

BESTEMMINGSPLANTOETS

Aanvraagnummer: Z2023-00000459

Locatie: Elzerdijk 44, 7211LT Eefde

Omschrijving: het aanleggen paintball / elektrocrossterrein (milieu) oprichten ontvangstgebouw

Datum Ingekomen: 19 mei 2023

Bestemmingsplan:

Bestemming(en):

Aanduiding(en):

Dubbelbestemming(en):

Beeldkwaliteitsplan/FAB: ☐ ja ☐ nee Zo ja:

Vorbereidingsbesluit / ontwerpbestemmingsplan

Aanhoudingsplicht: ☐ ja ☐ nee
(artikel 3.3 lid 1 Wabo)

Doorbreking mogelijk: ☐ ja ☐ nee
(artikel 3.3 lid 3 Wabo)

Overige aandachtspunten

Vergunningvrij:

- ☐ Het bouwplan is vergunningsplichtig
- ☐ Het bouwen is vergunningsvrij, het bestemmingsplan blijft buiten beschouwing (artikel 2 van bijlage II Bor)
- ☐ Het bouwen is vergunningsvrij en is passend in het bestemmingsplan (artikel 3 van bijlage II Bor)
- ☐ Het bouwen is vergunningsvrij, maar er is een ontheffing voor afwijken van het bestemmingsplan nodig

Monument:

☐ ja ☐ nee Zo ja ☐ Rijksmonument ☐ Gemeentelijk monument

Legalisering:

☐ ja ☐ nee

Conclusie bestemmingsplantoets:

- ☐ Toestemming kan worden verleend om de volgende reden:
 - ☐ De activiteit past binnen het bestemmingsplan Wabo art. 2.1 lid 1, onder a
 - ☐ Een binnenplanse afwijking kan worden toegestaan Wabo art. 2.12 lid 1, onder a, onder 1
 - ☐ Een kruimelafwijking kan worden toegestaan Wabo art. 2.12 lid 1, onder a, onder 2
- ☐ Toestemming is niet mogelijk, tenzij een afwijking kan worden toegestaan via de uitgebreide Wabo-procedure. Dit ter beoordeling van de afdeling Ruimte Wabo art. 2.12 lid 1, onder a, onder 3
- ☐ De activiteit betreft een werk (aanleg). Hierover moet advies worden gevraagd aan de afdeling Ruimte Wabo art. 2.1 lid 1, onder b
- ☐ De aanvraag moet worden geweigerd
- ☐ Anders, zie motivering op volgende blad

(tekstblokken die niet van toepassing zijn wissen)

Verslag van de bespreking van het initiatief door de Omgevingstafel op 20 december 2023.

Aanwezigen:

Namens de aanvrager:

5.1.2e

5.1.2e

Overige:

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Op de vraag van 5.1.2e of het initiatief inhoudt dat de bestaande activiteiten uitgebreid worden antwoordt 5.1.2e dat dat niet het geval is. Het is de bedoeling dat er een nieuw bedrijf gevestigd wordt dat zal bezighouden met de exploitatie van een paintballterrein in combinatie met elektrocrossen.

5.1.2e reageert hierop door te melden dat het initiatief niet past in het bestemmingsplan en dat de gemeente geen aanvullend beleid heeft voor nieuwe bedrijfsvestigingen in het buitengebied. Er zal dus een brede afweging gemaakt moeten worden of aan het plan medewerking verleend kan worden. Aanvullend merkt hij op dat dit ook geldt voor de bebouwing die voorgesteld wordt. In de regel is nieuwe bebouwing niet gewenst in het buitengebied.

Als toelichting op de nieuwe bebouwing zegt 5.1.2e dat deze bedoeld is voor de opslag van materialen. Gedacht wordt aan een gebouw met een oppervlakte van circa 50 m².

5.1.2e meldt dat in het inpassingsplan een houtsingel met een breedte van 8 meter voorgesteld wordt. Deze wordt uitgewerkt in drie rijen van houtopstanden. Met deze drie rijen is het echter niet mogelijk een breedte van 8 meter te realiseren. Verder bericht hij dat de conclusies zoals opgenomen in de aangeleverde ecologische quickscan hem juist lijken. Het is niet aannemelijk dat de voorgestelde inrichting en het gebruik van de twee te herinrichten percelen een negatief effect zal hebben op beschermde flora en fauna en hun leefgebied. Hetzelfde geldt voor de daartoe benodigde parkeerplaatsen en toegangsweg.

In de QS wordt daarbij wel uitgegaan van het feit dat er geen (of niet meer dan nu) verstoring door verlichting en geluid zal optreden. Daarover moet wel uitsluitsel worden gegeven. Dit is nu niet uit de documenten op te maken. Als verlichting noodzakelijk is, dan dient dit conform de aanbevelingen in de QS te zijn. Dit punt dient nader uitgewerkt te worden.

Verder mag niet in het broedseizoen worden gewerkt en wordt aangeraden om de afvalhoop, grotendeels bestaande uit snoeiafval, te midden van het gebied zo snel mogelijk te verwijderen, zodat deze hoop niet geschikt kan worden als verblijfplaats voor kleine marterachtigen (of egels). Als aanbeveling zou meegeven kunnen worden marterhopen te creëren in de houtsingels en op het terrein nestkasten op te hangen. Afsluitend zegt 5.1.2e dat de landschappelijke inpassing voldoende is. Zowel qua vormgeving, maten en soortkeuze.

Vanuit het oogpunt van veiligheid zegt 5.1.2e dat een analyserapport voor het gebied gemaakt is. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Wel ligt de bluswatervoorziening op grote afstand van de locatie. Verder is de bereikbaarheid een punt van aandacht. Zeker nu de wens bij een aantal bewoners bestaat de Elzerdijk vanaf één zijde af te sluiten voor doorgaand verkeer.

Aanvullend op deze laatste opmerking meldt 5.1.2e dat het plan ook vanuit verkeerskundig oogpunt beoordeeld is. Geconcludeerd is dat het plan tot gevolg heeft dat de parkeerbehoefte en het aantal verkeersbewegingen op de zandweg toe zal nemen. Op dit moment is alleen nog niet duidelijk met hoeveel. Het uitgangspunt is dat de zandwegen behouden blijven tenzij een goedgekeurde ruimtelijke ontwikkeling een betere ontsluiting vereist. De Elzerdijk is niet geschikt voor een stijging van de voertuigintensiteit met circa 200 motorvoertuigen per etmaal. Om de toename van het verkeer te kunnen verwerken zal aan de Elzerdijk draagkrachtverbetering moeten worden toegepast. Dit brengt voor de gemeente de nodige kosten met zich mee en dient nader beoordeeld te worden.

Hierop reageert 5.1.2e door te zeggen dat naar verwachting er sprake zal zijn van 30 extra motorvoertuigen. Deze kunnen allen op eigen terrein geparkeerd worden.

5.1.2e meldt het plan getoetst te hebben aan de provinciale verordening. De locatie is aangewezen voor de instandhouding van natte landnatuur, dus versterking van het gebied is ongewenst. Verder wordt geadviseerd kritisch te kijken naar het type beplanting dat gebruikt gaat worden; het moet het landschapstype namelijk wel versterken. Verder is de vestiging van een nieuw bedrijf beoordeeld. De verordening verzet zich hier niet tegen. Er kan immers gemotiveerd worden dat er sprake is van een clustering van bedrijvigheid. Daarnaast past het plan in het Regionaal Programma Werklocaties.

5.1.2e vraagt naar de participatie met de omwonenden. Een aantal heeft namelijk al gereageerd op de aanvraag.

5.1.2e antwoordt dat voordat de aanvraag ingediend werd de buurt van de nieuwe plannen op de hoogte gesteld is. Ook zijn zij in kennis gesteld van het voornemen in de toekomst over te stappen op het karten met elektrische karts in plaats van karts met benzinemotor. Vanwege

de technische beperkingen die elektrisch racen met zich mee brengen is het nu nog niet mogelijk om over te stappen.

Mede vanwege de omwonenden adviseert 5.1.2e de aanvraag zo concreet mogelijk te maken. Op die manier is het duidelijk wat de buurt kan verwachten. Om die reden stelt zij dat het wenselijk is de aanvraag aan te vullen met de nieuwe bebouwing.

Algemeen kan geconcludeerd worden dat er geen zwaarwegende bezwaren bestaan tegen het initiatief. Wel is de bereikbaarheid en de staat van de Elzerdijk een punt van aandacht. Of een gedeeltelijke afsluiting van de weg een oplossing is zal nader beoordeeld moeten worden.

Geadviseerd wordt een tweede bespreking te beleggen waarbij ook afgevaardigden van de omwonenden aanwezig zijn.

Getoetst door: 5.1.2e

Datum: 15-01-2024

Voor akkoord:

Ruimte voor een toelichting over de beoordeling en het advies.

(in ieder geval aangeven wat de afweging is bij het advies om af te wijken van het bestemmingsplan).

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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	2, 3, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1, 2, 3, 4

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	4