

Nota zienswijzen bestemmingsplan Bezoekerscentrum Waalbos

Het ontwerpbestemmingsplan Bezoekerscentrum Waalbos heeft ter inzage gelegen van 30 juni 2017 tot en met 10 augustus 2017. Dit is gepubliceerd in de Staatscourant, de Blauwkai en op de gemeentelijke website op 29 juni 2017.

Op 5 juli 2017 is een informatieavond georganiseerd in de kantine van VV Rijsoord. Op deze avond was er de mogelijkheid om vragen te stellen aan medewerkers / vertegenwoordigers van de gemeente Ridderkerk en de verschillende organisaties die het bezoekerscentrum willen realiseren, namelijk Stichting Natuurbeheer Waalbos, IJscub Rijsoord en Omstreken en Stichting de Rijsoordse Molen. De avond is door circa een dozijn mensen bezocht.

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn drie zienswijzen ingediend. De volgende personen of instanties hebben een zienswijze ingediend:

1. Veiligheidsregio Rotterdam, per brief ingediend op 17 juli 2017 (1245942)
2. Van Gastel en Baal advocaten, namens de heer D. de Weerdt (Waalweg 9) en de heer E. J. Verschoor (Waalweg 13), ingediend op 9 augustus 2017 (1254002).
3. Ross Lovell, per e-mail en per brief op 10 augustus 2017 ingediend (1254932).

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord.

1. Veiligheidsregio Rotterdam (VRR), per brief ingediend op 17 juli 2017 (1245942)

- a. De VRR geeft in haar zienswijze aan dat zij zich kan vinden in de wijze waarop de vooroverlegreactie is verwerkt.

Reactie gemeente

De gemeente neemt dit bericht ter kennisgeving aan.

2. Van Gastel en Baal advocaten, namens de heer D. de Weerdt (Waalweg 9) en de heer E. J. Verschoor (Waalweg 13), ingediend op 9 augustus 2017 (1254002)

- a. In de zienswijze wordt eerst een feitenrelaas gegeven. Beknopt samengevat worden de volgende feiten in de zienswijze gepresenteerd.
 1. De heer De Weerdt woont aan de Waalweg 9. Hij beschikt vanuit zijn woning over een geheel vrij uitzicht over de destijds landbouwgronden en polder.
 2. Het perceel is in het verleden onteigend. Alhoewel onteigening als bezwarend werd ervaren, kon de heer De Weerdt hier vrede mee hebben omdat het perceel werd toegevoegd aan het Waalbos en de bestemming natuurgebied kreeg
 3. Gelet hierop hoefde de heer De Weerdt geen vrees te hebben dat na onteigening er bebouwing naast zijn perceel zou ontstaan, en er vrij uitzicht zou blijven na realisatie van het Waalbos. Evenmin was er sprake van aanleg van een fietspad naast en achter de woning en hoefde die ook niet verwacht te worden.

4. Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van een open gebied rond de molen “De Kersenboom”. Het plangebied bestaat uit open grasland zonder hoog opgaande beplanting.
5. De heer Verschoor woont op de Waalweg 13. Dit perceel is sinds 1900 in familiebezit en heeft altijd de bestemming tuinbedrijf gehad.
6. Medio jaren negentig zijn de onderhandelingen gestart voor onteigening van het tuinbouwbedrijf achter het huidige perceel van Verschoor.
7. In het kader van de onteigening is een beperkt stuk grond aangekocht door de heer Verschoor. Deze grond ligt naast de kavel die ontstaan is door de onteigening. De aankoop van een stuk grond naast de kavel tot aan de molen is geblokkeerd door de landinrichtingscommissie omdat dit de verbinding tussen de dorpskern en het bos teveel zou doorbreken.
8. Hetgeen is opgemerkt onder 2 en 3 is ook in gelijke mate van toepassing op Verschoor.

Reactie gemeente

Het ingebrachte feitenrelaas wordt ter kennisgeving aangenomen.

- b. Het initiatief voor het bezoekerscentrum komt vanuit drie organisaties:
 1. Stichting Natuurbeheer Waalbos (SNW). SNW heeft met het bezoekerscentrum als doel de recreatiewaarde van het gebied te vergroten, een uitvalbasis te hebben van waaruit vrijwilligers aan de slag kunnen in het Waalbos en als startpunt voor excursies en activiteiten.
Gesteld wordt dat het Waalbos de bestemming natuur heeft, en niet recreatie. Het doel om de recreatiewaarde te verhogen is dan ook niet gepast. Daarnaast zijn twee andere locaties waar een parkeervoorziening is gerealiseerd een beter alternatief om hinder richting de omgeving te voorkomen.
 2. IJscub Rijsoord en Omstreken (IJRO). Er is zonder overleg een natuurijsbaan gerealiseerd in de latere plannen van het Waalbos. Daarbij zou de verzekering zijn gegeven dat het uitsluitend gaat om een natuurijsbaan, en dat dit geen permanente overlast zal geven.
Gesteld wordt dat dit verandert door de opslag van machines en apparatuur. Deze machines zijn altijd op een andere locatie opgeslagen, en de noodzaak om een ruimte hiervoor te realiseren lijkt overbodig. Indien gewenst wil de heer Verschoor nog overwegen om de machines op te laten slaan op de locatie Verschoor.
 3. Stichting Rijsoordse Molen (SRM). De molen is in 1991 zonder overleg naast de woning van de heer Verschoor geplaatst. Gesteld wordt dat het ontbreken van een vochtvrije opslagruimte en eigen sanitair na 26 jaar een vreemde argumentatie is.
Gesteld wordt dat er voldoende mogelijkheden zijn om in de kelder van de molen deze voorzieningen te realiseren zonder afbreuk te doen aan de historische waarde of het op een andere authentieke wijze op te lossen zoals is gedaan toen de molen nog operationeel was aan de Waaldijk.

Reactie gemeente

Het initiatief voor het bezoekerscentrum komt inderdaad uit drie organisaties. De locatie wordt ook mede bepaald door de wens van deze drie stichtingen om gezamenlijk een bezoekerscentrum te realiseren.

De gekozen locatie is logisch, omdat hier al de molen en de ijsbaan zijn gevestigd. Aansluiting zoeken bij een van de andere parkeerterreinen met een recreatiebestemming, zoals een aantal maal wordt voorgesteld in de zienswijze, is dan ook geen optie. Het is juist de synergie van deze locatie die het zo geschikt maakt.

1. Stichting Natuurbeheer Waalbos

Stichting Natuurbeheer Waalbos heeft het volgende doel: het behouden en beheren van het Waalbos en omgeving te Rijsoord, gemeente Ridderkerk, het bevorderen van natuurgerichte recreatie en educatie en voorts al hetgeen met één en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt.

De bestemming natuur in het vigerende bestemmingsplan Waalbos zou niet samen gaan met het doel om de recreatiewaarde te verhogen. Deze conclusie delen wij niet. In de toelichting van het bestemmingsplan Waalbos is terug te vinden dat het bos is aangelegd als bos- en recreatiegebied. Het gebied is dan ook altijd bedoeld geweest als recreatiegebied.

De precieze bestemming van het grootste gedeelte van het Waalbos is overigens de bestemming Bos en Natuurgebied, en niet enkel de bestemming Natuur.

2. Ijsbaan

Het plan voor de ijsbaan is opgenomen in het bestemmingsplan Waalbos. Er is een specifieke subbestemming Natuurijsbaan gegeven, zonder windsingels. Hiermee wordt gegarandeerd dat het een natuurijsbaan blijft.

Gesteld wordt dat er permanent overlast zal ontstaan in het gebied door de opslag van machines en apparatuur. Er wordt echter niet aangegeven waarom de opslag van deze machines en apparatuur overlast zou veroorzaken. De gemeente acht het onaannemelijk dat er overlast zal ontstaan.

Er wordt ook gesteld dat de machines altijd op een andere locatie opgeslagen zijn geweest en dat de noodzaak voor een andere ruimte ontbreekt. Opslag dichterbij de buurt van de ijsbaan is echter wenselijk, zodat in de periode dat de ijsbaan gebruikt wordt er snel gebruik kan worden gemaakt van de machines zonder grote reisafstanden.

3. Molen

Gesteld wordt dat er voldoende mogelijkheden zijn om in de kelder van de molen de gewenste voorzieningen te realiseren (bijvoorbeeld de ontvangst van 30 kinderen). Dit is niet het geval. De toegang tot de kelder is een smalle en steile trap. Deze is volstrekt ongeschikt voor het ontvangen van groepen en zal zeer waarschijnlijk niet geaccepteerd worden door de brandweer en veiligheidsdiensten. Ook zijn er geen sanitaire voorzieningen aanwezig. Een separaat gebouw is wenselijk om groepen te kunnen ontvangen in de molen.

- c. Tijdens de informatiebijeenkomst is vanuit de zijde van de twee Stichtingen en de IJclub te kennen gegeven dat het onzeker is of het bouwwerk ook gerealiseerd kan worden. Hiervoor zijn zij afhankelijk van subsidie van de Provincie. Hierover is nog geen besluit genomen. Het is dan ook onzeker of de Provincie dit bedrag geheel of gedeeltelijk wil subsidiëren en of het plan wordt gerealiseerd in de voorgestelde vorm. Ook is de gemeente erg bereidwillig door het bestemmingsplan te wijzigen voor een project waarvoor de financiering nog onzeker is.

Reactie gemeente

Er is door de Landinrichtingscommissie een bedrag van circa € 350.000 toegezegd. Dit bedrag is voldoende om het beoogde gebouw te plaatsen. Wel zal er gezocht moeten worden naar additionele fondsen om het gebouw ook energieneutraal te kunnen maken.

- d. Het gewijzigde bestemmingsplan biedt te veel ruime mogelijkheden voor een meer traditionele bouw binnen de geschetste kaders. Er is enkel als beperking een maximum bouwhoogte van 3 meter aangegeven. Dit biedt ruimte om ook andere bouwwerken te vergunnen dan men thans voor ogen heeft. Dit zou actueel kunnen worden als de subsidieregeling niet rond komt, en er gezocht wordt naar een meer traditionele bouwvorm / bouwwijze die nog meer in strijd is met de door de gemeente ontwikkelde visie op de totstandkoming van het Waalbos.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan biedt inderdaad de mogelijkheid om andere gebouwen te vergunnen dat het nu beoogde gebouw. Dit is navenant aan de systematiek van een bestemmingsplan. Er is echter gekozen om het bestemmingsplan toch te wijzigen, zodat er snel duidelijkheid komt over de planologische haalbaarheid. Er wordt in een later stadium een omgevingsvergunning aangevraagd.

Het gebruik van de coördinatieregeling of een uitgebreide vergunning met ruimtelijke onderbouwing was in dit project niet mogelijk. Er zou dan in een te vroeg stadium een omgevingsvergunning ingediend moeten worden. Met de initiatiefnemers voert de gemeente overigens nauw overleg over het bouwplan.

- e. De medewerking van de gemeente aan het plan met behulp van een bestemmingsplanwijziging stuit op onbegrip en weerstand. Het slaat ook een deuk in het vertrouwen richting de overheid. De overheid maakt de directe belangen van de omwonende ondergeschikt aan de belangen van twee Stichtingen en de IJclub. Dit terwijl hun belangen in strijd zijn met het door de gemeente geformuleerde belang dat zij hecht aan het natuurgebied, door dit te bestemmen als bos- en natuurgebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is nadrukkelijk door de gemeente gekozen voor een open gebied rond de molenbiotoop zonder hoog opgaande beplanting. In de Waalvisie, vastgesteld op 23 maart 2017, is kennelijk hierop teruggekomen door de locatie rond de molen aan te wijzen als uitvalbasis voor recreatieve doeleinden. Recreatieve doeleinden zijn in het vigerende bestemmingsplan echter al voorzien op andere locaties. Er worden geen goede argumenten aangevoerd waarom dit opeens moet worden gewijzigd. Ook wordt door realisatie van het bezoekerscentrum en de bijbehorende bouwwerken (fietsenstalling, zonnepanelen) afbreuk gedaan aan het open karakter van het gebied.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan Waalbos (vastgesteld op 26 juni 2008) is de bestemming bos- en natuurgebied opgenomen. Echter, het Waalbos is altijd bedoeld geweest als natuur- en recreatiegebied, en niet enkel als natuurgebied. Dit is ook terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan Waalbos.

Gesteld wordt dat er op andere plekken in het Waalbos recreatieve plekken zijn aangewezen, en dat er geen goede gronden worden aangevoerd waarom dit gewijzigd moet worden.

Het bestemmingsplan Waalbos is inmiddels bijna 10 jaar oud. In de tussentijd kunnen er andere inzichten en ideeën ontstaan over de invulling van een gebied, mede door voortschrijdend inzicht. Het bestemmingsplan Waalbos is dan ook al eerder aangepast (bijvoorbeeld het postzegelbestemmingsplan Waalweg 7 om de bouw van een burgerwoning mogelijk te maken).

Specifiek voor de Waal en het aanliggende Waalbos is er opnieuw nagedacht over het gebied. Dit is gebeurd in de Waalvisie (vastgesteld op 23 februari 2017 door de gemeenteraad van Ridderkerk). In de Waalvisie is de locatie benoemd als sleutelplek. In de volgende tekst, afkomstig uit de Waalvisie, staat waarom dit een geschikte plek is voor recreatie:

“De sleutelplek in Rijsoord (of eigenlijk ‘op Rezoord’) ligt centraal in het Waalgebied. De geschiedenis van het dorp is nauw verbonden met de Waal. Rondom Rijsoord werd vooral vlas verbouwd. Bij het roten van het vlas en voor het vervoer ervan speelde de Waal een belangrijke rol. Op veel plekken langs de Waal staan oude vlasboerderijen, maar de vlasteelt zelf en de binnenvaart zijn al lange tijd uit het gebied verdwenen. De prachtige ligging van het dorp aan de Waal bleef voor kunstenaars niet onopgemerkt. Aan het einde van de 19e eeuw vormde het dorp een bruisend

middelpunt van kunstenaars die van heinde en ver in het dorp neerstreken: Parijs, Amerika, Canada, Griekenland, Duitsland en zelfs Nieuw-Zeeland. Ook nu levert het beeld van het dorp aan de Waal nog een prachtig beeld, maar van deze geschiedenis is weinig te herkennen.

De centrale ligging, temidden van een rijke geschiedenis en nieuwe ontwikkelingen als het Waalbos maken dat deze plek uitermate geschikt is als uitvalsbasis voor recreatieve activiteiten. Op deze plek wordt al met veel energie nagedacht over mogelijkheden door bijvoorbeeld de natuurvereniging, maar ook door mensen die zich bezighouden met de schildergeschiedenis. Om deze energie te bundelen is een kleinschalig gebouwtje nodig, wat kan dienen als bezoekerscentrum, sanitaire voorziening, locatie voor cursussen, thuisbasis voor de natuurvrijwilligers etc. In de directe omgeving van het gebouw komen een aantal voorbeeld velden met vlas, maar ook met graan dat in de molen gemalen kan worden. Ook komen er educatieve paden als een kabouterpad. Een goede aanduiding van de locatie, bijvoorbeeld als recreatief overstappunt, is daarmee van belang. Ook de ligplaatsen langs de Waal, welke nu niet echt een status hebben, krijgen een opknapbeurt. Het voorstel is om een klein aantal ligplaatsen aan te leggen met een verzorgde uitstraling.”

De komst van het bezoekerscentrum betekent inderdaad een verandering van het open karakter van het gebied. Het gebouw, en de bijbehorende voorzieningen, zijn echter zorgvuldig landschappelijk ingepast.

- f. Op de informatieavond is aangekondigd dat er ook een fietsenstalling moet worden gebouwd. Die stalling komt dan midden in het open gebied te staan. Direct nabij de molen zou een beter alternatief zijn. Gesteld wordt dat dit ook aantoont dat het gewijzigde bestemmingsplan meerdere vormen van bebouwing toelaat, ten koste van het open en weidse karakter van het gebied. Ook komt er nieuwe en meer bestrating naast het bestaande fietspad, mede om het gebouw toegankelijk te maken voor rolstoelen en rollators. Ook dit tast het weidse karakter aan.

Reactie gemeente

Gesteld wordt dat de fietsenstalling midden in het open gebied komt. Gesuggereerd wordt dat een locatie direct nabij de molen een beter alternatief is.

De fietsenstalling tussen het bezoekerscentrum en het fietspad bestaat enkel uit beugels. Er wordt geen gebouw of dak geplaatst. Hierdoor wordt de impact op het landschap geminimaliseerd.

- g. Het streven is om een energieneutraal bouwwerk te bouwen, zonder aansluitingen op gas-, water- of elektriciteitsaansluiting. Onduidelijk is hoe dit gerealiseerd of bekostigd gaat worden. Ook de financiering van zonnepanelen is onduidelijk. Deze zonnepanelen moeten komen boven het terras en / of door middel van een uitvouwbare bloem. Door de zonnepanelen boven het dak te plaatsen wordt het bouwwerk nog eens benadrukt in de vlakke en open

omgeving. Dit is ook het geval bij zonnepanelen in de vorm van een “uitvouwbare” bloem.

Een dergelijk zonnepaneel overschrijdt ook de hoogtegrens van 3 meter. De vraag is voor de realisatie van de zonnepanelen opnieuw het bestemmingsplan aangepast moet worden?

Reactie gemeente

De initiatiefnemers hebben inderdaad het streven om energieneutraal te bouwen (zie ook de beantwoording onder c). Het is aan de initiatiefnemers om hiervoor de benodigde fondsen te verwerven. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan kan het gebouw aangesloten worden op de nutsvoorzieningen.

Gesteld wordt dat zonnepanelen op het terras het gebouw benadrukt in het vlakke en open landschap. De vraag is of dit als een probleem moet worden ervaren. De gekozen vorm van het gebouw is erop gericht om het in te passen in het landschap, maar niet om het gebouw onzichtbaar te maken. Het benadrukken van het gebouw door zonnepanelen is dan ook op zich geen probleem. Daarnaast zijn zonnepanelen in Nederland een steeds vaker voorkomend en geaccepteerd verschijnsel als teken van het veranderende energiebeleid, en het veranderende energielandschap.

Gesteld wordt dat de zonnepanelen in de vorm van een zonnebloem leidt tot een mogelijk nieuw bestemmingsplan omdat de bouwgrens van 3 meter overschreden wordt. Bij een aanvraag voor een dergelijk object zal deze getoetst worden aan de dan geldende wet en regelgeving, waaronder het nieuwe bestemmingsplan. Hierin zijn hoogtebeperkingen opgenomen, onder andere vanwege de molenbiotoop.

- h. De locatie van het bezoekerscentrum is totaal ongeschikt. Als deze er moet komen, dan op een andere locatie. Hiervoor worden de volgende redenen aangedragen:
1. De landinrichtingscommissie heeft tijdens de onderhandelingen altijd aangegeven dat er zoveel mogelijk open stukken tussen de Waalweg en het achterliggende gebied dienen te zijn. Zeker dicht bij de kern van Rijsoord. Achterliggende argumentatie was dat het gebied zichtbaar moet zijn om een verbondenheid te behouden. De gekozen locatie is het meest cruciale punt tussen het centrum van Rijsoord en het Waalbos
 2. De verwachting is dat er veel auto's zullen parkeren langs de waterkant. Zeker als andere bezoekers van het restaurant Ross Lovell en het Waalbos gebruik maken van de aanwezige parkeergelegenheid, en daarna gebruik maken van het fietspad om bij het bezoekerscentrum te komen.
Het fietspad ligt pal langs het perceel De Weerdt, wat extra overlast met zich meebrengt. Ook wordt gevreesd voor overlast door kerende auto's aan de Waalweg. Overlast is al toegenomen na plaatsing van de molen in 1991.
Een goed alternatief is de parkeerplaats gesitueerd aan de Langeweg. Auto's kunnen via twee richtingen weg, en het is momenteel de parkeerplaats met de minste parkeerbelasting. Ook bevindt deze locatie zich op geruime afstand van bestaande

bebouwing, en zal zij meer opgaan in de bosrijke omgeving dan in de lege en kale molenbiotoop.

Door de gemeente is geen onderzoek gedaan naar de verkeersintensiteiten op de Waalweg. Verwachting is dat deze, mede door afsluiting van de Waalweg, toenemen, en dat het bezoekerscentrum enkel tot meer knelsituaties en parkeerproblemen leiden. Ook is onvoldoende onderzocht of de parkeerplaatsen bij Ross Lovell voldoende soelaas bieden.

Reactie gemeente

In de zienswijze wordt gesteld dat de locatie ongeschikt is vanwege een aantal punten:

- 1. De landinrichtingscommissie zou tijdens de onderhandelingen altijd hebben aangegeven dat er zoveel mogelijk open stukken tussen de Waalweg en het achterliggende gebied dienen te zijn. Zeker dicht bij de kern van Rijsoord. Achterliggende argumentatie was dat het gebied zichtbaar moet zijn om een verbondenheid te behouden. De gekozen locatie is het meest cruciale punt tussen het centrum van Rijsoord en het Waalbos.
De gemeente kan deze lijn van de landinrichtingscommissie prima volgen. Wel moet hierbij de kanttekening geplaatst worden dat er een verschil zit tussen het onttrekken van agrarische grond die wordt toegevoegd aan de tuin van een woning, en een openbaar bezoekerscentrum. In het eerste geval ontstaat er een privé-situatie, waar de grond waarschijnlijk wordt afgesloten door middel van heggen of schuttingen. Het bezoekerscentrum wordt echter een openbare en publieke voorziening. Vanuit het bezoekerscentrum is de openheid van het Waalbos op die locatie zelfs zeer goed te beleven. Om deze reden is het dan ook mogelijk om mee te werken aan vestiging van een bezoekerscentrum.*
- 2. In de zienswijze wordt gesteld dat de verwachting is dat er veel auto's zullen parkeren langs de waterkant. Dit is ook voor de gemeente een aandachtspunt. Door middel van bebording zullen bezoekers gewezen moeten worden op de juiste parkeerplaats voor het bezoekerscentrum en ook de molen, en zal parkeren langs de Waalweg ontmoedigd moeten worden. Ook wordt hierdoor, zoveel als mogelijk, voorkomen dat auto's gaan draaien op de Waalweg.*

Het fietspad op de locatie naast de woning aan de Waalweg 9 is mogelijk op basis van het bestemmingsplan Waalbos. Dit fietspad is reeds aangelegd.

In de zienswijze wordt gesteld dat de parkeerplaats aan de Langeweg een goed alternatief zou zijn. Deze locatie is niet aan de orde, gelet op de bestaande locatie van de molen en de ijsbaan.

In het verlengde van het bestaande parkeerterrein van het nabijgelegen restaurant zijn 30 parkeerplaatsen voor het Waalbos aangelegd. De omvang van het beoogde gebouw is beperkt en biedt ruimte aan maximaal 50 personen. Voor maximaal 50 bezoekers en enkel vrijwilligers zijn 30 parkeerplaatsen voldoende. Het parkeerterrein achter Ross Lovell heeft dan ook voldoende parkeerplaatsen.

Het bezoekerscentrum zal naar verwachting drie middagen open zijn (later mogelijk drie hele dagen). Het gaat dus om een beperkte openstelling, mede omdat het bezoekerscentrum wordt gerund door vrijwilligers. De verwachting is dat de verkeer aantrekkende werking niet zodanig zal zijn dat dit leidt tot knelsituaties en parkeerproblemen (met uitzondering van incidentele pieken als de ijsbaan in bedrijf is).

- i. *In de toelichting van het bestemmingsplan (pp. 22) staat: “De dichtstbijzijnde woning is gelegen aan de oostkant van het plangebied en ligt op een afstand van circa 10 m tot aan de grens van het plangebied. Het bezoekerscentrum zal op minimaal 15 m van het woonperceel gerealiseerd worden. De totale afstand tussen de woning en het beoogde bezoekerscentrum bedraagt daarom minimaal 25 m.”*

Er wordt gesteld dat binnen het plangebied het bezoekerscentrum overal gerealiseerd kan worden, omdat wat nu nog als locatie staat aangegeven in de toekomst kan worden gewijzigd.

Er zou een onjuiste categorie gekozen zijn in de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009). Er moet niet gekozen worden voor de categorie “Bibliotheken, musea, ateliers”, maar de categorie “buurt- en clubhuizen”. Dit leidt tot een richtafstand van 30 meter. De voorgestelde situering is dan ook in strijd met de VNG-brochure.

De werkelijke afstand van de zijgevel van de woning Waalweg 9 tot aan de perceelgrens bedraagt daarnaast geen 10 meter, maar feitelijk slechts 8,60 meter.

Ook indien wordt uitgegaan van een richtafstand van 10 meter, dan is dit nog in strijd met de VNG-brochure. Volgens jurisprudentie worden de richtafstanden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan, of vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Het perceel van de Waalweg 9 is tot aan de perceelgrens bestemd voor woningbouw. Het gaat dan ook niet om de feitelijke situatie, maar om wat bestemmingsplan-technisch mogelijk is.

Reactie gemeente

In de zienswijze wordt ook gesteld dat het bezoekerscentrum overal binnen het plangebied gerealiseerd kan worden. Dit omdat wat nu nog als locatie staat aangegeven in de toekomst kan worden gewijzigd. Deze stelling klopt echter niet. De bouw mogelijkheden worden beperkt door een bouwvlak. Het gebouw moet hierbinnen opgericht worden.

In de zienswijze wordt gesteld dat de woning niet voldoet aan de richtafstanden, en dat niet is gekozen voor de juiste categorie.

De ingebrachte zienswijze is wel aanleiding geweest om het bezoekerscentrum te verplaatsen. Het is nu dichterbij de molen gesitueerd, richting de weg. Het bouwvlak is daarop aangepast.

De afstand tussen de grens van het perceel Waalweg 9 (de rand van de woonbestemming) en het begin van het talud bedraagt na verschuiving van het bouwvlak op het kortste punt minimaal 30 meter. Het plan voldoet aan de richtafstanden voor de categorie "Bibliotheken, musea, ateliers)."

Volgens de zienswijze is een onjuiste categorie gekozen in de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Er moet niet gekozen worden voor de categorie "Bibliotheken, musea, ateliers" (richtafstand van 10 meter), maar de categorie "buurt- en clubhuizen". Dit leidt tot een richtafstand van 30 meter. Het plan voldoet ook aan deze richtafstand.

De gemeente deelt het standpunt over de onjuist gekozen categorie niet. De beoogde activiteiten liggen meer in de lijn van een museum en atelier, dan in de richting van een buurt of clubhuis. In de planregel is dit ook vastgelegd door middel van een definitie. De volgende definitie is opgenomen voor een bezoekerscentrum:

1.10 bezoekerscentrum

een gebouw waar informatie kan worden verkregen over voor de streek karakteristieke bezienswaardigheden en ten behoeve van activiteiten in relatie tot de molen, ijsbaan, (natuur)educatie en recreatie en natuurbeheer in het Waalbos, alsmede de hieraan gerelateerde opslag.

- j. Ook indien voldaan wordt aan de richtlijnafstanden, betekent dat nog niet dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er moet ook onderzoek gedaan worden naar andere belemmerende factoren, zoals geluidshinder. Gesteld wordt dat van geluidshinder hier sprake is.

Het bezoekerscentrum wordt namelijk niet alleen gebruikt voor het onderbrengen van schoolklassen die de molen bezoeken, maar ook als uitvalbasis voor de Stichting Natuurbeheer Waalbos. Dit leidt tot een continue overlast van verkeersbewegingen en van bezoekers die 7 dagen per week gebruik zullen maken van het terras. Deze overlast is zeker maximaal tijdens de periode dat de ijsclub de ijsbaan exploiteert.

Reactie gemeente

Er wordt gesteld dat het bezoekerscentrum zeven dagen per week open zal zijn. Dit is niet het geval. Het bezoekerscentrum is naar verwachting drie middagen per week open. Dit zijn openingstijden die aansluiten bij andere bezoekerscentra. Op termijn zouden dit drie hele dagen kunnen worden, maar de verwachting is dat dit de eerste jaren niet het geval zal zijn.

Ook de Stichting Natuurbeheer Waalbos zal niet continue de locatie gebruiken als uitvalbasis, gelet op haar organisatie die bestaat uit vrijwilligers. Er wordt nu uitgegaan van circa 10 werkdagen per jaar, waarbij het bezoekerscentrum gebruikt wordt als

uitvalsbasis. Op termijn kan dit groeien naar 2 dagen in de maand. Gelet op de feestdagen komt dit neer op circa 20 dagen in het jaar dat het bezoekerscentrum wordt gebruikt als uitvalbasis.

De ijsclub is een natuurijsbaan. Deze zal incidenteel in de winter overlast geven als het vriest, maar deze overlast zal niet continue zijn.

Onder punt h sub 2 – reactie gemeente staat waarom de gemeente geen overlast verwacht van verkeersbewegingen.

- k. Gesteld wordt dat er geen objectief aanwijsbare gronden zijn om het bestemmingsplan te wijzigen, of dat er voldoende alternatieven zijn.
1. De wijziging van het bestemmingsplan dient niet de belangen van het Waalbos, maar de belangen van drie private organisaties. Hierdoor wordt in strijd gehandeld met het vertrouwensbeginsel. De door de overheid gewekte verwachtingen (bestaande uit de gegeven bestemming bos- en natuurgebied) jegens de burger dienen te worden gehonoreerd.

Reactie gemeente

Bij de afweging of de gemeente meewerkt aan een bepaald initiatief worden verschillende belangen gewogen. Vaststelling van dit bestemmingsplan dient het algemeen belang. Hierdoor kan de gemeente namelijk aspecten als natuureducatie, natuurbeheer, recreatie, kunst en cultuur et cetera bevorderen. Zie ook de beantwoording onder e.

Het algemeen belang, namelijk bevordering van de recreatieve en educatieve waarde van het Waalbos, wordt dan ook zwaarder gewogen dan de individuele belangen van de indieners van deze zienswijze.

2. De Stichting Natuurbeheer Waalbos heeft het beheer van het Waalbos als doel. Dat is anders dan de recreatieve doeleinden en de daarmee verbonden activiteiten waarvoor de Stichting een uitvalbasis nodig heeft. Deze uitvalbasis kan ook elders in het Waalbos worden gerealiseerd bij de gebieden die de aanduiding recreatie hebben gekregen.

Reactie gemeente

Zie de beantwoording onder b.

3. Er is geen noodzaak om een zo een uitgebreid plangebied te creëren voor het bezoekerscentrum. Het bezoekerscentrum kan ook dicht bij de molen gesitueerd worden, grenzend aan de Waalweg. Er is geen noodzaak om dit bezoekerscentrum zo dicht bij het perceel Waalweg 9 te plaatsen.

Reactie gemeente

De locatie van het bezoekerscentrum is nu dicht bij de molen..

4. Restaurant Ross Lovell kan ook gebruikt worden voor vergaderingen van besturen of als uitvalsbasis voor excursies.

Reactie gemeente

Het bezoekerscentrum beoogt meer te zijn dan enkel een vergaderlocatie of uitvalsbasis. Daarvoor is het restaurant niet geschikt.

5. De molen staat sinds 1991 op de huidige plek. Bekend was dat de molen niet aangesloten is op het waterleidingnet, geen vergaderruimte heeft, geen sanitaire voorzieningen en geen ontvangstruimte voor groepen. Dit was klaarblijkelijk de laatste 26 jaar geen probleem en ook niet ten tijde van de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan Waalbos.

Reactie gemeente

De molen is aangesloten op het waterleidingnet. De molen is echter niet geschikt voor de ontvangst van groepen (zie ook de beantwoording onder lid 2 punt 3). Dit wordt als een probleem ervaren, en is één van de redenen om een bezoekerscentrum te realiseren.

6. Er zijn ten aanzien van alle hiervoor genoemde elementen andere of minder ingrijpende oplossingen denkbaar. De molen kan worden aangesloten op het waterleidingnet (wat waarschijnlijk ook zal gebeuren met de realisatie van het bezoekerscentrum). Er ontbreekt nog inzicht / plan voor hoe men een energieneutraal gebouw wil realiseren.

Reactie gemeente

Zie de beantwoording onder g en onder k sub 5.

7. Verkoop van natuurproducten en gemalen molenproducten kan ook plaatsvinden vanuit de molen.

Reactie gemeente

Dat is inderdaad een mogelijkheid. Het bezoekerscentrum biedt echter een betere ruimte. De verkoop van deze producten sluit ook goed aan bij het streven naar natuurgerichte educatie.

8. In bijlage 3 van de zienswijze is aangegeven dat de zichtlijnen vanuit de woning van Verschoor volledig geblokkeerd wordt door het bezoekerscentrum en het terras. Hierdoor wordt er inbreuk gepleegd op hun huidige woongenot en privacy. Zeker doordat bezoekers gebruik maken van het terras en de ingang aan de achterzijde. Dit zal resulteren in geluidsoverlast van bezoekers die een rondje zullen gaan lopen in de cirkel van de molenbiotoop. Nu al komen er regelmatig personen in de tuin foto's maken. De verwachting is dat deze overlast door het bezoekerscentrum enkel toeneemt.

Reactie gemeente

Door de verplaatsing van het bezoekerscentrum wordt de zichtlijn vanuit de woning van de heer Verschoor niet doorbroken.

Het is voor de bezoekers van het terras niet mogelijk om naar het terrein achter de molen te komen. Dit stuk is afgescheiden door een hek wat om de molen staat en een sloot. Het stuk land tussen de molen en de Waalweg 13 wordt in de toekomst verpacht. Hier komt vee op te staan. Dit stuk land wordt ook afgesloten met een hek.

9. In het ontwerpbestemmingsplan is ondergeschikte horeca, een terras en zelfs ondergeschikte detailhandel opgenomen. Dit is volledig ongepast in de optiek van de burens. Het risico bestaat dat hier in de zomer vaak een feestje en BBQ gehouden gaat worden door een van de bestuurs(leden) van de verschillende Stichtingen, omdat het een beter alternatief is dan de eigen achtertuin. Zelfs het risico van 'commerciële activiteiten' op termijn onder het uitgangspunt om geld voor het goede doel van de stichtingen binnen te halen is aanwezig.

Reactie gemeente

De ondergeschikte horeca en detailhandel moet ten dienste staan van de bestemming, oftewel het bezoekerscentrum. Dit sluit commerciële activiteiten uit. De gemeente deelt niet de vrees dat de bestuursleden het terras gaan gebruiken als beter alternatief voor de eigen achtertuin.

10. Er is geen dwingende noodzaak dat de verschillende besturen in het bezoekerscentrum zouden moeten vergaderen. Dat kan ook elders (Ross Lovell of bij bestuurders thuis). Daarvoor is een bezoekerscentrum niet nodig.

Reactie gemeente

Er zijn meer redenen om het bezoekerscentrum te realiseren. Het is niet enkel bedoeld als vergaderlocatie.

11. Voor de ontvangst van groepen en voor de sanitaire voorzieningen zijn er mogelijkheden om in de kelder van de molen voorzieningen te realiseren, dan wel bovengronds op een wijze die geen afbreuk doet aan de historische of authentieke waarde van de molen. Daar zou een situering van de molen onmiddellijk naast het bezoekerscentrum en gelegen aan de Waalweg mooi op aansluiten.

Reactie gemeente

Onder punt 1 sub 3 staat uitgelegd waarom de molen ongeschikt is voor de ontvangst van grote groepen.

Aan de suggestie om het bezoekerscentrum meer in de buurt van de molen te plaatsen wordt tegemoet gekomen.

3. Restaurant Ross Lovell, per e-mail en per brief op 10 augustus 2017 ingediend (1254932).

- a. De eigenaren moesten tot hun verbazing van gasten vernemen dat er een hoorzitting is geweest voor het ontwerpbestemmingsplan Bezoekerscentrum Waalbos. Hiervoor hebben de eigenaren nooit een uitnodiging of bericht ontvangen.

Reactie gemeente

Aan alle omwonenden rondom het beoogde bezoekerscentrum is een brief toegezonden. Daarin stond de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, plus informatie over de informatieavond. Volgens de gemeentelijke administratie is deze brief ook toegezonden aan Ross Lovell.

- b. In principe wordt de realisatie van het natuurgebied Waalbos toegejuicht. Dit betekent immers ook extra toeloop voor het restaurant en terras. Fietzers en wandelaars kunnen op laagdrempelige wijze iets nuttigen.

Reactie gemeente

Ook de gemeente is blij met de realisatie van het Waalbos. De verwachting is inderdaad dat door de realisatie ook het restaurant profiteert van meer aanloop van bezoekers.

- c. De gepresenteerde plannen met een paviljoen opent de deur voor in eerste instantie beperkte horeca gerund door vrijwilligers. Sportkantines zijn echter een voorbeeld van hoe dit een eigen leven kan leiden, en ook kan zorgen voor concurrentievervalsing

Reactie gemeente

De mogelijkheden voor horeca worden beperkt door het bestemmingsplan. Er is enkel ondergeschikte horeca mogelijk. In het bestemmingsplan is daarvoor de volgende definitie opgenomen:

1.25 ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige horeca die is of wordt gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en uitstraling ondergeschikt aan is.

Gelet op deze definitie, verwachten wij niet dat er concurrentievervalsing zal optreden. De horeca moet ten dienste staan van de hoofdbestemming. De horeca is daarnaast beperkt drie middagen geopend, omdat deze door vrijwilligers wordt gerund (zie ook de beantwoording onder j).

De verwachting vanuit de gemeente is dat er eerder synergie ontstaat, doordat bezoekers van het bezoekerscentrum uit nieuwsgierigheid de volgende keer naar Ross Lovell zullen gaan.

- d. Voor de vergaderingen van de verschillende besturen biedt het restaurant graag accommodatie aan in het gebouw van het restaurant.

Reactie gemeente

Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.

- e. De toeloop van publiek dat komt met auto's, en zelfs met autobussen, zou de beperkte parkeergelegenheid kunnen belemmeren. Nu al wordt overlast ondervonden van vreemde mensen in geparkeerde auto's op het achterste, donkere deel van het parkeerterrein. Deze mensen hebben daar niets te zoeken en tasten het veiligheidsgevoel van de gasten aan.

Reactie gemeente

Er zijn in principe voldoende parkeerplaatsen.

Door het bezoekerscentrum zal het achterste parkeerterrein beter benut worden.

Hierdoor zal de sociale veiligheid vergroten, waardoor het terrein minder of niet meer aantrekkelijk wordt voor mensen die daar parkeren voor andere activiteiten dan het bezoeken van het bezoekerscentrum of Ross Lovell.

- f. Graag worden de eigenaren in de gelegenheid gesteld om meer te weten te komen van de plannen. Vooralsnog wordt er bezwaar aangetekend.

Reactie gemeente

De initiatiefnemers hebben de intentie om hun plannen toe te lichten aan Ross Lovell.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast vanwege de ingebrachte zienswijze onder 2. Het bouwvlak is verplaatst richting de molen en de Waalweg. Hierdoor wordt minimaal 30 meter aangehouden tussen het gebouw en de perceelgrens van de Waalweg 9. Ook wordt de zichtlijn van de Waalweg 13 niet doorbroken.

Ambtshalve wijziging:

- Via een functieaanduiding is de ontsluiting van het bezoekerscentrum naar de Waalweg aangeduid. Dit is ten behoeve van de invalidenparkeerplaatsen en de bevoorrading.