

# RHO ADVISEURS - VERSLAG

<b>DATUM</b>	1 juni 2022	<b>PROJECT</b>	Recreatiepark de Parelhoeve, Wenum-Wiesel
<b>KENMERK</b>	20210022-VERSLAG001_TG	<b>OPDRACHTGEVER</b>	Parc de Parelhoeve B.V.
<b>VAN</b>	T. Gerritsma	<b>AANWEZIG</b>	Gastheer (Dhr. Van IJzendoorn)
<b>AAN</b>	De heren Van IJzendoorn, Keijzers en Thijsen		gemeente Apeldoorn (dhr. Weskamp)
<b>CC</b>	de heer Weskamp		Parc De Parelhoeve B.V. (dhr. Keijzers, Dhr. Thijsen)
			RHO Adviseurs (dhr. Van de Berg, Walstra, Gerritsma)
			Omwonenden (11 personen)

## INFORMATIEAVOND CAMPING DE PARELHOEVE, WENUM-WIESEL

### ONTVANGST EN PRESENTATIE

De informatieavond vond op uitnodiging van initiatiefnemers plaats in het restaurant Triangel – Gewoon Gastvrij aan de Elburgerweg 1.

Na een ontvangst door de gastheer en kennismaking van de aanwezigen door de gastheer en gespreksleider werd een korte presentatie gegeven van de voorliggende plannen door RHO Adviseurs. Daarbij werd ingegaan op de achtergronden van het plan en het inrichtingsvoorstel dat als basis zal gaan dienen voor het nieuwe bestemmingsplan.



Aan het einde van de presentatie is door de gemeente een korte doorkijk gegeven van de planning.

- Wanneer de plannen zijn afgerond wordt door de gemeente het ontwerp van het bestemmingsplan opgesteld. Daarvoor moeten de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd om de haalbaarheid aan te tonen. De participatie en het verslag daarvan maken daar onderdeel van uit. Ook de provincie kijkt met de plannen mee.
- Als met het plan kan worden ingestemd zal deze medio de zomer door B&W worden vrijgegeven voor ontwerp terinzagelegging voor een periode van 6 weken. Het plan kan na de zomervakantie digitaal op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) worden ingezien of bij de gemeente. Iedereen kan zijn of haar zienswijzen indienen bij de gemeente.

De publicatie wordt via een advertentie in het staatsblad en lokale bladen kenbaar gemaakt, omwonenden worden door een bewonersbrief van de publicatie op de hoogte worden gesteld.

- De zienswijzen worden behandeld beoordeeld en van een antwoord voorzien. Op basis daarvan wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld
- Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld bestaat de mogelijkheid om een bezwaarschrift in te dienen bij de Raad van State.

## VRAGEN EN OPMERKINGEN

Naar aanleiding van de voorliggende plannen zijn er bij de omwonenden diverse vragen en opmerkingen ten aanzien van de voorliggende plannen.

Allereerst is de vraag wie voor deze avond zijn uitgenodigd?

Alleen de direct omwonenden zijn uitgenodigd, daarbij is het voor eenieder vrij om de avond bij te wonen. Er wordt apart contact gezocht met de dorpsraad.

Een aantal van de aanwezigen is vanwege de voorgeschiedenis erg sceptisch over de gang van zaken. Zo is er sprake van permanente bewoning op het terrein waar niet tegen wordt opgetreden en is een aantal van mening dat met het snoeien van het groen op het terrein niet netjes is gehandeld. Door het snoeien is de aanwezige groenbuffer verdwenen en is direct zicht ontstaan.

Een aantal van de omwonenden geeft te kennen liever naast een camping met 100 plaatsen te wonen dan naar een recreatiepark met 33 recreatieverblijven. Op een camping zijn voor een deel van het jaar gasten aanwezig. Recreatiewoningen worden het hele jaar door gebruikt.

Er wordt aangegeven dat er bij de gemeente en initiatiefnemers begrip is voor het aanwezige sentiment bij de omwonenden. Echter, er is sprake van een nieuw initiatief waarvoor de mening van de aanwezigen wordt gevraagd. Er ligt een plan voor dat met de beste intenties is opgesteld. De gemeente stelt kaders voor het gebruik van de recreatiewoningen. Permanente bewoning van de recreatieverblijven is dan ook niet toegestaan.

De gemeente Apeldoorn is nauw betrokken bij het opstellen van het plan door de ontwerpers van RHO Adviseurs. Daarbij is vanuit landschap en stedenbouw nadrukkelijk gekeken naar de nieuwe inrichting van het recreatiepark. Door de omgevingsdienst wordt met name aandacht besteed aan de relevante milieuaspecten.

Gevraagd wordt naar de aanpassing van het geldende bestemmingsplan. Klopt het dat de voorliggende plannen leiden tot een verruiming? Op het noordelijk deel is nu geen sprake van een bouwvlak.

Er is op dit moment nog geen bestemmingsplan dat gepubliceerd wordt. Het is inderdaad aannemelijk dat er een aanpassing op de verbeelding zal plaatsvinden. Daarbij zal het maximum aantal recreatieverblijven worden gemaximeerd. Wanneer het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd kan hierop worden gereageerd.

Het noordelijk deel van het plangebied is destijds 'open gemaakt' door het verwijderen van een haag. Deze afscherpende groenvoorziening is daarna niet meer teruggekomen, ondanks toezegging door de oude eigenaar. Gevraagd wordt om in de voorliggende plannen de groenvoorziening te herstellen zodat er geen zicht is op de beoogde tiny houses.

Het voorliggende plan is een reactie op de bestaande situatie. Daar is nu sprake van een open zicht op het omliggende gebied. Dat is door de ontwerpers van RHO en de gemeente juist als een waardevol landschapkenmerk beschouwd.

Het verzoek zal echter worden meegenomen in de verdere planvorming.

Gevraagd wordt welke afstand met de recreatieverblijven wordt aangehouden ten opzichte van de bestaande woningen. Door het snoeien van het aanwezig groen ontstaat het idee dat de nieuwe recreatieverblijven op korte afstand van de woningen komen te staan. Men is erg beducht voor jaarrond geluidsoverlast vanwege feestende gasten. Daarnaast wordt gevreesd voor verlies van privacy, men heeft vanuit de woningen zicht op de nieuwe recreatiewoningen en wellicht ook andersom. Dat speelt nog meer in de winter als het blad van de bomen is verdwenen. Daarbij komt dat een van de omwonenden bij de woning levende have heeft en erg bevreesd is voor overlast door feestende gasten en barbecues. Men maakt zicht zorgen over de veiligheid.

Een aantal van de bewoners geeft dan ook aan liever te wonen naast een camping wat tijdens het winterseizoen niet geopend is dan naast een recreatiepark wat het hele jaar rond open is. Daarbij wordt weer gewezen op het feit dat een groot deel van het afschermdende groen is verdwenen. Gevraagd wordt om in het landschappelijk ontwerp meer aandacht te besteden aan (permanent) afschermdend groen om de privacy te vergroten.

De suggestie wordt gegeven om de afscheiding ook in het bestemmingsplan vast te leggen.

Aangegeven is dat het verzoek in de verdere planvorming wordt meegenomen. Daarbij zal ook worden gekeken naar de aangegeven punten van zorg.

Daarbij wordt opgemerkt dat voor klachten en aspecten van handhaving men contact op kan nemen met de gemeente.

Gevraagd wordt naar de mogelijkheid om de voorliggende plannen te schrappen ten gunste van de bouw van extra woningen.

Aangegeven wordt dat het tegen het gemeentelijk beleid is om in het buitengebied zo maar nieuwe burgerwoningen te realiseren. Dat wordt voor deze locatie onhaalbaar geacht.

Een aantal van de omwonende vreest dat met voorliggende plannen dezelfde problemen worden veroorzaakt als elders in de gemeente. Aangegeven wordt dat een aantal omwonenden zich tegen deze plannen zullen blijven verzetten.

Met de beoogde recreatieverblijven (prijsstelling, luxe) wordt een ander publiek aangetrokken dan op de bedoelde recreatieparken. Er komt op het terrein dan ook geen aanvullende voorzieningen (horeca, winkel of zwembad). De recreatieverblijven blijven in beheer van het park en worden bedrijfsmatig geëxploiteerd. Hoe een en ander vormgegeven gaat worden is nog niet bekend, er komt wel een beheerder voor het terrein.

Er zal geen sprake kunnen zijn van permanente bewoning van de recreatieverblijven.

Wat gebeurt er met de bestaande bedrijfswoning?

De bestaande bedrijfswoning wordt niet gesloopt, maar wordt getransformeerd naar een gewone burgerwoning. De burgerwoning zal te zijner tijd worden verkocht of worden verhuurd. Het is ook mogelijk dat de nieuwe beheerder van het recreatieterrein de woning huurt.

Door de gemeente wordt daarbij benadrukt dat het op basis van het nieuwe bestemmingsplan niet meer mogelijk wordt om op het recreatiepark een nieuwe bedrijfswoning te realiseren.

Gevraagd wordt of de recreatieverblijven worden aangesloten op het riool en naar de wijze van afvalafhandeling.

De nieuwe recreatieverblijven moeten voldoen aan het bouwbesluit en worden dus aangesloten op het riool. Er is sprake van een centrale milieustraat waar het afval wordt verzameld en afgevoerd. Voorkomen moet worden dat er afval tussen de bomen terecht komt

Gevraagd wordt naar de nieuwe ontsluiting van het recreatiepark.

Er worden twee ontsluitingen op de Nieuwe Molenweg mogelijk gemaakt. De centrale toegangsweg wordt ten opzichte van de bestaande situatie verschoven. Hierdoor is meer afstand ten opzichte van de bestaande woningen en het kruispunt

met de Zwolseweg. Voor het verplaatsen van de toegangsweg wordt een beperkt deel van het bestaande Gelders natuur-netwerk-netwerk gekapt. Dit wordt op het bestaande terrein ruimschoots gecompenseerd.

De tweede ontsluiting betreft een calamiteitenontsluiting. Deze wordt afgesloten m.u.v. een calamiteit.

Gevraagd wordt naar de parkeermogelijkheden ten behoeve van de tiny houses.

Bij de tiny houses wordt geen mogelijkheid geboden voor parkeren. Dat gebeurt op een gezamenlijk parkeerterrein nabij de centrale toegangsweg.

Gevraagd wordt naar het ontwerp van de tiny houses

Bij de tiny houses worden geen schuren en dergelijke mogelijk gemaakt. Elke tiny house wordt 4 tot 5 m hoog. Vanuit de tiny houses wordt geen direct zicht op de bestaande woningen mogelijk gemaakt. De situering van de tiny houses is zodanig dat vanuit de bestaande woningen zo min mogelijk direct zicht is op de tiny houses.

Zoals al eerder is aangegeven komen op het terrein geen horeca- en winkelvoorzieningen en geen zwembad en dergelijke. Met de recreatieverblijven worden met de aangeboden luxe en de bijbehorende huurprijs gezocht naar een andere doelgroep, zoals aangegeven in de presentatie.

Er wordt gevraagd naar de bestaande spreng en de watergang die op het ontwerp staat aangegeven.

Ten noorden van het park loopt een spreng die vanuit het landschap van belang is. De tiny houses dienen een afstand van 10 à 12 m ten opzichte van de spreng aan te houden. Op het terrein wordt voorzien in de realisatie van een wadi, dat is een droge sloot die op gezette tijden vol kan lopen. Het hemelwater op de recreatieverblijven dient zoveel mogelijk in de bodem te worden opgenomen. Door middel van een wadi heeft het water voldoende tijd om in de bodem te infiltreren en eventueel af te wateren op de bestaande beek. Dit laatste is met toestemming van het waterschap mogelijk.

Gevraagd wordt om een soortgelijke afstandsmaat ten opzichte van de omliggende woningen aan te houden.

Het verzoek zal worden meegenomen in de verdere planvorming.

Gevraagd wordt naar de benaming van de verschillende recreatieverblijven. Movable suggereert dat er sprake is van een verplaatsbaar verblijf op wielen.

De benaming 'movable' is voor het beoogde type recreatieverblijf gebruikelijk. Deze recreatieverblijven zijn weliswaar niet voorzien van wielen en staan vast op de grond, maar kunnen wel worden verplaatst. Daarbij wordt benadrukt dat er geen sprake kan zijn van permanente bewoning op het recreatiepark.

Tot slot wordt nogmaals opgemerkt dat de bouw van burgerwoningen op dit perceel niet mogelijk en wenselijk is. Er is begrip voor het feit dat er vanuit de omgeving met enig wantrouwen naar de voorliggende plannen wordt gekeken. De doel van de voorliggende participatie is om tot iets goeds te komen. Daarbij is het van belang dat met respect naar elkaar wordt geluisterd.

Aangegeven is dat van de bijeenkomst een beknopt verslag wordt gemaakt waarin de gemaakte opmerkingen aan de orde komen. Men kan contact opnemen met de heer IJzendoorn om een exemplaar van de presentatie toegezonden te krijgen. De komende opvolgende twee weken worden om aanvullende opmerkingen en vragen bij de heer IJzendoorn kenbaar te maken.

Gevraagd wordt naar de mogelijkheid om na de zomervakantie nog een tweede informatieavond te organiseren op basis van een nieuw landschappelijk ontwerp.

Het is aan de initiatiefnemers om invulling te geven aan de participatie. Nagegaan wordt of hier tegemoet aan gekomen kan worden.