

Verslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Recreatieterrein De Oude Molen'

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Recreatieterrein De Oude Molen' heeft van 7 juli tot en met 18 augustus 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 inspraakreacties binnengekomen.

In dit verslag zijn de reacties samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven waar dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreacties

Samenvatting	Antwoord
Inspreker 1.	
Insprekers vrezen voor aantasting van hun woongenot en de waarde van hun onroerend goed als er direct aan hun erfgrans 30 huizen per hectare kunnen worden gebouwd van 7 meter hoog. Hun perceel grenst nu aan een open kampeerterrein dat alleen bij mooi weer in het seizoen gebruikt wordt en wordt afgescheiden door een niet groenblijvende beplanting.	De gronden van de insprekers zijn al geruime tijd omgeven door het recreatieterrein De Oude Molen. Dit betekent ook dat men op de hoogte is dat er verblijfsrecreatieve activiteiten plaats vinden. Op de gronden waar de inspreker op doelt (veld K) zijn naast reguliere kampeerplekken ook in het huidige bestemmingsplan al recreatiewoningen toegestaan. Het verschil ten opzichte van de huidige mogelijkheden is dat recreatiewoningen nu dichterbij de percelen kunnen worden gebouwd. Doordat er in het nieuwe plan sprake is van een voorwaardelijk verplichte hoge robuuste groene erfafscheiding zijn deze beperkt zichtbaar. Ook wordt er door de verplichte breedte dit groen van 3 meter automatisch ook een afstand aangehouden. Aan de andere kant kan de gemeente zich voorstellen dat het bezwaar zicht richt op recreatiewoningen hoger dan 3 meter. Voor de recreatiewoningen tussen de 3 en 7 meter hoog is er voor gekozen om de regels aan te passen. Op basis van een stedenbouwkundige analyse is gekozen om de afstand van recreatiewoningen tot de perceelsgrens te vergroten van 3 meter naar 8 meter.
Aan de oostkant van het perceel van insprekers ligt een weg van de camping, zonder enige afscheiding van hun perceel. Zij hebben daardoor last van inkijk. Ook aan de zuidgrens van hun perceel ontbreekt deels een afscheiding.	Het eigendom van het recreatiepark beperkt zich tot de smalle zone van de weg. Er is op eigen grond te weinig ruimte om hier een afschermdende groenstrook aan te leggen. Bij last van inkijk kunnen insprekers op hun eigen terrein een afscherming plaatsen. Overigens was deze situatie bekend toen insprekers het perceel kochten. Langs de zuidgrens is een groenstrook voorwaardelijk verplicht gesteld in voorliggend bestemmingsplan.
Insprekers geven aan dat er sprake zou moeten zijn van een evenwichtige afweging van belangen, waarin ook hun belangen (privacy,	Zoals hiervoor beschreven wordt voorgesteld om voor recreatiewoningen, die tot 7 meter hoog gebouwd mogen worden en daarmee

Samenvatting	Antwoord
uitzicht, schaduwwerking) worden meegewogen. Aangegeven wordt dat zij begrijpen dat een onderneming zich moet ontwikkelen en tegen een groot deel van de plannen hebben zij ook geen bezwaren. Gevraagd wordt om voor een klein deel van het terrein de ruime vrijheden die de ondernemer nu krijgt in te perken.	hoger zijn dan chalets, stacaravans of andere kampeermiddelen, een regeling op te nemen dat deze minimaal 8 meter uit de perceelsgrens geplaatst moeten worden. Dat betekent dat de afstand tot de woning van insprekers ca. 25 meter bedraagt. Op deze wijze kan de privacy voldoende worden gewaarborgd en is er geen sprake van schaduwwerking.
Insprekers vragen hoe de gemeente gaat handhaven op permanente bewoning.	De regels in het bestemmingsplan sluiten aan bij het in 2013 vastgestelde handhavingsbeleid van de gemeente. Permanente bewoning is uitgesloten in het bestemmingsplan. Indien de regels van het bestemmingsplan en daarmee het handhavingsbeleid van de gemeente wordt overtreden kan de gemeente handhavend optreden.
Gevraagd wordt of de plannen kunnen leiden tot intensiever verkeer langs de oostgrens van hun tuin. Insprekers menen dat deze strook nu de bestemming 'wonen' heeft en dat deze wordt gewijzigd in 'recreatie'.	Het is juist dat deze weg in het vigerende bestemmingsplan binnen de woonbestemming is gelegen. De weg staat echter niet ten dienste van de woonfunctie en behoort ook niet tot het kadastrale woonperceel. Een bestemming Recreatie is daarom op zijn plaats. In de huidige situatie zijn op dit terrein 60 kampeerplaatsen aanwezig. Bij een inrichting met andere recreatieverblijven gaat dit aantal omlaag, maar zal er wel sprake zijn van seizoensverlenging.
Inspreker 2.	
Insprekers sluiten zich aan bij de brief van inspreker 1. Vanwege hun privacy zien zij graag dat overal een groenstrook van 3 meter tussen het recreatieterrein en hun erfgrans komt.	Zoals in de beantwoording van inspreker 1 aangegeven, is aan de noord-, west- en zuidzijde een groenstrook van 3 meter breed voorwaardelijk verplicht gesteld.
Tevens stellen zij het op prijs als de te bouwen vakantiewoningen niet direct tegen deze groenstrook aan komen te staan.	Zie de beantwoording onder inspreker 1.
Inspreker 3.	
Inspreker maakt zich – gelet op ervaringen uit het verleden - zorgen over de naleving van de in de toekomst af te geven vergunningen en de controle en handhaving hierop.	Indien de regels in het bestemmingsplan worden overtreden kan de gemeente handhavend optreden.
Inspreker 4.	
Insprekers geven aan in de huidige situatie reeds overlast te ondervinden van de camping, met name van de chalets die precies aan de overkant van de woningen aan de Molenweg staan. Zij staan op minder dan de voorgeschreven 50 m van de woningen.	Op grond van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering bedraagt de richtafstand tussen een kampeerterrein/vakantie centrum 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Zoals in de toelichting is beschreven is hier, gelet op de diversiteit aan functies in de omgeving (naast

Samenvatting	Antwoord
Gevraagd wordt of het bevoegd gezag hier wel een omgevingsvergunning voor heeft verleend.	wonen ook recreatie, horeca, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven) geen sprake van een rustige woonwijk maar van een gemengd gebied. In een gemengd gebied mag de richtafstand één niveau lager worden aangehouden, in dit geval dus 30 meter. Bovendien gaat het om een indicatieve richtafstand waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. In onderhavige situatie bedraagt de afstand tussen de (voorgevel van) de woning en de genoemde chalets ruim 30 meter. Daartussen ligt een groenzone, die met voorliggend plan voorwaardelijk wordt verplicht. Een omgevingsvergunning voor het plaatsen van chalets/stacaravans was hier niet nodig, omdat het vervanging van bestaande stacaravans betrof. Die vervanging is niet gebonden aan plaats, maar kan vrijwel binnen het gehele terrein van De Oude Molen.
Bewoners van de chalets parkeren hun auto bij inspreker voor de deur en klimmen vervolgens over het hek.	In de afgelopen jaren zijn er diverse verbeteringen aan het park uitgevoerd, o.a. het plaatsen van een nieuw hekwerk, in combinatie met begroeiing. Over het hek klimmen is fysiek niet mogelijk.
Het zicht op de chalets is armoedig, terwijl de Molenweg een beeldbepalend element is voordat men het centrum van Groesbeek in rijdt.	Zoals hiervoor aangegeven is in de afgelopen jaren reeds een nieuw hekwerk geplaatst in combinatie met groen. Daarnaast is in het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat ontwikkelingen in het park gepaard dienen te gaan met de aanleg van een 3 tot 5 meter brede, afschermdende groenstrook langs de buitenranden.
Inspreker verzoeken om een voorwaardelijke verplichting voor afschermd groen op te nemen, die ook in de winter groen en dicht is, mogelijk is combinatie met een hekwerk.	Zie hierboven.
Verzocht wordt om de shortstay-bewoning van de chalets zodanig te laten plaatsvinden dat er sprake is van beschaving en fatsoen.	Recreatiepark De Oude Molen is in de eerste plaats gericht op verblijfsrecreanten. De mogelijkheid voor short-stay is geschrapt uit het ontwerpbestemmingsplan.
Inspreker 5.	
Inspreker maakt zich zorgen over een schets die in het plan is opgenomen. Op deze schets staan twee pijlen staan ingetekend die een verbinding zouden moeten vormen tussen het bungalowpark De Zeven Heuvelen en recreatieterrein De Oude Molen. Inspreker kan zich niet conformeren aan de plannen die tot	Inspreker verwijst naar een suggestie die in paragraaf 2.2 van de toelichting wordt geopperd om een betere verbinding te leggen tussen de verschillende terreinonderdelen. Dit is echter geen noodzaak. Het idee wordt uit de toelichting geschrapt.

Samenvatting	Antwoord
een nadere verbinding zouden moeten leiden, omdat dit zou leiden tot een verzwaring van het gebruik van onderhavige (gezamenlijke) toegangsweg. Gevraagd wordt de toelichting en de schets hier op aan te passen.	
Inspreker vraagt om de (beheerders)woning op zijn camping met 100 m ² uit de mogen breiden en, als daarvoor een planologische afwijking nodig is, dit in onderhavig plan mee te nemen.	Deze beheerderswoning is geen onderdeel van recreatieterrein De Oude Molen. Inspreker wordt verzicht hiervoor een eigen planologische procedure te doorlopen.

Voorgestelde aanpassingen:

- Rondom het perceel Wylerbaan 2-2f-2g wordt een zone van 8 meter opgenomen waarbinnen de bouw van recreatiewoningen is uitgesloten.
- Het voorstel om een verbinding aan te leggen tussen Het recreatieterrein De Oude Molen en het bungalowpark De Zeven Heuvelen wordt uit paragraaf 2.3 van de toelichting geschrapt.;
- De mogelijkheid voor short-stay is geschrapt uit het bestemmingsplan.