

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 behandeling door de Intaketafel gehouden op 4 oktober jl.

Aanwezig:

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

5.1.2e bericht dat er vanuit milieukundig oogpunt geen zwaarwegende bezwaren bestaan tegen het plan. De aangeleverde onderzoeken dienen nog wel beoordeeld te worden door de Omgevingsdienst en mogelijk dat de geluidzone uitgebreid moet worden. Verder meldt hij dat de aanleg van de crossbaan nader uitgewerkt moet worden. Zo is het niet duidelijk of er grond opgebracht wordt. Is dat wel het geval dan dient dit verder onderbouwd te worden en dient ook gebruik gemaakt te worden van schone grond. De gevolgen voor stikstof zullen ook onderbouwd moeten worden en dit geldt tevens voor de gevolgen hierop door de toename in verkeerbewegingen.

5.1.2e meldt 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 uitsluitend 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.

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 meegegeven 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 ruimtelijk oogpunt bestaan er ook geen directe belemmeringen zegt 5.1.2e. Wel wijst hij op het afgesproken gebied proces. Het voormalige college van B&W heeft de toezegging gedaan dat er geen verdere uitbreidingen van de activiteiten mogen plaatsvinden zolang de buurt daarmee niet akkoord is. Verder meldt hij wel een aandachtspunt vanuit Verkeer. De Elzerdijk is afgesloten voor doorgaand verkeer. Nu het een zandweg betreft zal nader beoordeeld moeten worden of deze geschikt is voor de toename aan verkeersbewegingen die het initiatief met zich meebrengt.

5.1.2e zegt bekend te zijn met de gemaakte bestuurlijke afspraak. Hij vraagt zich alleen af hoe hard deze afspraak (nog) is. Verder heeft hij vragen bij het gebruik van de bestaande kantine en het nieuw te bouwen ontvangstgebouw. Als het de bedoeling is dat de kantine ook gebruik gaat worden door de bezoekers van het paintball-, crossterrein, dan is het nog maar de vraag of het bestemmingsplan dat gebruik toestaat. Ter plaatse van de aanduiding 'kartbaan' in het bestemmingsplan is immers alleen het gebruik ten behoeve hiervan toegestaan.

In aanvulling hierop merkt 5.1.2e op dat het onduidelijk is of het de bedoeling is dat de bestaande activiteiten van de kartbaan uitgebreid gaan worden of dat er een compleet nieuw bedrijf gevestigd gaat worden die nieuwe activiteiten gaat exploiteren. Uit de aangeleverde onderbouwing wordt dat niet geheel duidelijk. Mocht er sprake zijn van een nieuw bedrijf, dan wordt het wel een stuk lastiger om medewerking te verlenen aan het plan. In de regel wordt namelijk geen medewerking verleend aan het vestigen van nieuwe bedrijven in het buitengebied. Verder merkt hij op dat in het plan geen aandacht besteed wordt aan onder meer klimaatadaptatie en biodiversiteit. Hierop dient de ruimtelijke onderbouwing aangevuld te worden.

5.1.2e meldt dat 5.1.2e vanuit toeristisch oogpunt positief adviseert op deze ontwikkeling. Haar advies is gebaseerd op het vorig jaar (2022) uitgevoerde vitaliteitsonderzoek naar de dagrecreatie in de Achterhoek. In dat onderzoek is onder andere onderzocht voor welke dagrecreatieve initiatieven nog marktruimte is. Uit dat onderzoek blijkt dat in tegenstelling tot veel andere dagrecreatieve initiatieven voor met name paintball nog ruimte is in onze regio (noord-west-achterhoek). Elektrocrossen is in dit onderzoek niet meegenomen. Dit onderzoek onderzocht het aanbod van verschillende dagrecreatieve locaties in relatie tot de vraag daarnaar vanuit inwoners (dus niet toeristen) en de reisbereidheid die er is voor een bepaalde dagactiviteit.

Naast dat de marktruimte voor nieuwe initiatieven is onderzocht, is ook onderzoek gedaan hoe het bestaande vraag en aanbod zich verhoudt tot doelgroepen via de Leefstijlvinder. Daaruit blijkt dat voor de zogenoemde avontuurzoeker het aanbod dagrecreatieve voorzieningen in de (Noord-West) Achterhoek zeer beperkt is. Het initiatief dat nu voorligt sluit goed aan bij deze doelgroep. Het zou dus mooi zijn dat er voor deze doelgroep (bestaande uit zowel inwoners als toeristen) meer aanbod komt.

In de visie van de gemeente Lochem op recreatie en toerisme (2019) blijkt dat we de perfecte vakantiebestemming in eigen land willen zijn. Een van de (6) speerpunten om dat te realiseren is het hebben/creëren van een veelzijdige activiteiten en voorzieningen. We willen meer variatie in activiteiten bieden.

Gelet op het vorengaande kan gesteld worden dat onder de voorwaarde dat er sprake is van de uitbreiding van de bestaande activiteiten er een positieve grondhouding tegenover het initiatief bestaat. Wel wordt aandacht gevraagd voor de verdere uitwerking van het nieuw te bouwen ontvangstgebouw en het gebruik ervan.

Afgesproken wordt dit standpunt voor te leggen aan het bestuur voordat overgegaan wordt naar een bespreking door de Omgevingstafel.

--

Getoetst door: 5.1.2e	Datum: 27-10-2023
Voor akkoord:	

Ruimte voor een toelichting over de beoordeling en het advies. <i>(in ieder geval aangeven wat de afweging is bij het advies om af te wijken van het bestemmingsplan).</i>

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