

Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen  
Omgevingsvergunning 'Vakantiewoning Zwembadweg 2 Posterholt'



**gemeente** roerdalen

*19 maart 2020*

## **Inleiding**

Het ontwerp besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning 'Vakantiewoning Zwembadweg 2 Posterholt', de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken - van donderdag 19 december 2019 tot en met woensdag 29 januari 2020 - voor eenieder in ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend tegen het ontwerp besluit en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. De zienswijze is gedateerd op 27 januari 2020 en ontvangen per post op 28 januari 2020. De zienswijze is tevens per e-mail verzonden op 27 januari 2020 en geregistreerd op 28 januari 2020. De zienswijze is hiermee binnen de zienswijzenperiode ingediend en derhalve ontvankelijk.

In deze Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen wordt de ingediende zienswijze samengevat. Vervolgens worden het gemeentelijk standpunt en eventuele plaanpassingen weergegeven. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. Daarnaast omvat deze Nota een ambtelijke, redactionele, wijziging in enkele afbeeldingen en bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing.

## Zienswijze 1

### Samengevatte zienswijze

#### *Stikstofdepositie-onderzoek*

1. De afstanden, zoals in Bijlage B1 van het rapport staan vermeld, zijn onjuist: 200, 500 en 500 meter zijn in werkelijkheid respectievelijk circa 450, 700 en 850 meter.
2. Het aantal van 10 x vrachtwagenbewegingen heen en 10 x terug is veel te laag ingeschat. Denk aan bewegingen bij het bouwrijp maken van het perceel, het afvoeren van grond ten behoeve van de bouwput, het aanleveren van materialen voor grondverbetering, funderingsmaterialen, vloerplaten, vloerenbeton (2x), stenen, hout, cement, isolatiemateriaal, stucmateriaal etc..
3. Voor en tijdens de bouw zullen machines worden gebruikt voor het verwijderen van bomen, aanleg riolering, uitgraven grond etc.. In het rapport is hier niets van terug te zien.
4. Tijdens de bouw zullen de bouwvakkers naar de bouw komen in bestelbusjes. Vaak zijn dit dieselauto's die extra vervuilen. Uitgaande van een bouwperiode van circa 3 maanden en 4 busjes per dag betreft dit dan  $13 \times 5 \times 4 \times 2 = 520$  bewegingen. Dit is in zijn geheel niet meegenomen in de berekeningen.
5. Na de bouw zelf volgt de inrichting van het pand en de aanleg van de tuin. Ook dit zal gepaard gaan met vracht- en ander autoverkeer en machinegebruik. Dit is ook niet zichtbaar in het rapport.

#### *Bouw 8-persoons bungalow*

6. De rust en de ruimte worden ernstig geweld aangedaan als binnen het 'oude' gedeelte van het park wordt bijgebouwd.
7. Wat nu een groen parkje is, wordt een huis met auto's. Er zijn dus wel degelijk landschappelijke effecten.
8. De plek waar de nieuw te bouwen vakantiewoning zou moeten komen is een van de weinige grotere beeldbepalende, parkachtige locaties op bungalowpark Landgoed Aerwinkel. Door de komst van een grote 8-persoons woning zullen de sfeer en de uitstraling van het park fundamenteel veranderen.
9. Eén extra woning (op een totaal van 121 woningen) zal weinig tot niets toevoegen aan het rendement.
10. Het plan past niet bij het karakter van de bestaande huisjes en sluit niet aan op de bestaande bebouwing. De 8-persoons woning is te dominant waardoor de uniformiteit verloren zal gaan. Het grondvlak zowel als het woonoppervlak van de 8-persoons vakantiewoning is minimaal 1,5 keer zo groot als dat van de bestaande woningen.
11. De afstand tot de weg is negen meter, terwijl het naastgelegen huis twintig meter van de weg ligt. De situering is dus niet op één lijn met de naastliggende huizen. Hierdoor worden de zichtlijnen doorbroken.
12. Daarnaast is de ligging te dicht bij de weg, waardoor het visueel nog groter en hoger lijkt.
13. Reclamant is van mening dat een vakantiewoning met voorzieningen als sauna, duobad met jetstream en sunshower niet past in een tijd dat duurzaamheid steeds belangrijker wordt.
14. Grotere groepen (8-persoons en meer) komen voor de gezelligheid met elkaar en niet perse voor de rust.
15. Wat betreft de hoogte in de Overzichtstekeningen spreken de tekeningen en de tekst eronder elkaar tegen. In de tekeningen staat als hoogte 6,70 meter terwijl in de tekst eronder onder het kopje 'Infiltratie' 7,10 meter staat. Er is afgesproken dat er een maximale hoogte van 6,70 meter is toegestaan.

## Standpunt gemeente

- Ad. 1. De afstanden van 200, 500 en 500 meter (bijlage B1, bladzijde 4 van 6) zijn schaallatten en geen afstanden. In de Aeries-berekening zijn de daadwerkelijk ingetekende afstanden berekend. In de nieuwe berekening zijn overigens schaallatten van 200, 500, 500 en 100 meter opgenomen.
- Ad. 2. Het aantal vrachtwagenbewegingen is onder andere afhankelijk van de bouwmethode, de vraag of alle bouwmaterialen afzonderlijk worden geleverd of gezamenlijk in één vracht etc. Er is een nieuw stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd (Kragten, Stikstofdepositie onderzoek vakantiewoning Landal Landgoed Aerwinkel, Posterholt, rapportnummer 20200312-AER013-RAP-STD-2.0, d.d. 12 maart 2020 welke als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen). In de nieuwe berekening zijn 25 vrachtwagens opgenomen (dit zijn 50 vervoersbewegingen). Dit aantal is toereikend voor het beoogde project.
- Ad. 3. In de nieuwe berekening is het gebruik van mobiele werktuigen (hijskraan, shovel, betonmixer en overige apparatuur) opgenomen gedurende 40 uur. Deze is opgenomen als bron 4 (bijlage B1 bladzijde 5 van 6). Dit aantal is toereikend voor het beoogde project.
- Ad. 4. Het klopt dat in de eerste berekening geen bestelbusjes zijn opgenomen. In de oorspronkelijke berekening is alleen het zware vrachtverkeer (in 3 delen) meegenomen. In de nieuwe berekening zijn de vervoersbewegingen van het bouwpersoneel ook meegenomen. Hiervoor zijn 600 lichte voertuigen opgenomen (dit zijn 1.200 voertuigbewegingen gedurende de gehele bouwperiode). Dit aantal is toereikend voor de voorgenomen bouwmethode. Overigens vallen de meeste bestelauto's onder de categorie 'lichte motorvoertuigen' (zie paragraaf 6.1.3. van de instructie invoergegevens voor Aeries Calculator 2019A).
- Ad. 5. De vergunning wordt verleend voor het bouwen van de woning. Niet voor de inrichting van de woning. Wel is in de nieuwe berekening rekening gehouden met de werkzaamheden gemoeid met de landschappelijke inpassing van het plan (zoals het aanleggen van de tuin). Zo is ten opzichte van de eerste berekening het aantal vrachtwagenbewegingen bijgesteld van 10 naar 25 (van 20 naar 50 bewegingen) en zijn vervoersbewegingen van het (bouw)personeel meegenomen.  
Uit de nieuwe berekening blijkt ook dat er na het verhogen van het aantal vervoersbewegingen en het verhogen van het aantal draaiuren van mobiele werktuigen geen depositieresultaten zijn boven 0,00 mol/ha/jr. Het aspect stikstof vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van de vakantiewoning.
- Ad. 6. Er is niet onderbouwd waarom het 'oude' gedeelte van het park geweld wordt aangedaan als gevolg van de nieuwbouw. Deze reactie wordt daarom ter kennisgeving aangenomen.
- Ad. 7. Bij de situering van de nieuwe vakantiewoning is rekening gehouden met de ter plaatse aanwezige beschermingszone van de Vlootbeek, de bestemming 'Natuur' en het vrij liggende karakter van de vakantiewoningen op het park. Het in noordelijke richting grenzende, in particulier eigendom zijnde, perceel met het kadastrale nummer 945 blijft zoals bestaand onbebouwd. Ditzelfde geldt voor het hieraan in noordelijke richting grenzende groene perceel met het kadastrale nummer 984 dat onderdeel uitmaakt van het openbare gebied op het park. De twee parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk geclusterd met de nieuwe vakantiewoning en aan de voorzijde hiervan geprojecteerd. Hiermee wordt aangesloten bij de wijze van parkeren zoals dat bij de bestaande vakantiewoningen ook plaatsvindt. Ook wordt hierdoor het nieuwe ruimteslag zoveel mogelijk ingeperkt en blijft er dus sprake van een groene omgeving (en niet uitsluitend een 'huis met auto's').  
De nieuwe vakantiewoning en bijbehorende parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast. Onder andere afgestorven houtopstanden worden verwijderd en er wordt voorzien in nieuwe aanplant met onder andere inheemse boomsoorten. Hierbij is rekening gehouden met de uitstraling van het gebied, zijnde een bosachtig park. Door middel van de gekozen beplantingen en bomen wordt een landschappelijk geheel gevormd met de reeds aanwezige

beplantingen en groensingels. Tevens vormen de gekozen beplantingssoorten een toevoeging aan de reeds aanwezige flora en fauna.

Hoewel er dus inderdaad sprake is van landschappelijke effecten, kan worden geconcludeerd dat als gevolg van de gekozen situering van de nieuwe vakantiewoning op het perceel en het inpassen van nieuwe beplanting en bomen de landschappelijke waarde rondom de nieuw te bouwen vakantiewoning in kwalitatief opzicht juist wordt versterkt.

- Ad. 8. Het door reclamant als 'grotere beeldbepalende, parkachtige locatie' omschreven plaats waar de nieuwe vakantiewoning is voorzien, maakt onderdeel uit van een perceel dat privé eigendom is en nu nog in gebruik is als tuin bij de bestaande vakantiewoning nummer 70. Hoewel er inderdaad sprake is van de realisatie van nieuwe bebouwing op deze plek kan niet worden gesteld dat als gevolg hiervan de sfeer en uitstraling van het park fundamenteel wordt gewijzigd. Zowel de omvang van de nieuwe vakantiewoning (8-persoons, in plaats van de elders aanwezige 4- en 6-persoons vakantiewoningen) als de plek (zoveel mogelijk aansluitend bij de bestaande vakantiewoning, zie ook het standpunt onder ad. 7.) maken niet dat de opzet van het gehele park (Landgoed Aerwinkel) veranderd. Zoals onder ad. 7. aangegeven wordt de impact van de ruimtelijke ingreep door middel van een bij de karakteristiek van het park passende landschappelijke inpassing verzacht waarbij de groene waarden in het gebied juist worden versterkt. Hierbij wordt opgemerkt dat het plan in de Algemene Ledenvergadering van 9 december 2017 van de Vereniging Landgoed Aerwinkel in een schriftelijke stemming met ruime meerderheid is goedgekeurd. Het bestuur van de Vereniging Landgoed Aerwinkel heeft dit in een schrijven van 18 december 2017 aan het college van burgemeester en wethouders bevestigd.
- Ad. 9. Dit onderdeel van de zienswijze is informatief van aard en niet onderbouwd en wordt daarom ter kennisgeving aangenomen. Feit is wel dat door de toevoeging van de nieuwe vakantiewoning een diversificatie van het aanbod plaatsvindt. Zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht. Het bestuur van de Vereniging Landgoed Aerwinkel heeft in een eerdere fase al aangegeven voorstander te zijn van diversificatie van het aanbod teneinde de continuïteit van het park beter te kunnen waarborgen.
- Ad. 10. De bestaande vakantiewoningen op het betreffende gedeelte van het vakantiepark zijn vrijstaand en bestaan uit één bouwlaag met kap (begane grond met verdieping). De gevel is wit gestuukt, enkele ramen zijn voorzien van sierluiken, er zijn bruine rabatdelen toegepast in de nok en de afdekking bestaat uit een rood pannendak. Ook de nieuwe vrijstaande vakantiewoning bestaat uit één bouwlaag met kap en kent een gelijk architectonisch beeld (met identiek kleur- en materiaalgebruik). Overigens gelden er geen beeldkwaliteit- of welstandseisen voor dit vakantiepark.
- Het bebouwd oppervlak van de nieuwe vakantiewoning bedraagt 105 m<sup>2</sup>. De bebouwde oppervlakte van de bestaande vakantiewoningen bedraagt circa 48 m<sup>2</sup>. De grotere oppervlakte is onder andere nodig vanwege het grotere aantal personen dat ter plaatse kan verblijven en de kwaliteitseisen die tegenwoordig worden gesteld aan vakantiewoningen. Doordat de karakteristiek en architectuur van de nieuwe vakantiewoning aansluit bij die van de bestaande woningen en de vakantiewoning landschappelijk wordt ingepast, is overwogen dat de grotere oppervlakte van de nieuwe vakantiewoning niet dominant is en niet dusdanig van omvang is dat hiermee de uniformiteit van het park verloren gaat.
- Ad. 11. Het klopt inderdaad dat de nieuwe vakantiewoning dichterbij de weg is gelegen dan de naastgelegen woning op nummer 70. Er geldt in het park volgens het geldende bestemmingsplan echter geen vaste afstandseis voor de afstand tussen wegen en vakantiewoningen. Bovendien verschillen de afstanden van de verschillende vakantiewoningen in het park tot de weg van elkaar. Zo zijn er reeds bestaande vakantiewoningen in noordwestelijke richting gelegen (bijvoorbeeld nummers 28 en 32) die ook dichterbij de weg liggen dan de vakantiewoning op nummer 70. Er is dus geen verplichting om de nieuwe vakantiewoning op gelijke afstand tot de weg als de naastgelegen

vakantiewoning te situeren. Overigens is de locatie van de vakantiewoning en de afstand tot de weg na overleg met de vereniging van eigenaren tot stand gekomen.

Door de invulling op het onbebouwd deel van het perceel van nummer 70 wordt het zicht op het achterliggende bosgebied vanuit westelijke richting deels verminderd dan wel doorbroken. Van het doorbreken van zichtlijnen vanuit overige richtingen is, door de kromming in de weg ter plaatse en/of door afscherming van groenvoorzieningen, nauwelijks sprake. In het algemeen kan daarnaast worden gesteld dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat en dat aan een geldend planologisch regime geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen heeft het college de bevoegdheid om middels het verlenen van een omgevingsvergunning afwijkend gebruik toe te staan.

- Ad. 12. De bouwhoogte van de nieuwe woning bedraagt 6,70 meter. Dit sluit aan bij de hierover gemaakte afspraken in de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging Landgoed Aerwinkel. De gekozen bebouwingstypologie, vrijstaande bebouwing bestaande uit één bouwlaag met kap, sluit aan bij de bestaande bebouwingstypologie ter plaatse. Het verschil in hoogte met de bestaande bebouwing wordt onder andere ingegeven door de huidige eisen uit het Bouwbesluit 2012 waardoor bij een gelijk aantal bouwlagen sowieso hoger dan de bestaande bebouwing gebouwd moet worden.

Vanwege de gewenste clustering met bestaande bebouwing, met inachtnaam van het vrijstaande karakter van de vakantiewoningen, de noodzakelijk in acht te nemen afstand tot de beschermingszone van de Vlootbeek en de ligging van de bestemming 'Natuur' stuit een situering op grotere afstand van de weg op ruimtelijke belemmeringen.

Mede gezien het gestelde onder ad. 10 is overwogen dat het verschil in hoogte met de bestaande vakantiewoningen niet zodanig is dat hierdoor het plan, ook in visueel opzicht, niet meer aansluit bij de bebouwing in de omgeving en daardoor niet aanvaardbaar zou zijn.

- Ad. 13. De door reclamant geuite mening wordt voor kennisgeving aangenomen. Volledigheidshalve wordt hierbij aangevuld dat het vakantiepark adverteert met een aanbod van luxe accommodaties. Daar passen voorzieningen zoals sauna, duobad en sunshower juist goed bij. Dit sluit ook bij de behoefte van recreanten die, volgens de beleidsnota 'Visie en Actieprogramma Recreatie en Toerisme Midden-Limburg' onder meer op zoek zijn naar luxe overnachtingsmogelijkheden. Ook past de beoogde 8-persoonsvakantiewoning binnen de 'Toekomstvisie Landgoed Aerwinkel', zoals deze op 20 mei 2017 is geaccordeerd in de Algemene Ledenvergadering. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan diversiteit in het aanbod van vakantiewoningen en dat gasten vragen om meer luxe en comfort. Een vakantiewoning zoals onderhavige is nog niet voorhanden op het park en voorziet daarmee in de behoefte. De nieuwe vakantiewoning wordt daarnaast voorzien van zonnepanelen. Hiermee wordt op een duurzame manier met de energievoorziening omgegaan.

- Ad. 14. Door reclamant is niet onderbouwd waarom grotere groepen niet ook voor de rust het vakantiepark kunnen bezoeken. Daarnaast betekent 'het gezellig hebben' niet automatisch dat dit met lawaai of onrust of dergelijke gepaard gaat. Deze zienswijze is informatief van aard en wordt daarom verder ter kennisgeving aangenomen.

- Ad. 15. In het bouwplan, zoals formeel ingediend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning, is sprake van een maximale bouwhoogte van 6,70 meter. Onduidelijk is waar reclamant heeft gezien dat er sprake is van een hoogte van 7,10 meter. Uit zowel de aanvraag, als het ontwerp besluit en de ontwerp ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de bebouwing een maximale hoogte van 6,70 meter krijgt. Dit sluit aan bij de, met de Vereniging Landgoed Aerwinkel, afgesproken maximale hoogte van 6,70 meter.

## Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp besluit wat betreft het uitgevoerde stikstofdepositie-onderzoek.

### **Aanpassingen ontwerp besluit**

De ingediende zienswijze heeft aanleiding gegeven het ontwerp besluit te wijzigen wat betreft het uitgevoerde stikstofdepositie-onderzoek. Daarnaast is er sprake van een ambtshalve redactionele wijziging in de ruimtelijke onderbouwing en het bijbehorende besluitvlak. Dit betreft de begrenzing van het besluitvlak. In de ontwerp versie van de ruimtelijke onderbouwing bleek deze begrenzing niet overal overeen te komen en ook niet overal gelijk te zijn aan de digitale begrenzing van het besluitgebied. Het besluitvlak moet zien op de percelen kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie G nummers 945 en 1124. Dit is als zodanig aangepast in de ruimtelijke onderbouwing en de digitale begrenzing van het besluitvlak op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Omdat de wijziging geen betrekking heeft op de voorgenomen aard van de ontwikkeling is volgens de wetgever geen sprake van een gewijzigd plan en is er formeel geen sprake van een gewijzigd besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Hierna is volledigheidshalve een overzicht opgenomen van de doorgevoerde wijzigingen.

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Verbeelding/<br/>Besluitgebied</i> | De begrenzing van het besluitgebied is aangepast en ziet nu op de percelen kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie G nummers 945 en 1124.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Ruimtelijke<br/>onderbouwing</i>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• De begrenzing van het besluitvlak, zoals aangegeven in de afbeeldingen op de bladzijden 4 en 5 van de ontwerp ruimtelijke onderbouwing, is gewijzigd.</li><li>• Het stikstofdepositie-onderzoek, zoals opgenomen als afzonderlijke bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing, is aangepast wat betreft de invoergegevens en de toelichting hierop. De conclusies van het onderzoek zijn ongewijzigd gebleven.</li></ul> |
| <i>Ontwerp besluit</i>                | Er is een nieuwe versie van het stikstofdepositie-onderzoek opgenomen. De conclusies van het onderzoek zijn ongewijzigd gebleven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |