

Tijdelijk elektrisch crossen aan de Koningsweg in 5 Wehl

voor beeldvormende raad

naam opsteller: Y. van Egmond
telefoonnummer: 377 377
e-mailadres: y.vanegmond@doetinchem.nl

Te besluiten om:

1. Op basis van de ingediende ruimtelijke onderbouwingen en onderzoeken het voorgenomen besluit van het college - om medewerking te verlenen aan het plan voor tijdelijk elektrisch crossen op het perceel aan de Koningsweg 5 in Wehl – te bekrachtigen.

Context

Aan de Koningsweg 5 in Wehl is het outdoorcentrum 'TeamGamez' gevestigd. Daar vinden onherroepelijk vergunde activiteiten plaats als paintballen, airsoften, lasergamen en fietscrossen op een crossbaan. De eigenaar heeft op 12 augustus 2021 een aanvraag ingediend voor het tijdelijk (10 jaar) elektrisch crossen op het perceel Koningsweg 5 te Wehl. De aanvraag heeft betrekking op de onderdelen 'handelen in strijd regels RO' en 'milieu'. Het plan past niet binnen het bestemmingsplan, waardoor het een aanvraag betreft met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Op het perceel is de crossbaan al aanwezig, waarop nu fietscross plaatsvindt. Het is de wens van de initiatiefnemer om hier elektrisch motorcrossen van te maken. Ruimtelijk gezien zullen er geen veranderingen plaatsvinden op het perceel.

Beoogd effect

Het beoogde effect van dit raadsvoorstel is om de raad te informeren over de beoogde ontwikkelingen aan de Koningsweg 5 en het voorgenomen collegebesluit aan de raad voor te leggen.

Argumenten

1.1 Er is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

De huidige crossbaan ligt in het noordelijk deel van het perceel Koningsweg 5. De baan met hoogteverschillen heeft een lengte van ongeveer 700 à 800 meter.

Voor het perceel is op 4 juli 2019 een vergunning verleend voor meerdere (outdoor) activiteiten, te weten:

- laser-/paintballgames;
- fietscross;
- airsoft.

Met de vergunning voor de outdoor activiteiten is ook de baan voor het fietscrossen vergund. Ten tijde van de verlening van de vergunning in 2019 gold nog het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012', op basis waarvan intensieve dagrecreatie was toegestaan op het perceel Koningsweg 5. In februari 2020 is het bestemmingsplan vernietigd, waarna teruggevallen is op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002 Wehl'. Hierbinnen is geen intensieve dagrecreatie toegestaan. Hierdoor past de aanvraag niet binnen het bestemmingsplan.

Met deze aanvraag beoogt de initiatiefnemer enkel het feitelijke gebruik te wijzigen van fietscrossen naar elektrisch crossen. Doordat elektrisch crossen niet past binnen de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002 Wehl' is naast de activiteit 'milieu' ook de activiteit 'handelen in strijd Ruimtelijke ordening' benodigd. Aan de activiteit 'handelen in strijd ruimtelijke ordening' is in 2019 al medewerking verleend door het verlenen van de vergunning, maar moet nu opnieuw worden aangevraagd omdat het onderliggende bestemmingsplan van die vergunning niet meer van kracht is.

1.2 Wij kunnen de vergunning alleen weigeren als er ruimtelijke argumenten tegen de verlening zijn

In artikel 3.46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is opgenomen dat een besluit te allen tijde goed gemotiveerd dient te zijn. Dit is het motiveringsbeginsel. Uit het motiveringsbeginsel volgt in dit geval dat we op basis van de ruimtelijke onderbouwning dienen te motiveren waarom er wel of geen medewerking wordt verleend.

De aanvraag is beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is vast te stellen dat de crossbaan niet wordt aangepast en de situatie planologisch en ruimtelijk gezien niet veranderd. Alleen het gebruik wijzigt.

Het onderdeel 'milieu' is getoetst door de Omgevingsdienst Achterhoek. Hieruit is gebleken dat het initiatief voldoet aan de gestelde normen. Het woon- en leefmilieu van omliggende percelen wordt niet onevenredig aangetast door het elektrisch motorcrossen.

Dit betekent dat er wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en er geen weigeringsgronden zijn. We dienen de vergunning dus te verlenen.

1.3 Medewerking verlenen brengt de realisatie van het vakantiepark dichterbij

Op 1 februari 2022 heeft ons college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een vakantiepark voor ongeveer 50 recreatiewoningen.

De ontwikkelaar is vervolgens aan de slag gegaan om een beeldkwaliteitsplan/ inrichtingsplan en een ruimtelijke onderbouwning op te stellen. Het beeldkwaliteitsplan is door de ontwikkelaar ter beoordeling aangeboden. In basis is het plan positief beoordeeld. De ambities, uitstraling en materiaalgebruik zien er goed uit. De huisjes staan echter te dicht op elkaar. Het advies is meegegeven om een ruimere verkaveling aan te houden. De ontwikkelaar gaat het plan daarop aanpassen. Als het beeldkwaliteitsplan akkoord is, dan kan de ruimtelijke onderbouwning ter beoordeling worden aangeleverd. Na een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwning en anterieure overeenkomst wordt de planologische procedure opgestart.

Uit het principebesluit blijkt dat wij de realisatie van een vakantiepark als een wenselijke ontwikkeling zien. Voor het realiseren van het vakantiepark is de initiatiefnemer afhankelijk van een goede bedrijfsvoering. Medewerking verlenen aan het elektrisch motorcrossen draagt bij aan deze bedrijfsvoering en stelt de initiatiefnemer eerder in staat om met het vakantiepark te beginnen. Zo wordt de realisatie van een wenselijke ontwikkeling bespoedigd.

Financiën

Voor een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) worden leges in rekening gebracht volgens de Legesverordening. Hiermee worden de procedurekosten voor de omgevingsvergunning in principe gedekt. Er zal een planschade-overeenkomst getekend worden voor eventuele planschade.

Kanttelingen

1.1 We zijn in gebreke gesteld door de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer heeft ons in gebreke gesteld wegens het niet tijdig nemen van een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. We zijn dan ook genoodzaakt om met enige spoed een besluit te nemen. Hierbij blijft van belang dat we een weloverwogen besluit nemen.

1.2 Vindt de omgeving deze ontwikkeling wenselijk?

Het is in principe de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om draagvlak te zoeken voor zijn plan. In de voorliggende situatie is het echter aannemelijk dat de omgeving niet positief staat tegenover het plan. Het plan is echter getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Naar onze mening is hier sprake van. We hebben dan ook geen weigeringsgronden en dienen over te gaan tot verlening van de omgevingsvergunning.

1.3 Ontwikkelingen aan de Koningsweg 5 liggen politiek gevoelig

Het outdoorcentrum aan de Koningsweg 5 in Wehl betreft een politiek gevoelige locatie, mede doordat er meerdere handhavingsverzoeken zijn ingediend door omwonenden. De gemeente is dus terughoudend in het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Echter blijkt het uit bovenstaande dat de ruimtelijke impact van deze ontwikkeling minimaal is. Als er geen medewerking wordt verleend zonder dat dit met een deugdelijke motivering is onderbouwd, handelen we niet conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Vervolg

Na behandeling in de raad zullen wij een definitief besluit nemen. Indien dit besluit positief is, zal een ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Dit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad. Hierop kan eenieder een zienswijze indienen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, zal de omgevingsvergunning definitief worden verleend.

Bijlagen:

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Terreinindeling september 2019
3. Het voorgenomen collegebesluit inzake tijdelijk elektrisch crossen aan de Koningsweg 5 in Wehl

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM