

Omwonenden recreatiepark  
'De Wielsche Dreef'  
ECK EN WIEL

uw brief van:  
uw kenmerk:  
ons kenmerk: Z.025341/D.069637  
behandeld door: R. van Hout  
bijlage(n):  
onderwerp: Informatie omwonenden recreatiepark  
'De Wielsche Dreef'

Maurik, 23 september 2020

verzonden:

Geachte heer en/of mevrouw,

Op 6 maart 2020 ontvingen wij een verzoek om mee te werken aan de realisatie van het verblijfsrecreatiepark 'De Wielsche Dreef' aan de Kalverlandseweg 3 in Eck en Wiel.

*Plan inrichting recreatiepark*

Het gaat om een park met ongeveer 236 verblijfseenheden. Dit zijn recreatiewoningen en hotelkamers. De oppervlakte van deze eenheden is vanaf 28m<sup>2</sup> voor de hotelkamers tot 250m<sup>2</sup> voor de 24-persoons groepsaccommodaties. Op het park zijn ook verschillende centrale voorzieningen voorzien. Een receptie met landwinkel, restaurant met paviljoen, binnenzwembad, speeltuinen, golfbaan, zwem- en visvijver en een multifunctioneel sportveld.

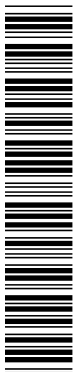
Het is de bedoeling dat alle verblijfseenheden worden verkocht aan particulieren en investeerders en dat Landal GreenParks het park gaat beheren. Permanente bewoning is onder geen enkele voorwaarde toegestaan.

*Toetsing aan het geldende bestemmingsplan door de gemeente*

Het perceel valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen'. Op het overgrote deel van het perceel is de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie tot 75m<sup>2</sup>' met de daarnaast de bestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoekgebied 1' van toepassing. Binnen deze bestemming is een bouwvlak voor centrale voorzieningen opgenomen. Dit betekent dat recreatiewoningen met centrale voorzieningen passend zijn.

Maar bepaalde onderdelen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan:

- De meeste recreatiewoningen hebben een groter oppervlak dan 75m<sup>2</sup>;
  - de centrale voorzieningen worden deels buiten het bouwvlak in het plan gerealiseerd.
- Het verzoek is nog niet tot in de puntjes uitgewerkt, waardoor wij niet kunnen zien of er meer is dat niet past binnen de genoemde bestemmingen. Er is een uitgebreide planologische procedure noodzakelijk voor de initiatiefnemer om te kunnen gaan bouwen.



### *Principe-standpunt van de gemeente*

De gemeente besloot in principe medewerking te verlenen aan een planologische procedure om dit initiatief mogelijk te maken. Voorwaarde is het aantonen van de haalbaarheid van het plan en het voeren van een goede omgevingsdialoog. Dus de initiatiefnemer moet in gesprek gaan met u als omwonende en/of belanghebbende.

Motivatie van de gemeente om mee te werken:

- het initiatief sluit goed aan bij ons beleid om meer mogelijkheden voor verblijfsrecreatie te krijgen binnen de gemeente;
- grotere recreatiewoningen passen binnen de trend dat mensen tijdens hun vakantie meer comfort verwachten;
- de verwachting van een positief effect op de lokale economie;
- het idee om het park deel te laten uitmaken van de omgeving door het herstellen van de wandelroute 'Wielsche Dreef'. Daarnaast het samenwerken met ondernemers in de omgeving.

### *Onderzoeken haalbaarheid*

Uit de planologische procedure moet blijken dat een goed woon- en leefmilieu het resultaat is. Daarvoor zijn randvoorwaarden en aandachtspunten opgevraagd bij adviseurs. De initiatiefnemer krijgt deze mee om te onderzoeken. Belangrijk zijn in ieder geval:

- Is de huidige verkeersontsluiting voldoende? Kijken naar een andere ontsluiting voor het park omdat de kortste aanrijroute nu dwars door de kern van Eck en Wiel loopt. Ontsluiting op de Veerweg lijkt het meest logisch;
- de haalbaarheid van het doortrekken en/of herstellen van de wandelroute De Wielsche Dreef onderzoeken;
- stikstofdepositie onderzoeken. Het plan ligt dicht bij een Natura-2000 gebied;
- uitvoeren van een quickscan flora- en fauna en misschien een vervolgonderzoek;
- Opstellen van een stedenbouwkundig plan, landschapsinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen;
- in het bestemmingsplan moet staan dat de recreatiewoningen alleen voor verblijfsrecreatie worden gebruikt en niet voor permanente bewoning;
- er moet een Milieu Effect Rapportage (MER-beoordeling) worden gedaan. De GGD moet ook een advies geven;
- er moet bodemonderzoek uitgevoerd worden en maatregelen moeten genomen worden, als dat nodig is;
- onderzoek naar geurbelasting. De omliggende veehouderijen moeten door kunnen gaan met hun bedrijf. Garantie van een voldoende woon- en leefmilieu op het park voor geur;
- uitvoeren van een onderzoek naar de geluidseffecten;
- uitvoeren van spuitzone onderzoek binnen 50 meter van de grens van het perceel, waar geteeld mag worden. Dit voor een voldoende woon- en leefmilieu op het park;
- een vooronderzoek explosieven is nodig om te kijken of er in het plangebied explosieven zijn. Er moeten maatregelen genomen worden, als dat nodig is;
- er loopt een hogedrukgasleiding door het plangebied. Daarvoor moet er een onderzoek komen naar de veiligheid en een uitgebreide verantwoording van het risico worden gegeven. Een overleg met de Veiligheidsregio is verplicht.

### *Omgevingsdialoog*

Het initiatief heeft een grote invloed op het dorp Eck en Wiel. Voorwaarde van de gemeente is dat de initiatiefnemer echt in gesprek gaat met u als omwonenden. De gemeente bedoelt met 'de omgeving' dan ook het hele dorp én de bewoners van de straten in het buitengebied. Wij denken dat dit gesprek nodig is, omdat:

- het gaat om een initiatief dat groot is als je kijkt naar de omvang van het dorp Eck

en Wiel. Het park zal daarom invloed hebben op het karakter en functioneren van het dorp;

- in het verleden waren er de nodige problemen rondom dit perceel. Inwoners willen graag betrokken worden bij de nieuwe ontwikkelingen;
- er zijn vergunning-plichtige werkzaamheden uitgevoerd op het perceel, zonder vergunning en zonder het overgrote deel van de omgeving te informeren. Sommige inwoners hebben dit gemeld bij de gemeente.

Er moeten duidelijke afspraken gemaakt worden over het met elkaar in gesprek gaan over de ontwikkeling van het recreatiepark. In ieder geval moeten de initiatiefnemer, een afvaardiging vanuit de omgeving en de gemeente hieraan mee doen. Samen een communicatieplan opstellen is de eerste taak. Doel is draagvlak krijgen voor het project en controleren of het plan op de juiste manier wordt uitgevoerd. Daarnaast zijn deze overleggen nodig om snel en efficiënt te communiceren.

#### *Verzoek tot legalisatie van uitgevoerde werkzaamheden*

De Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) stelde vast dat zonder vergunning verschillende voorbereidende aanlegwerkzaamheden zijn gedaan en bomen zijn gekapt. Deze werkzaamheden zijn vanaf 28 juli 2020 stilgelegd. De voorbereidende aanlegwerkzaamheden mogen pas weer gedaan worden als de juiste vergunningen zijn verleend en zij onherroepelijk zijn. Daarnaast moet de initiatiefnemer voldoen aan de herplantplicht. Die is opgelegd door de provincie Gelderland in een brief op 18 mei 2020. Wij gaan met de initiatiefnemer in gesprek over het beplantingsplan. Dit is dan ook een onderwerp voor de omgevingsdialoog.

#### *Huidige bewoners*

Op het huidige recreatiepark wordt permanent gewoond. De eigenaar van het perceel geeft aan dat er ongeveer 50 personen wonen in zo'n 30 verblijven. Hij heeft de huur opgezegd per 31 december 2021. Voor die tijd moet er een passende oplossing voor de huidige bewoners gevonden worden. Wij hebben geen actieve rol in het vinden van andere huisvesting voor deze bewoners. Dit is een zaak tussen de eigenaar en de huurder(s). De eigenaar maakt een plan van aanpak om in gesprek te gaan met de bewoners en samen naar oplossingen te zoeken. Wij stellen de voorwaarde dat wij als gemeente betrokken worden bij het vinden van oplossingen.

#### *Planologische procedures*

De bestemmingsplanprocedure moet doorlopen worden voor het totale plangebied. Dus de totale ontwikkeling van het recreatiepark moet passen binnen één bestemmingsplanprocedure. Wij vragen om een totale ruimtelijke onderbouwing voor alle fasen van het te realiseren recreatiepark. Daarvoor gelden alle randvoorwaarden en aandachtspunten uit de principe-uitspraak.

De initiatiefnemer deed een aanvraag voor een tijdelijke vergunning voor de realisatie van fase 1, los van deze procedure. Dit ging om 42 recreatiewoningen en het restaurant. Hiermee ging het college niet akkoord.

Nu ligt er een aanvraag bij ons voor:

- de twee modelwoningen bij de ingang van het park en de vlaggenmasten die er al staan;
- het plaatsen van acht modelwoningen erbij.

Dit kan met een tijdelijke vergunning.

Wij willen hieraan meewerken als de oppervlakte van de modelwoningen het enige is wat niet past binnen het geldende bestemmingsplan én de vergunning voor maximaal vijf jaar geldig is.

*Vragen?*

Als u vragen heeft over deze brief kunt u mij bereiken op het centrale telefoonnummer 14 0344 of op mijn mobiele nummer 06 - 364 97 327.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

Rik van Hout  
projectleider  
Domein Ruimte