

**Te besluiten om:**

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Koningsweg 5 - 2023' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Vakantiepark Koningsbos' ongewijzigd vast te stellen.

**Inleiding**

Op 1 februari 2022 heeft ons college een principebesluit genomen op een verzoek medewerking te verlenen aan het realiseren van een vakantiepark met een bedrijfswoning en maximaal 50 recreatiewoningen. De locatie betreft de percelen van Koningsweg 5 te Wehl. Deze locatie is momenteel in gebruik voor verschillende recreatieve outdooractiviteiten.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In vervolg op het principebesluit heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Koningsweg 5 - 2023'. Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening op het bestemmingsplan 'Wehl Buitengebied 2002'.

Het bestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er zienswijzen op het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

In samenhang met het bestemmingsplan is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte. Door het beeldkwaliteitsplan door u als gemeenteraad te laten vaststellen, ontstaat er een toetsingskader voor welstand/commissie Ruimtelijke kwaliteit bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitsplan omvat het gehele plangebied.

Het beeldkwaliteitsplan heeft volgens de inspraakverordening van 14 december 2023 tot en met 31 januari 2024 als concept ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties op het plan ingediend. Ook is er geen andere reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

**Argumenten**

*1.1 Hiermee stemt u in met de voorgestelde reactie op de zienswijzen*

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 2). In de Nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan wel of niet aan te passen. Door de Nota van zienswijzen vast te stellen, stemt u in met de geformuleerde reactie.

*1.2 De Nota van wijzigingen geeft de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan weer*  
De Nota van wijzigingen (bijlage 3) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer.

### *2.1 De zienswijzen geven aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan*

Wij adviseren u een twee wijzigingen in het plan door te voeren. De eerste wijziging betreft het verlagen van de maximale hoogte van verlichting ten behoeve van het voorkomen van lichtoverlast voor omwonenden. Dit wordt ook passender geacht binnen de landelijke omgeving. Daarnaast is een tekstuele wijziging doorgevoerd in de naamgeving van het 'Inrichtings-, beeldkwaliteits- en beplantingsplan'. Voor een volledig overzicht van wijzigingen verwijzen wij u naar de Nota van wijzigingen.

### *2.2 Er vindt op deze locatie een grote kwaliteitsverbetering plaats*

Op deze locatie is op dit moment sprake van een perceel dat is vergund en ingericht voor paintballen, airsoften, lasergamen en elektrisch crossen. Het in 2020 vernietigde bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' bood hiervoor de mogelijkheden, omdat intensieve dagrecreatie was toegestaan. Destijds was bij de vergunningverlening een landschappelijke inpassing niet af te dwingen, waardoor de huidige bedrijfsvoering niet landschappelijk ingepast is. Ook is het aanzicht allesbehalve fraai te noemen, en ondervindt de omgeving veel overlast van de activiteiten. Het plan voor een vakantiepark is een kans om de locatie te verbeteren en landschappelijk in te passen. Met dit plan is de verwachting dat de overlast die nu ervaren wordt af zal nemen. De recreatievorm verandert immers van actieve dagrecreatie naar passieve verblijfsrecreatie.

### *2.3 Het vakantiepark wordt landschappelijk ingepast in de omgeving*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een ruim opgezet vakantiepark mogelijk. Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor 64 stacaravans, een bedrijfswoning en centrale voorzieningen. In het voorliggende plan zijn maximaal 50 recreatiewoningen, een bedrijfswoning en centrale voorzieningen mogelijk.

Bovendien wordt het ontwikkeld in een groene omgeving met waterpartijen en verder ook landschappelijk ingepast. Ook worden de natuurwaarden door de inrichting van het vakantiepark verbeterd. Het gaat dan bijvoorbeeld om maatregelen als het plaatsen van nestkasten in gevels van de vakantiewoningen en rekening houden met het type beplanting voor het aantrekken van vogels/vlinders/bijen/insecten.

### *2.4 Er wordt een goed woon- en leefklimaat gecreëerd*

Het bouwplan is akoestisch onderzocht en hieruit is gebleken dat de geluidbelasting op de gevels van de bedrijfswoning als gevolg van wegverkeerslawaai hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Om toch tot een goed woon- en leefklimaat in de woning te komen, is gekeken of de berekende geluidbelasting teruggebracht kan worden door maatregelen aan de bron (stiller type wegdek) of in de overdracht (geluidwal/-scherm). Dit blijkt niet haalbaar. Met een besluit tot het vaststellen van een hogere waarde geluid wordt het afwijken van de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluid en het kunnen voorschrijven van geluidsisolerende maatregelen bij de vergunning formeel geregeld.

### *2.5 Er vindt compensatie plaats voor de ligging in het Gelders Natuurnetwerk*

Een klein deel van de planlocatie is gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk. Deze gronden hebben in het geldende bestemmingsplan een recreatieve bestemming. In het nieuwe bestemmingsplan zullen de gronden worden bestemd voor natuur en als zodanig worden ingericht ter versterking en verbetering van de kernkwaliteiten.

### *2.6 Door de bedrijfsmatige exploitatie blijft de eenheid van het park gewaarborgd*

De recreatiewoningen worden na verkoop particulier eigendom. De collectieve ruimte rondom de recreatiewoningen (wegen, parkeerplaatsen, collectieve voorzieningen) blijven eigendom van de exploitant.

De woningeigenaar en de exploitant sluiten een individuele overeenkomst over het beheer inclusief de tuinen. De woningeigenaren worden dus slechts eigenaar van de recreatiewoning zelf en de bijbehorende kavel. Zo is ook op de lange termijn geborgd dat het park goed onderhouden blijft en eenheid blijft uitstralen. De eigenaren kunnen de recreatiewoningen zelf gebruiken maar ook verhuren aan vakantiegangers. In dat geval zal de verhuur collectief via de exploitant plaatsvinden.

#### *2.7 De huidige activiteiten worden gestaakt bij een onherroepelijke omgevingsvergunning*

Als de omgevingsvergunning voor de bouw van het vakantiepark onherroepelijk is, zullen de activiteiten van het outdoorcentrum beëindigd worden. Dat is in de anterieure overeenkomst geregeld.

#### *3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer*

Conform artikel 6.12 1e lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad voor een ontwikkeling als deze een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet nodig als, conform artikel 6.12 2e lid onder a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

#### *4.1 Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld als aanvulling op de Nota van welstand*

Het beeldkwaliteitsplan 'Vakantiepark Koningsbos' beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en vormt het toetsingskader voor welstand. Door het vaststellen van de beeldkwaliteitseisen kunnen bouwplannen op de juiste wijze getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Dit is één van de toetsingen die nodig zijn om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling integraal deel uit van de Nota van welstand.

### **Financiën**

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de gemeente afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Niet alle zienswijzen kunnen worden overgenomen in het uiteindelijke plan*

Dit heeft meerdere redenen. Hierin spelen zowel juridische als belangenafwegingen een rol. Het is belangrijk om te benadrukken dat het afwijzen van aspecten uit een zienswijze niet betekent dat deze volledig genegeerd worden. Hoewel niet alle zienswijzen altijd kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, worden ze wel serieus overwogen en voorzien van een duidelijke en transparante motivering waarom ze al dan niet zijn overgenomen. Deze motivering is toegevoegd aan dit raadsvoorstel in bijlagen 2 en 3.

#### *2.1 Er is een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing opgenomen*

Ten behoeve van de ontwikkeling is een inrichtings-, beeldkwaliteits- en beplantingsplan opgesteld. Dit plan biedt een overzichtelijk en overkoepelend kader dat gebruikt kan worden om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van vakantiepark en omgeving te waarborgen. Door middel van beeldkwaliteitscriteria kunnen toekomstige ontwikkelingen worden getoetst. Daarnaast geeft het concrete richtlijnen voor de inrichting van het park. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te verzekeren dat op het perceel binnen 1 jaar na het in gebruik nemen van de gronden, de landschappelijke inrichting is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het plan.

## *2.2 Kunnen de recreatiewoningen permanent worden bewoond?*

Permanente bewoning is niet toegestaan bij een recreatiewoning. Dit is in het voorliggende bestemmingsplan planologisch geregeld. Ook is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat de ontwikkelaar, exploitant of diens rechtsopvolger in de contracten met de koper of diens rechtsopvolger opneemt dat permanente bewoning en tijdelijke bewoning door onder meer arbeidsmigranten en dergelijke niet is toegestaan. Er kan dus door het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst gehandhaafd worden tegen permanente bewoning. Doordat de ontwikkelaar c.q. exploitant betrokken blijft bij het beheer, de verhuur en het onderhoud van het park is de controle op permanente en tijdelijke bewoning door de exploitant ook geborgd. Dat is ook in het belang van de exploitant zelf. Als ongewenste bewoning ontstaat, zal dit een negatieve uitstraling hebben op het park, de verkoopbaarheid en verhuurbaarheid van de woningen en daarmee de inkomsten van de exploitant.

## *3.1 Kan het bestemmingsplan planschade veroorzaken?*

Dat is mogelijk, maar door de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst komen eventuele planschadekosten geheel voor rekening van de ontwikkelaar.

### **Vervolg**

De indieners van de zienswijzen zullen op de hoogte worden gesteld van uw besluit, de vervolprocedure, de publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde plan. In de publicatie zullen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden benoemd. Verder wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt op de gemeentelijke website, in het digitale gemeenteblad en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

Na uw besluit zal het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, overeenkomstig de procedure die in de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Bijlagen**

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Koningsweg 5 - 2023'
2. Nota van zienswijzen
3. Nota van wijzigingen
4. Vast te stellen beeldkwaliteitsplan 'Vakantiepark Koningsbos'

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM