



Gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA MAURIK

Per e-mail gemeente@buren.nl

Dossiernummer:
2RR.2.24.136165

Telefoon: 5.1.2e

Datum: 20 december 2024

Behandeld door:
5.1.2e

E-mail: 5.1.2e@das.nl
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Fax: 5.1.2e

Betreft: Zienswijze op basis van de ontwerp omgevingsvergunning
Uw kenmerk: 473478

Geachte dames en heren,

Namens cliënte 5.1.2e, wonende aan 5.1.2e, 5.1.2e te Eck En Wiel wordt hierbij een zienswijze ingediend gericht tegen uw voorgenomen besluit van 12 november 2024. Een kopie van het voorgenomen besluit treft u bij deze brief aan (**productie 1**).

Feiten

In uw publicatie van 12 november 2024 geeft u aan voornemens te zijn een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van meerdere recreatiewoningen op het perceel 5.1.2e. Dit betreft onder andere groepsaccommodaties. In het bijzonder verwijs ik naar 44 woningen van 8 personen, 14 verblijfsrecreatiewoningen voor 10 personen en 11 verblijfsrecreatiewoningen voor 12 personen.

Zienswijze

Cliënte kan zich niet vinden in het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Cliënte stelt dat een evenwichtige toedeling aan functies en locaties (*eftal*) ontbreekt (door u verder aangemerkt als 'goede ruimtelijke onderbouwing'), waardoor het college af moet zien van het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen.

In deze zienswijze betoogt client dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, waardoor planologische strijdigheid blijft bestaan, daarnaast stelt client dat deze uitbreiding een aanslag zal doen op het woon -en leefklimaat en verzoekt het college deze zienswijze mee te nemen in de overweging en de omgevingsvergunning te weigeren.

Strijdigheid met het omgevingsplan

Bij beslissing van het college is er gekeken naar bestemmingsplannen "Buitengebied, Reparatieplan verblijfsrecreatieterreinen", "Buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen" en "Paraplube-

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

stemmingsplan archeologie gemeente Buren 2023". De locatie waarop de aanvrager wil bouwen heeft de enkelbestemming "Recreatie - verblijfsrecreatie tot 75 m²" en "Waarde-Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2", en daarnaast gedeeltelijk de dubbelbestemming "Vrijwaringszone - Straalpad".

Bestemmingsplan Buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen

12.2.2

Bij de bouw van recreatiewoningen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. De totale oppervlakte inclusief aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m² per recreatiewoning;
- b. De totale inhoud inclusief aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en kelders mag niet meer bedragen dan 300 m³ per recreatiewoning

De vergunde recreatiewoningen in fase 3 overschrijden deze normen aanzienlijk zoals u ook al benoemd in het ontwerp omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot afwijking voor grotere recreatiewoningen, en ook de wettelijke afwijkmogelijkheden zijn hier niet van toepassing. Het college beroept zich op een afwijking wegens een goede ruimtelijke onderbouwing, maar deze is onvoldoende onderbouwing van het geluidsoverlast en de toename in het verkeer en kan de planologische strijdigheid niet wegnemen. (**Productie 2**). Dit zet ik onderstaand uiteen.

Onvoldoende ruimtelijke onderbouwing

Grond 1: Onvoldoende onderbouwing van de geluidsbelasting en effecten van groepsaccommodaties

Cliënt stelt dat de afgegeven vergunning voor de realisatie van groepsaccommodaties niet voldoet aan de vereisten voor een zorgvuldige beoordeling van de geluidsbelasting, met name in relatie tot fase 3 van de ontwikkeling. In de ruimtelijke onderbouwing van deze fase wordt gesteld:

"Om eventuele veranderingen in de geluidsbelasting in kaart te brengen is door Greten Raadgevende Ingenieurs BV op 3 december 2020 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat zowel de normen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximaal geluiddrukkniveau niet worden overschreden door de beoogde veranderingen in de inrichting van het plangebied." (4.7, bladzijde 17 ruimtelijke onderbouwing wielschedreef fase 3)

Cliënt stelt dat dit onderzoek niet voldoet aan de eisen van een zorgvuldige voorbereiding, zoals neergelegd in artikel 3:2 van de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB), met name in het licht van de ontwikkeling van groepsaccommodaties. De geluidsbelasting van deze accommodaties verschilt wezenlijk van eerdere fasen door intensiever gebruik en specifieke activiteiten, zoals bijeenkomsten en evenementen. Het aangereikte akoestisch onderzoek biedt geen gedetailleerde beoordeling van de unieke situatie in fase 3, en laat daarmee onduidelijk of de geluidsnormen daadwerkelijk worden gehaald.

Bovendien heeft het onderzoek geen rekening gehouden met de cumulatieve effecten van alle fasen van de ontwikkeling. Geluidsbronnen uit verschillende fasen kunnen elkaar versterken, wat het risico vergroot dat de normen voor geluidsbelasting worden overschreden. Het ontbreken van een afzonderlijke beoordeling voor fase 3 vergroot het risico dat belangrijke variabelen, zoals piekgeluiden of intensief gebruik door recreatieve activiteiten, over het hoofd worden gezien.

Daarnaast is het akoestisch onderzoek niet onafhankelijk gevalideerd en onvoldoende transparant over de gebruikte meetmethoden. Dit roept twijfels op over de betrouwbaarheid van de resultaten en is in strijd met de eisen van zorgvuldigheid en transparantie zoals gesteld in de wetgeving.

Tot slot is het onderzoek verouderd. Geluidsmetingen hebben een beperkte geldigheid, en het genoemde onderzoek dateert van meer dan vier jaar geleden. Het biedt daarmee geen actuele of accurate weergave van de geluidsbelasting die zal optreden door de uitbreiding van 89 vakantiehuisjes, waarvan een aanzienlijk aantal groepsaccommodaties betreft die een andere geluidsbelasting met zich meebrengen dan de bestaande recreatiewoningen.

Conclusie grond 1

Gezien de bovengenoemde tekortkomingen is er geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing waardoor de planologische strijdigheid blijft bestaan en de vergunning geweigerd dient te worden.

Grond 2: Toename van het verkeer en het ontstaan van verkeersonveiligheid

Ten aanzien van de toename in het verkeer wordt het volgende genoemd in de 'ruimtelijke onderbouwing wielsche dreef fase 3'

(...) 4.11.1 Verkeer

Voor het gehele park is de verkeersintensiteit berekend door middel van een verkeer- en parkeeronderzoek van advies- en verkeerbureau Arthic. Dit onderzoek is overigens ook al goedgekeurd voor de aanvraag van fase 1. Aangezien het onderzoek de realisatie van het gehele park betreft, wordt uitgegaan dat het onderzoek ook volstaat voor deze aanvraag van fase 3 dat binnen dit park valt.

Planologische situatie

Geconstateerd is dat het bestaande bestemmingsplan voorziet in 300 recreatieve verblijfseenheden en de daarbij geldende planologische verkeersgeneratie 1050 motorvoertuigen/etmaal bedraagt met een verwachte groei naar 1500 motorvoertuigen/etmaal (hierna: mvt/etmaal).

De voorgenomen herontwikkeling van het terrein is kleiner dan dit aantal en zal dus zorgen voor een afname van de in het bestaande bestemmingsplan reeds gehanteerde verkeershoeveelheid. Uit de berekening van de ritgeneratie van het nieuwe vakantiepark Wielsche Dreef blijkt dat de herontwikkeling van het plangebied maximaal 717 mvt/etmaal genereert. Indien het park geen bezoekers van buitenaf toelaat voor zwembad en horeca dan bedraagt de verkeersgeneratie 675 mvt/etmaal.

Dit maakt dat de planologische afname in verkeersbewegingen 333 mvt/etmaal bedraagt, een vermindering van ruim 30% in verkeersbelasting ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden.

Werkelijke situatie

Op het moment van opstellen van het verkeersonderzoek zijn 44 plaatsen recreatiewoningen geplaatst. De berekende verkeersgeneratie hiervoor bedraagt 246 mvt/etmaal.

De werkelijke toename van verkeer (na volledige uitvoer van de bouwplannen) ten opzichte van de huidige verkeersgeneratie bedraagt 471 mvt/etmaal in het geval horeca en zwembad openbaar toegankelijk zijn. Indien horeca en zwembad alleen voor parkgasten toegankelijk zijn, dan bedraagt de verkeerstoename ten opzichte van de huidige verkeersproductie 439 mvt/etmaal.

Het verkeer- en parkeeronderzoek stel dat de toename past binnen de beperkte dynamiek en schaalgrootte van de kern Eck en Wiel. De omliggende infrastructuur is voldoende toegerust om deze lichte toename op te vangen en past binnen de geprognosticeerde verkeersgroei. (...)

Het verkeersonderzoek dat wordt gepresenteerd in de aanvraag is gebaseerd op de situatie in fase 1 (circa 2020) en houdt geen rekening met de specifieke veranderingen die optreden in fase 3, waar groepsaccommodaties worden gerealiseerd. Dit is problematisch, omdat het onderzoek in fase 1, dat destijds werd uitgevoerd, nooit de verkeersdrukke in fase 3 heeft kunnen voorzien, aangezien de realisatie van groepsaccommodaties in fase 3 een andere dynamiek met zich meebrengt. De groepsaccommodaties zullen immers grotere groepen bezoekers aantrekken, wat leidt tot een aanzienlijk hogere verkeersintensiteit dan de eerder voorziene situatie voor reguliere recreatiewoningen. Dit maakt dat de aannames en berekeningen uit fase 1 niet meer toereikend zijn voor het beoordelen van de verkeersimpact in fase 3.

Bovendien is de situatie in fase 3 in strijd met het huidige omgevingsplan, omdat de extra functies (zoals de groepsaccommodaties en aanvullende voorzieningen zoals horeca en zwembaden) meer verkeer genereren dan oorspronkelijk in het bestemmingsplan werd voorzien. De verkeersgeneratie in fase 3 is daarmee hoger dan was begroot in fase 1 en kan leiden tot verkeersonveilige situaties, vooral gezien de smalle wegen en de beperkte capaciteit van de omliggende infrastructuur.

De veronderstelling dat de bestaande verkeerssituatie voldoende is om deze extra verkeersbewegingen op te vangen, is onvoldoende onderbouwd. Er is geen specifiek onderzoek uitgevoerd voor de verwachte piekbelastingen die de groepsaccommodaties in fase 3 zullen veroorzaken, zoals wisseldagen, evenementen of extra bezoekers voor de horeca en het zwembad. Dit maakt dat het huidige verkeersonderzoek niet in staat is om een volledig en actueel beeld te schetsen van de verkeersdrukke in fase 3 en de daarmee gepaarde risico's voor verkeersveiligheid en leefbaarheid in het gebied.

Daarnaast is het probleem dat het plan niet voorziet in afdwingbare maatregelen om de extra bezoekersstromen voor horeca en zwembad te beperken tot parkgasten. Dit zorgt voor een onzekerheid in de verkeersprognoses, aangezien zonder afdwingbare maatregelen de verkeersintensiteit kan toenemen, wat de veiligheid van het gebied in gevaar kan brengen. De conclusie van de gemeente, dat de verkeersgroei binnen de schaal en dynamiek van Eck en Wiel past, is onvoldoende onderbouwd, aangezien het onderzoek geen gedegen afstemming heeft met de specifieke situatie die ontstaat in fase 3.

Tot slot is het verkeersonderzoek verouderd. Verkeersprognoses hebben een beperkte geldigheid, en het genoemde onderzoek dateert van fase 1. Dit betekent dat het onderzoek geen actuele of accurate weergave biedt van de verkeersbelasting die zal optreden door de uitbreiding van het vakantiepark met 89 vakantiehuisjes, waarvan een aanzienlijk aantal groepsaccommodaties betreft. Groepsaccommodaties brengen een andere verkeersdynamiek met zich mee dan de bestaande recreatiewoningen, aangezien ze grotere groepen bezoekers aantrekken, wat leidt tot een hogere verkeersintensiteit, vooral tijdens piekperioden. Het verouderde verkeersonderzoek houdt geen rekening met deze veranderingen, waardoor het risico bestaat dat de werkelijke verkeersdrukke niet wordt meegenomen in de beoordeling.

Conclusie grond 2

Gezien de bovengenoemde tekortkomingen is er geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing waardoor de planologische strijdigheid blijft bestaan en de vergunning geweigerd dient te worden.

Aantasting woon-en leefklimaat

De cliënt betoogt dat de realisatie van diverse groepsaccommodaties in het geplande vakantiepark een aanzienlijke negatieve impact zal hebben op het woon- en leefklimaat van de omliggende bewoners, waaronder de cliënt zelf. Groepsaccommodaties trekken grotere groepen bezoekers aan dan reguliere recreatiewoningen, wat leidt tot een aanzienlijke toename van verkeer en parkeerdruk in de directe omgeving. Dit vergroot de kans op verkeersopstoppingen, waardoor de bereikbaarheid van de wijk wordt belemmerd en de verkeersveiligheid in gevaar komt. Bovendien zullen de grotere aantallen mensen die gebruikmaken van de groepsaccommodaties de rust en privacy van de omwonenden verstoren, met een toename van geluidsoverlast, vooral tijdens piekuren of wisseldagen wanneer groepen arriveren of vertrekken.

Daarnaast zal de constante stroom van toeristen de sociale cohesie binnen de lokale gemeenschap ondermijnen. De introductie van tijdelijke bewoners zal het gevoel van verbondenheid en de leefbaarheid in de wijk aantasten, wat kan leiden tot een afname van de kwaliteit van het dagelijks leven van de vaste bewoners. De intensiteit van het gebruik van de natuur en recreatieve voorzieningen rondom de groepsaccommodaties zal bovendien een belasting vormen voor het milieu en de natuurbeleving van de lokale bevolking, die gewend is aan de rustige en ongerepte omgeving. Dit maakt dat het plan voor groepsaccommodaties niet alleen de verkeersdruk verhoogt, maar ook het fundament van het woon- en leefklimaat in de buurt ondermijnt.

Eindconclusie

Gezien de bovenstaande tekortkomingen in zowel de ruimtelijke onderbouwing als de specifieke onderzoeken die aan de vergunningsaanvraag ten grondslag liggen, kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van groepsaccommodaties in fase 3 niet voldoet aan de vereisten voor een zorgvuldige en verantwoorde besluitvorming.

Ten eerste is het akoestisch onderzoek dat werd uitgevoerd in 2020 verouderd en onvoldoende toegesneden op de unieke situatie van fase 3, waarin groepsaccommodaties worden gerealiseerd. Dit onderzoek houdt geen rekening met de intensiteit van gebruik, de specifieke geluidsoverlast van grotere groepen en de cumulatieve effecten van eerdere fasen, wat een significant risico op het overschrijden van geluidsnormen met zich meebrengt. Het ontbreken van een gedetailleerde beoordeling van de geluidsbelasting voor deze fase zorgt voor onzekerheid over de impact op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ten tweede is het verkeersonderzoek dat aan de aanvraag ten grondslag ligt, gebaseerd op verouderde gegevens en houdt het geen rekening met de specifieke veranderingen die optreden door de toevoeging van groepsaccommodaties en de intensievere verkeersdynamiek die daarmee gepaard gaat. Groepsaccommodaties trekken grotere groepen aan, wat leidt tot een aanzienlijke toename in verkeer en parkeerdruk. Dit maakt dat de eerdere aannames over de verkeersbelasting, zoals vastgelegd in fase 1, niet langer van toepassing zijn. De kans op verkeersonveilige situaties neemt daardoor toe, terwijl de omliggende infrastructuur en de bestaande verkeerssituatie niet adequaat zijn voorbereid op deze toename.

Daarnaast zal de introductie van groepsaccommodaties het woon- en leefklimaat van de omliggende bewoners ernstig aantasten. De grotere aantallen bezoekers die groepsaccommodaties aantrekken, kunnen leiden tot een verstoring van de rust, verhoogde geluidsoverlast, verkeersdruk en een afname van de privacy voor omwonenden. Dit heeft niet alleen invloed op de fysieke leefomstandigheden, maar ondermijnt ook de sociale cohesie binnen de gemeenschap,



doordat tijdelijke bewoners de dynamiek van de wijk verstoren. Het gebruik van natuur en recreatieve voorzieningen wordt bovendien intensiever, wat kan leiden tot belasting van het milieu en een verminderde natuurbeleving voor de vaste bewoners.

Op basis van de gebrekkige ruimtelijke onderbouwing, de verouderde en ontoereikende onderzoeken, en de substantiële impact op het woon- en leefklimaat, is het duidelijk dat de voorgenomen uitbreiding van groepsaccommodaties in fase 3 niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan en de vereisten voor zorgvuldige besluitvorming. Gezien de bovengenoemde tekortkomingen, moet de vergunning voor de ontwikkeling van deze groepsaccommodaties worden geweigerd.

Verzoek

Op basis van bovenstaande punten concludeert cliënt dat de vergunning niet voldoet aan de eisen van het omgevingsplan, noch aan de beginselen van zorgvuldige besluitvorming en een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe verzoekt client om deze zienswijze mee te nemen in de overweging tot het nemen van de omgevingsvergunning en deze vergunning te weigeren.

Met vriendelijke groet,

DAS

5.1.2e

5.1.2e

Bijlagen:

- * Ontwerpbesluit 30 10 24 Productie 1
- * Ruimtelijke onderbouwing Productie 2

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 6