de planologische mogelijkheden voor de bungalows op het park. Er is een afname van 16 bungalows, een afname van 822 m² aan bungalow bebouwing en een afname van 11.100 kuub aan bungalow bebouwing. Over het geheel bekeken is er overal een afname van. Onderstaande tabel geeft de huidige en toekomstige situatie weer in aantallen, kuubs en vierkante meters.

	Aantal woningen	Bebouwd opp. totaal m ²	Totaal inhoud m ³
Beheersverordening totaal	260	20.800	78.000
Totaal bestaande bungalows	164	12.818	32.800
Totaal nieuwe bungalows	80	7.160	34.100
Eindresultaat totaal park	244	19.978	66.900

2. Een divers en gevarieerd aanbod van recreatieobjecten heeft de voorkeur van de gemeente Putten zodat er voor een breed publiek accommodaties te vinden zijn in de gemeente Putten. De aanname dat dit tot een verminderde verhuurbaarheid en verkoopbaarheid zal leiden is maar de vraag. Zodra recreëren in Putten door onder andere het programma vitale vakantieparken meer populair gaat worden en er voor de verschillende gastsegmenten een plek is kan dit juist voor een aanzuigende werking zorgen. Door het realiseren van nieuwe bungalows en het opwaarderen van de centrale faciliteiten wordt het gehele park gemoderniseerd. Deze ontwikkeling zal ook een positieve invloed op de bestaande bungalows hebben. Om de verkoopbaarheid en verhuurbaarheid van de bestaande bungalows te waarborgen is modernisering en uitbreiding noodzakelijk. Daarnaast zijn de nieuwe bungalows geschikt voor 6 tot 8 personen en de bestaande bungalows voor maximaal 4 personen. De nieuw te realiseren bungalows zijn dus een aanvulling op het bestaande aanbod en de concurrentie zal zeer beperkt zijn.
3. Indien reclamant van mening is dat hij door de vaststelling van dit bestemmingsplan schade oploopt staat het hem vrij om een aanvraag tot uitkering van planschade in te dienen. Dit zal dan door een onafhankelijk bureau worden onderzocht (planologische si-

- tuatie ervoor en erna). Daarnaast zal er een beoordeling plaatsvinden van het maatschappelijk risico. Indien er planschade wordt toegekend wordt deze afgewenteld op de initiatiefnemer. Hiervoor is door de gemeente een planschadeovereenkomst opgesteld.
4. Op het huidige park zijn 164 bungalows aanwezig. Er hebben een drietal mensen een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Dat niet iedereen met de plannen eens is past ook bij zoveel verschillende eigenaren. Iedereen heeft zijn eigen afweging te maken.
 5. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwvlakken aangegeven voor de nieuwe bungalows. Door middel van de specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering/centrale voorziening en groepsaccommodatie in de legenda van de verbeelding is te zien waar welke bouwaanduiding geldt.
 6. Door een verbreed aanbod van bungalows kan er een breder publiek worden agetrokken. Gastsegment 'geel'(jonge gezinnen) hebben een ander bestedingspatroon dan gastsegment 'lime'(oudere tweepersoons huishoudens). Niet alleen omdat er bij gezinnen meer personen aanwezig zijn maar ook omdat er meer gebruik wordt gemaakt van andere (dagrecreatieve) voorzieningen in Putten. Elk gastsegment heeft haar voorkeur. Door meer spreiding is de economische toegevoegde waarde van groter belang. Er wordt niet alleen van de natuur, rust en ruimte genoten maar ook van (betaalde) activiteiten.
 7. Of de vaste lasten per bungalow zullen afnemen of toenemen is geen zaak van de gemeente Putten. Over het algemeen kan gesteld worden dat door de toename van 80 bungalows de parkkosten over meer bungalows uitgesmeerd kunnen worden. Het investeren in centrale voorzieningen en daarmee eventueel samen gepaard gaande extra kosten zijn interne keuzes en geen afweging voor de gemeente.
 8. De afweging om een verblijfsrecreatieve bestemming op het perceel Krachtighuizerweg 38 te leggen is ruim 25 jaar geleden gemaakt door de gemeenteraad. De ligging naast de Veluwe geldt voor het hele recreatiecluster Krachtighuizen als hoofdreden. De bossen zorgen voor een aantrekkelijk recreatief klimaat. Door 80 bungalows op een park van 244 bungalows een afwijkende maatvoering te geven zal de rust en identiteit van de bossen niet significant worden aangetast. Zeker gezien de afname in aantallen bungalows, vierkante meters en kuubs bebouwing.

Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren

Indiener: W.F. van den Brink nr. 192

Inhoud:

1. Graag vastleggen dat de nieuwe bungalows geen lichtverlies mogen geven ten opzichte van de bestaande bungalows en dat de zichtbeperking voor bestaande bungalows zo beperkt mogelijk gehouden wordt.
2. De uitbreiding zal ten koste gaan van de huidige rust en uitstraling van het park. Veel huidige bezoekers zullen wegblijven, terwijl het park voor de nieuwe doelgroep (gezinnen met kinderen) onvoldoende interessant is.
3. De toename van variatie in het aanbod van bungalows op het park zal zorgen voor een negatieve verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van de huidige bungalows.

Antwoord:

Deze zienswijze is buiten de ter inzage termijn ingediend en derhalve niet ontvankelijk. De gestelde opmerkingen in deze zienswijze zijn ook naar voren gebracht door andere reclamanten. Voor de beantwoording hier van kan de beantwoording genomen worden conform de overige zienswijzen.

Voorstel:

Zienswijze is buiten de ter inzage termijn ingediend en derhalve niet ontvankelijk.