

**Nota van zienswijzen
bestemmingsplan
Koningsweg 5 - 2023**

Nota: 3 april 2024

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan	3
Gevolgte procedure	3
Ontvangen zienswijzen	3
Mondelinge toelichting.....	3
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen.....	4
Zienswijze 1	4
Zienswijze 2	6
Zienswijze 3	8
Zienswijze 4	9

Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Koningsweg 5 - 2023' maakt het realiseren van een vakantiepark met een bedrijfswoning en 50 recreatiewoningen mogelijk. Het plangebied heeft betrekking op de percelen van Koningsweg 5 te Wehl.

Gevolgde procedure

Vanaf donderdag 14 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan zeven weken ter visie gelegen (t/m donderdag 1 februari 2024). Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

Ontvangen zienswijzen

Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Ontvangen binnen termijn:

1. , , , gedateerd op 23 januari 2024, ontvangen op 24 januari 2024, berichtnummer 1691292/1853886
2. , , , gedateerd op 22 januari 2024, ontvangen op 25 januari 2024, berichtnummer 1691688/1854189
3. , , , gedateerd op 26 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024, berichtnummer 1693621/1855016
4. , , , gedateerd op 29 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024, berichtnummer 1693645/1855122

Deze zienswijzen zijn in de nota puntsgewijs samengevat, per punt is een kader aangebracht, en is deze voorzien van een reactie van de gemeente. In reactie op de zienswijzen in deze nota worden de briefschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'briefschrijver'.

Mondelinge toelichting

Op 1 februari 2024 zijn degene die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Geen van de briefschrijvers heeft in de zienswijze expliciet aangegeven een mondelinge toelichting te willen geven. Van deze gelegenheid is dus geen gebruik gemaakt.

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1

De briefschrijver, woonachtig in een hecht buurtschap, uit zorgen over het voorgestelde plan om 50 recreatiewoningen te bouwen.

1-1 In de zienswijze wordt de druk op de omgeving benadrukt, met mogelijke geluids-, parkeer- en verkeersoverlast.

De initiatiefnemer heeft een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. In dat akoestische onderzoek industrielawaai (bijlage 7 bij de toelichting) is het geluid afkomstig van het vakantiepark op de omgeving onderzocht. Hierbij is gerekend met 200 verkeersbewegingen op het vakantiepark (50 recreatiewoningen, 4 vervoersbewegingen per woning per dag) met de bijbehorende parkeergeluiden (dichtslaan van autoportieren). In het onderzoek zijn ook de effecten van menselijk stemgeluid meegenomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er na realisatie van het vakantiepark geen overschrijdingen zijn van de hiervoor geldende geluidsnormen en dat er bij de bestaande woningen in de omgeving sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Omtrent het parkeren kan worden gemeld dat het bestemmingsplan voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Doetinchem. Deze norm is 2,1 parkeerplaats per woning. Het parkeren vindt plaats op eigen kavel. Overige parkeervoorzieningen zijn op compacte wijze in het park geïntegreerd. Nabij de hoofdentree bevindt zich de parkeermogelijkheden voor bezoekers. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Met betrekking tot de verkeersdruk is er in de huidige situatie al sprake van verkeer van en naar Teamgamez. Bovendien hoort briefschrijver er rekening mee te houden dat de huidige bestemming ook al functies toelaat die verkeersbewegingen met zich mee brengen. In het vigerende bestemmingsplan (Wehl Buitengebied 2002) is er planologisch gezien ruimte voor 64 stacaravans binnen het plangebied. Ten opzichte van deze situatie neemt het aantal verkeersbewegingen af.

1-2 Briefschrijver verwacht dat door de komst van het vakantiepark, de flora en fauna, zoals dassen, vogels, en vleermuizen zal worden verstoord.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is er een 'quick scan flora en fauna' en een Aeriusberekening uitgevoerd. Met de quick scan en de Aeriusberekening is een beoordeling gemaakt van de effecten van voorgenomen werkzaamheden en gebruiksfunctie op beschermde diersoorten en gebieden. De beoordeling van de deskundige toont aan dat er geen sprake zou zijn van wettelijke overtreding op gebied van soortenbescherming dan wel gebiedsbescherming.

1-3 Briefschrijver is bezorgd over de oorspronkelijke belofte van erfpacht voor de recreatiewoningen, terwijl het plan volgens briefschrijver alleen huur vermeldt.

De woningen kunnen gekocht worden door individuele eigenaren. Zij kunnen de recreatiewoning zelf gebruiken of laten verhuren. Daarnaast zal er een Coöperatieve Vereniging voor Verhuur en Exploitatie (CVVE) worden opgericht, die volledig bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. De verplichting tot verhuur voor lange tijd wordt vastgelegd in aktes. Het beheer en de verhuur van het park zullen worden uitgevoerd

door een professionele partij, en het onderhoud zal collectief en centraal worden geregeld. De bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen is in het bestemmingsplan vastgelegd in sublid 4.2.2 onder e.

1-4 Brieven schrijver vraagt zich af of er met de reeds bestaande natuurcamping in de buurt niet genoeg aanbod is voor recreanten die gericht zijn op rust en natuur.

Over het algemeen zien we in de Achterhoek een verblijfsrecreatiemarkt met groeiende bezettingen, uitgezonderd de traditionele kampeersector inclusief minicampings. Er is daarmee steeds meer vraag naar verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen. Dat blijkt uit het Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie Achterhoek. Dat geeft ook naar de toekomst toe ruimte om extra overnachtingen op te vangen. Bovendien bieden de hoogwaardig vormgegeven recreatiewoningen een kwaliteitsimpuls en draagt deze vorm van verblijfsrecreatie bij aan verlenging van het toeristisch seizoen.

1-5 Brieven schrijver geeft aan ongerust te zijn dat de recreatiewoningen permanent zullen worden verhuurd aan mensen zonder vaste woon- of verblijfplaats, met verwijzing naar eerdere overlast van caravans op dezelfde locatie.

Permanente bewoning is niet toegestaan volgens het bestemmingsplan (lid 9.1 onder a). Bovendien is een recreatiewoning in het bestemmingsplan gedefinieerd als "een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders heeft/hebben". Hiermee is het vestigen van personen zonder vaste woon- of verblijfplaats niet toegestaan.

1-6 Tot slot vreest brieven schrijver dat de gemeente de recreatiewoningen huurt en de gemeente vervolgens het bestemmingsplan wijzigt om er arbeidsmigranten en asielzoekers te plaatsen.

Het is met voorliggend bestemmingsplan niet toegestaan om arbeidsmigranten en/of asielzoekers te huisvesten in de recreatiewoningen. In de definitie van een recreatiewoning (lid 1.47) is opgenomen dat een recreatiewoning uitsluitend bestemd is om te dienen voor recreatief verblijf. Volgens het dagelijks spraakgebruik kan hieronder worden verstaan: verblijf gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding. Het verblijf enkel gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding ontbreekt in het geval van het huisvesten van arbeidsmigranten en/of asielzoekers.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 1:

Geen

Zienswijze 2

Briefschrijver uit zorgen over plannen voor een nieuw vakantiepark op Koningsweg 5 in Wehl.

2-1 Vanuit briefschrijver zijn er zorgen over meer overlast voor de omwonenden door schade aan de natuur en de toegangswegen.

De Koningsweg is een weg die deels onverhard is. Dat is deze altijd geweest. Toen er een camping was, maar ook bij een voorziening als Teamgamez. Uiteraard zorgt verkeer in combinatie met nat weer voor schade aan de zandweg. Indien nodig worden de kuilen opgevuld. Een zandweg zorgt ook voor stofoverlast maar zorgt er tegelijkertijd ook voor dat er niet hard gereden wordt. In dit geval hebben we het over 130-140 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal kan prima over de Koningsweg aan en af rijden. De weg kan dit aan. Ook de zandweg. Bovendien hoort briefschrijver er rekening mee te houden dat de huidige bestemming ook al functies toelaat die verkeersbewegingen met zich mee brengen. Op dit moment is er planologisch gezien ruimte voor 64 stacaravans binnen het plangebied. Ten opzichte van deze situatie neemt het aantal potentieel te verwachten verkeersbewegingen af.

Wat betreft de beantwoording over eventuele schade aan de natuur kan worden aangesloten bij het antwoord gegeven onder 1-2.

2-2 Briefschrijver verwacht dat het huidige zandpad van de Koningsweg de toename in verkeersbewegingen niet aankan en verwacht extra schade en overlast aan het huidige buitengebied.

Wat betreft de beantwoording kan worden aangesloten bij het antwoord gegeven onder 2-1.

2-3 Briefschrijver constateert dat er niet voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien in het plan.

Wat betreft de beantwoording kan worden aangesloten bij het antwoord gegeven onder 1-2. Aanvullend hierop kan worden gesteld dat, mocht in de toekomst toch blijken dat er parkeerdruk ontstaat, dit in het park op gelost zal moeten worden. Op de openbare weg is daarvoor geen ruimte.

2-4 Briefschrijver is bezorgd over mogelijke overlast en vraagt hoe dit voorkomen en gehandhaafd zal worden.

Mogelijke overlast wordt zoveel mogelijk beperkt door de regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer deze regels overtreden worden kan de gemeente hiertegen, op basis van de regels in het bestemmingsplan, handhavend optreden.

2-5 Vanuit de briefschrijver is er vraag naar garanties voor privacy met meer mensen en bewegingen in de buurt.

Over de gestelde privacy merken wij op dat hiervoor de wetgeving uit het Burgerlijk Wetboek leidend is (art. 5:50 BW). Dat ligt niet vast in een bestemmingsplan. Toch hebben wij begrip voor de zorgen ten aanzien van eventuele hinder.

Daarom is er in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Hiermee is verzekerd dat binnen 1 jaar na ingebruikname van de gronden overeenkomstig de bestemming 'Recreatie', de landschappelijke inrichting is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden volgens het inrichtings- beeldkwaliteits- en beplantingsplan (bijlage 7 bij de regels). In dit plan is aan de randen van het vakantiepark een bufferzone opgenomen. In deze zone worden ter versterking van de bestaande begroeiing nieuwe bomen aangeplant.

2-6 Briefschrijver benadrukt het belang van een brede en hoge groenstrook als bufferzone waardoor geluid en zicht beperkt blijft.

Wat betreft de beantwoording kan worden aangesloten bij het antwoord gegeven onder 2-5.

2-7 Tot slot wijst briefschrijver op het belang van het plaatsen van bebouwing, speeltoestellen en activiteiten op acceptabele afstand tot zijn woning.

Wat betreft de beantwoording kan worden aangesloten bij het antwoord gegeven onder 2-5. Aanvullend zal er met betrekking tot speeltoestellen in het vakantiepark niet zozeer sprake zijn van ingerichte speelplekken, maar zijn zogenaamde 'speelaanleidingen' van belang.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 2:

Geen

Zienswijze 3

Briefschrijver heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan.

3-1 Volgens briefschrijver heeft de huidige eigenaar van dit terrein het voornemen om medewerkers van Esbro (arbeidsmigranten) in de recreatiewoningen te huisvesten. Hier zit briefschrijver niet op te wachten.

Wat betreft de beantwoording kan worden aangesloten bij het antwoord gegeven onder 1-6.

3-2 Briefschrijver heeft zorgen over de toenemende verkeersoverlast op de Koningsweg.

Wat betreft de beantwoording kan worden aangesloten bij het antwoord gegeven onder 1-1.

3-3 Tot slot speelt de algemene zorg bij briefschrijver over het verlies van het gevoel van veiligheid en het niet meer comfortabel voelen op de huidige locatie.

Gevoel van veiligheid wordt in principe niet geregeld in het bestemmingsplan. Vanuit milieuaspecten blijkt dat er met dit bestemmingsplan sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook wordt er in de gehanteerde verkeersnormen rekening gehouden met het aspect veiligheid. Hier voldoet dit bestemmingsplan aan.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 3:

Geen

Zienswijze 4

Briefschrijver staat niet afwijzend tegenover een park met 50 vakantiewoningen, maar heeft enkele opmerkingen en verzoeken.

4-1 Briefschrijver verzoekt om bij de begripsomschrijving van het begrip 'recreatiewoning' expliciet op te nemen dat recreatiewoningen geen bestemming zijn voor asielzoekers, statushouders, en arbeidsmigranten.

Wat betreft de beantwoording kan worden aangesloten bij het antwoord gegeven onder 1-6.

4-2 Briefschrijver geeft aan de maximale hoogte van recreatiewoningen (7,5m) naast de perceelsgrens te hoog te vinden. Volgens briefschrijver tast dit het uitzicht, privacy en leefomgeving aan. Briefschrijver stelt voor om woningen met lessenaarsdak en nokhoogte 4,5m te overwegen. Met dezelfde reden geeft briefschrijver aan de maximale hoogte van de bedrijfswoning (10m) te hoog te vinden.

Het is inderdaad niet uitgesloten dat de recreatiewoningen en bedrijfswoning tot enige afname van uitzicht zullen leiden. Dit leidt echter niet tot een onaanvaardbare woonsituatie. Bovendien bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Wel hebben wij begrip voor de zorgen ten aanzien van eventuele hinder. Daarom is er in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Dit is opgenomen in de beantwoording van 2-5.

4-3 Briefschrijver geeft aan de maximale hoogte voor verlichting (12m) niet inpasbaar te vinden in de landelijke omgeving.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de hoogte van verlichting maximaal 12 meter mag bedragen. Wij zijn het eens met de indiener van de zienswijze dat een lagere maximale hoogte voor verlichting beter aansluit bij de omliggende functies. De maximale hoogte van verlichting zal daarom worden verlaagd naar 6 meter. De maximale hoogte van vlaggenmasten en antennedragers blijft 12 meter.

4-4 Briefschrijver stelt voor om onder verboden gebruik (lid 9.1) expliciet airsoft- en paintballactiviteiten, het gebruik als locatie voor asielzoekers, statushouders, arbeidsmigranten, en gebruik voor electrocross motoren op te nemen.

Met dit bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Recreatie' enkel extensieve dagrecreatie en verblijfsrecreatie toegestaan. Extensieve dagrecreatie dient in hoofdzaak gericht te zijn op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen. Verblijfsrecreatie gaat over vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien. Dit zijn de recreatiewoningen.

Intensieve dagrecreatie, waar de activiteiten elektrisch crossen, airsoften en paintballen onder vallen is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Met betrekking tot de asielzoekers, statushouders en arbeidsmigranten kan wat betreft de beantwoording worden aangesloten bij het antwoord gegeven onder 1-6.

4-5 Briefschrijver stelt voor om onder overgangsrecht gebruik (14.4) aan te geven dat wanneer het bestemmingsplan definitief is, de bestaande gebouwen moeten worden verwijderd.

Het bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie, waardoor er geen geboden in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Daarmee kan het slopen van bestaande bebouwing niet worden afgedwongen met het bestemmingsplan.

Op grond van de wet dient een bestemmingsplan standaard eerbiedigend overgangsrecht te bevatten. Hoofregel binnen het overgangsrecht is dat bestaand (legaal) gebruik of een bestaand (legaal) bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in strijd is met dat plan, mag worden voortgezet. Legaal opgerichte bouwwerken mogen daarmee blijven staan. Dit neemt niet weg dat initiatiefnemer voornemens is ten behoeve van de realisatie van het vakantiepark de bestaande bebouwing te slopen.

4-6 Tot slot heeft briefschrijver een opmerking over het inrichtings- beeldkwaliteits- en beplantingsplan. Hier ziet briefschrijver graag dat de afstand van de vakantiewoningen tot de perceelsgrens wordt opgenomen.

Wat betreft de beantwoording kan worden aangesloten bij het antwoord gegeven onder 2-5.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 4:

De maximale hoogte van verlichting wordt naar aanleiding van de zienswijze verlaagd naar 6 meter.