



Gemeente
Aalten



**Wijzigingsplan Landelijk gebied,
recreatieterrein 't Walfort.
Zienswijzennota**

Inhoud

PROCEDURE	3
ZIENSWIJZEN	5
1. De heer XX Aalten; de zienswijze is ondertekend door in totaal 9 personen, die woonachtig zijn op de adressen XXXXXX te Aalten, aangevuld bij brief van 8 maart 2024 van de heer XX van Poelman van den Broek, advocaten, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen.....	5
2. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem	11
VOOROVERLEGREACTIES	12
1. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem	12
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	13

Procedure

Het ontwerp van het wijzigingsplan “Landelijk gebied, recreatieterrein 't Walfort’ heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Hofstraat 8 in Aalten.

Iedereen heeft in deze periode het plan ook kunnen raadplegen via de website www.aalten.nl, resp. www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de website is ook vermeld op welke wijze de planbestanden konden worden verkregen.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het plan in te dienen bij de gemeenteraad. De mondeling ingediende zienswijzen zijn op schrift gesteld.

Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een wettelijke termijn, die op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, tot en met de eerstvolgende dag verlengd. Dit betekent dat zienswijzen tot en met 31 januari 2024 kunnen worden ingediend.

Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Formele beoordeling

De formele ontvankelijkheid van een zienswijze wordt bepaald door artikel 3.8 Wro en artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Artikel 6:9 Awb luidt:

1. Een bezwaar- of beroepschrift is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen;
2. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

Inhoudelijke beoordeling

In deze Zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijzen beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte zienswijzen. De zienswijzen zijn door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld.

Vooroverlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland
- Waterschap Rijn en IJssel

De ingekomen reacties van de provincie Gelderland is in nota beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte reactie. De reactie is door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld. Het waterschap heeft een zienswijze ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de uit de zienswijzenbeoordeling voortvloeiende wijzigingen wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het betreft hier tekstuele correcties (met name storende) schrijffouten) in het bestemmingsplan.

- 1. De heer XX Aalten; de zienswijze is ondertekend door in totaal 9 personen, die woonachtig zijn op de adressen XXXXXX te Aalten, aangevuld bij brief van 8 maart 2024 van de heer XX van Poelman van den Broek, advocaten, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen.**

Ingekomen op 29 januari 2024

Kern van de zienswijze

Het woon- en leefklimaat wordt aangetast door:

- a. de locatie van het voorzieningengebouw met o.a. klimtoren; er wordt gepleit voor een andere locatie voor dit gebouw, méér in de richting van de hoofdingang aan de Walfortlaan; dit dient vervolgens in het plan te worden geborgd;
- b. het karakter van het recreatiepark is niet naar binnen gekeerd; gevraagd wordt om dit als zodanig te realiseren en met name de terrassen aan de binnenzijde van het park aan te leggen;
- c. het ruimtelijk kwaliteitsplan/landschapsplan is te vrijblijvend; er is niet het gehele jaar een groenblijvende houtwal; de houtsingels bestaan voornamelijk uit bladverliezende bomen en struiken.

Burgemeester en wethouders hebben kennisgenomen van de volledige zienswijze en dit bij de overwegingen betrokken.

Zienswijze van 8 maart 2024.

Het wijzigingsplan is op onderdelen strijdig met de voorwaarden van het bestemmingsplan. Onder meer is de kavelgrootte niet geborgd in de bouwregels van het plan., maar uitsluitend in de gebruiksregels. Het voorzieningengebouw met een oppervlak van maximaal 1140 m² gaat verder dan de mogelijkheid die met de wijzigingsbevoegdheid door de raad aan het college is geboden. Een dergelijk gebouw trekt waarschijnlijk ook mensen aan die niet op het terrein verblijven. In het ontwerp is geen inzicht gegeven welke ruimtelijke effecten deze nieuwe en gemoderniseerde functie heeft.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Algemeen:

De zienswijze is door verschillende personen ondertekend. Wij vatten dit zodanig op dat de zienswijze is ingediend door de onderscheidene ondertekenaars.

Het wijzigingsplan 'Landelijk gebied, recreatieterrein 't Walfort' vindt zijn grondslag in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' van de gemeente Aalten. Het voorontwerp van het plan 'Landelijk gebied 2015' heeft met ingang van 15 september tot en met 31 oktober 2014 ter inzage gelegen.

In algemene zin dient opgemerkt te worden dat met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan Landelijk gebied 2015 de planologische aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming (recreatiewoningen in plaats van stacaravans)

in beginsel als een gegeven wordt beschouwd als is voldaan aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden

Genoemde wijzigingsbevoegdheid ziet toe op het realiseren van een kwaliteitsverbetering op het recreatieterrein. Overigens heeft terrein van 't Walfort al sinds de jaren zeventig een recreatieve bestemming.

Het college is van mening dat aan de voorwaarden van het moederplan (art. 16.6.1. sub a kwaliteitsverbetering met landschappelijke inpassing) is voldaan en is daarom bevoegd toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Daarmee is in beginsel de planologische aanvaardbaarheid van het recreatiepark een gegeven.

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 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. Milieuzonering 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.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden is de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' 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 richtafstand. De woning van de indiener van de zienswijze bevindt zich op een afstand van ruim 80 m. tot het recreatieterrein. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' dient de afstand tussen een woning en een bedrijf in de categorie 'Kampeerterrein, vakantiecentra e.d. (met keuken)' (SBI-code 552, 553) ten minste 50 m te bedragen. Aan deze richtafstand wordt in dit geval ruimschoots voldaan.

Er kan vanuit worden gegaan dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd blijft.

Wij stellen daarnaast nog vast dat de indieners van de zienswijze na deze datum eigenaar zijn geworden van de woningen Eskesweg 7, 7b, 7c en 9 te Aalten. De indieners van de zienswijzen hebben ten tijde van de aankoop van de woning kennis kunnen nemen van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en deze omstandigheid mee kunnen laten wegen bij de aankoop.

Locatie voorzieningengebouw en klimtoren

Het moederplan Landelijk gebied 2015 kent aan het perceel de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" toe, met de nader aanduiding 'specifieke vorm van recreatie –

verblijfsrecreatie 5'. Op grond van de regels van het moederplan zijn deze gronden bestemd voor recreatief verblijf in stacaravans en kampeermiddelen, algemene voorzieningen ten behoeve van het (recreatief) nachtverblijf, daaronder begrepen een bed and breakfast, een groepsaccommodatie, nutsvoorzieningen, sanitaire voorzieningen, voorzieningen voor sport en spel, voorzieningen ten behoeve van het beheer van het verblijfsterrein en ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel.

Het moederplan bevat geen bouwvlakken. Dat betekent dat overal binnen het bestemmingsvlak bouwwerken ten behoeve van deze functies mogen worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de overige (bouw)regels van het moederplan.

Op grond van het moederplan kan een gebouw ten behoeve van een centrale voorziening worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte maximaal 1140 m² bedraagt, de bouwhoogte maximaal 7 m en de goothoogte maximaal 3 m. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde (klimtoren) geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter.

In het ontwerp van het wijzigingsplan hebben de gronden de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Op grond van artikel 3 van de regels zijn de gronden onder andere bestemd voor voorzieningen ten behoeve van het beheer van het verblijfsterrein en voorzieningen voor sport en spel.

Het ontwerp wijzigingsplan kent evenmin een bouwvlak. Dit betekent dat overal binnen het bestemmingsplan bouwwerken ten behoeve van deze functies mogen worden gerealiseerd. In het ontwerp wijzigingsplan zijn ten aanzien van het gebouw ten behoeve van de algemene voorzieningen dezelfde bouwregels opgenomen als in het moederplan (oppervlakte maximaal 1.140 m², bouwhoogte maximaal 7 meter en goothoogte maximaal 3 meter. Ten aanzien van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt net als in het moederplan een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Voor zover wordt betoogd dat de bouwmogelijkheden van voorzieningengebouwen en speeltoestellen in het moederplan te ruim zijn, had het op de weg gelegen daartegen op te komen in de procedure over de vaststelling van het moederplan. Deze bouwmogelijkheden kunnen als zodanig niet in deze procedure ter discussie staan.

Hetzelfde geldt voor de horecafunctie. Op grond van het moederplan zijn enkel ondergeschikte horecavoorzieningen (categorie 1) toegestaan. Dat geldt ook voor het ontwerp wijzigingsplan. Er is dus enkel ondergeschikte horeca categorie 1 toegestaan. Dat wil zeggen horeca die is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren zoals een ijssalon, theetuin, een ontvangstruimte, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf. Voor een professioneel recreatiebedrijf van het niveau, zoals de ontwikkelaar voor ogen heeft, is een voorzieningengebouw noodzakelijk. De horecafunctie die wordt aangegeven is ook passend en uitsluitend gericht op de eigen gasten. Dat is ook het beleid van de gemeente en in dit plan vastgelegd in planregel 3.5.1, onder c.

Dat de locatie niet bij de ingang maar meer midden op het terrein is gesitueerd is vanuit dit oogpunt ook wenselijk, het voorkomt dat (ook in de toekomst) de horeca alsnog naar buiten gericht wordt. De geluidsbelasting bij dit type horeca is over het algemeen laag en de afstand van gevel tot gevel is groot.

Daarbij is ook zonder deze bestemmingswijziging het mogelijk om overal op het terrein een dergelijke voorziening te plannen/realiseren, aangezien er geen specifieke bouwvlakken binnen de bestemming zijn opgenomen. De plansystematiek van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 is daarbij gevolgd.

Ook uit het oogpunt van logistiek en bevoorrading is het wenselijk om de horecavoorziening verder van de openbare weg af te plaatsen, zodat transporteurs geheel het terrein op moeten rijden en er geen overlast aan de openbare weg ontstaat.

Speelvoorzieningen bij een recreatieterrein zijn gebruikelijk, zo niet noodzakelijk. Ook hier worden de afstanden, die horen bij dit soort voorzieningen, ruimschoots behaald (zie onder het kopje 'Algemeen'. Zolang speelvoorzieningen passen binnen de huidige gestelde regelgeving, kunnen deze vrijelijk op het terrein geplaatst worden. De locatie van een grotere speelvoorziening, zoals een klimtoren, nabij het voorzieningengebouw komt ons voor als een logische keuze. Voorzieningen centreren, zodat verschillende doelgroepen gelijktijdig van diverse voorzieningen gebruik kunnen maken, is een zeer gebruikelijke inrichting van een recreatieterrein.

Zowel het vigerende als het nieuwe bestemmingsplan geven geen specifiek bouwvlakken aan. Het toevoegen van bouwwerken als (speel)voorziening was al mogelijk. Dit plan verruimt deze mogelijkheden verder niet. Gezien het feit dat marktomstandigheden kunnen wijzigen is het goed dat een exploitant enige vrijheid heeft om zich daaraan te kunnen passen. Hiermee wordt mede voorkomen dat het park in de toekomst afglijdt naar een niet-bedrijfsmatig te exploiteren bedrijf. Uiteraard moeten eventuele toekomstige bouwwerken wel aan de wet- en regelgeving voldoen (en kunnen ze [deels] vergunningplichtig zijn).

De indieners refereren naar een logische koppeling van het voorzieningengebouw met het oude Zondagsschooltje aan de Walfortlaan. Het feit dat beide objecten toeristisch zijn, wil niet automatisch zeggen dat de doelgroepen ook gelijk zijn. Ook gasten van twee toeristische objecten kunnen tegengestelde verwachtingen en eisen hebben.

Ontbreken van een naar binnen gekeerd karakter

Ook hier geldt dat geen sprake is van een verslechtering ten opzichte van het moederplan. Het moederplan stelt geen eisen aan de situering van stacaravans en kampeermiddelen. Deze kunnen overal op het bestemmingsvlak worden vergund/neergezet en daarvoor geldt op grond van het moederplan niet de voorwaarde dat de bouwwerken naar binnen gekeerd dienen te zijn.

De herontwikkeling van het recreatiepark zal zorgen voor een enorme kwaliteitsverbetering van het recreatieterrein. Het oude terrein was een verouderd park met een rommelige uitstraling. Er was een grote diversiteit aan stacaravans en enkele toercaravans, voorzien van vele aan- en bijbouwen in allerlei soorten en maten (170 stacaravans ten opzichte van 116 recreatiewoningen).

De Welstandsnota Aalten bevat aparte criteria voor recreatieparken en sportcomplexen. Hierin staat onder meer dat recreatieparken worden ingebed in een groene omgeving en sprake is van een naar binnen gekeerd karakter. De aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van de vakantiewoningen zal aan de Welstandsnota worden getoetst.

De eisen zien vooral toe op de afstanden tussen de recreatiewoningen en de woningen van omwonenden. Die eisen worden hier ruimschoots gehaald. Uit dien hoofde is het niet noodzakelijk de plek van de terrassen om bij de recreatiewoningen te reguleren in dit plan. Gezien de doelgroep van Landal, de beoogde exploitant, zal er waarschijnlijk geen sprake zijn van continu feestende en barbecueënde (groepen van) vakantievierders. De geluidsbelasting van een tuinterras bij een recreatiewoning is laag. De randbeplanting die is aangegeven voorkomt dat er een naar buiten gekeerd karakter is van de woningen, omdat er -

zeker in het hoogseizoen- niet of nauwelijks sprake zal zijn van uitzicht voorbij de grenzen van het terrein.

In de zienswijze wordt verwezen naar de Welstandsnota en specifiek de aanduiding 'een naar binnen gekeerd karakter' waar invulling aan gegeven wordt door de aanleg van een goede landschappelijke inpassing.

Hieraan wordt ruimschoots voldaan door de realisatie van een robuuste groenstructuur met een breedte van minimaal 3.0 meter nabij de Walfortlaan naar een veel royalere maat van ruim 9.5 meter aan de zuidzijde, overeenkomstig hetgeen in de loop van het planproces besproken is met de indieners van de zienswijze. Hierin worden bestaande inheemse bomen gehandhaafd. Met de aanplant van inheems en streekeigen struiken en bomen ontstaat een dicht struweel. Naast de inpassing van de camping levert deze groenstructuur een belangrijke bijdrage aan het herstel en versterken van de biodiversiteit. Met de dichte takstructuur van het struweel zal binnen enkele jaren een gesloten winterbeeld ontstaan, dit ook in het licht van de afstand van ruim 70 meter tussen de grens van het recreatieterrein tot de woningen van de indieners van de zienswijze.

Het ruimtelijke kwaliteitsplan

Het moederplan maakt een recreatiepark mogelijk met stacaravans en kampeermiddelen. Het oude terrein was verouderd en rommelig. De herontwikkeling van het recreatieterrein leidt tot een grote kwaliteitsverbetering.

In artikel 3.5.3 van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de uitvoering van het landschapsplan. Hierdoor is niet mogelijk de recreatiewoningen in gebruik te nemen zonder dat de landschapsmaatregelen ter plaatse van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie' zoals genoemd in het Inrichtingsplan zijn gerealiseerd. Er geldt tevens een instandhoudingsverplichting die de landschapsmaatregelen. Het ingediende landschapsontwikkelingsplan is goed onderbouwd en voldoet aan de vereisten die hieraan gesteld worden. Op basis van de landschapsanalyse is op hoofdlijnen het beplantingssortiment bepaald evenals het beheer en onderhoud.

In overleg met de ontwikkelaar kan nog worden gekeken naar een beperkte doormenging met wilde liguster, echter het is geenszins de bedoeling om te komen tot een groenblijvende groenstructuur. Dit is niet passend in het landschap, wij onderschrijven het plan op hoofdlijnen van de ontwikkelaar gezien de toepassing van inheemse soorten, passend in het landschapstype, bodem en (grond)water. Een dergelijke samenstelling draagt bij aan de versterking van de biodiversiteit.

Het landschappelijk inpassingsplannen draagt bij aan een forse toekomstbestendige kwaliteitsversterking en de door de indiener van de zienswijze gewenste functiescheiding (onder meer door vermindering van zicht op het recreatieterrein).

Aanvulling zienswijze bij brief van 8 maart 2023.

De minimale kavelgrootte van de recreatiekavels is verankerd in de gebruiksregels. De indiener van de zienswijze vrees dat de recreatiewoningen wel kunnen worden gebouwd, terwijl niet aan de minimaal voorgeschreven kavelmaat wordt voldaan. Een aanvraag om omgevingsvergunning moet ook worden getoetst aan de gebruiksregels.

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie o.a. de uitspraak van 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3538) dat bij de toetsing van een bouwplan aan een bestemmingsplan niet slechts dient te worden gezien of het

bouwwerk overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt, maar dient mede te worden beoordeeld of het bouwwerk ook met het oog op zodanig gebruik wordt opgericht. Dit houdt concreet in dat een bouwwerk in strijd met de bestemming moet worden geoordeeld indien redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk uitsluitend of mede zal worden gebruikt voor andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet.

Dit betekent dat in de aanvraag om omgevingsvergunning tot uitdrukking dient te komen dat elke recreatiekavel een omvang van tenminste 225 m² heeft. Indien daaraan niet wordt voldaan kan de vergunning niet worden verleend.

De wijzigingsbevoegdheid heeft specifiek betrekking op de vervanging van de stacaravans door recreatiewoningen, teneinde een kwaliteitsverbetering van de totale verblijfsrecreatieve voorziening te realiseren. Daarin voorziet dit plan. De omzetting van stacaravans in recreatiewoningen betekent niet dat er in het geheel geen gebouwen ten behoeve van de algemene voorzieningen mogen worden opgericht. Dergelijke gebouwen zijn in het kader van de reguliere exploitatie van een dergelijk terrein onmisbaar.

De maatvoering uit het plan Landelijk Gebied 2015 is daarvoor maatgevend en is één op één overgenomen in dit wijzigingsplan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het voorzieningenbouw wijzigen niet ten opzichte van het moederplan.

Voor zover wordt betoogd dat die bouwmogelijkheden te ruim zijn, had het op de weg van belanghebbende gelegen om destijds tegen de vaststelling van het moederplan rechtsmiddelen aan te wenden. Het moederplan en de daarin opgenomen bouwmogelijkheden zijn ten aanzien van dit plandeel onherroepelijk.

Wij zijn van mening dat wij binnen de grenzen van wijzigingsbevoegdheid zijn gebleven.

Besluit:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

2. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem

Ingekomen op 31 januari 2024

Kern van de zienswijze

- a. In de watertoets zijn niet de normen gebruikt die het waterschap gebruikt voor het toetsen van het bergen van hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak.
- b. De gedeeltelijke ophoging van het terrein dient opgenomen te worden in het plan.
- c. Het waterschap ziet graag in beeld gebracht wat de toename van de hoeveelheid afvalwater is ten opzichte van de bestaande situatie.

Beoordeling overlegreactie door college van B&W

Er heeft de afgelopen periode intensief overleg met het Waterschap Rijn en IJssel plaats gevonden. Een en ander heeft geresulteerd in een aangepaste watertoets. Deze wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Het waterschap is akkoord met deze aangepaste watertoets.

Er wordt voldaan aan de normering die in artikel 3.5.1 onder e. van het wijzigingsplan is opgenomen. Gelet op de te nemen maatregelen op dit recreatieterrein in het kader van de berging van hemelwater mag normaliter geen wateroverlast worden verwacht.

Besluit:

De zienswijze wordt overgenomen in die zin dat de geactualiseerde watertoets in de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Vooroverlegreacties

1. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Ingekomen op 12 januari 2024

Inhoud van de overlegreactie:

- a. Op basis van artikel 1.3 van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023) heeft de provincie geen adviesbevoegdheid over een wijzigingsplan.
- b. Het plan benoemt de provinciale belangen en onderbouw goed op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Beoordeling overlegreactie door college van B&W

- a. Van deze reactie wordt met waardering kennisgenomen.

Besluit:

Deze reactie is geen aanleiding om het plan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen

Bij de vaststelling van het plan worden enkele type- en stijlfouten gecorrigeerd, die in onderstaande tabel zijn opgenomen:

Adres/artikel	Wijziging
Artikel 3.1, onder e van de planregels	‘groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing/versterking van het landschap tere plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing’ wijzigen in: groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing/versterking van het landschap ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – voorwaardelijke verplichting’
Artikel 3.2.1, onder b	Het woord ‘maximaal’ wordt toegevoegd, zodat het artikel komt te luiden als volgt: b. bergingen bij de recreatiewoningen met: 1. een gezamenlijke inhoud per recreatiewoning van maximaal 50 m²; 2. een oppervlak van maximaal 20 m²; 3. een bouwhoogte van maximaal 3,5 m; 4. een goothoogte van maximaal 2,5 m.
Artikel 3.2.1, onder c	‘een goothoogte van 3 m’ wijzigen in ‘een goothoogte van maximaal 3 m’
Artikel 3.3	‘nadere eisen te stellen’ wordt gewijzigd in ‘nadere eisen stellen’
Artikel 3.5.1, onder b	‘recreatiewoning’ wijzigen in ‘recreatiewoning’
Artikel 3.4.1	‘niet onevenredige mate’ wordt gewijzigd in ‘niet in onevenredige mate’
Artikel 3.5.1, onder c	‘bezoekers van het recreatieterrein’ wijzigen in ‘gasten, die dan recreatief nachtverblijf hebben geboekt in een recreatiewoning op het recreatieterrein’
Artikel 3.5.1, onder d	1. ‘dee’ wijzigen in ‘de’ 2. ‘ronden enbouwwerken’ wijzigen in ‘gronden en bouwwerken’ 3. ‘recreatieterrein’ wijzigen in ‘recreatieterrein’
Artikel 3.5.1, onder e	‘dee normen’ wordt gewijzigd in ‘de normen’ en ‘Ijssel’ in ‘Ijssel’.
Artikel 3.6.1, onder 1	‘de in het genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;’ wijzigen in ‘de in het genoemde Inrichtingsplan landschapsmaatregelen zijn bepaald;’
Verbeelding	Op de verbeelding wordt een verbindingsteken tussen de twee bestemmingsvlakken opgenomen.
Bijlage bij de planregels	In de bijlage bij de planregels wordt het landschapsplan zodanig aangepast dat enkel de concrete landschapsmaatregelen worden opgenomen. Het resterende deel van het inrichtingsplan (de beleidsmatige onderbouwing) wordt in de toelichting opgenomen. Op grond van vaste jurisprudentie dient een voorwaardelijke verplichting -zoals de landschappelijke inpassing- voldoende duidelijk en handhaafbaar te zijn.

Bijlage bij Zienswijzennota

onderzoek locatie voorzieningengebouw

Onderzoek locatie voorzieningengebouw

12-07-2023

Vanwege vragen uit de buurt is er een extra onderzoek gedaan betreft de locatie van het nieuw te realiseren voorzieningen gebouw. De buurt heeft 2 alternatieven aangedragen die zijn meegenomen in dit onderzoek. Variant 1 betreft de locatie op 't noordelijk gelegen veld. Variant 2 betreft de locatie achter de bestaande receptie. De grootste zorgen waren omtrent de grootte van het gebouw, geluidsoverlast, zichtbaarheid en licht overlast en privacy. In de bijlages zijn

Recreëren:

- ✓ aan het water
- ✓ op een akker
- ✓ in het bos



Bungalowpark 't Walfort

Geschiedenis:

In de oude situatie was er een groot sanitair gebouw gerealiseerd in het bos. Hiervoor zijn destijds meerdere bomen gekapt en is het terrein rondom opgehoogd. Omdat het bestaande bos één van de kernkwaliteiten is van het terrein is het voor flora en fauna beter als er alleen kleine bebouwing wordt geplaatst.

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan voorziet een voorzieningengebouw met een oppervlakte van maximaal 1400m². Er is echter een gebouw ingetekend met een vloeroppervlakte van 700m². Het voorzieningengebouw is als een kleinschalig gebouw toegepast welke twee keer zo klein is als toegestaan volgens het bestemmingsplan. Dit is gedaan, omdat een groter gebouw niet passend is in bestaande landelijke structuur.

Zichtbaarheid:

We begrijpen uw zorg over de zichtbaarheid van het gebouw. We nemen deze zorgen serieus en zullen kijken naar mogelijkheden om de visuele impact van het gebouw te minimaliseren. Voor alle 3 varianten zijn onderstaande bevindingen van toepassing. Omdat het gebouw omringd is door bungalows en het bos, is het zowel voor de fauna als de vakantiegangers niet wenselijk als de gevel volledig verlicht wordt. Zowel het gebouw als het achtergelegen terras zal voorzien worden van oriëntatieverlichting en kleine lantaarns met led-armaturen in fauna vriendelijke kleuren. De vorm van het gebouw is vergelijkbaar aan een manege of agrarische loods. Deze vormen in dit formaat worden vaker toegepast in de Achterhoek. Op het dak wordt de zuidzijde voorzien met PV panelen i.v.m. de energieneutrale ambities. De noordzijde zal worden uitgevoerd als sedumdak of met sandwichdakplaten. De achtergevel wordt opgetrokken in gele flagstones wat zorgt voor een natuurlijke uitstraling.

Bereikbaarheid:

De centrale ligging van het gebouw op het terrein zorgt ervoor dat het voorzieningengebouw voor iedereen eenvoudig te bereiken is. Dit vermindert ook de verkeersbewegingen bij de noordelijk gelegen huisjes, aangezien de centrale parkeerplaats eenvoudiger te bereiken is en de huurders sneller te voet naar hun vakantiewoning zullen gaan.

Toezicht:

De facilitaire dienst wordt gevestigd nabij het bestaande receptie gebouw, want het is wenselijk dat de facilitaire dienst aan de rand van het park gevestigd is. Ook is het wenselijk dat het voorzieningengebouw en de facilitaire dienst verspreid zijn over het park, omdat er dan vanuit meerdere plekken toezicht op het park wordt gecreëerd, wat de kans op geluidsoverlast, vandalisme, verkleint.

Groene inpassing:

Rondom het terrein worden de bestaande groenstructuren versterkt en/of volledige boomsingel aangelegd variërend van 3,5 / 8 meter in doorsnede. Hierdoor zal het bungalowpark minder opvallen in de omgeving. De groene kernkwaliteiten zijn het oude hakbos, de boomsingel langs de Walfortlaan en de vergezichten over het Achterhoekse landschap. Voor de identiteit van het park is het wenselijk dat er wordt ingespeeld op deze groene kernkwaliteiten. De losse bungalows zijn verdeeld over verschillende thema's welke elk aansluiten op één van de kernkwaliteiten. Het voorzieningengebouw dient als verbindende kern van het bungalowpark. Daarom is het van belang dat de verschillende kernkwaliteiten hier samenkomen. Middels doorzichten in de groene haag kan de verbinding met het omliggende Achterhoekse landschap worden versterkt.

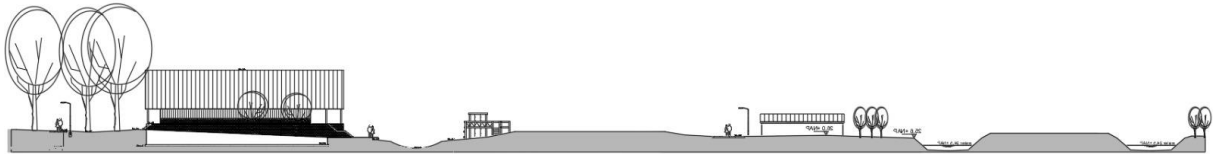
Verkeer:

Volgens het verkeersrapport van Goudappel Deventer (kenmerk: 013414.n1.01) is de toename van verkeersstromen en verkeershinder beperkt door de geplande herontwikkeling. Desondanks is het aannemelijk dat er tijdens wisseldagen extra drukte zal zijn rondom de toegang van het terrein. Omdat het geen openbaar toegankelijk terrein is zal er een slagboom bij de ingang geplaatst worden welke middels een pasjes systeem geopend kan worden. Voor de check-in dienen de vakantiegangers zich eerst te melden bij de receptie. Daardoor is het aannemelijk dat er meer dan drie auto's staan te wachten voor de slagboom. In het onderzoek van de locatie zal gekeken worden wat dit voor invloed heeft op de doorstroming van de omgeving.

Conclusie:

Op basis van de variantenstudie blijkt variant 3 is de beste locatie voor het bouwen van een voorzieningengebouw voor dit terrein. Zowel voor de omgeving, toezicht, groene inpassing als de interne logistiek voor het bungalowpark biedt deze variant voordelen ten opzichte van variant 1 en 2. Zie bijlage 2.

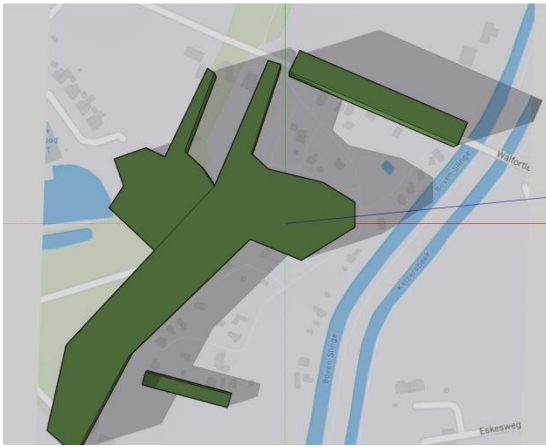
Op de onderstaande doorsnede wordt duidelijk hoe variant 3 in de omgeving zal zijn ingepast. Deze doorsnede loopt van west naar oost en hierin is duidelijk de overgang te zien vanaf het oude hakbos, nieuwe voorzieningen gebouw, het terras, de wadi, groene natuureiland, de rondweg, de rij met bungalows, de groene haag, de Boven Slinge en de Keizersbeek.



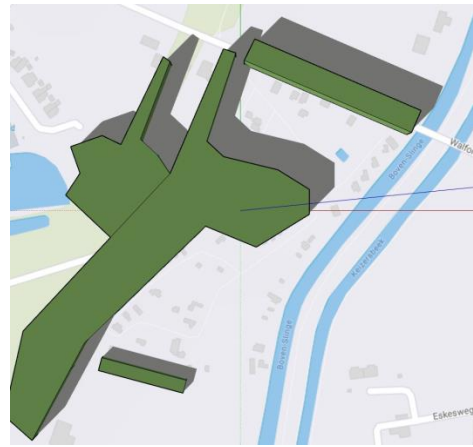
Doorsnede over bungalowpark volgens variant 3

Bijlage 1: Zonnestudie

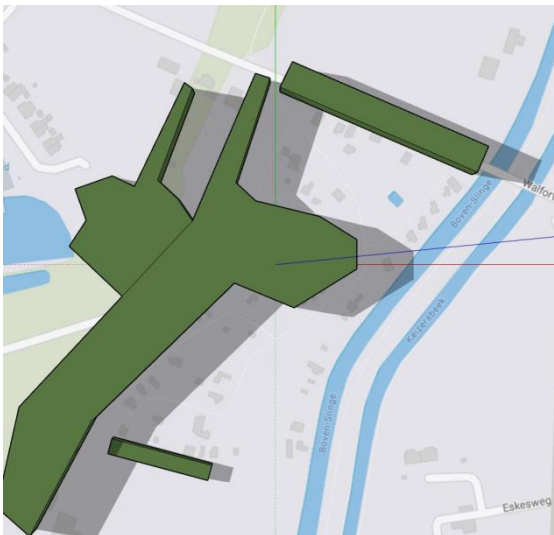
Aanvullend is er ook een zonnestudie uitgevoerd welke de schaduw van de omliggende bomen laat zien op verschillende momenten tijdens het jaar. Deze is onderstaand te zien:



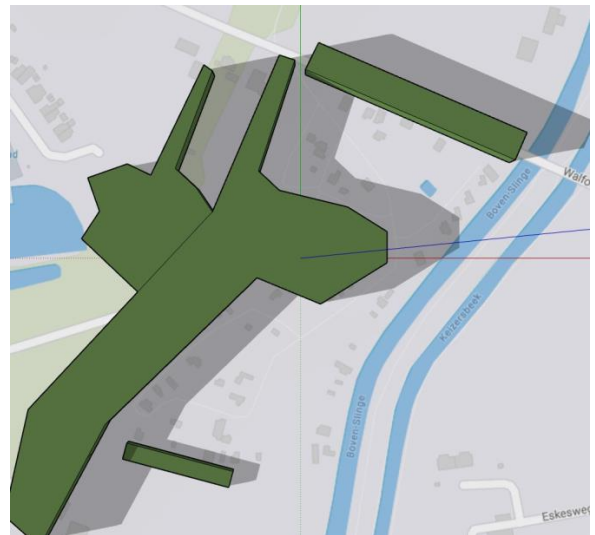
Maart 16.00u



Maart 14.00u



Juni 17.00u



September 15.00u



November 15.00u

Bijlage 2: Locatie onderzoek

Aanvullend op de zonnestudie is het voorzieningengebouw op drie verschillende locaties ingetekend. Hierbij is ook rekening gehouden met de schaduw van de omliggende bomen.

Variant 1 – Noordelijk gelegen



Locatie:

Bij de noordelijk gelegen variant is het voorzieningengebouw erg dicht achter de Walfortlaan gesitueerd. Dit is ook het hoger gelegen deel van het park, waardoor dit voor overlast kan zorgen. De verbinding met het 't Walfortbad is zwak, doordat er geen visuele verbinding is met het wandelpad van de Dennenoord. Het gebouw kan gekoppeld worden aan een wadi, maar er is geen ruimte om het voorzieningengebouw ook te verbinden aan een groen centraal hart.

Verkeer:

Het traject van de weg tot aan deze slagboom is kort waardoor de kans bestaat dat er bij meer dan drie wachtende auto's er ook auto's stil komen te staan op de Walfortlaan. Het voorzieningengebouw is decentraal gelegen, waardoor verplaatsingen op de camping vaker met de auto zullen plaatsvinden in plaats van lopend of met de fiets.

Verhouding gebouw en locatie:

De relatie bestaande bebouwing op de Walfortlaan bestaat uit vrijstaande woningen. Het volume van dit voorzieningengebouw is daarmee uit verhouding. Dit zal leiden tot een ongewenst straatbeeld aan de Walfortlaan. De kavel heeft voldoende grootte zodat het gebouw niet zal overheersen.

Zonnestudie

De omliggende bomen zijn op afstand, dus het terras staat in de zon. Er valt een uitzicht te creëren over de wadi, echter is de open zichtlijn minder lang dan gewenst.

Variant 2 –Westelijk gelegen



Locatie:

Bij de westelijk gelegen variant is het voorzieningengebouw erg dicht achter Walfortlaan 2-2a-4 gesitueerd. Dit kan voor overlast kan zorgen. Ook is het volume van het voorzieningengebouw uit verhouding met deze omliggende bebouwing en de kavel, wat een ongewenst straatbeeld kan opleveren vanaf de Oostermanweg. Omdat de kavel te klein is kan er geen koppeling worden gemaakt met een Wadi en of groen hart waardoor het gebouw groot aan zal voelen met de omgeving. Doordat er een matige visuele verbinding is met het wandelpad van de Dennenord is de verbinding met 't Walfortbad matig.

Verkeer:

Het traject van de weg tot aan deze slagboom is kort waardoor de kans bestaat dat er bij meer dan drie wachtende auto's er ook auto's stil komen te staan op de Walfortlaan. Het voorzieningengebouw is decentraal gelegen, waardoor verplaatsingen op de camping vaker met de auto zullen plaatsvinden in plaats van lopend of met de fiets. Er zullen veel oversteken plaatsvinden met de Oostermanweg.

Verhouding gebouw en locatie:

De relatie bestaande bebouwing op de Walfortlaan bestaat uit vrijstaande woningen. Het volume van dit voorzieningengebouw is daarmee uit verhouding. Dit zal leiden tot een ongewenst straatbeeld aan de Walfortlaan. De kavel heeft voldoende grootte zodat het gebouw niet zal overheersen.

Zonnestudie

De kavel is omringd door bomen welke ervoor zullen zorgen dat het terras grotendeels in de schaduw zal staan, wat ongewenst is. Zie hiervoor de zonnestudie.

Variant 3 – Zuidelijk gelegen



Locatie:

Bij de zuidelijk gelegen variant is het voorzieningengebouw in het midden van het park gesitueerd. Dit is het laagst gelegen deel van het park waardoor de hoogte van het gebouw beter zal wegvallen in de omgeving. De locatie ligt rondom ver van de grenzen van het perceel af, waardoor overlast zoveel mogelijk wordt beperkt. De verbinding met 't Walfortbad is sterk doordat de receptie een doorzicht heeft op het wandelpad richting de Dennenoord. Er valt een uitzicht te creëren over de wadi, met lange open zichtlijnen naar het zuidwesten en zuidoosten toe. Er is ruimte om het voorzieningengebouw te koppelen aan een groen hart / natuurlijke speelvoorziening. Het gebouw staat op een ruime kavel waardoor het een minder massaal zal worden ervaren.

Verkeer:

het voorzieningengebouw is centraal gelegen, waardoor verplaatsingen op de camping vaker lopend of met de fiets zullen plaatsvinden in plaats van met de auto. Het traject van de weg tot aan de slagboom loopt via een parallelweg en is lang. Hier kunnen 10 auto's naast de weg wachten totdat zij door de slagboom kunnen. Dit zal eventuele overlast op de Walfortlaan verhelpen.

Verhouding gebouw en locatie:

Omdat het voorzieningengebouw ver van de grenzen van het perceel ligt, levert het geen ongewenst straatbeeld op vanaf de Walfortlaan en de Oostermanweg.

Zonnestudie

De locatie is in de zuidelijke oksel van het bos waardoor de bomen op voldoende afstand is, dus het terras heeft een gunstige ligging ten opzichte van de zon.

Natuurlijke ervaring:

De doelgroep voor de camping betreft inzichtzoekers. Doordat de vakantiegangers eerst langs boomsingels en door het bos te rijdt voordat hij het voorzieningengebouw / huisje bereikt, wordt de natuurlijke beleving van het terrein versterkt.