

Zienswijze omgevingsvergunning zaak nummer 929394

Aan: het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Epe
Marktplaats 1, 8161 EE Epe

Emst, 12 december 2023

Betreft: zienswijze met betrekking tot de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel aan Oranjeweg 72, 8166JC Emst; met zaaknummer: 929394

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de aanvraag van de omgevingsvergunning met nummer 929394 voor het bouwen van een hotel aan Oranjeweg 72, 8166JC Emst.

Hieronder lichten wij onze zienswijze toe.

Omgevingswet

Per 1-1-2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. Vooruitlopend op deze wet is vanaf 1-7-2023 in gemeente Epe het Participatiebeleid in werking getreden. (Beslisnota voor de raad met zaaknummer 806269).

Hoewel een wettelijk kader tot 1-1-2024 ontbreekt, is tot nu toe op geen enkele manier contact gezocht door de initiatiefnemer met omwonenden om uitleg te geven over de voorgenomen plannen. Het informele proces 'Omgevingsoverleg' in werking vanaf 1 juli, is niet gevolgd.

Gezien de impact van de plannen op de omgeving van buurtschap Schaveren willen wij, omwonenden, als belanghebbenden meegenomen worden in het aanvraag proces zoals beoogd in de Omgevingswet geldend vanaf 1 januari 2024.

Zorgen

- Zoals blijkt uit de aangeleverde stukken voor de aanvraag van een omgevingsvergunning door de initiatiefnemer gaat het in de opzet van het plan om het bouwen van een hotel voor 94 kamers, waarbij op elke kamer door minimaal 2 personen verbleven kan worden. In totaal dus ruim 180 gasten. (Werknr.: 21-1763 tek.nr.: OV-100, OV-110 en OV-120).

Uit de aanvraagtekeningen blijkt verder dat er nauwelijks hotelvoorzieningen zijn opgenomen voor ontbijt, lunch en diner of een vorm van sport- of ontspanningsruimten.

Dit maakt de functie 'hotel' met bijbehorende faciliteiten voor een prettig verblijf niet erg aannemelijk. Alles bij elkaar genomen lijkt het meer op een onderkomen voor (arbeids) migranten dan een hotel voor hoogwaardige recreatie waar Epe zich graag op richt.

- Een gebouw met een kleinere omvang met een geringere impact op de omgeving past beter in de een toeristische omgeving in het buurtschap Schaveren. Een gebouw zoals ingediend voor de omgevingsvergunning past niet en zeker niet met het aantal kamers zoals beoogd waardoor de belasting op de omgeving onevenredig hoog wordt.

Soort Procedure

Op deze aanvraag is de reguliere procedure van toepassing. Hiermee wordt er vanuit gegaan dat deze aanvraag binnen het bestemmingsplan, met als bestemming horeca, blijft. Gezien onze zorgen zoals hierboven benoemd, vragen wij ons af of voor deze aanvraag in plaats van de reguliere procedure, de uitgebreide procedure van toepassing zou moeten zijn.

Aantal parkeerplaatsen

Het aantal parkeerplaatsen in de kelder van 45 (volgens aanvraagtekening met werknr.: 21-1763 Tek nr.: OV-090) en op het perceel 12 plekken aan de voorkant en 6 plekken aan de kant van de Woesterbergweg (Werknr.: 21-1763 OV-60) is onvoldoende voor 94 kamers met ruim 190 personen. Er bestaat een groot risico van parkeeroverlast op de smalle zand- en andere toegangswegen in de omgeving en op het fietspad langs de Oranjeweg in de buurt van het hotel.

Aantal verkeersbewegingen

Volgens het rapport Ecofect (stikstof onderzoek van 3 november meegezonden met de aanvraag, paragraaf 5.2), is aangenomen dat er gemiddeld 169,2 verkeersbewegingen per etmaal plaats zullen vinden in relatie tot het hotel. Gezien het feit dat er zeer beperkte ontbijt, lunch, diner en recreatie mogelijkheden bij het hotel zijn, verwachten wij een aanzienlijk groter aantal verkeersbewegingen. Dit leidt tot overlast door veel extra optrekkend verkeer en afremmend verkeer bij de vlakbij gelegen rotonde.

Uitrit Woesterbergweg

Door een in- en uitrit naar de parkeerkelder aan de Woesterbergweg te situeren (werknr.: 21-1763 tekening OV060 en OV-050) ontstaat er een ontoelaatbare verkeersbelasting op de smalle weg. Aan de voorzijde worden voor bezoekers 12 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee kan er van worden uitgegaan dat hotelgasten gebruik gaan maken van de parkeerkelder met de bijbehorende verkeersbewegingen.

Op de Woesterbergweg kunnen voertuigen elkaar niet passeren zonder in de berm te rijden. Naast het overige voornamelijk recreatieve verkeer zoals wandelaars, paard en wagen en fietsers (het is een veel gebruikte weg binnen het fietsknopen netwerk in onze gemeente) zijn de voorziene verkeersbewegingen met een aantal van (naar onze mening meer dan) 169,2 per etmaal zoals genoemd in het rapport van Ecofect niet acceptabel.

Stikstofonderzoek

- Zoals hierboven vermeld verwachten wij aanzienlijk meer dan de 169,2 verkeersbewegingen per etmaal dan in het rapport van Ecofect (paragraaf 5.2) genoemd wordt. Deze aanname met betrekking tot de nieuwe situatie is daarom naar onze mening niet juist. Wij vragen u, op basis van een verkeersanalyse, om een realistischer aanname te vragen aan de opsteller van rapport.
- Daarnaast wordt in het rapport (paragraaf 5.3) gesproken over een referentiesituatie en een referentiedatum t.a.v. de huidige gebruiksfase, wanneer het plan in de projectfase komt. Hierover wordt geschreven "Ten aanzien van de referentiesituatie dient in voorliggend geval uit te worden gegaan van *de activiteiten* die op de Europese referentiedatum waren toegestaan en sindsdien *onafgebroken aanwezig zijn geweest*." Deze datum is volgens het rapport 11 juni 2014. Het restaurant dat op dit moment op de Oranjeweg 72 gesitueerd is, heeft tussen 2010 en 2015 leeg gestaan en staat sinds 2017 ook weer leeg. Het restaurant heeft er dan weliswaar gestaan op de referentiedatum maar *de activiteiten* met betrekking tot het restaurant vonden niet plaats op de referentiedatum en zijn *niet onafgebroken aanwezig geweest*.

- Tevens wordt in het rapport aangegeven dat bij de berekening t.a.v. de huidige gebruiksfase rekening is gehouden met bestaand gebruik van de projectlocatie. Aangezien het restaurant op dit moment leeg staat en dus niet gebruikt wordt, zijn ook de aannames t.a.v. de huidige gebruiksfase naar onze mening niet realistisch. Wij vragen u om ook hier een realistischer aanname te vragen aan de opsteller van rapport.
- Samenvattend vragen wij u een aangepast rapport met realistische aannames te gebruiken bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning.

Woongenot:

Omdat wij het niet erg aannemelijk vinden dat het hotel ook echt als “hotel” gebruikt gaat worden, zoals hierboven toegelicht, zijn wij bezorgd over de hinder en geluidsoverlast die wij als omwonenden mogelijk zullen ondervinden: er is voor de gasten geen recreatieruimte en de gasten “moeten” voor hun vertier dan ook wel buiten het hotel ruimte hiervoor zoeken.

Op basis van bovenstaande zorgen en argumenten hebben wij bezwaren tegen het bouwen van een hotel aan de Oranjeweg 72 zoals beschreven in de aanvraag van de omgevingsvergunning met nummer 929394. We verzoeken uw raad bij uw besluit over deze aanvraag met onze zorgen en argumenten rekening te houden. Wij gaan er vanuit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Graag zien wij een bevestiging van de ontvangst door U van onze zienswijze.

Hoogachtend,

 & 