

GEMEENTE LOCHEM

OPLEGNOTITIE

T.B.V. DE VASTSTELLING

BESTEMMINGSPLAN WAKEL EN WITTE BERKEN

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	5
2.	NADERE TOELICHTING EN MOTIVERING	7
2.1	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING:	7
2.2	BEHOEFTE AAN NIEUWE RECREATIEWONINGEN:	10
2.3	AANTAL NIEUWE RECREATIEWONINGEN IN RELATIE TOT BEHOEFTE:	11
2.4	KOSTENVERHAAL:	12
2.5	VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN:	13
2.6	LANGE DUUR VOORBEREIDING:	14
2.7	ZUTPHENSEWEG 105:	14

1. INLEIDING

Naar aanleiding van het Technisch Beraad met de raadsleden en de Ronde Tafel Gesprekken, waarin een aantal reclamanten hun zienswijzen mondeling hebben toegelicht, zijn de vragen die daarin naar voren kwamen in deze oplegnotitie nog eens beantwoord en zullen de toelichting van het bestemmingsplan en de Nota van Zienswijze met deze beantwoording worden aangevuld.

De aanvullingen leiden niet tot een wijziging van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan, maar leiden enkel tot een aanvulling van de Toelichting en de Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan. Daartoe zal de oplegnotitie als een bijlage bij de toelichting worden opgenomen.

2. NADERE TOELICHTING EN MOTIVERING

In het Technische Beraad en de Ronde Tafel Gesprekken zijn de volgende vragen aan de orde gekomen die een nadere beantwoording behoeven:

1. Wat is de ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde uitbreiding?
2. Is er wel behoefte aan een uitbreiding met recreatiewoningen?
3. Wat is de reden voor dit specifieke aantal nieuwe recreatiewoningen in relatie tot de behoefte?
4. Hoe is het kostenverhaal geregeld?
5. Wat is er mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan?
6. Waarom heeft de voorbereiding zo lang geduurd?
7. Hoe zit het met geluidsoverlast en privacy op het perceel Zutphenseweg 105 Lochem, als gevolg van de beoogde bouw van 6 nieuwe recreatiewoningen gelijk achter dit perceel.

2.1 Ruimtelijke onderbouwing:

In het Technisch Beraad is de vraag aan de orde gekomen wat in dit geval nu het (algemeen) belang van een goede ruimtelijke ordening is?

Antwoord:

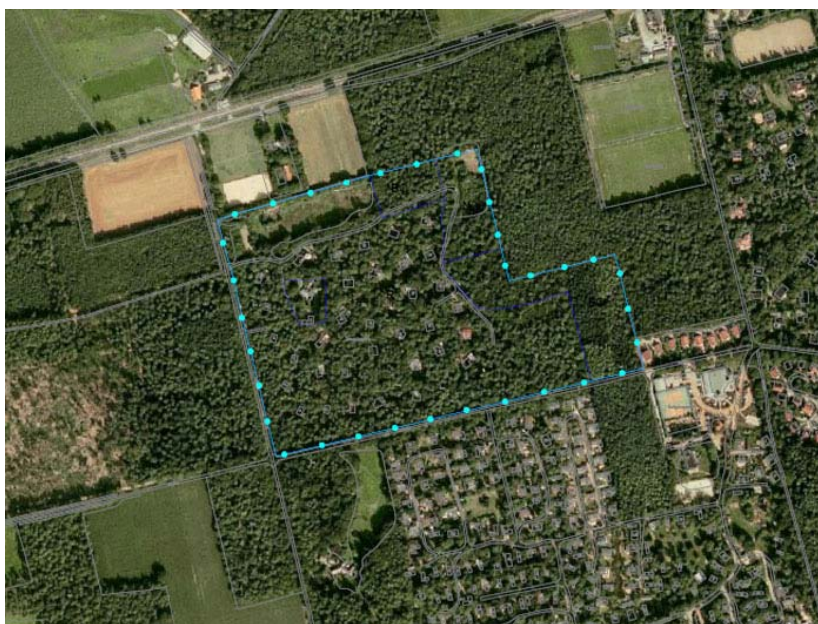
Lochem heeft een mooie omgeving. Recreatie is dan ook één van de economische dragers van het buitengebied in Lochem. Volgens het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' wil de gemeente in het buitengebied een breed (gedifferentieerd) en kwalitatief hoogwaardig aanbod van recreatieve verblijfsvoorzieningen behouden en ontwikkelen. Zowel de Witte Berken als de Wakel hebben unieke kwaliteiten. De huisjes staan op zeer ruime boskavels (gemiddeld 1.000 m²) in een zeer groene en rustige omgeving zonder verkeersaantrekkende en lawaaiige voorzieningen (als snackbar, restaurant, bar en winkel). Dergelijke parken zijn er niet elders in Lochem (en ook niet daar buiten), en worden in deze vorm ook niet meer ontwikkeld.

Nieuwe huisjes op de Wakel en de Witte Berken zijn dan ook een investering in het brede en kwalitatief hoogwaardige aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen in Lochem, en hebben in die zin meerwaarde voor het buitengebied.

Maar de goede ruimtelijke ordening zit hem ook in de zeer zorgvuldige inpassing en afronding. Zowel de Wakel (4,5 hectare) als de Witte Berken (8,6 hectare) liggen op een locatie die al in gebruik is voor verblijfsrecreatie. De Witte Berken sluit aan op de veel grotere recreatieparken 'Landgoed Ruighenrode' (33 hectare hectare), Buitencentrum en bospark Ruighenrode/Stavast (ca. 20 hectare) en de Wakel ligt in een klein stukje bos te midden van de weilanden. Voor beide terreinen (inclusief de locaties voor de beoogde nieuwe kavels) geldt, dat ze in de eerste plaats als recreatiepark worden beleefd en pas daarna als bos. Ter plaatse maak je geen boswandeling maar loop je het recreatiepark op.



Luchtfoto De Wakel (Bron: Google Earth 2009)



Luchtfoto De Witte Berken (Bron: Google Earth 2009)

Juist omdat beide locaties al in gebruik zijn voor verblijfsrecreatie, is een beperkte uitbreiding met huisjes op deze locaties een goede ruimtelijke ordening. Er wordt geïnvesteerd in het verblijfsrecreatieve aanbod in Lochem, met behoud van de bestaande kwaliteit van natuur en landschap. Dit terwijl het alternatief: 'de boel bij het oude laten en geen nieuwe huisjes toestaan'; geen meerwaarde heeft voor de natuur en het landschap ter plaatse. Daarvoor is het bestaande recreatieve gebruik al te nadrukkelijk aanwezig in deze gedeelten van het bos. Natuurlijk is het geen

win-win-situatie, het gaat immers om een uitbreiding met huisjes in het bos. Maar de te kappen bomen worden gecompenseerd en de gevolgen voor de omgeving zijn beperkt (een geringe intensivering van het gebruik).

De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt bereikt door zeer zorgvuldig om te springen met natuur en landschap. De bestaande kwaliteit van natuur en landschap blijft overeind. Alleen daar waar de natuur dat kan verdragen, zijn nieuwe huisjes mogelijk gemaakt. De bomen die voor de bouw van nieuwe huisjes moeten worden gekapt, worden op de Witte Berken zelf gecompenseerd (aanplanten op de verlaten weide). Het meest waardevolle bos op de parken heeft de bestemming Bos gekregen, waar geen recreatie is toegestaan. De nieuwe huisjes moeten op zeer ruime boskavels worden geplaatst en hekwerken zijn niet toegestaan.

Verder gaat het om een definitieve afronding van de bestaande parken. De infrastructuur (het padenstelsel) ligt er al. Na afronding zal het volledige park in eigendom zijn bij mensen met een huisje op het park en is er een goede juridische structuur voor het onderhoud en beheer (de Vereniging van Eigenaren).

De vrees van de Verenigingen van Eigenaren voor een fysieke tweedeling op de parken is niet terecht. Het plan biedt geen mogelijkheden voor slagbomen, recepties en hekwerken. Het park zal worden afgerond volgens de huidige opbouw. Voor de nieuwe huisjes geldt alleen een verplichting om deze geregeld te verhuren. Iets wat ook voor een aantal bestaande huisjes al gebeurt.

De juridische infrastructuur voor de parken (koopakten, Vereniging van eigenaren,, Statuten en Reglementen) is afgestemd op het afronden van de parken volgens de ontwikkelingsschets uit 1989. De statuten voorzien er in dat de nieuwe eigenaren lid kunnen worden van de Vereniging van Eigenaren, zodat ook zij gaan bijdragen aan het onderhoud van de gemeenschappelijke paden en nutsvoorzieningen.

De gemeente staat buiten deze privaatrechtelijke afspraken. Van belang is dat dit bestemmingsplan en de privaatrechtelijke afspraken niet in de weg staan aan een goede invulling van het gebruik, onderhoud en beheer. De private partijen zullen dat zelf op een voor hen bevredigende manier moeten invullen.

Kortom, er ligt een gedegen ruimtelijke motivering onder dit bestemmingsplan. Maar er speelt meer. Vanwege de lange voorgeschiedenis gaat het hier ook om behoorlijk bestuur. Er ligt hier geen blanco situatie voor, maar een bij herhaling gedaan verzoek om afronding van twee bestaande recreatieparken. Besluitvorming van de Raad hierover zal niet alleen worden beoordeeld volgens de Wet ruimtelijke ordening, maar ook volgens de Algemene wet bestuursrecht. In dat beoordelingskader wordt de voorgeschiedenis nadrukkelijk meegewogen en is het van belang:

- dat de gemeente in 1999 een bestemmingsplan in procedure heeft gebracht waarbij de bestaande situatie werd bevroren (dus geen nieuwe huisjes), en dat dit plan zowel door de provincie als de rechter in 2002 is afgeschoten, met de expliciete opdracht om te bepalen welke uitbreiding met huisjes nog wel kan worden toegestaan, rekening houdend met alle betrokken belangen;*

- dat de gemeentelijke en provinciale overheid eerder hun fiat hebben gegeven aan een recreatieve functie voor deze parken in hun huidige terreinomvang, en deze terreinomvang nooit eerder is aangevochten;
- dat de gemeente op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening verplicht is om voor de Wakel en Witte Berken een bestemmingsplan vast te stellen, en dat de redelijke termijn daarvoor al lang is verstreken.

2.2 Behoeftte aan nieuwe recreatiewoningen:

In het Technisch Beraad en de Ronde Tafel Gesprekken is gevraagd of er wel behoefte is aan nieuwe recreatiewoningen.

Antwoord:

In 2004 heeft de provincie Gelderland aangegeven dat het college van GS op basis van de actualisering van het door NRIT verrichte onderzoek naar de regionale vraag-/aanbodverhouding van recreatiewoningen in de Achterhoek soepeler omgaat met de bouw van recreatiewoningen. De bouw is wel aan voorwaarden gebonden (verhuurverplichting, verbod op permanente bewoning). Het is niet meer nodig dat de behoefte via een marktonderzoek wordt aangetoond. Wel is enig inzicht in de behoefte gewenst.

In het bestemmingsplan Wakel en Witte Berken wordt aan de genoemde voorwaarden voldaan. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen' en bij de voorbereiding van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is aan alle recreatie-ondernemers in het Buitengebied van Lochem gevraagd naar hun behoefte aan nieuwe recreatiewoningen. De wensen betroffen vooral uitbreiding van het aantal kampeermiddelen en in beperkte mate het aantal recreatiewoningen.

Voor het bepalen van de behoefte is daarnaast gebruik gemaakt van een NRTI onderzoek uit 2009, waarin de prognose is onderbouwd van een substantiële vraag door een sterk groeiende groep 50-Plusers, naar kwalitatief hoogwaardige verblijfsvoorzieningen met rust en ruimte¹. Als voorbeeld daarvan wordt de goed verlopen verkoop van recreatiebungalows aan particulieren op het Buitengoed in Ruurlo aangehaald. In het rapport staat over de verwachte vraag naar recreatiewoningen met rust en ruimte het volgende:

(...)

*Aansluiting op huidige en toekomstige situatie recreatieve verblijfsmarkt
In de recreatieve verblijfsmarkt is een trend waarneembaar die voor een belangrijk deel wordt ingegeven door de vergrijzing. De groep in de leeftijd van 50+ is sterk groeiende en met name deze groep vertoont enkele trendmatige kenmerken in de recreatieve vraag:*

- vraag naar luxe en comfortabele verblijfsvoorzieningen;

¹ Actualisatie markttechnische haalbaarheidsanalyse voor recreatiewoningen op Wientjesvoort-Zuid (NRTI Onderzoek, 2009).

- behoefte aan rust, ruimte en natuur voor fietsen wandelen en cultuurgeniëten;
- wens om jaarrond korte vakanties in eigen land te houden in plaats van alleen een lange vakantie in het hoogseizoen;
- vraag naar bijzondere en unieke verblijfsvoorzieningen.

Om de omzetting naar luxe en comfortabele verblijfsvoorzieningen objectief te kunnen onderbouwen heeft bureau NRIT in februari 2005 de markttechnische haalbaarheid onderzocht. Dit onderzoek is geactualiseerd in september 2009. De conclusie van onderzoekers luidt dat er voldoende vraag mag worden verwacht vanuit de markt naar het beoogde hoge kwaliteitsniveau. Hiermee kan Wientjesvoort Zuid zich voldoende onderscheiden in de markt (Bron: NRIT, Actualisatie markttechnische haalbaarheidsanalyse voor recreatiewoningen op Wientjesvoort Zuid, september 2009).

Dit betekent voor Wientjesvoort-Zuid dat het onderscheidend vermogen voor een zeer belangrijk gedeelte via de aard, omvang, kwaliteit en daardoor ook diversiteit van de bungalows zal moeten worden geëffectueerd. Dit impliceert niet nog meer van hetzelfde, maar juist een qua aard en omvang afwijkend bungalowaanbod om andere oftewel 'nieuwe' doelgroepen in de vorm van met name luxe-/ kwaliteitszoekers en/ of omvangrijkere groepen (meerdere gezinnen of bijvoorbeeld een bepaalde familie-/ kennissengroep) aan te kunnen trekken.

(...)

In het buitengebied is daar op ingespeeld. Lochem heeft immers een mooie omgeving. Recreatie is één van de economische dragers voor het buitengebied. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is onlangs dan ook uitgesproken dat de gemeente een breed en kwalitatief hoogwaardig aanbod van recreatieve verblijfsvoorzieningen wil ontwikkelen en wil behouden. Extra huisjes op de Wakel en de Witte Berken is een investering in dat brede en kwalitatief hoogwaardige aanbod, en heeft in die zin meerwaarde voor het buitengebied.

De kwaliteit van deze parken is de kleinschaligheid, de rust en het respect voor de natuur. De huisjes staan op zeer ruime kavels (gemiddeld 1.000 m²) tussen de bomen die niet mogen worden gekapt, waar geen hekken mogen worden geplaatst en waar maar zeer beperkt mag worden verhard. Er zijn geen lawaaiige recreatieve voorzieningen aanwezig zoals een kantine/bar en snackbar (en die mogen er ook niet komen). Dit type park komt elders eigenlijk niet voor en wordt ook niet meer ontwikkeld.

De behoefte aan dit type park/huisjes komt naar voren uit onderzoeken van het NIRT uit 2004 en 2009. Uit deze onderzoeken komt naar voren dat er een sterk groeiende groep actieve 50-plussers is die op het gebied van de verblijfsrecreatie juist zoekt naar de kwaliteiten zoals die op de Wakel en de Witte Berken aanwezig is. In alle onderzoeken komt naar voren dat deze groep actieve 50-plussers veel en steeds vaker gebruik maakt van jaarrond beschikbare huisjes.

2.3 Aantal nieuwe recreatiewoningen in relatie tot behoefte:

Tijdens de Ronde Tafel Gesprekken is nog eens expliciet gevraagd wat nu de relatie is tussen het specifieke aantal beoogde nieuwe recreatiewoningen en de behoefte aan nieuwe recreatiewoningen.

Antwoord:

Er ligt aan dit bestemmingsplan geen onderzoek ten grondslag waaruit blijkt dat er in Lochem nog behoefte is aan 9 nieuwe recreatiewoningen op Wakel en 19 op Witte Berken, of een ander exact getal. Een dergelijke exacte prognose is voor een tijdvak van 10 jaar (bestemmingsplanperiode) ook niet te geven.

Wel is in de NRTI onderzoeken een onderbouwde prognose uitgesproken dat de vraag naar verblijfsrecreatieve voorzieningen met kwaliteit, rust, ruimte en natuur blijft stijgen door de verdergaande vergrijzing in Nederland. De initiatiefnemers/ontwikkelaars willen daar op inspringen door ruime boskavels met luxe huisjes te koop aan te bieden. Om te voorkomen dat er voor leegstand en verloedering wordt gebouwd zullen de huisjes pas worden gebouwd als kavel en huisje zijn verkocht. Mocht de vraag naar nieuwe huisjes als gevolg van de economische omstandigheden toch tijdelijk inzakken, dan worden er ook geen nieuwe huisjes gebouwd. Daarbij is mede in overweging genomen dat uit het NRTI onderzoek van 2009 blijkt dat de bezettingsgraad van huisjes in Gelderland stabiel is en de laatste jaren weer iets stijgt, en dat de verkoop van huisjes aan particulieren op het park Buitengoed te Ruurlo, goed is verlopen.

Het aantal huisjes is afgestemd op wat de natuur en landschap ter plaatse zonder schade aankunnen. Op de meest waardevolle plekken in het bos kunnen geen nieuwe huisjes komen. Alle bomen die moeten worden gekapt voor de bouw van een huisje, moeten op de Witte Berken worden gecompenseerd.

Aanvankelijk hebben de ontwikkelaars om 13 nieuwe huisjes op de Wakel gevraagd en 39 nieuwe huisjes op de Witte Berken. Maar op de Wakel kunnen hooguit 9 nieuwe recreatiewoningen worden gebouwd zonder dat dit ten koste gaat van natuur en landschap, en op de Witte Berken maximaal 19.

Nieuwe huisjes passen ook op deze locaties omdat deze bosgebiedjes nu al vooral in gebruik zijn voor verblijfsrecreatie. De Witte Berken grenst aan Landgoed Ruighenrode en Bospark en Buitencentrum Ruighenrode. De Wakel ligt in een klein bosgebiedje ten zuiden van Barchem. Het park beslaat het gehele bosgebiedje.

Geen huisjes bouwen heeft op deze locaties geen meerwaarde voor natuur en landschap. Daarvoor is de bestaande verblijfsrecreatie al te nadrukkelijk in deze gebieden aanwezig. Die meerwaarde is er wel voor het brede en kwalitatief hoogwaardige aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen. En door op deze locaties in dat aanbod te investeren hoeft er elders in Lochem geen waardevolle natuur en landschap te worden aangetast voor dat doel.

2.4 Kostenverhaal:

In het Technisch Beraad en de Ronde Tafel Gesprekken is gevraagd om de grondexploitatie en het kostenverhaal nog eens uiteen te zetten.

Antwoord:

Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet in het bestemmingsplan duidelijk geregeld zijn wie er opdraait voor welke kosten van de beoogde ontwikkeling.

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan is beoogd, is de bouw van een beperkt aantal nieuwe huisjes op de Wakel en de Witte Berken. De eigenaar/aanvragers willen hier zelf bouwen en kavels inrichten, en moeten dat ook zelf betalen. Het bestemmingsplan geeft hun daarvoor ook bouwrechten. Als het de eigenaren niet lukt (bijvoorbeeld vanwege faillissement), is het niet zo dat de gemeente de huisjes dan moet bouwen. Het bestemmingsplan verplicht niet om te bouwen. Bij een faillissement van de eigenaren zullen de gronden door een curator worden verkocht aan een nieuwe eigenaar. Contractueel is vastgelegd dat bij de doorverkoop van de gronden/huisjes alle verplichtingen van de eigenaren overgaan op de nieuwe koper. Dat geldt ook bij de verkoop door een curator. De kosten voor aansluiting van de nieuwe huisjes op de openbare weg en nutsvoorzieningen kunnen worden verhaald via de leges/aansluitkosten. In een overeenkomst met de initiatiefnemers is vastgelegd dat eventuele kosten vanwege planschade en de kosten voor boscompensatie/leegmaken verlaten weide voor rekening van de initiatiefnemers/eigenaars zijn. De kosten voor het bestemmingsplan en de onderzoeken ten behoeve daarvan zijn voor rekening van de gemeente gelet op de verplichting om voor de Wakel en Witte Berken een geldend bestemmingsplan vast te stellen.

2.5 Vigerende bestemmingsplan:

In het Technisch Beraad is gevraagd wat nu de mogelijkheden op de Wakel en de Witte Berken zijn volgens het vigerende bestemmingplan.

Antwoord:

Als een bestemmingsplan door de rechter wordt vernietigd, wordt er bij een aanvraag om bouwvergunning (omgevingsvergunning voor bouwen) teruggevallen op het vorige geldende bestemmingsplan.

*Voor zowel de Witte Berken als de Wakel moet worden teruggevallen op het bestemmingsplan Buitengebied 1973 van de toenmalige gemeente Lochem. Barchem en Laren zijn in 1971 in de gemeente Lochem opgegaan. De terreinen van de Wakel en de Witte Berken waren daarin bestemd voor 'Recreatiwoonverblijvenbedrijven', met een **minimum** terreinoppervlakte van 5 hectare. De bouwregels bij deze bestemming werden door de toenmalige Kroon vernietigd (huidige Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State). Overigens niet vanwege beroepen met betrekking tot de Witte Berken of de Wakel. Als de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan worden vernietigd, moet er worden teruggevallen op de Bouwverordening. Daarin zijn alleen zeer globale regels opgenomen voor een maximale bouwhoogte (15 meter) en het aanhouden van bestaande gevelrooilijnen. Dat biedt voor de Wakel en de Witte Berken bijzonder weinig aanknopingspunten om een eventuele omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen verlenen. De 'juridische status' geeft met andere woorden zekerheid over de bestemming voor 'Recreatiwoonverblijvenbedrijven' met een **minimale** omvang van 5 hectare, maar geeft geen zekerheid over de bouw mogelijkheden.*

Kortom de juridische status is op z'n zacht gezegd onduidelijk en kan daarom bij de huidige besluitvorming niet zo heel veel gewicht krijgen.

Paragraaf 1.3 van de toelichting zal met deze motivering worden aangevuld.

2.6 Lange duur voorbereiding:

In het Technisch Beraad is gevraagd naar de redenen van de lange duur van de voorbereiding van dit bestemmingsplan.

Antwoord:

In 2002 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de goedkeuring van de Wakel en de Witte Berken in het bestemmingsplan Buitengebied art. 30 herziening vernietigd. De voorbereidingsprocedure heeft plaatsgevonden in de periode 2003-2011. In deze periode heeft zich in grote lijnen het volgende afgespeeld:

- 2002: Start naar aanleiding van bovengenoemde uitspraak*
- 2003: Standpuntbepaling college en voorbereiding voorontwerp-bestemmingsplan*
- 2004: Ambtelijk vooroverleg met betrokken partijen over gemeentelijk voorstel*
- 2005: Voorontwerp-bestemmingsplan in procedure: inspraak en bestuurlijk vooroverleg*
- 2006: Vervolg bestuurlijk vooroverleg (bedrijfsmatige exploitatie)*
- 2007: Vervolg bestuurlijk vooroverleg (onderzoek restcapaciteit)*
- 2008: Doorstart naar aanleiding van bestuurlijk vooroverleg + nadere onderbouwing*
- 2009: Vervolg nadere onderbouwing*
- 2010: Afronden ontwerp-bestemmingsplan en nadere onderzoeken*
- 2011: Ontwerp-bestemmingsplan in procedure en beoordelen zienswijzen*

Naar aanleiding van dit overzicht zijn nog opgemerkt dat de rechterlijke uitspraak inmiddels al oud is (november 2002), maar dat kan de aanvragers van de uitbreiding moeilijk worden tegengeworpen, integendeel dat komt geheel voor rekening van de gemeente (ook als er legitieme redenen zijn voor de lange duur);

Het is niet nodig om de toelichting op dit onderdeel aan te vullen.

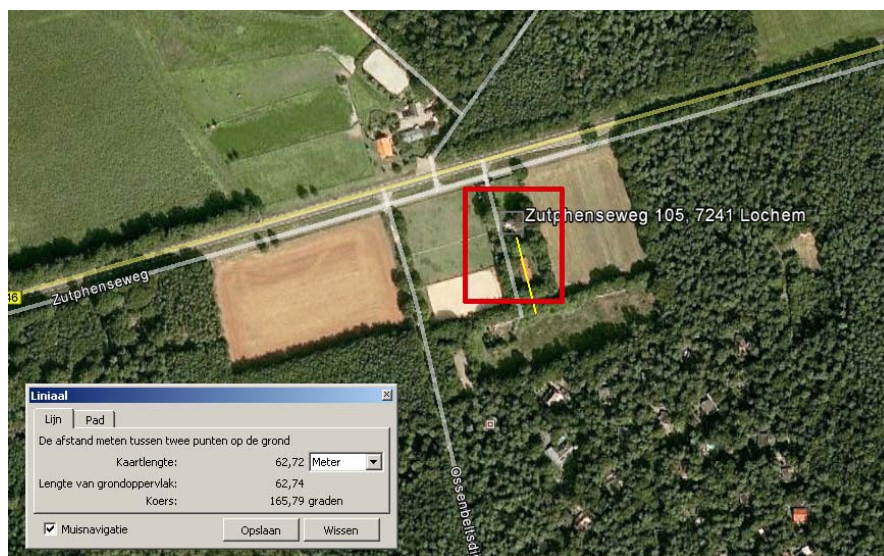
2.7 Zutphenseweg 105:

Tijdens de Ronde Tafel Gesprekken heeft reclamant haar zienswijze met betrekking tot het perceel Zutphenseweg 105 nog eens toegelicht. Hierna is daarvoor nog eens expliciet ingegaan op de aspecten geluidoverlast en privacy.

Antwoord:

De woning van reclamant is op meer dan 60 meter van de verlaten weide gesitueerd waar 6 nieuwe recreatiewoningen zijn voorzien op ruime boskavels van minimaal 1.200 m². Tussen de woning en de verlaten weide is nog een groot bijgebouw aanwezig dat het zicht op de verlaten weide

voor een deel ontnemt. Daar komt bij dat het perceel Zutphenseweg 105 geheel is omzoomd met bomen en dat ook langs de verlaten weide nog een bomenrij aanwezig is (en behouden zal blijven).



Bron: Google Earth

De verlaten weide zal bovendien met nieuw compensatiebos worden ingeplant. De beoogde nieuwe recreatiewoningen zullen derhalve ook op ruime boskavels worden geplaatst die de zichtbaarheid van en naar de woning van reclamant behoorlijk zal beperken. Gelet op deze omstandigheden is er geen reden te vrezen voor een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Wat betreft de geluidsoverlast is van belang dat de woning Zutphenseweg 105 aan deze Zutphenseweg is gesitueerd en derhalve al te maken heeft met het achtergrond geluid van deze weg. Aan de overzijde van de Zutphenseweg is een agrarisch bedrijf gesitueerd en ook in de huidige situatie zijn er al huisjes op de Witte Berken aanwezig. Gelet op deze omgeving is het niet aannemelijk dat de beoogde huisjes onaanvaardbare geluidhinder zullen veroorzaken.