

ALDUS VASTGESTELD 30 MEI 2024

Bestemmingsplan Koningsweg 5 - 2023

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.

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 vervolgpprocedure, 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

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan 'Koningsweg 5 - 2023';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Koningsweg 5 - 2023' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van donderdag 14 december 2023 zeven weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijbehorende Nota van zienswijzen;
- enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan;
- de aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de bijgevoegde Nota van wijzigingen;
- burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem bij besluit van 30 mei 2024 de vereiste ontheffing(en) hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï ten behoeve van de vervangende bedrijfswoning op deze locatie hebben verleend;
- het bestemmingsplan 'Koningsweg 5 - 2023' gewijzigd wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.BgB012-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Grootschalige Basiskaart (GBK), versie 17-07-2023;
- afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- het beeldkwaliteitsplan 'Vakantiepark Koningsbos' met ingang van donderdag 14 december 2023 zeven weken ter inzage heeft gelegen;
- er met betrekking tot dit beeldkwaliteitsplan geen inspraakreacties zijn ingediend;
- de beeldvormende raadsvergadering d.d. 16 mei 2024 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan;

b e s l u i t :

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.

Aldus besloten in zijn vergadering van 30 mei 2024,

, griffier

, voorzitter

**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. , , , geadateerd op 23 januari 2024, ontvangen op 24 januari 2024, berichtnummer 1691292/1853886
2. , , , geadateerd op 22 januari 2024, ontvangen op 25 januari 2024, berichtnummer 1691688/1854189
3. , , , geadateerd op 26 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024, berichtnummer 1693621/1855016
4. , , , geadateerd 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 industrielaawaai (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 Briefschrijver 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 Briefschrijver 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 briefschrijver 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 elektrocross 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. Hoofdregel 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.

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

Nota: 3 april 2024

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Koningsweg 5 - 2023' worden de volgende wijzigingen^{1,2} voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan³:

Wijzigingen in de regels

Waar (artikel)	Wat	Reden
Artikel 4 lid 2.5	De maximale hoogte van verlichting mag maximaal 6 meter bedragen in plaats van 12 meter.	Betere aansluiting bij omliggende functies.
<i>Artikel 4 lid 5.4</i>	<i>Aanpassen datum en naam Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Koningsweg 5, Wehl.</i>	<i>Foutieve datum opgenomen in de regeltekst.</i>

Er zijn geen wijzigingen in de bijlagen van de regels.

Er zijn geen wijzigingen op de plankaart.

Er zijn geen wijzigingen in de toelichting.

Er zijn geen wijzigingen in de bijlagen van de toelichting.

¹ Wijzigingen als gevolg van een zienswijze zijn 'normaal' weergegeven, ambtshalve wijzigingen zijn '*cursief*' weergegeven.

² Ondergeschikte wijzigingen, waaronder correcties in stijl, zijn niet vermeld in deze nota.

³ Nummering (artikel, alinea) komt overeen met die in het ontwerpbestemmingsplan, dit kan afwijken van de nummering in het vast te stellen bestemmingsplan.