

Ruimtelijke onderbouwing “Vakantiepark Koningsbos”



Koningsweg 5, Wehl

Versie: Definitief

Datum: 22 december 2022

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Planologische situatie	5
1.4	Leeswijzer.....	6
Hoofdstuk 2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie.....	8
Hoofdstuk 3	BELEIDSKADER.....	24
3.1	Inleiding.....	24
3.2	Rijksbeleid	24
3.3	Provinciaal beleid.....	26
3.4	Regionaal beleid.....	29
3.5	Gemeentelijk beleid	31
Hoofdstuk 4	HAALBAARHEID	34
4.1	Algemeen.....	34
4.2	Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht	34
4.3	Bodem.....	35
4.4	Geluid.....	36
4.5	Luchtkwaliteit.....	37
4.6	Externe veiligheid.....	38
4.7	Bedrijven en milieuzonering	40
4.8	Flora en Fauna.....	42
4.9	Water	46
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	49
4.11	Parkeren en verkeer.....	51
Hoofdstuk 5	UITVOERBAARHEID.....	52
Hoofdstuk 6	CONCLUSIE	54
BIJLAGEN	55

BIJLAGEN

1. Bedrijfsplan;
2. Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan;
3. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling;
4. Verkennend bodemonderzoek;
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
6. Rapportage externe veiligheid;
7. Akoestisch onderzoek industrielawaai;
8. Quickscan flora en fauna;
9. Onderbouwing stikstofdepositie;
10. Archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer heeft het voornemen een vakantiepark met 50 recreatiewoningen en een bedrijfswoning te realiseren op het perceel Koningsweg 5 Wehl. Op basis van het geldende bestemmingsplan is er reeds een vakantiepark toegestaan. Echter, in het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat er alleen stacaravans zijn toegestaan. De initiatiefnemer heeft het voornemen 50 recreatiewoningen en een bedrijfswoning te realiseren in plaats van stacaravans. Het beoogde oppervlak bebouwing is vergelijkbaar met de geldende planologische bebouwingsmogelijkheden. Omdat recreatiewoningen niet zijn toegestaan is er een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om het initiatief mogelijk te kunnen maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het dorp Wehl in het buitengebied en ten oosten van de Koningsweg. Aan noord- en zuidzijde van het plangebied liggen woningen en aan de oostzijde grenst het plangebied aan een bos en aan agrarische gronden. Op korte afstand, ten zuiden van het plangebied, ligt de A18 (een rijksweg). Het plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen: gemeente Wehl, sectie K nummers 65 en 600. De percelen hebben een totale oppervlakte van 26.925 m². Zie volgende afbeelding met het plangebied rood omlijnd.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: www.google.nl/maps)

1.3 Planologische situatie

Bestemmingsplan Buitengebied 2002 Wehl

Voor het plangebied, Koningsweg 5 te Wehl, is het bestemmingsplan Buitengebied 2002 Wehl het geldende bestemmingsplan. De gronden zijn volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2002 Wehl bestemd voor recreatieve voorzieningen nader aangeduid met R4 en staat voor 'terrein voor stacaravans'. Het 'uitloopgebied' is bestemd voor bij het terrein voor stacaravans behorende voorzieningen, zoals groen- en speelvoorzieningen. Zie volgende uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied zijn ten behoeve van deze recreatieve bestemming 64 stacaravans, een bedrijfswoning en andere bedrijfsbebouwing (waaronder een kantine) toegestaan. In onderstaande uitsnede van een in de regels opgenomen tabel is het volgende opgenomen over de oppervlakten van de toegelaten gebouwen en functies.

code nadere bestemming	max. aantal stacaravans	max. aantal dienstwoningen	bestaande oppervlakte gebouwen ¹⁾	max. toegestane oppervlakte gebouwen ¹⁾	max. toegestane goothoogte gebouwen ²⁾	max. toegestane hoogte gebouwen ²⁾
R 4 terrein voor stacaravans, met dien verstande dat recreatief verblijf, inclusief nachtverblijf, in stacaravans uitsluitend is toegestaan door middel van bedrijfsmatige exploitatie van stacaravans, ⁴⁾ en op de gronden met de aanduiding "uitloopgebied" uitsluitend bij een terrein voor stacaravans behorende voorzieningen, zoals groenen speelvoorzieningen (Koningsweg 5)	64	1	215 m ²	400 m ²	3 m	5 m
	n.v.t.	0	0 m ²	70 m ² ⁵⁾	3 m	6 m

Afbeelding 3: Uitsnede voorschriften van het geldende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Er gelden daarnaast, aanvullend op het geldende bestemmingsplan, ook enkele paraplubestemmingsplannen: "Buitengebied", "Parkeren - 2018", "Externe Veiligheid – 2020" en "Archeologie – 2020".

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 Planbeschrijving is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van de verschillende overheden beschreven en de doorwerking hiervan in het voorliggende plan. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven en hoofdstuk 5 geeft een samenvatting en bevat een conclusie.

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het Stille Wald stond rond 2011 bekend als een 'probleemcamping'. Er woonden veel gasten permanent in de stacaravans om uiteenlopende redenen. Onder de gasten bevonden zich arbeidsmigranten maar ook mensen die uit hun huis waren gezet en criminelen. Uiteindelijk is er ingegrepen en is de camping ontruimd. De toenmalige exploitant wilde dat ook.

Van de voormalige camping waar ooit 64 stacaravans stonden, een kantine en een zwembad, is niets meer over. Een receptie en nog wat barakken stonden er, overwoekerd door groen.

Na overname van de gronden door de huidige initiatiefnemer wordt er op het terrein inmiddels een aantal (outdoor)activiteiten ondernomen zoals paintball, die passen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend waaronder het plaatsen van:

- een vangnet met dragers voor onder andere laser-/paintballgames;
- een (tijdelijke) voorziening voor de ontvangst van bezoekers/gasten;
- containers voor de tijdelijke stalling van materieel en speeltoestellen. Volgens het geldende bestemmingsplan mogen de gronden worden gebruikt voor intensieve vormen van dagrecreatie.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige activiteiten.



Afbeelding 4: Huidige activiteiten (bron: www.teamgamez.nl)

De huidige activiteiten moeten worden gestaakt als er een onherroepelijke omgevingsvergunning is voor het park. Dat zal ook in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer en tevens grondeigenaar is voornemens een vakantiepark te realiseren met circa 50 recreatiewoningen. Dit initiatief sluit aan bij de geldende planologische mogelijkheden. Een vakantiepark is reeds toegestaan en ook de beoogde oppervlakte bebouwing is reeds toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Omdat er in het geldende bestemmingsplan alleen stacaravans zijn toegestaan en de initiatiefnemer recreatiewoningen wil realiseren is er een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente is bereid medewerking te verlenen, mits er sprake is van een zorgvuldig landschappelijk ingepast vakantiepark.

Landschappelijke analyse

Het vakantiepark maakt onderdeel uit van het landschap van het Wehlse Bos. Dit wordt ruimtelijk herkenbaar gemaakt door het terugbrengen en herstellen van structureerde elementen (zoals houtwallen, (hak)houtsingels en bossage), maar ook door de realisatie van een meer open groengebied (kruidenrijk grasland) wordt de ecologische diversiteit vergroot. Er ontstaat een grote diversiteit aan biotopen en gradiënten tussen de besloten en open elementen en tussen droge en natte milieus, hetgeen van belang is voor de flora en fauna. Voor het plangebied is een inrichtingsplan en beplantingsplan opgesteld. De volledige rapportage is als bijlage opgenomen. Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit deze rapportage.

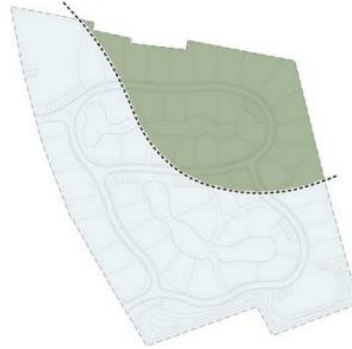


Afbeelding 5: Inrichtingsplan (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Onderstaande afbeeldingen en nadere toelichting geven een beeld van de ruimtelijke uitgangspunten voor de hoofdopzet van het plan.



een bufferzone omzoomt het vakantiepark



tweedeling

Bufferzone

Aan de randen van het vakantiepark wordt een bufferzone gerealiseerd om zo een geleidelijke overgang naar het omringende landschap te vormen. Ter versterking van de ruimtelijke relatie tussen het park en het landschap, richt het park zich op enkele plekken naar haar omgeving. Deze bufferzone wordt bestemd als 'natuur' en zal met een voorwaardelijke verplichting worden geborgd in het bestemmingsplan.

Open en besloten

Het park kan men opdelen in twee gebieden. Het noordelijke gedeelte van het park heeft een besloten en bosachtig karakter, dat aansluit op de aangrenzende bossen van het Wehlse Bos (landgoed Stilliwald). Het zuidelijke deel van het park is het landschap meer open en grenst het aan halfopen agrarische graslanden.



gevarieerde bebouwing met individuele accenten



ontsluiting park

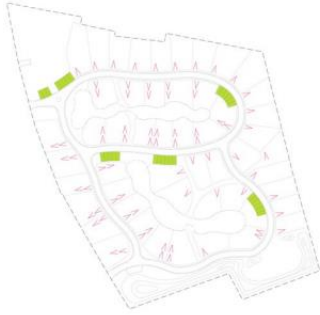
Bebouwing

De architectonische uitstraling van de woningen krijgt bij voorkeur een eigentijds en ingetogen karakter passend bij het omringende landschap. De bebouwing dient binnen eenzelfde 'architectuurfamilie' gerealiseerd te worden, waarbij het van belang is om een gevarieerde bebouwing met individuele accenten toe te passen. Om een rustig beeld te behouden dienen alle woningen te bestaan uit dezelfde basismaterialen.

Verkeersstructuur

Het vakantiepark is voor gemotoriseerd verkeer via twee entrees aan de westzijde te bereiken. Aansluitend op de zuidelijke entree wordt een collectieve parkeerplaats aangelegd voor bezoekers. De noordelijke entree is de hoofdentree en krijgt een meer open en representatieve uitstraling.

Ruimtelijke onderbouwing "Vakantiepark Koningsbos"



parkeren

Parkeren

In totaal zijn er 106 parkeerplaatsen. Het parkeren (75 parkeerplaatsen) vindt plaats op eigen kavel. Overige parkeervoorzieningen (31 parkeerplaatsen) zijn zoveel mogelijk op compacte wijze in het park geïntegreerd. Nabij de hoofdentree bevindt zich de parkeermogelijkheden voor bezoekers.

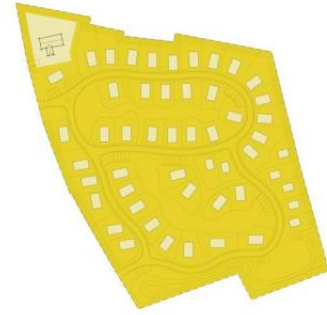


infiltreren en vasthouden hemelwater

Water

Het hemelwater wordt zichtbaar opgevangen middels watergoten die in verbinding staan met de waterpartijen of eventueel een wadi nabij het speelveld.

Het overtollige water kan mogelijk via overstort waterpartijen gecombineerd worden met het watersysteem van het Wehse Bos en mee helpen aan het tegengaan van de verdroging.



collectieve ruimte

Collectieve ruimte

Het park wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd. De collectieve ruimte rondom de recreatiewoningen (parkinrichting, bermen, wegen, parkeerplaatsen, tuinen, waterpartijen e.d.) worden beheerd door de exploitant. De woningeigenaren worden dus slechts eigenaar van de woning en de kavel. De woningeigenaar en de exploitant hebben een individuele overeenkomst over het beheer van de kavel/tuin. Zo is ook op de lange termijn geborgd dat het park goed onderhouden blijft en eenheid blijft uitstralen.

Beeldkwaliteit

De ontwikkeling van het vakantiepark Koningsbos vraagt om een zorgvuldig landschapsplan vanwege de ligging op de overgang van drie landschapstypen, te midden van de (geplande) ecologische verbindingzone tussen Montferland en de Oude IJssel. De drie landschapstypen (karakteristieken van het natte kampongting, droge en natte ontginningen) zijn de leidraad voor het ontwerp. Het planconcept is hierdoor tweedelig. Het noordelijke gedeelte van het park heeft een besloten en bosachtig karakter, dat aansluit op de aangrenzende bossen van het Wehse Bos (landgoed Stilliwald). De recreatiewoningen krijgen aldus een plek in een meer besloten bossfeer en gaan geen visuele relatie aan met de omgeving. Een aantal woningen zijn gelegen rondom een aan te leggen waterpartij, waarbij de bossfeer de inspiratie vormt voor de vormgeving van de recreatiewoningen.

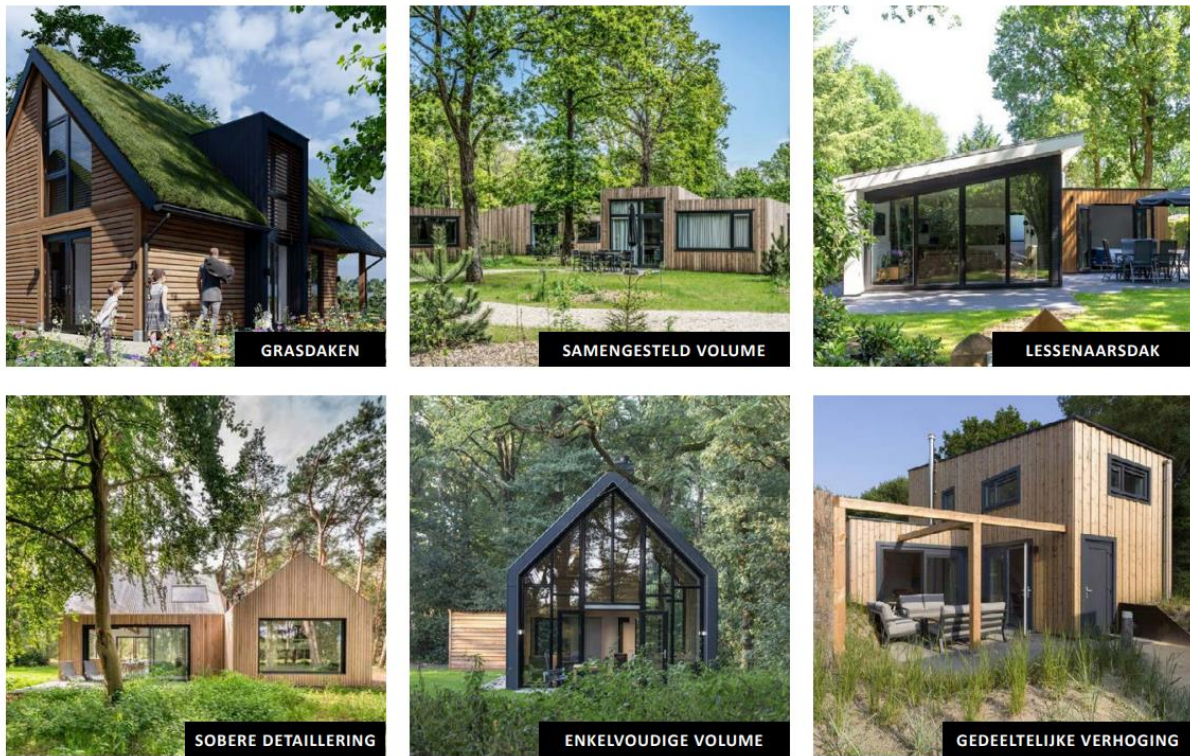


Afbeelding 6: Beoogde beeldkwaliteit (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

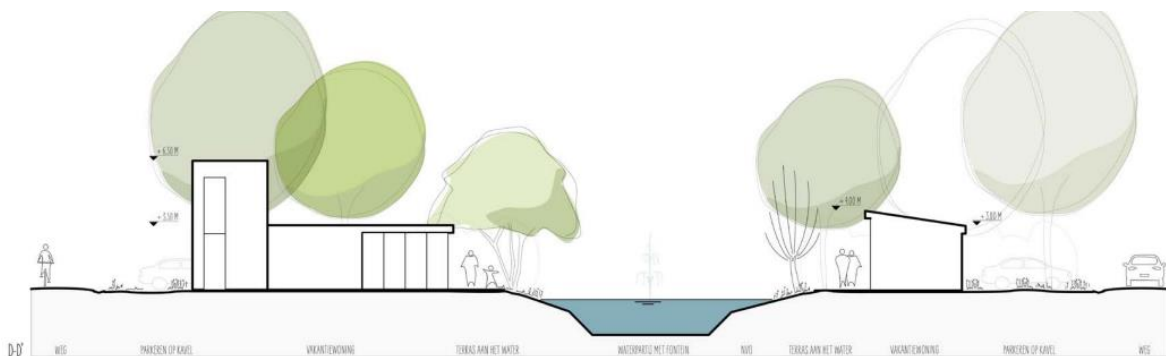
Het zuidelijke deel van het park is het landschap meer open en grenst het aan halfopen agrarische graslanden. De karakteristieke van de droge en natte ontginningen komen tot uitdrukking in het ontwerp van dit gedeelte door hier een meer open weidesfeer te creëren. Dit in afwijking van het bosachtige karakter in het noordelijk gedeelte, waar woningen in het 'bos' worden gerealiseerd, met een sterk introvert en besloten karakter. Een centraal gelegen waterpartij met natuurvriendelijke oevers zorgt voor een aantrekkelijke verblijfsomgeving en habitat voor flora en fauna. De grootste variatie in levensgemeenschappen is te vinden in de overgang van land naar water. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan een open weide en het Wehlse Bos. In deze landschappelijke zone zijn de recreatiewoningen gericht op de omgeving en gaan een visuele verbinding aan met de open grasweide

Beeldkwaliteit criteria

Op onderstaande afbeeldingen wordt de gewenste beeldkwaliteit voor de recreatiewoningen en de inrichting van het park weergegeven. Onderdelen als opgave, situering, massa, gevels, detaillering, kleuren, materialen, buitenruimte en erfafscheiding komen hier aan bod.



Afbeelding 7: Beoogde beeldkwaliteit recreatiewoningen (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)



Afbeelding 8: Doorsnede inrichting terrein (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Bebouwingstypologieën

- Voornamelijk vrijstaande vakantie-woningen, maximaal vier woningtypen.

Oriëntatie

- De woningen zijn onder andere georiënteerd op de interne ontsluiting, waterpartijen en omgeving;

Bouwmassa met kap

- De massa's zijn nevenschikt aan elkaar;
- De woning bestaat uit een enkelvoudig volume;
- Het gebouw bestaat uit 1-1,5 bouwlaag met kap;
- De max. goothoogte bedraagt 4.50 m. en de max. nokhoogte 7.50 m.;
- Oppervlakte van de vakantiewoning is max. 75 m².

Bouwmassa met plat dak of lessenaarsdak

- De woningen mogen uit een enkelvoudig of samengesteld volume bestaan;
- De gebouwen bestaan uit 1 bouwlaag met gedeeltelijk verhoging (2e bouwlaag);
- De max. bouwhoogte bedraagt 6.50 m.;
- Een lessenaarsdak is in beperkte mate toegestaan bij lagere elementen met een nokhoogte van 4,50 meter.



Afbeelding 9: Uitgangspunten voor de bebouwing (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Materiaal- en kleurgebruik, detaillering

- De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk;
- Overwegend eigentijds, natuurlijk en streekeigen materiaalgebruik met gedekte kleuren, die de sfeer en het karakter van de woningen ondersteunen;
- De materialen zijn natuurlijk; verduurzaamd hout, groene daken, zink, beton, glas en ook als zodanig herkenbaar;
- Terughoudend gebruik van details; detaillering dient sober/subtiel maar zorgvuldig vormgegeven te zijn, passend bij de omgeving;
- Details als kozijnen worden ook in gedekte, donkere kleuren uitgevoerd, zodat ze één worden met de massa en gevel;
- Het is mogelijk om een terras constructief te verbinden aan de recreatiewoningen.

Compositie massaonderdelen

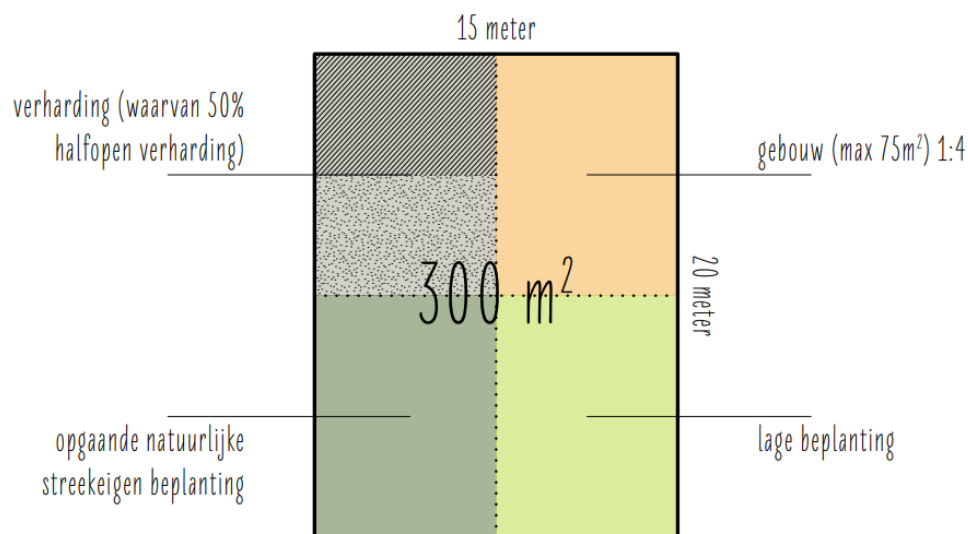
- Eventuele schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft. De schoorstenen, dakramen en dakkapellen blijven ondergeschikt aan het dakvlak;
- Bovendakse uitmondungen, zoals dakkapellen, zijn uitsluitend op het meest van het open landschap afgekeerde dakvlak geplaatst, of als ondergeschikt detail op het voorste dakvlak;
- Eventuele zonnepanelen of technische installaties die in het zicht komen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen;
- Toepassen van ruime overstekken middels het aanbrengen van eenvoudige dakgoten of druipranden;

- Gewenst is om de mogelijkheid te hebben om op de kopse gevel het dak door te zetten, waarmee een overdekt terras wordt verkregen.

Kavelinrichting

De opbouw van een kavel is gebaseerd op het 1:4 principe. Dit houdt in:

- De oppervlakte van de recreatiewoning is maximaal 1/4 van de oppervlakte van de kavel (max 75 m²);
- De verharding is maximaal 1/4 van de kavel (parkeren, terras en paden);
- Minimaal 1/4 opgaande natuurlijk streekeigen beplanting (extensief gemaaid gras en bosplantsoen);
- Maximaal 1/4 overige beplanting (intensief gemaaid gras)



Afbeelding 10: Impressie kavelinrichting (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

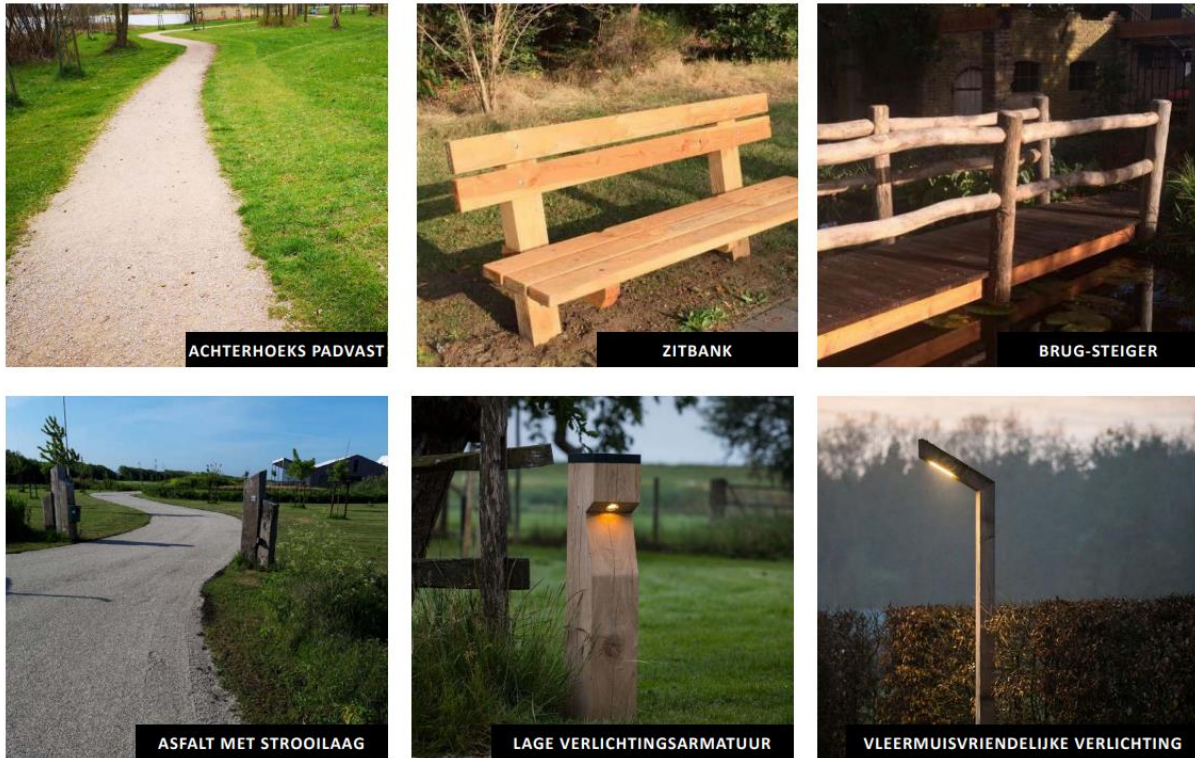
- Per kavel is minimaal ruimte voor 2 parkeerplaatsen;
- De verharding (terras) en andere 'dode materialen' zijn in materiaal, kleur etc. een eenheid met het gebouw;
- Gebruik van halfverharding Achterhoeks Padvast of gelijkwaardig, bij paden en parkeerplaatsen op de kavel.
- Erfscheidingen worden niet aangebracht, behoudens middels streekeigen beplanting op plekken die daar aanleiding toe geven tussen privé en openbaar. In het zuidelijke open gedeelte van het park zorgt een landschappelijke knip- en scheerheg voor scheiding tussen privé en openbaar.

Beeldkwaliteit Park

Er wordt een hoogwaardige inrichting van het terrein nagestreefd; met de toepassing van duurzame natuurlijke materialen. Een landelijke uitstraling van de inrichtingselementen en de toepassing van bedekte tinten is van belang.

In het vakantiepark zal er niet zozeer sprake zijn van ingerichte speelplekken, maar zijn zogenaamde 'speelaanleidingen' van belang.

Om 'lichtvervuiling' zoveel mogelijk te voorkomen worden lage armaturen gebruikt of een naar beneden stralende paaltop (vleermuisvriendelijk). Het toepassen van buitenverlichting op de kavels en aan recreatiewoningen is ook terughoudend en alleen waar dat nodig is. Buitenverlichting gaat automatisch aan en uit door gebruik van bewegingsmelders. Lichtpunten stralen van boven naar beneden en niet van onderen naar boven. Gebruik zo min mogelijk lichtpunten van zo zwak mogelijke sterkte.



Afbeelding 11: Beoogde inrichting vakantiepark (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Duurzaamheid

Het is de ambitie om van het vakantiepark Koningsbos een duurzaam en natuur inclusief park te maken waarbij maximaal ingezet wordt op het behouden van de bestaande groene uitstraling van de plek.

Bestaand groen als uitgangspunt

- Natuur inclusief is ook zoveel mogelijk natuurwaarden vanuit de bestaande situatie behouden en versterken door de toepassing van inheemse en streekeigen beplantingsoorten

Opwarming en koeling van recreatiewoningen

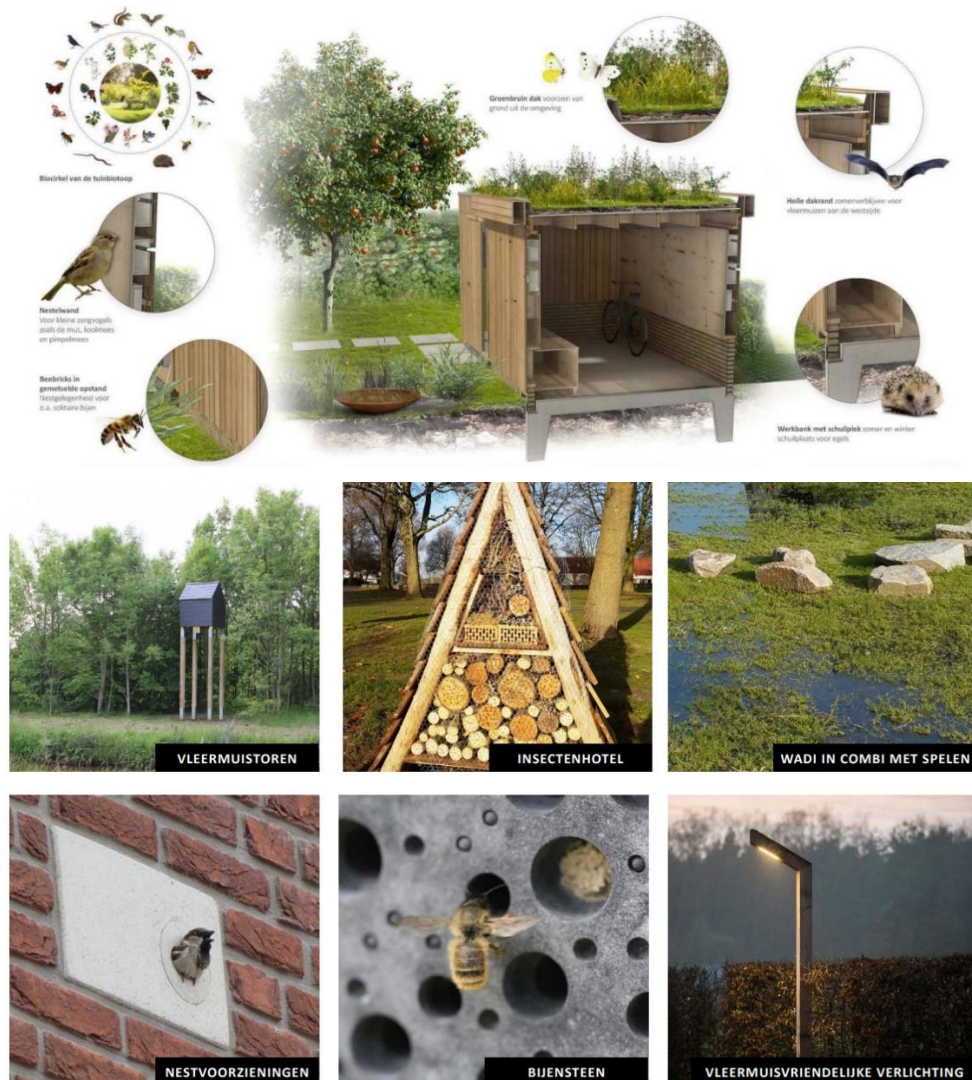
- Dak overstekken inzetten om zon in de zomer te weren;
- (bestaande) landschappelijke bosschages inzetten om zon in zomer te weren en zon in winter (blad van de bomen) toe te laten in de recreatiewoning;
- Groendaken op het zuiden; bij de toepassing van lessenaarsdaken glasgevels op het noorden ten behoeve van optimale koeling van de woning in de zomer (indien er geen bosschages aanwezig zijn om zon buiten de woning te houden);
- Groene (gras-sedum)daken isoleren en dragen bij aan de biodiversiteit van het park.

Energieneutraal

- Door plaatsing van onder andere zonnepanelen, (lucht)warmtepompen, toepassing van goede isolatie en oriëntatie die het daglicht tot diep in de woning laat schijnen kunnen recreatiewoningen op jaarbasis minstens evenveel energie opleveren als zij verbruiken.

Vasthouden en infiltreren hemelwater

- Hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen in de regenton, infiltratiekragen, groendaken;
- Hemelwater wordt opgevangen in wadi, zakgreppel
- Hemelwater wordt opgevangen in de waterpartijen;
- Overtollige water waterpartijen kan toegepast worden voor tegengaan verdroging Wehlse Bos.



Afbeelding 12: Natuur inclusieve voorbeelden (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Natuurbeheer

- Grasvelden, bermen en kavels worden voor een groot deel natuurlijk beheerd (kruidenrijk grasland);
- Kruidenrijk grasland geeft per seizoen variatie en bevorderen de biodiversiteit in het park;
- Kruidenrijk grasland worden 1 á 2 maal per jaar gemaaid;
- Alleen langs de paden, het terras en rondom speelaanleidingen kan intensief gemaaid worden.

Natuur-inclusief bouwen

- Bij de verkaveling van de woningen is er rekening gehouden met brede zoom en mantelzones rond de bestaande bossen en bosschages;
- Alle recreatiewoningen zijn bij voorkeur natuur-inclusief ontworpen en bij het materiaalgebruik is circulariteit een belangrijk thema;
- De inrichting van de kavels zijn beperkt en functioneel en hebben geen tuin, maar het terras van de woningen grenst direct aan de natuur;
- Nestvoorzieningen voor vogels, vleermuizen en insecten integreren in woning of op kavels en in het park toepassen;
- Creëren van passage in bestaand hekwerk voor o.a. dassen, marterachtigen, konijnen, egels en hazen.

Vleermuisvriendelijke verlichting

Uit onderzoek en ervaring is gebleken dat vleermuizen op hun vliegroutes en in hun verblijfplaatsen gestoord kunnen worden door kunstmatige lichtbronnen. Vooral lichtbronnen met een hoog gehalte aan ultraviolet en blauwe licht worden door een vleermuis extra sterk waargenomen. Hierdoor kunnen ze op verschillende manieren worden verstoord.

Vleermuizen zijn minder gevoelig voor amber kleurig licht waarbij de golflengte tussen de 580 en 600nm is. Hierdoor worden de vleermuizen minder gehinderd in hun gedrag.

Beplantingsplan

De omgeving en met name het Wehlse Bos heeft een aantrekkelijk en gevarieerd bosbeeld met een hoge belevingswaarde dankzij een aanzienlijk deel structuurrijke, gemengde opstanden en markante inheemse bomen. Voor de landgoederen Stillwald en het Jagershuis zijn beheervisies met beheerdoelen opgesteld die de aanwezige natuur-, cultuurhistorische en recreatieve waarden moeten behouden en indien mogelijk versterken. De bestaande en nieuwe landschapselementen die toegepast zijn in het vakantiepark Koningsbos kunnen meedragen aan de beheerdoelen van het Wehlse Bos. De doelen die relevant en van toepassing zijn voor het vakantiepark staan hieronder opgesomd.

- In stand houden en, indien mogelijk, verhogen van het aandeel inheemse boomsoorten mits de bomen vitaal zijn.
- Landschappelijke elementen behouden en waar mogelijk versterken.
- Het verhogen van de belevingswaarde van het gehele bos.
- Verbeteren van zowel de horizontale- als verticale structuur van het bos.
- Minimaal handhaving van het aandeel inheems bos.
- Verhogen van het aandeel dood hout, zowel staand als liggend.

Met het oog op de beheervisie van het Wehlse Bos zijn de voorgestelde maatregelen in het inrichtingsplan hierna in beplantingsrichtlijnen uitgewerkt.

In verband met de grote waterstand fluctuatie in het Wehlse bos en omgeving kunnen de beoogde vijvers tijdens een deel van het jaar grotendeels droogstaan. Het toepassen van een oevermengsel met droogte tolerante soorten zoals Kattestaart, Zegges, watermunt e.d. zorgen tijdens laagstaand water voor een aantrekkelijk beeld.

Bestaand groen

In en aan de randen van het plangebied bevinden zich houtopstanden en karakteristieke inheemse bomen. Het bestaande groen zal zoveel mogelijk in stand worden gehouden en waar mogelijk versterkt worden. Over het gehele plangebied worden de restanten van de dagrecreatie (paintball, airsoft en elektrische motorcross) in de vorm van afbakeningen van hagen, gebouwtjes, hekwerken en

overtollige verharding verwijderd, zodat de voorheen kenmerkende meer robuuste groenstructuren weer beeld dragers kunnen worden.



Afbeelding 13: Bestaand groen (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Bos, mantel en zoomvegetatie

In de bufferzone wordt ter versterking van de bestaande houtopstanden nieuwe houtopstanden aangeplant.

- Terreinvoorbereiding: voor frezen tot ca. 15 cm diepte. Inzaaien gefreesde zone met een autochtoon wildmengsel
- Planten in driehoeksverband, in groepen van 5-7 stuks per soort
- Plantafstand 1,5m x 1,5m
- Bosplantsoen 2-3 jarig autochtoon
- Maat 80-100
 - 30% *Quercus robur* (eik) - karakterbepalend
 - 20% *Carpinus betulus* (haagbeuk)
 - 10% *Ulmus laevis* (fladderiep)
 - 10% *Corylus avellana* (hazelaar)
 - 10% *Frangula alnus* (vuilboom)
 - 10% *Crataegus monogyna* (meidoorn)
 - 10% *Amelanchier lamarkii* (krentenboompje)



Afbeelding 14: Bos, mantel en zoomvegetatie (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Natuurlijke kavelbeplanting

Erfscheidingsen worden niet aangebracht, behoudens de plekken tussen prive kavels en openbare ruimte en prive kavels onderling die daar aanleiding toe geven. Daar zal indien nodig enkel inheemse beplanting worden toegepast.

- Terreinvoorbereiding: voor frezen tot ca. 15 cm diepte. Inzaaien gefreesde zone met een autochtoon wildmengsel
- Planten in driehoeksverband, in groepen van 5-7 stuks per soort
- Plantafstand 1,5m x 1,5m
- Bosplantsoen 2-3 jarig autochtoon
- Maat 80-100
 - 20% *Corylus avellana* (hazelaar)
 - 20% *Frangula alnus* (vuilboom) 15% *Sorbus aucuparia* (lijsterbes)
 - 15 % *Salix caprea* (boswilg)
 - 10% *Crataegus monogyna* (meidoorn)
 - 10% *Ilex aquifolium* (hulst) 10% *Amelanchier lamarkii* (krentenboompje)



Afbeelding 15: Natuurlijke kavelbeplanting (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Boomvormers

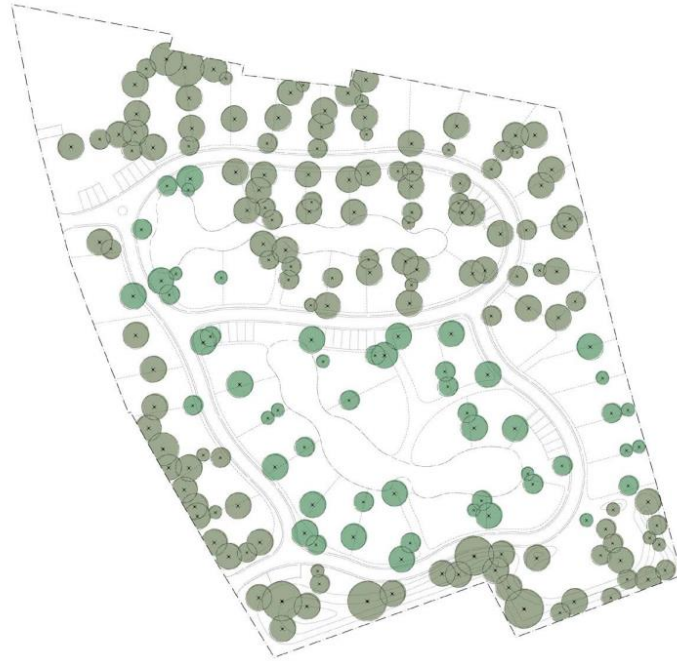
Het park is opgedeeld in twee gebieden. Een meer besloten gebied met een bosachtig karakter, dat aansluit op de aangrenzende bossen van het Wehlse Bos. En het meer open landschap dat grenst aan het halfopen agrarische graslanden.

Bomen besloten deel:

- 30% *Quercus robur* (eik) - karakterbepalend
- 20% *Carpinus betulus* (haagbeuk)
- 10% *Ulmus laevis* (fladderiep)
- 20% *Tilia cordata* (winterlinde)
- 10% *Acer pseudoplatanus* (gewone esdoorn)

Bomen open landschap:

- 30% *Prunus avium* (zoete kers)
- 15% *Populus tremula* (ratelpopulier)
- 15% *Fraxinus excelsior* (gewone es)
- 20% *Salix alba* (knotwilg) boomvormers
- 20% *Salix alba* 'Chermesina' (oranje knotwilg)



Afbeelding 16: Boomvormers (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Knip- en scheerheggen

Alle erfafscheidingen in het open landschap die een overgang van privaat eigendom naar openbaar gebied markeren, worden uniform projectmatig aangelegd en bestaan uit een landschappelijke haag passend in de omgeving. Langs de kavelgrenzen wordt een geschoren haagbeuk aanbevolen. De parkeercoffers zijn ingepast door een landschappelijke haag bestaande uit veldesdoorn. De hagen zijn tenminste 80 centimeter hoog.

- Terreinvoorbereiding: voor frezen tot ca. 15cm diepte
- Plantafstand 4 stuks per m¹
- Maat 80-100
- *Carpinus betulus* (haagbeuk) *Acer campestre* (veldesdoorn)



Afbeelding 17: Knip- en scheerheggen (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Kruidenrijk grasland

Grasvelden, bermen en kavels worden voor een groot deel ontwikkeld tot kruiden- en bloemrijk grasland. Een kruidenrijk grasland is niet alleen mooi in het landschap, maar levert ook een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit en aan de belevingswaarde van het landschap.

Een kruidenrijke grasland herbergt een grote verscheidenheid aan grassen en kruiden en is zeer geschikt als foerageer- en nesthabitat voor weidevogels. Maar ook andere boerenlandvogels, zoals patrijzen, graspiepers en gele kwikstaarten hebben baat aan een aantrekkelijk foerageeren leefgebied. Dit geldt tevens voor muizen en dassen en roofvogels, zoals de uil en de torenvalk. Daarnaast zijn kruidenrijke graslanden aantrekkelijk voor veel insecten.

Gras- en kruidenmengsel

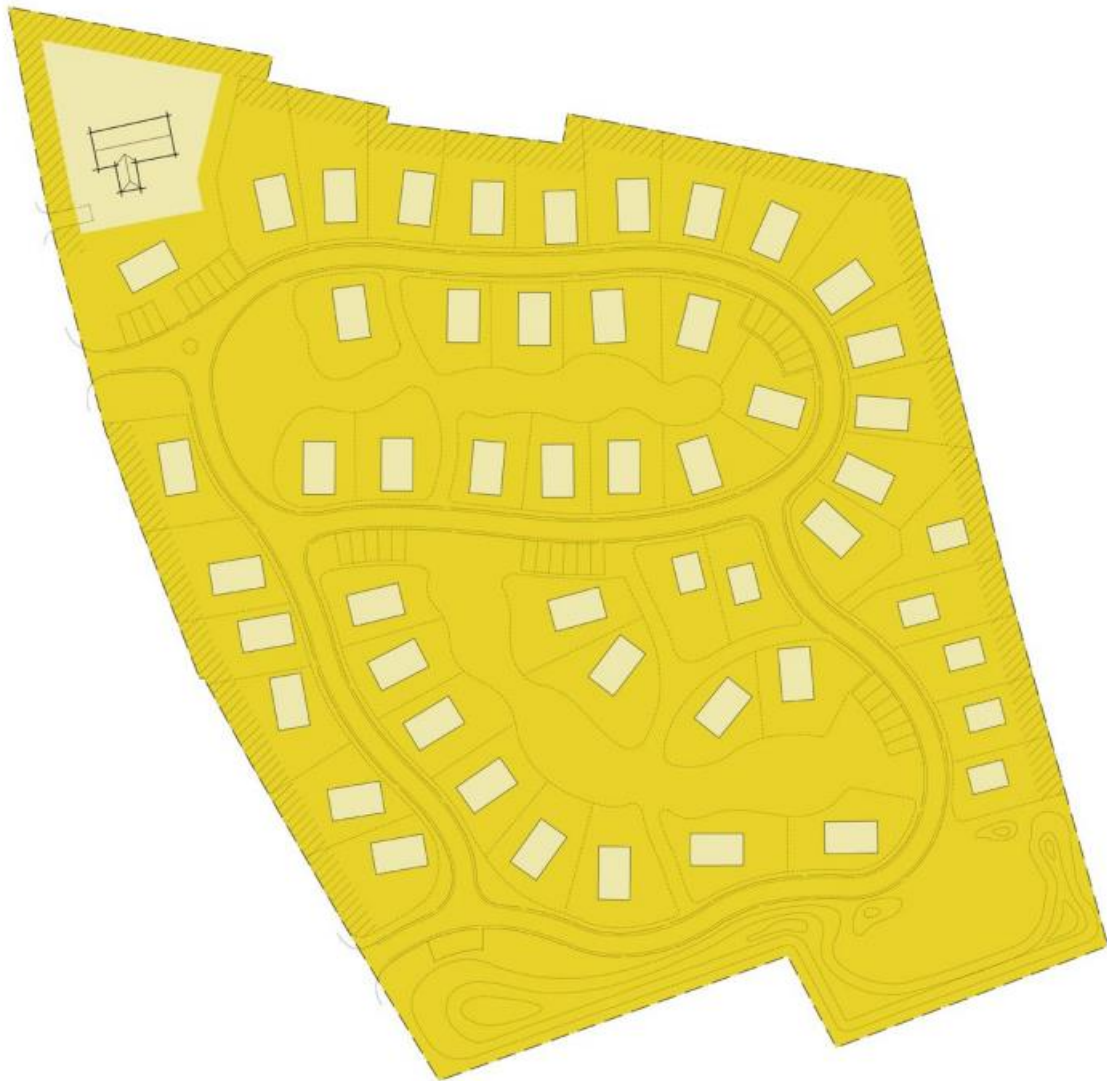
- Verrijkte top laag wordt afgeschraapt
- Kruidenmengels inzaaien



Afbeelding 18: Kruidenrijk grasland (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Collectieve ruimte

Het park wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd. De collectieve ruimte rondom de recreatiewoningen (parkinrichting, bermen, wegen, parkeerplaatsen, tuinen, waterpartijen e.d.) worden beheerd door de exploitant. De woningeigenaren worden dus slechts eigenaar van de woning en de kavel. De woningeigenaar en de exploitant hebben een individuele overeenkomst over het beheer van de kavel/tuin. Zo is ook op de lange termijn geborgd dat het park goed onderhouden blijft en eenheid blijft uitstralen.



Afbeelding 19: Collectieve ruimte (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan de Rijksoverheid inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:

In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:

Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

Afwentelen wordt voorkomen:

Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De voorgenomen plannen voorzien in de realisatie van verblijfsrecreatie. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast. Hiermee wordt een passende combinatie van functies voorgesteld die aansluit op de kenmerken en identiteit van het gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2.2 De ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de ladder als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig dat uit drie stappen bestaat:

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?
2. Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?
3. Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: waarom kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte worden voorzien?

De toepassing van de Ladder is mede bepaald door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in een 'overzichtsuitspraak' op 28 juni 2017 op een rij gezet hoe de Ladder gebruikt moet worden. Hiermee wordt houvast geboden aan de rechtspraak.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn stacaravans en gebouwen toegestaan op de gronden van het perceel Koningsweg 5:

- 64 stacaravans met een maximale oppervlakte van 50 m² per stacaravan
- 1 bedrijfswoning, centrale voorzieningen, kantine, campingwinkel met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 470 m²
- het toegelaten ruimtebeslag bedraagt maximaal 3.670 m² (3.200 + 470)

De beoogde situatie sluit qua bebouwingmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden aan bij de planologische mogelijkheden, met uitzondering van de recreatieverblijven. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn stacaravans toegestaan, deze worden vervangen door recreatiewoningen. Het ruimtebeslag neemt niet toe. Er is ook geen sprake van intensivering van het toegestane gebruik. In verband hiermee wordt opgemerkt dat volgens het vigerende bestemmingsplan Wehl Buitengebied 2002 ter plaatse 64 stacaravans aanwezig mogen zijn. Bij een maximale bezetting van 4 personen per stacaravan betekent dit in het hoogseizoen dat gemiddeld 240 gasten per dag aanwezig zullen zijn op het terrein. Het gemiddelde aantal bezoekers voor het vakantiepark is vergelijkbaar (grotendeels 4 persoonsvakantiewoningen en enkele 6 persoonsvakantiewoningen). Dat betekent ook dat het aantal verkeersbewegingen in de omgeving niet toeneemt ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen bij een bezetting van de 64 stacaravans.

Conclusie

Het geldende bestemmingsplan staat reeds een vakantiepark toe. Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en –verordening Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 15 december 2021 is door Provinciale Staten van Gelderland de nieuwe Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De verordening bevat geen specifieke regels meer ten aanzien van uitbreiding en nieuwvestiging van recreatieparken. De activiteit dient net als elke andere ontwikkeling te passen binnen het beleid dat voor het specifieke gebied geldt. Wel is, teneinde de kwaliteit van het toeristisch product te behouden en te vergroten, de eis gesteld dat nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen in bestemmingsplannen alleen mogelijk mag worden gemaakt indien daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden. Ook is in de verordening een instructieregel opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning van vakantiewoningen. Daarnaast is een instructieregel klimaatadaptatie opgenomen. In een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing dient te worden onderbouwd welke maatregelen worden getroffen om risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken:

Instructieregel klimaatadaptatie

De instructieregel klimaatadaptatie (2.65b) in de provinciale omgevingsverordening luidt als volgt:

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a. *waterviligheid;*
 - b. *wateroverlast;*
 - c. *droogte; en*
 - d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

Plan specifiek

Voorliggend plan heeft betrekking op een locatie waar reeds een vakantiepark is toegestaan. De inzet is een duurzaam en toekomstbestendig vakantiepark. Dit is in het voorliggende plan geborgd. De collectieve voorzieningen blijven in eigendom van de exploitant en verhuur wordt collectief via de exploitant georganiseerd. Permanente bewoning is niet toegestaan. Andere aspecten die betrekking hebben op de kwaliteit zoals de groene omzoming en de groene uitstraling van het terrein zijn met voorliggend plan gewaarborgd. In het bijgevoegde inrichtingsplan is beschreven op welke wijze maatregelen worden getroffen in het kader van klimaatadaptatie:

Waterveiligheid

- Het plangebied is niet gelegen nabij een Waterkering.

Wateroverlast

- Voor het opvangen van extreme neerslag kan worden gedacht aan het realiseren van extra waterberging door het toepassen van doorlatende verharding ter plaatse van de parkeervakken;
- In het beeldkwaliteitsplan is geborgd dat toekomstige eigenaren niet de volledige tuin mogen verharderen waardoor er sprake is van minder verhard oppervlak;
- Hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen in de regenton, infiltratiekragen en groene daken;
- Het overschot aan hemelwater, bijvoorbeeld bij piekbuien, wordt opgevangen in wadi's en de waterpartijen.

Droogte

- Droogte kan worden voorkomen door wadi's in te richten met beplanting. Er bevindt zich groen in het plangebied, waarvoor een tekort aan waterbeschikbaarheid moet worden voorkomen in tijden van droogte om sterfte te voorkomen. Door meer beplanting met diepwortelende planten is het groen minder kwetsbaar voor droogte. Door de (diepe) wortels wordt het beschikbare vocht in de bodem beter benut, en in tijden van droogte is de kans op sterfte kleiner.
- Het water wordt zoveel mogelijk vastgehouden bij de woning, of elders in het plangebied;
- Ook kan het overtollige water worden ingezet tegen de verdroging van het Wehlse Bos.

Hitte

- Hittestress is een opkomend (en vaak onderschat) probleem. Belangrijk in het beperken van hittestress is het gebruik van verkoelende materialen, en het creëren van zoveel mogelijk schaduw. Dat is in het plan goed toegepast. Het groen in het plan is voordelig voor het beperken van hittestress;
- Dakoverstekken worden ingezet om zon in de zomer te weren;
- (bestaande) landschappelijke bossages worden ingezet om in de zomer de zon te weren en zon in de winter (blad van de bomen) toe te laten in de vakantiewoning;
- Groendaken op het zuiden ten behoeve van optimale koeling van de woning in de zomer (indien er geen bosschages aanwezig zijn om zon buiten de woning te houden);
- Groene (gras-sedum)daken isoleren en dragen bij aan de biodiversiteit van het park.

Het plan voldoet daarmee aan de criteria zoals opgenomen in de Omgevingsverordening m.b.t. klimaatadaptatie.

De vakantiewoningen mogen alleen recreatief worden gebruikt. Permanente bewoning is niet toegestaan. In de koop/aannemingsovereenkomst en in de splitsingsakte / statuten en reglement wordt opgenomen dat permanente bewoning niet is toegestaan. De VVE beheerder ziet toe op naleving hiervan. Daarnaast wordt planologisch verankerd dat er sprake moet zijn van bedrijfsmatige exploitatie en permanente bewoning niet is toegestaan. Daarmee wordt er alles aan gedaan om permanente bewoning te voorkomen. Het plan voldoet daarmee aan de criteria zoals opgenomen in de Omgevingsverordening m.b.t. permanente bewoning.

Conclusie

Het beoogde vakantiepark is passend binnen het provinciaal beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Daarnaast is deze in overeenstemming met de in de Omgevingsverordening Gelderland opgenomen regels.

Relevant beleid- en regelgeving

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

In de Verordening (artikel 2.39) is bepaald dat in het GNN een andere bestemming dan natuur alleen mogelijk is als er sprake is van een groot openbaar belang en

- a. er voor de realisering daarvan geen reële alternatieven zijn;
- b. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten en oppervlakte van het gebied en de ecologische samenhang binnen het gebied zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd in overeenstemming met bijlage 8 Gelijkwaardige natuurbeheertypen.

Een klein deel van de gronden - met een oppervlakte van circa 300 m² - in het noordoostelijk deel van het plangebied ligt in het Gelders Natuurnetwerk. Deze gronden hebben een recreatieve bestemming. In het bestemmingsplan voor het vakantiepark zullen de gronden worden bestemd voor natuur en worden als zodanig ingericht ter versterking en verbetering van de kernkwaliteiten. Op onderstaande afbeelding is het plangebied aangegeven met een rode omlijning. Naast deze afbeelding is een uitvergroting opgenomen met de gronden die binnen de GNN liggen.



Afbeelding 20: Ligging plangebied deels in GNN (bron: provincie Gelderland)

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De gronden in het plangebied die gelegen zijn binnen het GNN worden bestemd voor 'natuur'. De recreatieve functie komt te vervallen. Met deze wijziging worden kernkwaliteiten van dat gebied niet aangetast. In het inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen om deze kernkwaliteiten te verbeteren.

In het voorliggende plan is op grond van de huidige inzichten geen sprake van de vestiging van een nieuw bedrijf in het buitengebied omdat er reeds een vakantiepark is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

De uitvoering van het voorliggende plan is niet strijdig met het provinciale beleid en regels.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Algemeen

Op het terrein van de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting heeft de Regio Achterhoek geen structurele overgedragen taak. Sinds september 2008 worden deze taken door de gezamenlijke gemeenten zelf opgepakt. Bestuurlijk en ambtelijk aanspreekpunt voor dit werkterrein ligt bij respectievelijk de gemeente Aalten en Bronckhorst.

3.4.2 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De gemeenteraden van Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk hebben in hun vergaderingen van april/mei 2012 de 'Regionale structuurvisie Achterhoek 2012' vastgesteld. De Regionale structuurvisie is een actualisatie van de visie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat in de Achterhoek zich een aantal belangrijke en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen voordoen, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening;
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied;
- positionering van de Achterhoek in (inter)nationaal perspectief.

Deze ontwikkelingen zullen gevolgen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de Achterhoek. Ze hebben ook invloed op de wijze waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De geactualiseerde visie geeft richting aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven goed te kunnen faciliteren. Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel is, dat de Achterhoek ook in de toekomst een vitale, regionale economie heeft en een zeer prettige omgeving blijft om in te wonen en te recreëren.

De visie sluit aan bij de Agenda 2020 van Regio Achterhoek en de provinciale regioverkenningen. Inhoudelijk beschrijft de structuurvisie:

- Samenwerking op volkshuisvesting, bedrijfsvestigingen en functieveranderingsbeleid
- Bereikbaarheid van de regio, zowel fysiek als digitaal
- Balans tussen bestaande en nieuwe kwaliteiten in de landbouw/het landschap
- Innoveren van de maakindustrie en landbouw en het verduurzamen van productieprocessen en energievoorziening
- Ruimtelijk wordt de 'ja, mits' benadering leidend.

Deze visie is geen blauwdruk voor hoe het allemaal zou moeten. Respect voor het Achterhoekse landschap staat voorop, maar het ruimtelijk beleid mag innovatieve en duurzame ontwikkelingen niet in de weg staan. Van belang is om flexibel te blijven. Het beoogde plan is daarmee in lijn met het regionale beleid.

3.4.3 Waterbeheerplan

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft eind 2021 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld.

Doel en functie van het WBP

Het waterschap heeft een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Zij heeft wettelijk vastgelegde taken die aangeven wat de maatschappij van het waterschap mag verwachten. Namelijk: zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, voor een goed functionerend regionaal watersysteem en voor het zuiveren van afvalwater. In dit waterbeheerplan beschrijft het waterschap hoe zij dit in de periode 2022-2027 doet. Ook stellen zij de benodigde maatregelen voor. De maatregelen zijn nog niet concreet in projecten of activiteiten uitgewerkt. Dat volgt in een later stadium, bij het vaststellen van de (meerjaren)begroting. Dit plan geeft dus vooral de koers aan die het waterschap gaat varen.

Doelgroep

Het waterbeheerplan gaat niet alleen over het werk van het waterschap, maar ook over de verbinding die zij van daaruit legt met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders. Hierbij hebben zij de overtuiging dat partijen samen verder komen.

Samenwerking in Rijn-Oost

Dit waterbeheerplan is gezamenlijk door de waterschappen in Oost-Nederland opgesteld. Dit zijn de waterschappen Vechtstromen, Reest en Wieden, Rijn en IJssel en Groot Salland. Wat hen bindt is de ligging in het deelstroomgebied Rijn-Oost, dat behoort tot het internationale stroomgebied van de Rijn. Voor dit stroomgebied zijn de doelen van het waterbeheer en de aanpak ervan in grote lijnen gelijk. Daarom is de tekst van dit waterbeheerplan grotendeels identiek voor de vier waterschappen. Per waterschap zijn aanvullingen of uitvoeringsmaatregelen voor het eigen beheergebied toegevoegd.

Van watervisie naar waterbeheerplan

Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2013 de 'Watervisie 2030' opgesteld. Vanuit deze visie vult zij het beleid voor de periode 2012-2027 verder in. Verbinden en samenwerken, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, staan in deze visie centraal. De ambities uit de watervisie wil zij samen met haar partners verder vormgeven. Dit waterbeheerplan biedt hiervoor concrete aanknopingspunten.

Relatie met andere waterplannen en overheden

De verantwoordelijkheid voor het waterbeheer in Nederland ligt bij het Rijk, de provincies en de waterschappen. Ieder heeft daarin zijn eigen verantwoordelijkheden en taken. Voor het waterschap als functionele overheid, zijn de wettelijke en beleidsmatige kaders vanuit het Rijk en provincie van belang. Dit waterbeheerplan staat dan ook niet op zich zelf, maar houdt rekening met de plannen van het Rijk en provincie. Zo staat het nationale waterbeleid in het nationale Waterplan en het – voor ons gebied relevante – Stroomgebiedbeheerplan Rijn. Het provinciale waterbeleid is opgenomen in de Omgevingsvisies van de provincies Gelderland, Overijssel en Drenthe. De provincies stellen onderdelen van deze visies bij, om een actueel kader voor de waterschappen te bieden.

Plan specifiek

Het hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Het overtollige hemelwater, bijvoorbeeld bij piekbuien, wordt afgevoerd en opgevangen in wadi's en de waterpartijen. In paragraaf 3.3.1 en het bijgevoegde inrichtingsplan is nader onderbouwd hoe om te gaan met de berging van hemelwater ter voorkomen van overlast en droogte. In het plangebied is meer dan voldoende oppervlak voor de noodzakelijke waterberging. Het hemelwater wordt zichtbaar opgevangen middels watergoten die in verbinding staan met de waterpartijen of eventueel een wadi nabij het speelveld. Het overtollige water kan mogelijke via overstort waterpartijen gecombineerd worden met het watersysteem van het Wehlse Bos en mee helpen aan het tegengaan van de verdroging, zoals in onderstaande afbeelding is weergegeven.



Afbeelding 21: Infiltreren en vasthouden hemelwater (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Doetinchem 2035

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst een beeld van de huidige ruimtelijke situatie en gaat zowel in op de kwaliteiten als op onderdelen waar verbeteringen denkbaar zijn. Er worden ruimtelijke kaders geschetst waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil werken. Daarbij gelden drie van vier thema's uit deze visie die voor de ontwikkelingen in het projectgebied van belang zijn. Dit zijn:

- beherend ontwikkelen van stad en land;
- kwaliteit en beleving in het buitengebied;
- economische kansen.

Beherend ontwikkelen van stad en land

Het accent verschuift van ontwikkeling naar beheer als gevolg van de te verwachten vergrijzing van de bevolking en daling van het aantal inwoners. De focus komt te liggen op het verbeteren van bestaande gebieden en functies. Wat goed is vraagt om goed beheer en behoud. Wat niet langer voldoet vraagt om aanpassing of, in het uiterste geval, om vervanging door iets anders. Denkbaar is de sloop van bebouwing en het transformeren van stukken stad naar natuur of stadspark.

Kwaliteit en beleving in het buitengebied

De verschuiving van het accent naar beheer biedt kansen voor kwalitatieve ontwikkeling. Doetinchem moet aantrekkelijk zijn voor bewoners, bezoekers en bedrijven. In de structuurvisie ligt de focus op de beleving en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie streeft een hoge ruimtelijke kwaliteit na. De kwaliteit zal er overal weer anders uitzien en is op verschillende manieren te realiseren.

Economische kansen

De gemeente Doetinchem wil aantrekkelijk blijven door bestaande kwaliteiten te versterken en nieuwe kwaliteiten aan te boren. Inzet is het behoud van werkgelegenheid en het redden van de traditioneel sterke sectoren, zoals de maakindustrie en de zorg. Daarnaast zet de gemeente in op onverwachte kansen die zich voordoen en het anticiperen daarop. De stad moet vernieuwend zijn zonder de bestaande kwaliteiten te verwaarlozen. Het is het enige vakantiepark in de gemeente en versterkt daarmee het toeristische aanbod in de gemeente.

In de Structuurvisie wordt ook ingegaan op de trend klimaatverandering en duurzaamheid. De gemeente Doetinchem heeft afgesproken om net als de andere gemeenten 30.000 m² aan zonnepanelen te realiseren op bijvoorbeeld platte daken of op gemeentelijk vastgoed. In het kader van de Agenda Achterhoek 2020 wordt momenteel door de regio verder gewerkt aan thema's als het duurzaam inkopen en duurzame mobiliteit.

Met de oprichting van de Achterhoekse Groene Energiemaatschappij (AGEM) wordt op regionaal niveau een grote stap gezet naar een duurzame energievoorziening. Het vraagstuk rondom energietransitie van gemeente verschuift hierdoor naar de regio. Of daarbij ook ruimte wordt gereserveerd voor windmolens op Doetinchem's grondgebied is onzeker. Als gevolg van verwachte klimaatveranderingen, zullen steden de komende jaren geconfronteerd worden met de toename van warmte. In een stenige en verdichte stad zijn de gevolgen van temperatuurstijgingen sterker voelbaar dan op het platteland. Groene daken en muren kunnen een bijdrage leveren bij het temperen van de temperatuur, het afvangen plekken, maar ook als duurzaam alternatief voor gevels of dakbedekking. Groene daken worden al regelmatig aangelegd, maar groene gevels amper. Zogenaamde koelteparken, groenzones en met name waterkanten kunnen in de warme zomermaanden hun nut hebben.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het onderhavige plan sluit aan op de visie 'Kwaliteit en beleving in het buitengebied'. De verpaupering en het verval van het voormalige vakantiepark is een halt toegeroepen door het park te sluiten. Een nieuw duurzaam vakantiepark met een zorgvuldige landschappelijke inpassing is passend in de omgeving. Het is het enige

vakantiepark in de gemeente en versterkt daarmee het toeristische aanbod in de gemeente. De afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is beperkt. Door een goede landschappelijke inpassing wordt de omgevingskwaliteit van de locatie en de aangrenzende gronden verbeterd. De nieuwbouw levert een positieve bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voorts biedt de voorgestane ontwikkeling kansen voor de bouwondernemingen uit Doetinchem en omstreken in combinatie met de versterking van de werkgelegenheid.

3.5.2 Waterplan Doetinchem

Het Waterplan Doetinchem bundelt op lokaal niveau het inzicht in de huidige situatie en geeft in de streefbeelden en ambities aan hoe duurzaamheids- en gidsprincipes van integraal waterbeheer in plannen vertaald kunnen worden. Hierin zijn belangen van ruimtelijke ordening, milieu, natuur en toerisme meegewogen. Het Waterplan Doetinchem is door de gemeente in samenwerking met waterschap, waterbedrijf, vertegenwoordigers van natuur en milieubelangen, inwoners en bedrijfsleven tot stand gekomen. In het Waterplan Doetinchem zijn Rijksbeleid, provinciaal beleid en het beleid van het waterschap als fundamentele elementen opgenomen. Het Waterplan Doetinchem uit 2003 vormt samen met het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder. Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het stedelijk gebied zijn de volgende gidsprincipes voor integraal waterbeheer van belang:

- het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren;
- water van schoon naar minder schoon laten stromen (geen afwenteling);
- met water de identiteit van een plek zichtbaar maken;
- een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- samenwerken en afstemmen;
- balans in watersysteem en waterketen.

Door het toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming tussen alle bij het waterbeheer betrokken partijen, en er vindt geen bestuurlijke, financiële of ruimtelijke afwenteling plaats. Dit is het algemene streefbeeld voor 2030.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. In paragraaf 4.9 wordt nader op het aspect water ingegaan. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het gestelde in het waterplan.

3.5.3 Continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem

Het cultuurhistorisch beleid in de gemeente Doetinchem is vastgelegd in de nota Continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem. De gemeente Doetinchem kent verschillende historische identiteiten, zoals landschap, wonen en werken, et cetera, welke de komende jaren een leidraad moeten vormen voor het cultuurhistorisch beleid. Daarnaast moet het cultuurhistorisch beleid zoveel mogelijk aansluiten op bestaande wetgeving. De gemeente heeft inmiddels veel informatie beschikbaar over de archeologie, de naoorlogse wijken, het industrieel erfgoed, het centrum van Doetinchem, het landelijk gebied en enkele kleinere onderzoeksgebieden. Uit alle onderzoeken zijn aanbevelingen naar voren gekomen voor behoud en ontwikkeling van bepaalde panden of structuren, onder en boven de grond. Voor sommige panden heeft dat een bescherming opgeleverd als gemeentelijk monument. Voor andere loopt die procedure of volgt die nog. Daarnaast zijn er panden die net niet in aanmerking komen voor de monumentale status, maar wel bescherming verdienen tegen sloop. Dit gebeurt of door de aanwijzing als beeldbepalend pand of als karakteristieke boerderij als voortvloeiend uit de Erfgoedverordening, of door de bescherming met en de regeling in het bestemmingsplan. Zo krijgen de te beschermen waarden een status.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het voormalige bedrijfspand heeft geen monumentale status als rijksmonument of gemeentelijk monument en maakt ook geen onderdeel uit van te beschermen cultuurhistorische structuren. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de uitgangspunten van het cultuurhistorisch beleid.

3.5.4 Nota Parkeernormen Auto en fiets

Op 8 juni 2017 heeft de raad de nota Parkeernormen Auto en Fiets vastgesteld. Parkeernormen hebben tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen voor te schrijven, dat voorzien wordt in de in te schatten parkeervraag. Dat aantal voorkomt dat door de aanleg van te weinig plaatsen er een tekort ontstaat. Ook voorkomt het toepassen van de normen dat er teveel plaatsen komen, waardoor de automobilititeit gestimuleerd wordt en de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid nadelig wordt beïnvloed. De nota wil ook de toepassing van de normen voor burgers, bedrijven, gebouweigenaren, ontwikkelaars, et cetera inzichtelijk maken. Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren.

Hoofdstuk 4 HAALBAARHEID

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en andere omgevingsaspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties.

4.2 Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. De activiteit(en) die het plan of besluit mogelijk maakt, komt niet voor in of kan niet worden beschouwd als een activiteit zoals opgenomen in kolom 1 van onderdeel C (C-lijst) of D (D-lijst) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. *Een m.e.r.-plicht*: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
 - a) M.e.r. is verplicht bij een plan als:
 - het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een project-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling verplicht is.
 - of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling nodig is.
 - b) M.e.r. is verplicht bij een project:
 - als de activiteit die mogelijk wordt gemaakt is opgenomen in kolom 1 van de C-lijst.
 - als de omvang van de activiteit de drempelwaarde van kolom 2 van de C-lijst overschrijdt.
 - en er een besluit als genoemd in kolom 4 van de C-lijst nodig is.
3. *Een formele m.e.r.-beoordelingsplicht*: indien sprake is van een formele beoordelingsplicht, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Er is sprake van een formele m.e.r.-beoordelingsplicht als de voorgenomen activiteit:
 - voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - groter is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst (indien de activiteit mogelijk wordt gemaakt door een plan in kolom 3, dan geldt een plan-m.e.r.-plicht).
4. *Een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht*: indien sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit ook beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wel kunnen worden uitgesloten, dan volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling en is het een milieueffectrapportage niet nodig. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling als de voorgenomen activiteit:
 - voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en

- kleiner is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
- mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst.

Onderzoek en conclusie

Uit het Besluit m.e.r. blijkt dat de voorgenomen activiteit en het besluit zijn opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage onder categorie D 10, sub C “De aanleg van een vakantiedorp/ hotelcomplex buiten stedelijke zones met bijbehorende voorziening” (onderstaande tabel). De aanleg is niet opgenomen in onderdeel C van de bijlage, daardoor geldt er geen directe m.e.r.-plicht.

	Activiteit	Gevallen	Plannen	Besluiten
D10	De aanleg, wijziging of uitbreiding van: a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b. jachthavens. c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of e. themaparken.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en de plannen, bedoeld in de artikelen 3.1, eerste lid, 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van die wet, de vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied, het reconstructieplan, bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden en het plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden.	De vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet

Afbeelding 22: Uitsnede activiteit uit Besluit Milieueffectrapportage (Bron: Besluit milieueffectrapportage)

Het vakantiepark voor circa 50 recreatiewoningen heeft een beperkte verkeer aantrekkende werking en is vergelijkbaar met de geldende planologische mogelijkheden (64 stacaravans). Daarmee wordt de drempelwaarden van de D-lijst van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet overschreden en geldt een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Op basis van de aanmeldnotitie welke als bijlage is opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de aanmeldnotitie.

4.3 Bodem

Gebruik

Bij een ruimtelijke procedure moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Onderhavig plan maakt nieuwe gevoeliger functie mogelijk. Het uitvoeren van een bodemonderzoek ten behoeve van dit plan is daarom noodzakelijk.

Bouwen

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd. Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn;
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Onderhavig plan maakt bouwwerken mogelijk waarin mensen langer dan twee uur gaan verblijven. In verband hiermee is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens de NEN5740 richtlijnen, alsmede naar asbest in de bodem volgens de NEN 5707 richtlijnen. Deze onderzoeken zijn gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor onverdachte locaties.

Onderzoek en conclusie

Op basis van de beschikbare informatie omtrent het historisch en huidig gebruik van de locatie, kan de onderzoekslocatie als niet verdacht worden beschouwd. De hypothese "onverdachte locatie (ONV)" uit NEN 5740 is voor de locatie gebruikt. Deze hypothese gaat ervan uit dat op een locatie geen of slechts licht verhoogde gehalten worden gemeten. Opgemerkt wordt dat de gehanteerde onderzoeksstrategie (NEN5740) niet geschikt is om de eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem aan te tonen. Onderzoek naar asbest in de grond dient plaats te vinden conform de NEN 5707. Uit het vooronderzoek is gebleken dat de locatie onverdacht is met betrekking tot asbest. Opgemerkt wordt dat bij de uitvoering van het veldwerk aandacht is besteed aan het eventueel zintuiglijk voorkomen van asbest op en in de bodem.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden;
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden;
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen;
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden;
- Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingswijzing, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Gelet op het vorenstaande is van vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie als vakantiepark.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medische centra;

- poliklinieken;
- medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Onderzoek en conclusie

Recreatieterreinen en de bijbehorende gebouwen voor recreatief nachtverblijf en centrale en andere voorzieningen worden niet beschouwd als geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh. Het beoogde initiatief hoeft dan ook niet aan het bepaalde in de Wgh te worden getoetst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het verblijf in de recreatiewoningen is desondanks een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De bedrijfswoning is wel een geluidsgevoelig object en is om die reden betrokken in het onderzoek. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai op de bestaande woning (Koningsweg 7) door de realisatie van de grondwal in het zuidelijke gedeelte van het plangebied.

De geluidbelasting op de enige geluidgevoelige woning (bedrijfswoning) bedraagt maximaal 53 dB na aftrek van 3 dB op grond van art. 110g van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is daarmee hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De (bedrijfs)woning dient ter vervanging van de bestaande bebouwing. Er kan een hogere waarde worden verleend van 53 dB voor deze woning.

Voor de verdere ontwikkeling van deze locatie dient een hogere waarde procedure te worden opgestart waarbij een hogere waarde van 53 dB wordt vastgesteld voor deze woning. Er wordt ruimschoots aan de norm voor vervangende nieuwbouw voldaan (58 dB).

Er geldt de voorwaarde dat de benodigde gevelisolatie moet gelijk zijn aan het verschil tussen de werkelijke geluidbelasting en het niveau van 33 dB.

De geluidbelasting op de recreatiewoningen varieert tussen de 53 en 63 dB zonder aftrek ex art. 110G. In de bijgevoegde rapportage is onderbouwd dat ter plaatse van de recreatiewoningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De geluidbelasting op de gevels van de woning aan de Koningsweg 7 op de achtergevel neemt, na afronding, niet significant toe. Van een toename is volgens de Wet Geluidhinder pas sprake als de geluidbelasting met minimaal 1.5 dB toeneemt. De plaatsing van de wal leidt niet tot een wezenlijke toename van de geluidbelasting ter plaatse van de Koningsweg 7.

Het aspect wegverkeerslawaai is dan geen beletsel voor het plan. Voor het geluid van het vakantiepark op omliggende woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuzonering.

Het voorliggende initiatief is uitvoerbaar in het kader van de Wet geluidhinder.

4.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van

de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Onderhavig plan als milieubelastende activiteit

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd. Concreet betekent dit dat de toevoeging van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte aan een enkele ontsluitingsweg) als niet relevant wordt bestempeld.

Onderhavig plan als milieuhindergevoelige functie

Het RIVM brengt de achtergrondwaarden luchtkwaliteit in beeld. De Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (RIVM rapport 2019-0091) geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige jaren. De achtergrondconcentratie in het plangebied bedraagt voor stikstofdioxide ongeveer $15,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijnstof ongeveer $18,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarden waaraan voldaan moet worden bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde. De grenswaarden worden derhalve niet overschreden.

Beoordeling en conclusie

Een activiteit draagt 'niet in betekende mate' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ingeval de grens van 3% (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ of PM_{10}) niet wordt overschreden. In relatie tot de categorieën van projecten, genoemd in de Regeling NIBM, kan het beoogde plan worden aangemerkt als een project van geringe omvang. Op basis van het geldende bestemmingsplan is reeds een vakantiepark toegestaan voor 64 stacaravans. Het beoogde gebruik en bebouwingmogelijkheden (circa 50 recreatiewoningen) is vergelijkbaar en daarmee niet intensiever. Het aantal verkeersbewegingen zal daarmee ook vergelijkbaar zijn met het gebruik dat nu reeds planologisch is toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

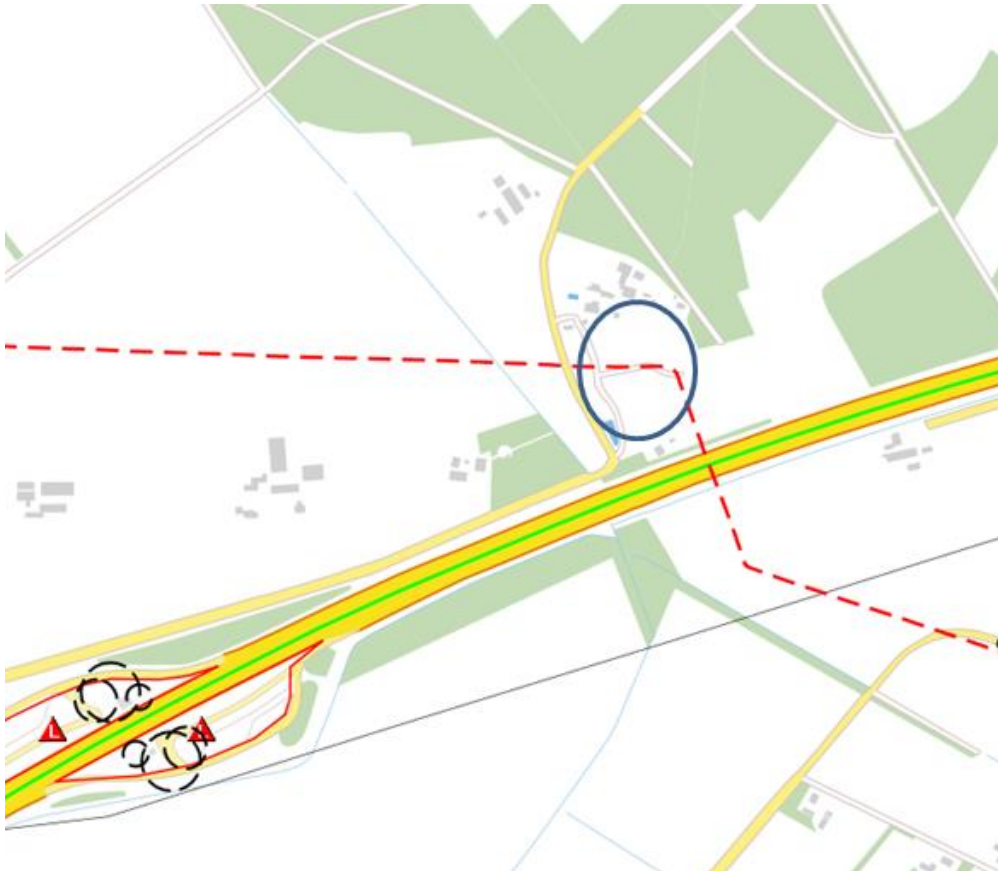
4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'. Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden. Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

Op de volgende uitsnede van de risicokaart is de ligging van het projectgebied met een blauwe cirkel aangegeven.



Afbeelding 23: Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (blauwe cirkel) (Bron: www.risicokaart.nl)

Inrichtingen

In de omgeving op een afstand van circa 600 m aan de A18 liggen twee tankstations met een verkooppunt van LPG. Deze tankstations zijn niet relevant in het kader van de externe veiligheid voor de ontwikkeling van het vakantiepark omdat de ontwikkeling plaats vindt buiten de zone van 150m om de tankstations.

Transport gevaarlijke stoffen

Uit de toetsing aan het basisnet spoor, weg en water blijkt dat de omliggende transportwegen met uitzondering van de A18 niet zijn aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen. De A18 maakt deel uit van het transport netwerk van gevaarlijke stoffen. De snelweg heeft een maximale plaatsgebonden risicocontour van 82 meter. Door de afstand van circa 1,4 km tot het projectgebied wordt geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over snelweg niet van invloed is op de personen in het projectgebied.

Voor de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A18 is gebruik gemaakt van het rekenmodel RBM II. Voor de berekening met betrekking tot de hogedruk aardgastransportleiding is gebruik gemaakt van het rekenmodel CAROLA. Voor de beschouwde risicobronnen geldt dat de beoogde ontwikkeling is gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar van de rijksweg A18. Voor het relevante deel van de rijksweg A18 is geen plasbrandaandachtgebied van toepassing. Met betrekking tot het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A18 is voor de maatgevende kilometer van het beschouwde wegtraject bepaald dat de oriëntatiewaarde voor zowel de huidige (vergunde) situatie als de toekomstige situatie niet wordt overschreden.

Hogedruk aardgasbuisleiding

Nabij de beoogde ontwikkelingen is een hogedruk aardgasbuisleiding van de Gasunie gelegen. De kenmerken van de betreffende hogedruk aardgasbuisleiding zijn weergegeven in volgende tabel.

Naam	Uitwendige diameter (mm)	Inwendige druk (bar)
N-566-01-deel-1	323,8	40

Afbeelding 24: Details aanwezige gasleiding (Bron: Gasunie)

Bij de berekening van het groepsrisico ten gevolge van de hogedruk aardgasleiding is het van belang dat de populatie binnen het invloedgebied van de aardgasleiding geïnventariseerd wordt. Het invloedgebied (het gebied binnen de 1% letaliteitsafstand) is ca. 140 meter voor de betreffende hogedruk aardgasbuisleiding. Nagenoeg het gehele plangebied valt dus binnen het invloedgebied. Voor het onderzoek is de populatie in een ruim gebied rondom het plangebied meegenomen op basis van de bevolkingsgegevens, tot ca. 2 kilometer aan weerszijden van de buisleiding.

De waarden voor de huidige en toekomstige situatie zijn allebei minder dan 10% van de oriëntatiewaarde, waardoor geen verantwoording van het groepsrisico conform artikel 8 van het Bevt hoeft plaats te vinden.

Plaatsgebonden risico

Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar nabij het beoogde plangebied. Conform artikel 5 van de Revb is sprake van een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanaf het hart van de buisleiding. Met deze afstand wordt ook bij de ontwikkeling rekening gehouden, doordat er geen recreatiewoningen zijn voorzien in deze belemmeringenstrook. De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar, aangezien voor de beschouwde aardgasbuisleiding geen sprake is van een risicocontour van 10^{-6} per jaar. Aan deze grenswaarde wordt aldus voldaan.

De beoogde ontwikkeling is gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar van de buisleiding N-566-01-deel-1. Uit de risicoanalyse voor de hogedruk aardgasbuisleiding volgt dat de oriëntatiewaarde zowel in de huidige (vergunde) situatie als in de toekomstige situatie niet wordt overschreden. Ook neemt het groepsrisico ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen niet toe.

Conclusie

Op basis van de toetsing aan de risicokaart van de provincie Gelderland, Basisnet spoor, weg en water en de informatie van de gemeente Doetinchem kan worden geconcludeerd dat rondom de locatie geen bronnen bevinden die invloed uitoefenen op de veiligheid ter plaatste van het projectgebied. Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage.

Het aspect externe veiligheid levert dan ook geen belemmeringen op voor het onderhavige plan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuozonerings heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuozonerings" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Gebiedstypering

De locatie ligt in de zuiden het dorp Wehl. Dit gebied wordt aangemerkt als een 'gemengd gebied' waarbij een combinatie van verschillende activiteiten naast elkaar kunnen worden uitgeoefend. In de directe omgeving liggen woningen, agrarische bedrijven en de snelweg (A18).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Bedrijvigheid binnen het plangebied

Het beoogde initiatief voorziet in een vakantiepark. Deze functie is mogelijk van invloed op het woon- en leefklimaat van bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied. Derhalve is beoordeeld of voldaan kan worden aan de indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure. Voor een gemengd gebied gelden de volgende richtafstanden:

SBI-code	Functie	Milieu-categorie	Maatgevende aspect	Richtafstand (in m)*	Afstand tot dichtstbijzijnde bestaande woning (in m)
553, 552	Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	3.1	Geluid	50 (30)	circa 30

Afbeelding 25: Uitsnede VNG brochure bedrijven en milieuozonerings (Bron: VNG brochure)

Voor een vakantiepark geldt op basis van de brochure Bedrijven en milieuozonerings een minimale afstand van 30 meter in een gemengd gebied. De afstand van de recreatiewoningen tot de bestaande burgerwoningen in de omgeving is circa 30 meter. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd. Deze rapportage is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting van het vakantiepark voldoet aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening. Er wordt ruimschoots voldaan aan de geluidregels zoals deze zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het projectgebied (recreanten) hinder ondervinden

van bestaande functies in de omgeving.

In de directe omgeving komen slechts lichte (bedrijfs)categorieën voor die geen belemmering vormen voor het onderhavige plan. In tussentijd zijn geen nieuwe (en/of zwaardere) milieubelastende activiteiten in de omgeving toegevoegd. In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen en agrarische bedrijven gelegen en die vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

Voor wat betreft de aanwezigheid van een gasleiding binnen het plangebied, LPG-tankstations aan de A18 en het vervoer van gevaarlijk stoffen over deze snelweg is een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd. Kortheidshalve wordt voor de resultaten hiervan verwezen naar paragraaf 4.6.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 Flora en Fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt.

In verband hiermee is een onderzoek uitgevoerd. Het plangebied is op 1 april 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste verblijf- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000, Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Hieronder is een beknopte beschrijving opgenomen van de bevindingen en resultaten.

Soortenbescherming

Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures die na 1 januari 2017 geïnitieerd worden zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies worden het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming. In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Door de bouw van de recreatiewoningen en de aanleg van de voorzieningen alsmede het gebruik hiervan kan de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied toenemen. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied (Rijntakken) ligt op een afstand van circa 6,8 km. Zie volgende afbeelding. Het is aannemelijk, dat de stikstofemissie zal afnemen als gevolg van de afname het aantal gaskachels en verkeersbewegingen door de activiteiten van het voormalige vakantiepark. De effectbeoordeling is tot stand gekomen op basis van ervaring met soortgelijke plannen.

Gezien de relatief grote afstand tot Natura 2000-gebieden en de beperkte uitstraling van de werkzaamheden en activiteiten, zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand niet te verwachten. Zorgvuldigheidshalve is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de realisatiefase als de

gebruiksfasen om na te gaan of de ontwikkeling tot een toename van stikstofdepositie op gevoelige Natura 2000-gebieden leidt. Deze berekeningen zijn in bijlage 9 opgenomen. Uit de rekenresultaten van Aerijs-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig project zowel in de gebruiksfase als in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Stikstofemissie afkomstig van onderhavig project heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie en de vergunningverlening van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Daarnaast is geen (natuur)vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk omdat geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.



Afbeelding 26: Ligging van Nature 2000-gebied t.o.v. het plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, wordt uitgesloten. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties.

In de huidige situatie betreft het plangebied een grotendeels bebouwd en verhard terrein. In een dergelijke situatie is weinig ruimte voor plantensoorten. Van bijzondere groeiplaatsen en een stabiel, natuurlijk ecosysteem is geen sprake. De aanwezigheid van beschermde planten- of diersoorten in of aan het gebouw is niet aannemelijk omdat de winkel tot voor kort nog in gebruik is geweest. De kans dat hier beschermde flora en fauna voorkomt is niet waarschijnlijk.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied ligt buiten de Groene Ontwikkelingszone. Een klein deel van de gronden - met een oppervlakte van circa 300 m² - ligt in het noordoostelijk deel van het plangebied in het Gelders Natuurnetwerk. Zie volgende afbeelding met een uitvergroting van dat gebied (paars omlijnd). Deze gronden hebben een recreatieve bestemming. In het voorliggende plan zullen deze gronden worden bestemd voor natuur en worden als zodanig ingericht ter versterking en verbetering van de kernkwaliteiten.



Afbeelding 27: Ligging van GNN t.o.v. het plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

Het plangebied ligt grotendeels buiten het GNN. De voorgenoemde activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties omdat de bescherming van het GNN (en van de GO) geen externe werking kent. Voorts worden de gronden bestemd voor 'natuur' en ingericht ter verbetering van de kernkwaliteiten.

Het is aannemelijk dat de voorgenoemde activiteiten geen negatief effect hebben op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied. Dit wordt aangetoond met een berekening van het computerprogramma Aerius.

Het uitvoeren van de voorgenoemde plannen leidt niet tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat overwegend bebouwing, verharding, struiken en natuurlijke opslag in een stedelijke omgeving. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer wordt het plangebied niet een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten beschouwd en wordt het tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor beschermde diersoorten beschouwd. Mogelijk behoort het plangebied tot functioneel leefgebied van sommige diersoorten uit onderstaande soortgroepen:

- vogels;
- vleermuizen;
- grondgebonden zoogdieren. Ten zuiden van het plangebied ligt een faunapassage onder de A18. Deze wordt mogelijk benut door verschillende kleine zoogdiersoorten als muizen, egel, vos en marterachtigen, waaronder de das. De inrichting en het gebruik van het plangebied heeft geen negatief effect op de functionaliteit van deze faunapassage. Dieren die gebruik maken van de faunapassage kunnen via de

taludslot naar het oosten en westen om vervolgens uit te waaieren over het landschap. Aan de west- noord- en oostzijde van het plangebied is een raster aangebracht, maar kleine zoogdieren (inclusief vos en das) kunnen eenvoudig onder het raster doorkruipen. Het plangebied wordt gebruikt tijdens de daglichtperiode, terwijl faunapassages in de donkere uren van de nacht worden gebruikt;

- amfibieën.

In onderstaande tabel wordt een samenvatting gegeven van de onderzochte soortgroepen, functies, beschermde soorten binnen de planlocatie, verbodsbepalingen en eventuele aandachtspunten.

Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen (Wet natuurbescherming)	Aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Vaste rust- en voortplantingsplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen dieren doden of ontheffing aanvragen
Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Vogels	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 2	Geen bezette nesten negatief beïnvloeden of ontheffing aanvragen
Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vogels	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 1	Geen vogels doden of ontheffing aanvragen
Vleermuizen	Verblijfplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast	Geen
Vleermuizen	Vliegroute	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Amfibieën	Vaste rustplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Amfibieën	Voortplantingsbiotoop	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen dieren doden of ontheffing aanvragen
Reptielen	Alle functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

Afbeelding 28: samenvatting van de wettelijke consequenties (Bron: Natuurbank Overijssel)

Soortgroep	Rust- en verblijfplaats	Voortplantingsplaats	Vliegroute (vleermuizen)	Essentieel foerageergebied	Wettelijke consequenties	Nader onderzoek vereist	Ontheffing vereist
Grondgebonden zoogdieren	ja	ja	n.v.t.	nee	ja	nee	nee, tenzij dieren gedood worden
Vogels	nee	ja	n.v.t.	nee	ja	nee	nee, tenzij vogels gedood, bezette nesten verstoord, beschadigd of vernield worden
Vleermuizen	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee
Amfibieën	ja	nee	n.v.t.	nee	ja	nee	nee, tenzij dieren gedood worden
Reptielen	nee	nee	n.v.t.	nee	nee	nee	nee

Afbeelding 29: Vereenvoudigde samenvatting van de wettelijke consequenties per diergroep (Bron: Natuurbank Overijssel)

Conclusie

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'opzettelijk beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden

die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Beschermde soorten mogen niet opzettelijk gedood worden. Voor beschermde soorten waarvoor die vrijstelling niet geldt, is een ontheffing vereist om ze te mogen doden en om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te beschadigen en te vernielen.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk, behoudens een kleine bosstrook, en Natura 2000-gebieden. Omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking kent, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten een negatief effect zal hebben op instandhoudingsdoelen van het Natura2000-gebied. Een stikstofberekening is uitgevoerd. De conclusie luidt dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied.

De inrichting en het gevoerde beheer, maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende vleermuis-, vogel-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar er nestelen vermoedelijk ieder jaar vogels in het plangebied en verschillende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten bezetten er een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen rust- of verblijfplaats in het plangebied.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten, worden geen beschermde dieren gedood en worden geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield. Door het bebouwen van een klein deel van het plangebied, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied in zeer beperkte mate aangetast. Deze aantasting is dusdanig gering, dat er geen sprake is van een wettelijke consequentie.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en -gebieden.

De Quicksan natuurwaardenonderzoek Koningsweg 5 Wehl is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.9 Water

4.9.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven voor onze primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: **Veilig water**.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: **Voldoende water**.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: **Schoon water**.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: **Afvalwater**.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: **Vaarwegbeheer**.

De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het plan.

4.9.2 Watersysteem

Het plangebied bestond uit een recreatiepark met 64 stacaravans met bijbehorende bebouwing zoals een kantine, sanitaire voorzieningen, zwembad, parkeerplaatsen, etc. In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. Het regenwater wat op het terrein valt wordt geïnfiltreerd in de bodem. Het grondwaterpeil bevindt zich tussen 2,24 en 2,60 minus maaiveld.

4.9.3 Waterplan

In paragraaf 3.5.5 is het Waterplan Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord komt terug in deze waterparagraaf.

4.9.4 Watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit. Deze toets is in de navolgende tabel opgenomen.

Waterhuishoudkundige aspecten

In de 'Handreiking Watertoets 2' zijn inhoudelijke criteria aangereikt voor de watertoets, die basis vormen voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. In onderstaande watertoetstabel zijn de voor het bestemmingsplan van belang zijnde waterhuishoudkundige criteria opgenomen.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ²	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ²	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van (bestaand) verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceel sloten of andere wateren?	Nee	1

Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking ?	Nee	1
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte Natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2 1
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Afbeelding 30: Watertoets

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Er is geen sprake van een toename van de oppervlakte aan verharding of bebouwing. De toegelaten oppervlakte mocht 3.670 m² bedragen voor 64 stacaravans, bedrijfswoning en andere bijbehorende bebouwing. In de nieuwe situatie is de oppervlakte verharding vergelijkbaar.

Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater wordt via het bestaande rioolnetwerk binnen het plangebied afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

Hemelwater

Het hemelwater van de dakvlakken wordt deels afgevoerd naar de waterpartij en deels geïnfiltreerd in de bodem.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan het waterbeleid van de gemeente en het Waterschap en dat het aspect 'water' geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Het gemeentelijke beleid van archeologie en cultuurhistorie sluit aan bij het provinciale beleid van deze aspecten. In de volgende twee paragrafen wordt nader ingegaan op archeologie en cultuurhistorie.

4.10.1 Archeologisch erfgoed

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden moeten als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht, die de Wamz in zijn geheel en de Monumentenwet 1988 gedeeltelijk heeft vervangen. Het deel van de Monumentenwet dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet.

Een belangrijk archeologisch doel van de wetgeving op het gebied van archeologie is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt namelijk ruimte om te overwegen om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen. Als het archeologisch bodemarchief niet kan worden ontzien, kan voorafgaande aan de bodemverstoring een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Of een onderzoek nodig is en welk onderzoek dit moet zijn, wordt bepaald op basis van de aanwezige archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingreep. De kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Een betere bescherming van de archeologie en het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om goed inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het archeologisch bodemarchief. Daarom heeft de gemeente Doetinchem een archeologische beleidskaart laten opstellen door adviesbureau RAAP, waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn. De archeologische beleidskaarten zijn op 18 november 2010 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De archeologische beleidskaarten worden periodiek geactualiseerd aan de hand van uitgevoerd archeologisch onderzoek. De meest actuele archeologische beleidskaarten zijn op 30 maart 2020 vastgesteld.

Archeologische verwachtingskaart

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Doetinchem is het onderzoeksgebied gelegen in een terrein met een middelmatige archeologische waarde (zie volgende afbeelding). De vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek zijn veranderd, hierdoor is archeologisch onderzoek in het terrein met een middelmatige archeologische verwachting verplicht bij bodemingrepen vanaf 1.000 m² en dieper dan 30 cm-mv.



Afbeelding 31: Archeologische beleidskaart met het plangebied in het rode kader (Bron: Van Oosterhout 2010)

In het plangebied is een vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een verkennend booronderzoek dat als karterend uitgevoerd zal worden. Hiervoor worden verspreid over het plangebied in totaal 18 boringen gezet met een edelmanboor met een diameter van 12 centimeter.

Op basis van het AHN blijkt dat het plangebied hoger ligt dan de directe omgeving, mogelijk op een dekzandrug of –kopje. De hogere ligging zorgt ervoor dat het plangebied een aantrekkelijke nederzittingslocatie was vanaf het Laat Paleolithicum. Binnen het plangebied zelf heeft een erf gelegen dat vóór 1822 gesticht is en mogelijk oudere voorgangers kent, waardoor ook voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd een hoge verwachting toegekend is.

Het karterend booronderzoek heeft aangetoond dat de bodem in het plangebied verstoord is tot in de top van het dekzand. Ook in de boringen waarin een plaggendek is aangetroffen, is de overgang tussen het plaggendek en de natuurlijke ondergrond scherp. De bodemverstoring reikt tot minimaal 50 cm-mv en maximaal 120 cm-mv. Het onderzoek heeft geen resten opgeleverd van het historische erf dat op basis van cartografisch onderzoek in het westelijk deel van het plangebied verwacht werd. Andere archeologische indicatoren ontbreken eveneens.

Selectieadvies

Op basis van het karterend booronderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen (geen vervolgonderzoek). Als gevolg van de bodemverstoringen, die in het gehele plangebied tot in de C-horizont reiken, wordt de kans gering geacht dat met de geplande bodemingrepen archeologische resten verloren gaan.

Ten allen tijde zal rekening gehouden moeten worden met het volgende (Erfgoedwet, art. 5.10): Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Het archeologisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.10.2 Cultuurhistorisch erfgoed

Bij het raadplegen van de monumentenlijst blijkt dat binnen het plangebied geen beschermde monumenten en geen beschermde cultuurhistorische elementen en structuren aanwezig zijn.

4.11 Parkeren en verkeer

Parkeren

Voor de locatie Koningsweg 5 geldt de Parapluherziening Parkeren 2018. Op basis van deze parapluherziening geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per recreatiewoning. In totaal worden er 50 recreatiewoningen gerealiseerd en een bedrijfswoning. De parkeerbehoefte voor de recreatiewoningen is deels voorzien nabij de woningen. Daarnaast zijn er parkeerkofters voorzien om het parkeren op te vangen. In totaal worden er 106 parkeerplaatsen gerealiseerd, zoals in onderstaande afbeelding is weergegeven. Het parkeren (75 parkeerplaatsen) vindt plaats op eigen kavel. Overige parkeervoorzieningen (31 parkeerplaatsen) zijn zoveel mogelijk op compacte wijze in het park geïntegreerd. Nabij de hoofdentree bevindt zich de parkeermogelijkheden voor bezoekers.

Er is voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied om de in de behoefte te voorzien. Daarmee voldoet het plan aan de 'Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem'.



Afbeelding 32: Parkeerplaatsen binnen het plangebied (Bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Ontsluiting

De bestaande infrastructuur in de omgeving blijft onveranderd.

Verkeer

Het beoogde plan ziet op de realisatie van 50 recreatiewoningen. Op basis van de kengetallen, opgenomen in Publicatie 317 van het CROW, kan redelijkerwijs worden verondersteld dat elke recreatiewoning dagelijks tot maximaal 2,6 – 2,8 verkeersbewegingen zal leiden (in totaal 130-140 verkeersbewegingen per dag). De verkeersgeneratie per recreatiewoning is in feite gelijk te stellen met die van een stacaravan. In totaal worden er 50 recreatiewoningen gerealiseerd in plaats van de 64 stacaravans die planologisch reeds zijn toegestaan. Dat resulteert in afname van het aantal verkeersbewegingen.

Deze verkeersbewegingen kunnen eenvoudig worden opgevangen binnen de bestaande verkeersstromen via de ontsluitingswegen Frieslandweg- Koningsweg en Koningsweg-Plantage Allee-N815 naar de A-18. De verwachting bestaat dat circa 60% van de recreanten kiest voor de eerst vermelde route via Frieslandweg- Koningsweg en circa 40% via Koningsweg-Plantage Allee-N815 naar de A-18.

Hoofdstuk 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een planologische wijziging dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In het plan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin het kostenverhaal in voldoende mate gewaarborgd is. Tevens zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. In het bedrijfsplan (bijlage 1) is onderbouwd hoe om te gaan met de risico's en op welke wijze een rendabel en financieel haalbare bedrijfsopzet mogelijk is.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg met omwonenden

Voorafgaand aan de planontwikkeling heeft de initiatiefnemer omwonenden meerdere keren gesproken over zijn plannen aan de Koningsweg 5 te Wehl. Op 11 november 2021 is een presentatie gegeven voor omwonenden van het vakantiepark. Op deze avond waren de bewoners van de Koningsweg 1, 2, 3, 6, 7 en Frieslandweg 2, 3, 4 en 5 aanwezig. Tijdens de bijeenkomst zijn vragen gesteld over o.a.:

- Permanente bewoning, word gevreesd. Dit word vastgelegd in de vve en bestemmingsplan om dit te voorkomen;
- Naam van het park, kan de naam Stille Wald terugkomen? Er is uitgesproken dat het nu geen stille wald meer is i.v.m. de snelweg en de slechte naam van vroeger. Vandaar naamswijziging;
- Electros cross, op dit moment nog wel tot aan mogelijke plannen. Dit alles i.v.m. de investeringen die daarvoor zijn gedaan en de slechte jaren waarbij al twee jaar deze activiteit niet konden uitvoeren.

Eén van de aanwezige zag de plannen niet zitten i.v.m. de drukte in zijn opengestelde bos en de mogelijke permanente bewoning. De overige aanwezigen zijn positief over het gepresenteerde plan.

Daarna is veelvuldig contact geweest met de omwonenden afhankelijk van de vragen / zorgen van de omwonenden. Ook hebben er verschillende gesprekken onder leiding van de gemeente plaatsgevonden. De omwonenden zijn tussentijds meerdere keren geïnformeerd over het vervolg en de stand van zaken m.b.t. de procedure en de voorbereidingen daarop.

Eén omwonende heeft aangegeven de plannen niet wenselijk te vinden. Het lukt de initiatiefnemer niet om met de betreffende omwonende in gesprek te komen om een oplossing te zoeken die recht doet aan de belangen van een ieder (lees: omwonende en ondernemer). De plannen zijn in de loop van de jaren doorontwikkeld en bijgesteld. In de plannen is zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de zorgen van omwonende.

De procedure

De partiële herziening van het bestemmingsplan zal zes weken in ontwerp ter inzage worden gelegd. Publicatie hiervan vindt plaats via de officiële richtlijn. Tijdens deze termijn wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens zal het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode is er mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State.

Hoofdstuk 6 CONCLUSIE

In dit hoofdstuk komen de conclusies naar voren van de ruimtelijke analyse van het plangebied, hoofdstuk 3 Beleidskader en hoofdstuk 4 naar Haalbaarheid.

Ruimtelijke analyse

Het beoogde initiatief voorziet in de realisatie van een vakantiepark op de locatie Koningsweg 5 te Wehl. Een vakantiepark is op basis van het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan. De beoogde bebouwing past qua oppervlak binnen de toegestane bebouwingmogelijkheden. Desondanks is er een planologische procedure noodzakelijk voor de realisatie van het initiatief, omdat het initiatief ziet op de realisatie van recreatiewoningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn alleen stacaravans toegestaan.

Met het beoogde initiatief verkrijgt het voormalige vakantiepark weer een nieuwe passende invulling en wordt het aansluitende terrein verder afgewerkt en ingericht waarbij mede ingezet wordt op het behoud en de verbetering van de natuurwaarden.

Beleidskader

Het beoogde initiatief sluit aan bij het beleid van de verschillende overheden. Op hoofdlijnen is het beoogde plan reeds toegestaan omdat dit passend is binnen het vigerende planologisch regiem. De realisatie van duurzame recreatiewoningen in een zorgvuldig landschappelijk ingepast vakantiepark is passend binnen de omgeving en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid van de verschillende overheden vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

Haalbaarheid

Onderhavig plan levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (archeologie en cultuurhistorie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna, water), mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken.

BIJLAGEN

1. Bedrijfsplan;
2. Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan;
3. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling;
4. Verkennend bodemonderzoek;
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai;
6. Rapportage externe veiligheid;
7. Akoestisch onderzoek industrielawaai;
8. Quicksan flora en fauna;
9. Onderbouwing stikstofdepositie;
10. Archeologisch onderzoek.