

Reactienota bestemmingsplan Buitengebied;

hoek Ruurloseweg/Scharfdijk Hengelo

Ter voorbereiding op de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied; hoek Ruurloseweg/Scharfdijk Hengelo was op 16 maart 2020 een informatieavond voorbereid bij de locatie. Deze geplande bijeenkomst om het plan ten overstaan van omwonenden en andere belanghebbenden toe te lichten is overigens niet doorgegaan vanwege het coronavirus.

Desondanks is een ieder de gelegenheid gegeven om inspraak te leveren op dit plan. Daarom zijn de stukken van het plan gepubliceerd op de website van het Treehouse Resort (<https://www.treehouserestort.nl/>). Omwonenden en andere belanghebbende zijn hiervan in kennis gesteld. Op 18 maart 2020 zijn door het secretariaat van de Belangenvereniging Varsseel alle leden en donateurs per mail op de hoogte gebracht over de mogelijkheid tot inspraak met een link naar alle rapporten. De advocaat van de projectgroep heeft de initiatiefnemer rechtstreeks gemaild. De gemeente heeft rond die tijd ook een bericht op haar website geplaatst. Een ieder kon tot en met 24 april 2020 een inspraakreactie indienen via het online formulier. De eventueel ontvangen reacties worden betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn vijf reacties binnengekomen.

De ingekomen reacties (genummerd I t/m V) zijn hieronder samengevat en van commentaar voorzien.

Reactie I

Het initiatief past niet in de natuur en is een inbreuk op de leefomgeving van mens en zeldzame dieren. En dient geen enkel nut. Het plan brengt alleen maar schade aan de natuur en inbreuk op de privacy.

Commentaar initiatiefnemer

Uit de resultaten van de verschillende natuuronderzoeken (waaronder ook een recent dassenonderzoek) blijkt dat er geen sprake is van aantasting van flora en fauna in het plangebied. Het gebied maakt overigens geen deel uit van een beschermd natuurgebied zoals het Gelders Natuurnetwerk of een Natura 2000-gebied.

Daarnaast zijn er nog verschillende milieuhygiënische onderzoeken uitgevoerd. Uit de resultaten hiervan blijkt dat het initiatief geen belemmeringen of onrechtmatige hinder/overlast veroorzaakt

voor de omgeving. In de directe omgeving van de boomwoningen zijn geen milieugevoelige functies aanwezig.

Er is geen sprake van inbreuk op de privacy omdat er in directe omgeving van de boomwoningen en centrale parkeervoorzieningen geen andere functies aanwezig zijn waarvan de privacy kan worden geschonden. De voorzieningen liggen in een groot bosperceel en worden afgeschermd door een ruime groene strook van bomen en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Reactie II

Als eigenaar van landbouwgrond, een agrarisch bedrijf en als omwonenden zijn wij bang dat de komst van het resort nadelige effecten zal hebben op onze bedrijfsvoering en het woongenot.

Commentaar initiatiefnemer

In de geurparagraaf 2.1.3.2.7 van de toelichting is aangegeven dat de voorgrondbelasting afkomstig van de dichtstbijzijnde veehouderij aan de Scharfdijk 1a varieert van $1,0 \text{ ou/m}^3$ tot maximaal $4,7 \text{ ou/m}^3$. Het percentage geurghinderden veroorzaakt door de voorgrondbelasting is maximaal 12%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als redelijk goed aan te merken. De voorgrondbelasting afkomstig van de omliggende veehouderijen voldoet aan de maximale voorgrondbelasting van $14,0 \text{ ou/m}^3$ waardoor deze bedrijven nog uitbreidingsmogelijkheden hebben.

Binnen een afstand van 100 meter van de nieuwbouwlocatie zijn geen veehouderijen gelegen met uitsluitend diercategorieën waarvoor minimale afstanden gelden.

Er zijn geen nadelige effecten op het woongenot omdat er in directe omgeving van de boomwoningen en centrale parkeervoorzieningen geen andere (gevoelige) functies aanwezig zijn.

De voorzieningen liggen in een groot bosperceel en worden afgeschermd door een ruime groene strook van bomen en zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg.

Reactie III

Ook 'slechts' 5 woningen zullen het aanzien van de omgeving ten nadele beïnvloeden. Denk aan vermeerderde CO_2 uitstoot, iets waar de gemeente Hengelo zo druk mee is? Nog meer recreatie op een plaats waar al ruim voldoende mogelijkheden aanwezig zijn. Niemand in mijn nabije omgeving is positief dus waarom wordt er zoiets door gedrukt? Gezien de weerstand is het de vraag of er geen ander project gerealiseerd zou kunnen worden wat beter bij de omgeving en de omwonenden zou passen. Denk bijvoorbeeld aan een voedselbos. Er zijn nu voldoende open plekken gerealiseerd. Maak iets waar we allen trots op kunnen zijn.

Commentaar initiatiefnemer

De luchtkwaliteit paragraaf 2.1.3.2.6 beschrijft dat het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend op perceelsniveau een kleinschalige ontwikkeling faciliteert, die niet in betekende mate bijdraagt aan de

luchtverontreiniging (de invloed is kleiner dan 3%). Het gebruik van 5 boomwoningen zal een toename van 13 tot 14 verkeersbewegingen per etmaal genereren. Deze geringe feitelijke toename van verkeersbewegingen levert geen significante effecten op voor de luchtkwaliteit. In de gemeente Bronckhorst wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen. Er zijn geen problemen met de luchtkwaliteit. Voorts zal het toenemend gebruik van elektrische en hybride voertuigen een positieve bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit.

Zoals al eerder opgemerkt betreft het een kleinschalig initiatief in een groot bosperceel en worden de voorzieningen afgeschermd door een ruime groene strook van bomen en zijn dus niet of nauwelijks zichtbaar. Het wordt onvoldoende duidelijk wat de feitelijke bezwaren zijn tegen deze kleinschalige ontwikkeling waarvan de milieuhygiënische en ruimtelijke effecten (zeer) gering zijn.

Reactie IV

In deze zienswijze worden de volgende aspecten aan orde gesteld:

1. Er is geen draagvlak bij omwonenden in de omgeving.
2. De effecten van de beoogde ontwikkeling op deze locatie zouden in beeld moeten worden gebracht middels een bewonerseffectrapportage opgesteld.
3. Er blijft weinig van het bos over door de grootte van de stalen boomwoningen.
4. Het landschap wordt blijvend aangetast.

Commentaar initiatiefnemer

Ad 1.

De initiatiefnemer betreurt het ook dat er weinig draagvlak bestaat voor zijn plan. De initiatiefnemer is iemand die trots is op het buitengebied van Bronckhorst. Hij bezit ook veel gronden in het buitengebied die uitsluitend voor natuur- en landschapsontwikkeling worden/zijn ingezet.

Initiatiefnemer heeft de volgende verzoeken/opmerkingen van verschillende omwonenden te horen gekregen:

1. In een strook van 100 meter vanaf de Ruurloseweg geen boomwoningen plaatsen. Is aan voldaan.
2. Men was bang voor vuurtorens in het bos. Daartoe is een lichtplan opgesteld om dit zoveel mogelijk tegen te gaan.
3. Afstand tussen de boomwoningen en de erfgrans tot de naastgelegen loonbedrijf vergroten naar minimaal 100 meter. Is aan voldaan.
4. Een voorziening om te voorkomen dat vakantiegangers zomaar het terrein van het naastgelegen loonbedrijf op zullen lopen. In de vorm van een haag van struiken met doornen zal dat worden ingevuld.
5. Uitrit niet aan de Scharfdijk. Is in voorzien.

6. Boomwoningen niet boven de bomen uit laten komen. Is in voorzien.
7. Boomwoningen zo min mogelijk zichtbaar. Daartoe is de afstand van de boomwoningen tot de erfgrans vergroot van minimaal 40 naar minimaal 70 meter.

De namen van de desbetreffende buurtbewoners zijn bij initiatiefnemer bekend.

Ad 2.

Het betreft een kleinschalig initiatief in een groot bosperceel en waarbij de voorzieningen afgeschermd worden door een ruime groene mantel van bomen en zijn dus niet of nauwelijks zichtbaar. Het wordt onvoldoende duidelijk wat de feitelijke bezwaren zijn tegen deze kleinschalige ontwikkeling waarvan de milieuhygiënische en ruimtelijke effecten (zeer) gering zijn.

Ad 3.

Het beheer, het onderhoud en de instandhouding van bos is een essentieel onderdeel van het concept van het Treehouse Resort; met andere woorden zonder een bos is er geen Treehouse Resort. Het gaat om de beleving van de natuur en het bos. Korthedshalve wordt verwezen naar het vermelde onder ad 1. Initiatiefnemer is voornemens om, bij blijvende droogte, een beregenings- c.q. bevoeiingsinstallatie aan te leggen in het bos, zodat het bos zich ook in droge zomers goed in stand kan houden. Door de afgelopen droge zomers van 2018 en 2019 zijn veel fijnsparren gestorven en gerooid. Dat verdroging in de Achterhoek mogelijk problemen oplevert voor bomen, kan de initiatiefnemer niet voor de voeten worden geworpen, maar hij is wel voornemens om daar in het bos wat aan te doen, zodra de infrastructuur daarvoor aanwezig is. De initiatiefnemer onttrekt dan geen grondwater aan het bosperceel anders dan voor besproeiing c.q. bevoeiing van het bos. Dit initiatief zou dan nog wel eens de redding voor het bos kunnen zijn bij aanhoudende jarenlange droogte!

Ad 4.

Zie onder ad 3.

Reactie V

In deze zienswijze worden de volgende aspecten aan orde gesteld:

1. De uitvoering van het initiatief leidt een alles veranderende en onomkeerbare ontwikkeling omdat het bos feitelijk geen bos meer is;
2. De hoogte en omvang van de bomen. De boomwoningen hebben een te forse inhoud en te grote hoogte: nu al zichtbaar, straks nog dominanter door gevolgen van droogte en daling grondwaterstand
3. Het initiatief is strijdig met het gemeentelijke en provinciaal beleid
4. Natuuronderzoek is onvolledig: dassenburchten in en rondom het bos
5. Er wordt onvoldoende compensatie bos en groen geboden.

Commentaar initiatiefnemer

Ad 1.

De recreatieve druk neemt toe door de bouw van 5 boomwoningen. De vraag is of de toename een bedreiging vormt voor de recreatieve sector 'an sich' en voor de omgeving.

Het gebied is in de beleidsnota van de gemeente aangewezen als ontwikkelingsgebied voor toerisme. De buurt had in feite bij het vaststellen van dat beleidsplan moeten inspreken en om een maximum aan recreatievoorzieningen per gebied vragen. Initiatiefnemer heeft niets meer gedaan dan dat hij naar de ambtenaren heeft geluisterd naar waar hij zijn plan zou kunnen ontwikkelen. In goed overleg met de gemeente heeft hij landgoed Lijftogtsheide aangekocht op 1 april 2015.

Zoals terecht wordt opgemerkt behoren de gronden van het gebied niet tot het Nationaal Landschap, niet tot het GNN/GO. Het plangebied heeft geen beschermde status, maar dat betekent niet dat het voor de initiatiefnemer en zijn gasten geen aantrekkelijk gebied is. Het concept van het Treehouse Resort gaat uit van natuurbeleving, rust en bezinning.

De bouw van boomwoningen ten behoeve van verblijfsrecreatie is bij uitstek een functie die passend is in het buitengebied en waarvoor ook de provincie ruimte. Om de kwaliteit van het toeristisch product te behouden en te vergroten is door de provincie de eis gesteld dat nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen in bestemmingsplannen alleen mogelijk mag worden gemaakt als daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden. Aan deze eis wordt voldaan. De provinciale verordening bevat geen specifieke regels meer bevat over uitbreiding en nieuwvestiging van recreatieparken.

Het is bekend dat op korte afstand van het plangebied de camping 'Kom es an' is gelegen en een nog niet ontwikkeld vakantiepark voor 26 recreatiewoningen. Het plan voor de boomwoningen moet net als elke andere ontwikkeling passen binnen het beleid dat voor het specifieke gebied geldt. In het voorliggende initiatief gaat om het toevoegen van een beperkt aantal boomwoningen waardoor de recreatiedruk niet substantieel wordt verhoogd. Mogelijke overlast voor de omgeving zal gelet op de grootte van het bosperceel - waarbinnen 5 boomwoningen worden geplaatst - en de grote afstanden tot enkele woningen gering zijn.

Omwonenden hebben aangegeven diverse vormen van overlast te vrezen door de voorgestelde ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft zijn plan daarom bijgesteld om mogelijke overlast voor de omgeving te voorkomen. Omwonenden die geen enkele ingreep dulden, kan hij niet gerust stellen.

Zoals al eerder opgemerkt onder ad 1 bij het commentaar op de reactie nummer IV heeft de initiatiefnemer positief gereageerd op opmerkingen en suggesties van omwonenden om (vermeende) overlast/ hinder te voorkomen. Zie verder onder ad 1 bij zienswijze IV voor de door de initiatiefnemer genomen maatregelen en aanpassingen.

Ad 2.

De grootte van de inhoud van de boomwoning verdraagt zich goed met de oppervlakte van het bosperceel en (plangebied en aangrenzende gronden met bos bedraagt circa 15 ha) en de hoogte van de omringende bomen. De grootte van de inhoud van geplande recreatiewoningen is ongeveer gelijk. Elders in de gemeente zijn al recreatiewoningen vergund tot 1.000 m³. Ook de Provincie staat een grotere maatvoering toe. De ingreep voor de bouw van de boomwoningen blijft feitelijk zeer beperkt tot de omvang van het omringende bosperceel van circa 15 ha. De boomwoningen beslaan slechts 2,21% van het bosoppervlak. De kortste afstand tussen de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning aan de Scharfdijk 1 in de omgeving van het plangebied tot een boomwoning bedraagt 150 meter. De overige (gevoelige) functies in de omgeving liggen op grotere afstanden van de boomwoningen. Deze gevoelige functies zijn overigens zeer beperkt in aantal. Zie bijlage: dichtstbijzijnde (bedrijfs)woningen in de omgeving van de boomwoningen.

De vermeende overlast kan niet zo hinderlijk zijn dat daardoor het woon- en leefklimaat van omwonenden onevenredig wordt verstoord/geschaad.

Verdroging in de Achterhoek is kwestie die veel (bestuurlijke) aandacht heeft. De invloed op de hoeveelheid neerslag en op de hoogte van de buitentemperatuur is gering, maar er zijn wel maatregelen genomen door het waterschap gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van water en het voorkomen of beperken van waterkwaliteitsproblemen. Vooralsnog gaat de initiatiefnemer er vanuit dat de ruime groene mantel om de boomwoningen voldoende is om overlast voor de omgeving in welke vorm dan ook te voorkomen. Het hemelwater van de verharde oppervlakten in het plangebied komt geheel ten goede aan het grondwater.

Wel is initiatiefnemer voornemens om, bij blijvende droogte, een beregenings c.q. bevoeiingsinstallatie aan te leggen in het bos, zodat het bos zich ook in droge zomers goed in stand kan houden. Door de afgelopen droge zomers van 2018 en 2019 zijn veel fijnsparren gestorven en gerooid. Deze soort is gevoelig voor droogte, maar zijn in getal ver in de minderheid in het bos. Andere soorten houden, ondanks de droogte goed stand. Dat verdroging in de Achterhoek mogelijk problemen oplevert voor bomen, kan de initiatiefnemer niet voor de voeten worden geworpen, maar hij is wel voornemens om daar in het bos wat aan te doen. Dit initiatief zou dan nog wel eens de redding voor het bos kunnen zijn bij aanhoudende jarenlange droogte! De initiatiefnemer onttrekt dan geen grondwater aan het bosperceel anders dan voor besproeiing c.q. bevoeiing van het bos.

Het bosperceel maakt overigens geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied of een beschermingszone daarvan. Zie bijlage 'grondwaterbeschermingsgebied'.

Dat het bos op bepaalde plekken transparanter is geworden heeft ook te maken met het feit dat één van de buurtbewoners eigenhandig jonge bomen in het bos, langs zijn erfgrans, hebben gekapt in april 2017. Een andere buurtbewoner heeft bomen langs de erfgrans tot op een onnatuurlijke hoogte opgekroond. Beide acties hebben de transparantie vergroot. Voor beide acties hadden beide buurtbewoners geen toestemming aan initiatiefnemer gevraagd.

Ad 3.

Zie ook ad 2. Het initiatief is in strijd met het gemeentelijk beleid in die zin dat het strijdig is met de regels van het geldende bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan worden opgeheven indien de

gemeenteraad daartoe besluit. De gemeenteraad is daartoe bevoegd. Andere strijdigheden zijn er niet.

Ad 4.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de das in en bij het plangebied. Een groot deel van het plangebied door de ecooloog, geassisteerd door de eigenaar, de vorige eigenaar, de jachthouder en een toezichthouder, onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van de das. Tijdens dit bezoek zijn de beoogde bezette en/of oude verblijfplaatsen, zoals eerder vastgesteld door een medewerker van Stichting Das & Boom bekeken.

Het veldwerk, uitgevoerd door een medewerker van Das & Boom heeft de aanwezigheid van een bij-burcht van de das, aan de oostrand van het plangebied aan het licht gebracht. Deze bij-burcht was tijdens eerder onderzoek over het hoofd gezien. Deze locatie vormt een bij-burcht van de hoofdburcht welke vermoedelijk 150 meter ten oosten van het plangebied in een smal bosje aanwezig is. Vermoedelijk behoort het plangebied tot het foerageergebied, maar is de betekenis van het plangebied als foerageergebied zeer beperkt.

De aanleg en gebruik van de boomwoningen en de parkeervoorziening in het plangebied hebben geen negatief effect op hoofd- of bij-burcht van de das. Door menselijke aanwezigheid, wordt de betekenis van het plangebied als foerageergebied, mogelijk licht negatief beïnvloed. Daar staat tegenover, dat de open plekken, gecreëerd rondom de boomwoningen, een positief effect kunnen hebben op de betekenis van het plangebied als foerageergebied. Als gevolg van de open plekken, ontstaat een andere vegetatie welke de das mogelijk meer te bieden heeft dan het oorspronkelijke bos op verzuurde grond.

In het naburige bosperceel is recent, mogelijk bovenop een dassenburcht, grond gestort. Deze grond bevindt zich op 4 à 5 meter afstand vanaf de ingang van het hol dat zich nabij de erfgrans en op de grond van initiatiefnemer bevindt. Het is niet uit te sluiten dat door deze activiteiten daar de das verdreven is.

Om een negatief effect van de voorgenomen activiteiten op flora en fauna tot een minimum te beperken, wordt geadviseerd een ecologisch werkprotocol op te stellen, welke voorhanden dient te zijn tijdens de uitvoering (niet als verplichte bijlage bij een ruimtelijk besluit).

Ad 5.

De stelling dat het gehele bos verdwijnt en dat er dus onvoldoende wordt gecompenseerd, is gestoeld op aannames en wordt feitelijk niet onderbouwd. Voor de boomwoningen wordt slechts 2,21 % van het bosoppervlakte gebruikt. Het gebruik van de paden door bezoekers/recreanten/wandelaars betreft bestaande paden die gebruikt worden voor het beheer, onderhoud en instandhouding van bos en behoeven niet te worden gecompenseerd.

Het perceel aan de noordzijde van de locatie voor het Treehouse Resort dat in het vigerende bestemmingsplan bestemd is voor een agrarische functie met een oppervlakte van circa 7.500 m² is op zich al groot in oppervlakte, genoeg om de ruimtelijke greep in voldoende mate te compenseren. Dit noordelijke gelegen gebied is agrarisch en wordt in het voorliggende bestemmingsplan bestemd

voor bos! Elders in de gemeente zijn ter compensatie al meerdere hectares landbouwgrond omgevormd tot natuur waarbij met de gemeente is overeengekomen dat deze ook ter compensatie zouden mogen dienen.

Ambtshalve aanpassingen

De gemeente heeft in de regels de volgende ambtshalve aanpassingen doorgevoerd:

Regels:

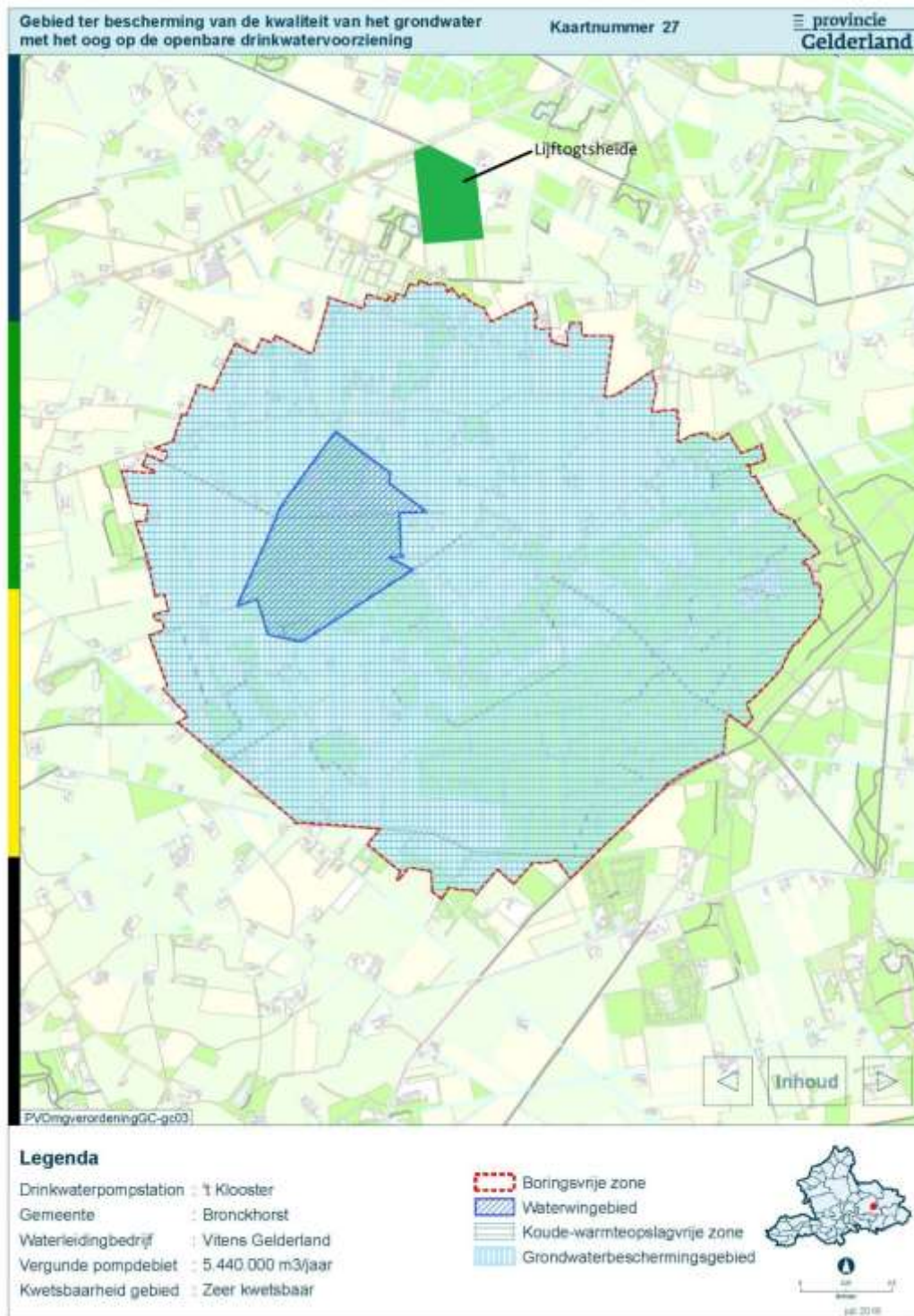
- Maximaal 10 parkeerplaatsen mogen worden overkapt met een minimum van 3 parkeerplaatsen per overkapping.
- Art. 3.3.1 onder c: '... met uitzondering van de bedrijfswoning' moet geschrapt worden. Er is geen bedrijfswoning toegestaan;
- Art. 3.4.1: 'groepskamperen' is geschrapt;
- Artikel 3.2.2, sub a wordt aangevuld met:
 - a. De bouwhoogte van een boomwoningnabij gelegen bomen '*binnen een straal van 100 m van de boomwoning*'.

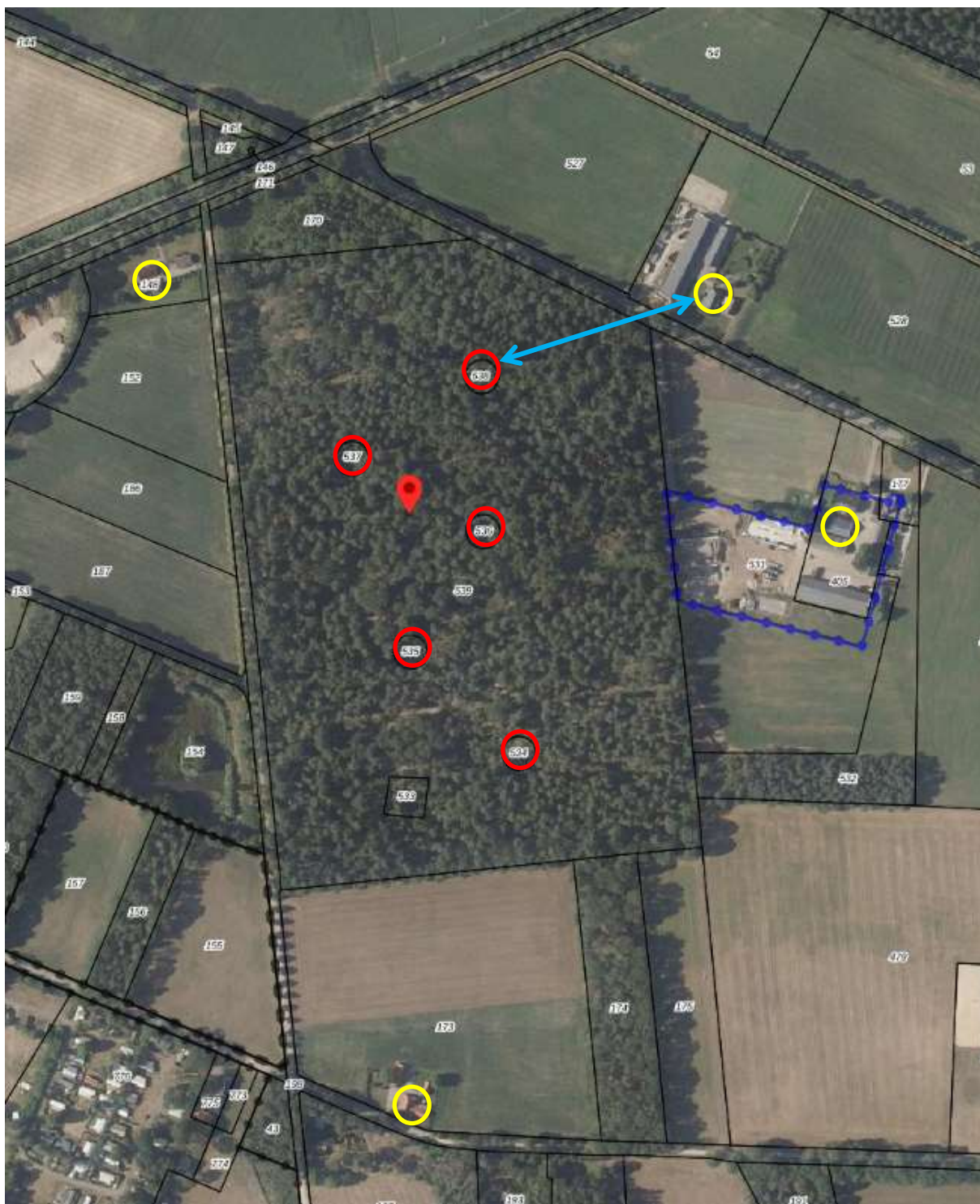
Bijlagen:

Bijlage : grondwaterbeschermingsgebied

Bijlage : dichtstbijzijnde (bedrijfs) woningen

Bijlage : Grondwaterbeschermingsgebied





Afb. ligging 5 boomwoningen (rode cirkels) en dichtstbijzijnde (bedrijfs)woningen (gele cirkels).

Dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning Scharfdijk 1 ligt op circa 150 meter. De andere (bedrijfs)woningen liggen op nog grotere afstanden van de boomwoningen