

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Recreatieterrein de Oude Molen'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatieterrein de Oude Molen, Groesbeek' heeft met ingang van 30 juni tot 11 augustus 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn zijn vier zienswijzen ontvangen.

Wet bescherming persoonsgegevens

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in dit document, en bijlagen, alle namen en adressen weggehaald. Op het gemeentehuis is een versie te raadplegen van dit document waar de namen en adressen wel te zien zijn.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De vier zienswijzen zijn allen tijdig ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Inhoud van voorliggend document

Hierna een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

2. Beantwoording van de zienswijzen

Algemeen

Een aanzienlijk deel van de gemaakte opmerkingen in de zienswijzen heeft betrekking op de afstand tussen het Recreatiepark De Oude Molen en de woningen van de indieners van de zienswijze. Meer specifiek gaat het over twee dingen:

1. de mogelijkheid dat recreatiewoningen met een goot- en bouwhoogte tot 3 en 7 meter tot dicht op de perceelsgrens kunnen worden gebouwd;
2. mogelijke geluidshinder omdat niet voldaan wordt aan de richtafstanden die worden gehanteerd in de publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

Naar aanleiding hiervan zijn er twee aanvullende onderzoeken gedaan. Hierop wordt hier eerst een uitgebreide, algemene reactie gegeven waarin de opzet en uitkomsten van deze onderzoeken worden samengevat. Daarna wordt op de punten van de zienswijzen afzonderlijk ingegaan. De uitgevoerde onderzoeken zijn:

1. Een stedenbouwkundige effectrapportage

Hierin zijn op de eerste plaats de mogelijkheden uit vigerende bestemmingsplan vergeleken met de mogelijkheden die in het nieuwe plan zijn opgenomen. Dit wordt kort beschreven en vervolgens wordt aan de hand van diverse criteria getoetst wat het effect van de mogelijkheden in het nieuwe plan is op omliggende woonkavels, waaronder het uitzicht. Een belangrijk middel daarbij zijn tekeningen van doorsnedes, waarmee in beeld is gebracht welk zicht men heeft vanaf (het terras van) de woning als er recreatiewoningen worden gebouwd op 8 meter van de perceelsgrens. De gekozen afstand van 8 meter tot de erfrens komt voort uit een veel gebruikte maat voor achtertuinen in reguliere woonwijken. Voor de recreatiewoning zijn de maximaal toegestane hoogtes aangehouden (goothoogte 3 m en nokhoogte 7 m). Wat men ervaart van de bebouwing wordt bepaald door de afstand, de afschermdende groenstrook, eventueel aanwezige bomen en aanwezige hoogteverschillen in het terrein. Deze analyse is gedaan voor de twee woningen en het woongebied die grenzen aan het recreatiepark.

Het blijkt dat hoe dichter men bij de heg staat, hoe minder men ziet van (het dak van) de recreatiewoning. Dit komt omdat het zicht geblokkeerd wordt door de heg. De aanplant van de heg is als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Van grotere afstand ziet men meer dakvlak. Maar doordat de afstand groter is, zal de aanwezigheid weer minder worden gevoeld. Op veel plaatsen staan in de huidige situatie bomen in de groenstrook. Deze hebben ook een verzachtend effect.

In de stedenbouwkundige effectrapportage is voor alle 3 woningen/woongebieden die grenzen aan het terrein van De Oude Molen deze stedenbouwkundige analyse gedaan, weergegeven in tekeningen en tekst. Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt naar deze bijlage verwezen. Op grond van deze analyse zijn wij van mening dat de afstand van 8 meter stedenbouwkundig acceptabel is. Dit betekent niet dat de dakvlakken nergens te zien zijn, maar dat het zicht erop wel beperkt is, ofwel door het beperkte deel wat men ziet, ofwel door de afstand. De situatie leidt ook niet tot een onaanvaardbare aantasting van privacy of het wegnemen van zonlicht. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat ter hoogte van de woonpercelen die grenzen aan het recreatiepark een zone van 8 meter wordt aangegeven waarbinnen geen recreatiewoningen (tot max. 7 m) mogen worden gebouwd, conform de regeling die in het ontwerpbestemmingsplan reeds was opgenomen bij Wylerbaan 2F-G. Voorts wordt, om de privacy van de bewoners te waarborgen, een bepaling opgenomen dat een recreatiewoning aan de zijde van de aangrenzende woning geen dakkapel mag hebben. Dakramen kunnen wel worden toegelaten, omdat deze naar boven reiken en dienen voor lichttoetreding op de bovenverdieping. Chalets en stacaravans hebben een lagere hoogte (max. 5,5 resp. 3 m) en zijn derhalve nog minder/niet zichtbaar vanuit de woning. Uit stedenbouwkundig oogpunt is een kortere afstand tot de perceelsgrens hier acceptabel.

2. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van de recreatiewoningen/stacaravans op de nabijgelegen woningen

Dit rapport is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Bepalend voor de geluidbelasting is het gebruik van het terras. De bijdrage van het autoverkeer is ook doorgerekend (bijlage III in het onderzoeksrapport), maar deze blijkt ondergeschikt aan het terras. In het akoestisch onderzoek is een worst-case scenario doorgerekend op basis van de volgende uitgangspunten:

- a. Over de gehele lengte van de woonbestemming zijn terrassen aanwezig.
- b. Alle terrassen zijn gelijktijdig bezet: 6 uur overdag en 4 uur in de avond.

- c. Op elk terras zitten zes personen, waarvan er 1,5 continu aan het woord zijn.
- d. Men houdt zich aan de huisregels van het park: er wordt geen muziek afgespeeld die hoorbaar is buiten de recreatiewoningen/stacaravans, 's avonds na 22.00 is het rustig en na 23.00 uur geheel stil.

De ligging van het recreatiepark De Oude Molen in Groesbeek is een gegeven en het bestaat hier al sinds lange tijd. Van de vier indieners van de zienswijzen wonen er twee in een voormalige bedrijfswoning van het recreatiepark, die inmiddels aan derden zijn verkocht. Eén woont in een huidige dienstwoning en één woont in de buurt Jonkershof, maar niet direct grenzend aan het park. Naast het recreatiepark De Oude Molen zijn er in deze noordrand van Groesbeek meerdere recreatieve voorzieningen aanwezig. Er is voldoende aanleiding om de directe omgeving van het park niet te beschouwen als een 'rustige woonwijk' (conform de publicatie Bedrijven en Milieuzonering), maar als een gemengd gebied waar een zekere mate van verstoring acceptabel wordt geacht (de grenswaarden voor geluid liggen in dat geval 5 dB(A) hoger).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het langetijdgemiddelde (etmaalwaarde) bij het gebruik van de terrassen zoals hierboven omschreven, in alle gevallen (meestal ruimschoots) aan de eisen uit de VNG-brochure m.b.t. een goed woon- en leefklimaat voldoet, ook als terrassen op korte afstand van de perceelsgrens liggen. Daarbij is het van belang om te weten dat er vanuit de Wet geluidhinder alleen kan worden getoetst op de gevel. Tuinen zijn volgens de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer geen geluidsgevoelige objecten, m.a.w. de wet kent daar geen normen voor. Wel zijn er richtwaarden voor de perceptie van omgevingsgeluid: als aan deze richtwaarden wordt gerefereerd, dan is het in de tuinen van aanliggende woningen stil tot zeer stil (< 40 dB(A)).

Er kunnen echter piekbelastingen ontstaan als er mensen hard lachen of roepen. Deze piekniveaus mogen in de avond niet boven 65 dB(A) uit komen, gemeten op de gevel van de woning. Dit komt overeen met een afstand van ca. 15 meter tussen de gevel van de woning en de rand van het terras van de recreatiewoning. Het plan wordt aangepast door op de verbeelding een zone van 15 meter op te nemen, gemeten vanaf de gevel van de woning, met de bepaling dat binnen deze zone geen terrassen zijn toegestaan. Een uitzondering geldt als het terras aan de andere zijde van de

recreatiewoning/chalet/stacaravan ligt. Het bouwwerk werkt in dat geval als een buffer voor het geluid. Daarmee wordt eventuele geluidhinder voorkomen, zo blijkt ook uit het onderzoek.

Beantwoording per zienswijze

In de tabel hieronder zijn de zienswijzen puntsgewijs samengevat en beantwoord.

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
1.a	Het perceel Molenweg 46 grenst met drie zijden aan het recreatiepark. Verzoek om deze situatie explicieter te beschrijven ten aanzien van de huidige en nieuwe bestemming. In de huidige situatie is er aan de zuid- en oostgrens een overgangszone van ca. 7 m waar geen gebouwen zijn toegestaan. De huidige bebouwing die er staat is formeel niet toegestaan. Op de gronden achter de overgangszone zijn nu alleen stacaravans type RV1 toegestaan. Volgens het nieuwe BP mogen ook ander functies geplaatst worden zoals recreatiewoningen.	<i>In het akoestisch onderzoek is deze bestaande situatie nog eens akoestisch getoetst. De conclusie is dat aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan en dat ook in de tuin van nr. 46 sprake is van een goed woon- en leefklimaat (< 40 dB(A)).</i> <i>Aanvullend wordt wel een regeling opgenomen voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen. Als in de toekomst op dit terreindeel recreatiewoningen worden gebouwd, dienen deze op minimaal 8 meter van de perceelsgrens te worden gebouwd. Tevens wordt aan de zuidkant van de woning een zone opgenomen (tot 15 m vanaf de gevel van de woning) waarbinnen geen terrassen zijn toegestaan, tenzij de terrassen zich aan de van de woning afgekeerde zijde van de recreatiewoning, chalet of stacaravan bevinden. Aan de achterzijde van het perceel wordt deze zone niet opgenomen, vanwege de diepe achtertuin en de grote afstand tot de woning.</i> <i>Grenzend aan de noordzijde van het perceel Molenweg 46 is in het vigerende bestemmingsplan geen bebouwingsvrije zone opgenomen. De hier gebouwde loods op het terrein van De Oude Molen is derhalve toegestaan.</i>

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
b	De huidige doelgroep met vaste standplaatsen kan wijzigen in gasten die eenmalig voor vakantie boeken. Deze groep geeft meer overlast.	<i>Noch in het oude, noch in het nieuwe plan worden doelgroepen vastgelegd. Een onderbouwing waarom toeristische gasten meer geluidhinder zouden maken dan mensen met een vaste standplaats wordt gemist. Wij kunnen niet onderschrijven dat dit zo zou zijn. Het park hanteert de regel dat het na 22.00 's avonds rustig moet zijn op het terrein en na 23.00 uur moet het geheel stil zijn.</i>
c	Verzoek om bij perceelsgrenzen voor woondoeleinden een afschermd groenstrook van 5 meter aan te houden.	<i>Algemeen is het uitgangspunt is om aan de randen van het terrein, grenzend aan het landelijk gebied een groenstrook van 5 meter aan te houden, en bij overige grenzen 3 meter. Zoals hiervoor aangegeven onder a. is er rondom het perceel Molenweg 46 in de huidige situatie onvoldoende ruimte om een bredere groenstrook aan te leggen en is de gemeente verplicht om in het nieuwe bestemmingsplan de bestaande situatie te legaliseren.</i>
d	In paragraaf 4.1.4 Bedrijven en milieuzonering wordt Molenweg 46 niet genoemd. De afstand bedraagt hier minder dan 5 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand. Verzoek om een zone van 10 m op te nemen waarbinnen geen recreatiewoningen worden gebouwd en een voorwaardelijke verplichting voor een 5 m brede groenzone.	<i>Het klopt dat niet wordt voldaan aan de richtafstand. De richtafstand is echter geen wettelijke norm, er kan gemotiveerd van worden afgeweken. Het aspect geluid is daarbij bepalend. Om in beeld te brengen wat de geluidsbelasting is op de omliggende woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie onder 'Algemeen'). Daaruit blijkt dat, ook in de huidige situatie, de geluidsbelasting (langetijdsgemiddelde) heel laag ligt en dat piekniveaus (gillen, hard lachen van mensen op het terras) blijven binnen de richtwaarden.</i>
		Conclusie: <i>De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:</i> <i>Rondom het perceel van Molenweg 46 wordt een zone van 8 meter opgenomen waarbinnen geen recreatiewoningen mogen worden gebouwd.</i> <i>Ten zuiden van het perceel Molenweg 46 wordt een zone opgenomen (tot 15m van de gevel van de woning) waarin geen terrassen zijn toegestaan, in verband met de korte afstand tot de woning, tenzij</i>

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
		<i>deze terrassen zich aan de van de woning afgekeerde zijde van de recreatiewoning, chalet, of stacaravan bevinden.</i>
2.a	Hoe stelt de gemeente veilig dat de recreatiewoningen daadwerkelijk en alleen voor toerisme worden geëxploiteerd? Ervaring leert dat de huidige chalets/stacaravans buiten de toeristische maanden langdurig worden bewoond door Oost-Europese arbeiders.	<i>In het bestemmingsplan is de verplichting opgenomen dat het park bedrijfsmatig recreatief wordt geëxploiteerd. Dat betekent dat er wisselend mensen verblijven / recreëren die elders hun hoofdverblijf hebben. Langdurige (permanente) bewoning is krachtens het bestemmingsplan niet toegestaan, noch door Oost-Europese arbeiders, noch door anderen. Indien men van mening is dat in strijd met het bestemmingsplan zou worden gehandeld, kan iedere belanghebbende een handhavingsverzoek indienen.</i>
b	Wat is de maximale bebouwingshoogte voor recreatiewoningen? Op blz. 17 wordt 5 m genoemd, op de tekening op blz. 18 staat 7 m en ook nog slechts 5 meter uit elkaar. Voorkeur gaat uit naar laagbouw van 3 m.	<i>Volgens dit bestemmingsplan mogen recreatiewoningen een goothoogte hebben van maximaal 3 meter en een bouwhoogte (nok) van 7 meter. De tekst op pagina 17 verwijst naar wat er vergunningvrij kan: als de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter en de oppervlakte niet meer dan 70 m², dan kan het zonder vergunning worden gebouwd. Dit geldt bijvoorbeeld voor stacaravans en chalets.</i>
c	Verzoek om de indicatieve richtafstand van 30 m als uitgangspunt aan te houden. Zeker gezien de 7 m hoge recreatiewoningen in plaats van de huidige stacaravans/chalets. De bewoners van Jonkershof krijgen geen toestemming voor de bouw van bijvoorbeeld een erker omdat het beeld naar het noorden vrij zicht moet hebben.	<i>Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord hiervoor gegeven onder 'Algemeen'. Onze conclusie is dat de aan te houden afstand acceptabel is, zowel ten aanzien van het zicht als van geluid. Voor het opnemen van een indicatieve afstand van 30 m in het bestemmingsplan bestaat geen noodzaak vanuit een goede ruimtelijke ordening. Dat er aan de Jonkershof geen erkers mogen worden gebouwd is overigens niet juist. Aan de voorzijde van de woningen geldt een 'zone geen gebouwen toegestaan'. Volgens art. 4.2.3. van het bestemmingsplan 'De Zeven Heuvelen e.o.' zijn echter aan de woning aangebouwde kleine bouwwerken zoals portieken, erkers en balkons wel toegestaan.</i>

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
d	Gevraagd wordt of, gezien het aanwezige hoogteverschil, voldoende is onderzocht wat de gevolgen voor de waterhuishouding zijn als er veel intensievere bebouwing op het recreatiepark wordt gebouwd.	<i>In art. 3.4.6 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om tijdig voldoende waterbergende voorzieningen aan te leggen. Een toename aan verhard oppervlak (dat geldt voor zowel verharde paden als bebouwing) moet dus altijd gepaard gaan met waterbergende voorzieningen. Op welke wijze dat wordt uitgevoerd is nu nog niet bekend, maar wordt bepaald bij de uitwerking van de plannen. Die uitgewerkte plannen zijn er op dit moment nog niet. Dit nieuwe bestemmingsplan is er op gericht om, binnen de gestelde ruimtelijk en functionele kaders, het recreatieterrein geleidelijk te moderniseren om in te kunnen spelen op de wensen van de recreant, zodat De Oude Molen een kwalitatief goed functionerend vakantiepark kan blijven.</i>
e	Een aantal bewoners van de Jonkershof zijn in het verleden een notariële overeenkomst aangegaan waarbij hen een blijvende groenvoorziening is toegezegd met als voorwaarde dat zij op straffe van een boete geen bezwaar mogen maken tegen voorliggend ontwerp-BP. Dit is een schending van het recht op inspraak.	<i>Volgens de wet heeft een ieder het recht om een zienswijze in te dienen op een ontwerpbestemmingsplan. De civielrechtelijke afspraken tussen de bewoners van de Jonkershof en een andere partij zijn niet relevant voor de gemeente. Zij maken geen deel uit van de regels van het bestemmingsplan en zijn evenmin, voor zover het de gemeente aangaat van invloed op de inspraakprocedure.</i>
f	Het bestemmingsplan lijkt geschreven op de wensen van de ondernemer en veel minder op de belangen van de bewoners van het buurtje Jonkershof, terwijl de gemeente ook hun belangen moet behartigen.	<i>Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het belang van een goede ruimtelijke ordening het eerste belang van de gemeente. De belangen van individuele personen of bedrijven spelen pas daarna een rol, vooral in de vorm dat met hun belangen rekening moet worden gehouden. Maar die belangen zijn niet leidend. De ruimtelijke ordening noodzaakt dat het bestemmingsplan wordt gemoderniseerd. De bepalingen uit het voorgaande bestemmingsplan zijn vanwege maatschappelijke ontwikkelingen niet meer voldoende up-to-date. Gewezen wordt op de Structuurvisie Groesbeek 2025, die in dit verband mede richting geeft aan de wijze waarop de gemeente haar beleid vorm geeft.</i>

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
		<i>Wij zijn van mening dat met voorliggend plan de belangen van zowel de ondernemer als van omwonenden zijn meegewogen. Het plan heeft betrekking op het recreatiepark De Oude Molen, waardoor deze centraal staat in de beschrijvingen in de toelichting van het plan. Om te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en de wensen van de recreant heeft de ondernemer behoefte aan flexibiliteit. Het huidige bestemmingsplan biedt die flexibiliteit niet; hierin is in feite de situatie vastgelegd hoe het was ten tijde van het opstellen van het plan in 2008. Voor een ondernemer is het belangrijk om te kunnen moderniseren en in te kunnen spelen op wat de recreant vraagt, anders bestaat er een reëel risico dat het terrein veroudert en aan kwaliteit gaat inboeten. Dat betekent echter niet dat er geen rekening wordt gehouden met de omgeving. We hebben te maken met een bestaande situatie waarin een recreatiepark en woningen direct aan elkaar grenzen. Om het zicht op het terrein te beperken en omgekeerd is langs alle buitenranden van het terrein de aanleg van een groenstrook voorwaardelijk verplicht gesteld en is daar waar het recreatieterrein grenst aan woonpercelen een zone aangegeven waar geen recreatiewoningen gebouwd mogen worden en geen terrassen mogen worden aangelegd. Door de groenvoorzieningen te koppelen aan een voorwaardelijke verplichting is de aanleg en instandhouding van het groen veel beter gewaarborgd dan de regeling in het vigerende plan, dat was gebaseerd op toelatingsplanologie.</i> <i>Aanvullend is er, naar aanleiding van zienswijzen, een stedenbouwkundige analyse uitgevoerd naar het zicht op de recreatiewoningen en een akoestisch onderzoek naar het geluid afkomstig van het park. Dit onderbouwt onze conclusie dat het plan zoals het nu voorligt zeker acceptabel is en afgestemd op de omgeving.</i>
		Conclusie

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
		<i>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i> <i>Wel wordt naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken (stedenbouwkundige effectrapportage en akoestisch onderzoek) voorgesteld om aan de zijde van de Jonkershof op te nemen:</i> <i>- Een zone van 8 meter tot aan de perceelsgrens waarbinnen geen recreatiewoningen zin toegestaan;</i> <i>- Een zone van 15 meter (gemeten vanaf de gevel van de dichtstbij gelegen woning) waarbinnen geen terrassen zijn toegestaan, tenzij deze zich aan de van de woning afgekeerde zijde van de recreatiewoning/chalet/stacaravan bevinden.</i> <i>Dit is dezelfde regeling die ook bij andere aanliggende woonbestemmingen wordt toegepast.</i>
3. a	De woningen van de indieners worden vrijwel geheel omsloten door het recreatiepark. In de huidige situatie is sprake van een rustig kampeerterrein dat max. 4 maanden per jaar wordt gebruikt. Door het plan mogen recreatiewoningen tot 7 m hoog dicht bij de erfgrans worden gebouwd. De intensiteit neemt sterk toe, omdat de seizoenen worden verlengd.	<i>Op grond van het nieuwe bestemmingsplan kunnen er inderdaad recreatiewoningen worden gebouwd op de huidige kampeerterreinen. Daarbij gelden er regels voor een minimale afstand (8 m) die in acht moet worden genomen tot de perceelsgrens en de verplichting voor de aanleg en instandhouding van een groenstrook. Op deze wijze blijft het zicht op de recreatiewoningen beperkt en naar onze mening aanvaardbaar (zie de tekeningen in de stedenbouwkundige analyse). Om de geluidsbelasting in beeld te brengen is er, naar aanleiding van zienswijzen, een geluidsonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bij recreatiewoningen is er inderdaad sprake van een langer seizoen in vergelijking met een kampeerseizoen. Het recreatief gebruik in het voor- en najaar en evt. in de winter is echter heel anders dan in de zomermaanden. Waar het leven zich in de zomermaanden op een kampeerterrein veelal buiten afspeelt, zal het gebruik in de winter zich vooral binnenshuis afspelen. Daarnaast is het maximale aantal</i>

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
		<i>recreatiewoningen dat gebouwd kan worden aanmerkelijk lager dan het aantal standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen. Op het noordelijke veld K zijn in de huidige situatie ca. 60 kampeerplaatsen, terwijl er op grond van voorliggend plan ca. 27 recreatiewoningen op dat terrein kunnen worden gebouwd. Seizoensverlenging gaat naar onze mening dus niet automatisch gepaard met een toename van de intensiteit.</i>
b	De verkeersafwikkeling verloopt via een weg die, zonder enige afscherming, vlak langs de woningen van de indieners loopt. Het plan voorziet in 1,68 parkeerplek bij ieder recreatiemiddel. Dat betekent een forse groei van het verkeer direct langs de erfgrans.	<i>Het gegeven dat er langs de woning een ontsluitingsweg loopt is niet anders dan elders bij woningen het geval is. Elke woning wordt immers ontsloten via een weg. In dit geval bedraagt de afstand tussen woning en weg circa 28 meter. Dat is een grotere afstand dan bij veel woningen het geval is. Bovendien rijden de auto's hier stapvoets, van een hoge geluidbelasting is dan ook geen sprake. In het geluidrapport is dit akoestisch nog eens doorgerekend.</i> <i>Het bestemmingsplan stelt de ruimtelijke voorwaarde dat er bij ieder recreatiemiddel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Het stellen van een dergelijke parkeernorm (gebaseerd op cijfers van het CROW), is bedoeld om parkeerverlast te voorkomen, maar betekent niet dat de recreant daarmee ook meer verkeersbewegingen gaat maken. Dat er sprake is van een forse groei van het verkeer langs de erfgrans wordt niet onderschreven. In de beantwoording onder f wordt ook op dit aspect ingegaan.</i>
c	Er wonen veel arbeidsmigranten op het park.	<i>In het bestemmingsplan is de verplichting opgenomen dat het park bedrijfsmatig recreatief wordt geëxploiteerd. Dat betekent dat er wisselend mensen verblijven / recreëren die elders hun hoofdverblijf hebben. Langdurige bewoning is krachtens het bestemmingsplan niet toegestaan, noch door arbeidsmigranten, noch door anderen. Indien men van mening is dat in strijd met het bestemmingsplan zou worden gehandeld, kan iedere belanghebbende een handhavingsverzoek indienen.</i>

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
d	Toen indieners hun woningen betrokken hadden zij op geen enkele manier kunnen voorzien dat deze veranderingen plaats zouden kunnen vinden. Opmerkingen met de strekking “dat had je kunnen weten als je naast een vakantiepark gaat wonen” zijn volstrekt ongepast.	<i>Indieners hebben het recht om te reageren op het herziene bestemmingsplan, net zo als zij het recht hebben om een klacht in te dienen als zij overlast ervaren. De ligging van het recreatiepark De Oude Molen in Groesbeek is een gegeven en het bestaat hier al sinds lange tijd. De indieners van de zienswijze wonen in een voormalige bedrijfswoning van het recreatiepark. Wij zijn van mening dat er voldoende aanleiding is om de directe omgeving van het park niet te beschouwen als een ‘rustige woonwijk’, maar als een gemengd gebied waar een zekere mate van verstoring acceptabel wordt geacht.</i>
e	Daarnaast heeft indiener de volgende bezwaren tegen de beantwoording van de gemeente op de eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. Gevraagd wordt om dit te corrigeren.	<i>Het inspraakverslag is afgerond en toegestuurd naar de betreffende personen. Wij achten het niet zinvol om in dit stadium het verslag nog aan te passen, maar geven wel een reactie op de ingebrachte opmerkingen.</i>
	- Gesuggereerd wordt dat men tegen verblijfsrecreatieve activiteiten is. Dat is onjuist, het bezwaar gaat over de bouw van huizen van 7 meter hoog, dicht bij de erfgrens. Ook gaat het niet om veld K, maar op veld C.	<i>Het spijt ons als het bezwaar niet op de juiste wijze is samengevat. Naar aanleiding van het inhoudelijke bezwaar in de inspraakreactie over de hoogte is wel het ontwerpbestemmingsplan aangepast en is tegemoet gekomen aan het bezwaar dat recreatiewoningen tot dicht op de perceelsgrens mogen worden gebouwd. Rondom het woonperceel van betrokkene mogen in een zone van 8 meter geen recreatiewoningen worden gebouwd. Dat geldt zowel voor veld K als veld C.</i>
	- De verantwoordelijkheid om het perceel af te schermen van inkijk (aan de weg en aan zuidkant van het perceel) wordt geheel bij de bewoners neergelegd. Het recreatiepark is een bedrijf in een woonwijk dat zich verantwoordelijk dient op te stellen naar omwonenden.	<i>Wij delen niet de visie van de indieners dat het recreatiepark een bedrijf is dat in een woonwijk ligt. Het recreatiepark, als ook de ten oosten daarvan gelegen recreatievoorzieningen, liggen aan de rand van Groesbeek, met uitzicht op de velden daar omheen. Eerder is het zo dat de woningen van de indieners een eiland vormen in een gebied dat gericht is op recreatie.</i>

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
		<i>Het recreatiepark draagt zorg voor de aanleg en de instandhouding van de groensingel aan drie zijden rondom het perceel. Hier nemen zij duidelijk hun verantwoordelijkheid. Aan de zijde van de weg is er (te) weinig fysieke ruimte aanwezig om op gronden van de Oude Molen een goede afschermende groenvoorziening aan te leggen. Deze situatie is niet anders dan toen de bewoners deze woning kochten.</i> <i>De huidige heg langs de weg staat op de grond van de indieners, maar wordt aan de zijde van de weg onderhouden door De Oude Molen.</i> <i>Daarbij is de afspraak gemaakt dat de heg minimaal wordt teruggesnoeid, op een wijze waarbij zoveel mogelijk wordt voorkomen dat er gaten ontstaan die voor inkijk kunnen zorgen.</i>
f	Indieners willen dat het BP regelt dat er een groene haag wordt geplaatst tegen hun erfgronden aan de oostkant. Dat hindert het gebruik van de weg niet, want de weg is 3.50 m breed. Een eerder gehoord argument dat twee auto's elkaar daar zouden moeten kunnen passeren mist iedere grond. Door de bouw van recreatiewoningen en seizoensverlenging neemt het verkeer over de weg exponentieel toe.	<i>Zoals hiervoor vermeld is de fysieke ruimte beperkt om een haag aan te planten op gronden van De Oude Molen. In de huidige situatie is het niet mogelijk dat twee auto's elkaar passeren, maar uit oogpunt van verkeersveiligheid is het wel gewenst dat een auto of camper een fietser of voetganger kan passeren. Door De Oude Molen is aan indieners het aanbod gedaan om hier in plaats van een haag een scherm te plaatsen, dat naar keuze kan worden begroeid. Daarmee kan inkijk worden voorkomen.</i> <i>De weg ontsluit het noordelijke terreindeel (veld K) met een oppervlakte van ca. 9.000 m². Uitgaande van de maximale dichtheid aan recreatiewoningen zoals dat in het bestemmingsplan is vastgelegd (30 RW/ha, opgenomen in artikel 3.2.1, sub c onder 4) kunnen er 27 recreatiewoningen worden gebouwd. Het CROW hanteert voor een vakantieungalow 2,3 verkeersbewegingen per etmaal, wat in dit geval neerkomt op 62 verkeersbewegingen. Deze intensiteit vinden wij zeer acceptabel, ook in relatie tot de afstand van de woning tot de weg die ca. 28 m bedraagt.</i>

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
	<i>Rechts een foto van de ontsluitingsweg aan de oostkant van het terrein naar veld K</i>	
g	Men wil in het bestemmingsplan gedetailleerd terugzien hoe handhaving om permanente bewoning tegen te gaan zal plaatsvinden, en welke middelen, boetes en dwangsommen worden ingezet. Ook wil men de garantie van de gemeente dat op eerste aangeven direct handhavend wordt opgetreden en welke vergoeding wordt ontvangen bij onvoldoende effectieve handhaving.	<i>In het bestemmingsplan is de verplichting opgenomen dat het park bedrijfsmatig recreatief wordt geëxploiteerd. Dat betekent dat er wisselend mensen verblijven / recreëren die elders hun hoofdverblijf hebben. Langdurige bewoning is krachtens het bestemmingsplan niet toegestaan. Indien men van mening is dat in strijd met het bestemmingsplan zou worden gehandeld, kan iedere belanghebbende een handhavingsverzoek indienen. Het handhavingsbeleid zelf wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.</i>
h	Indiener wil dat overal waar een groenstrook moet worden ingericht dit met volwassen en groenblijvende beplanting wordt gedaan. Bij aanplant moet dit minimaal 2.5 m hoog zijn. Men wenst in het BP een borging van actieve controle vanuit de gemeente op inrichting en onderhoud. Onlangs is	<i>De aanleg en instandhouding van het groen is in artikel 4.4.6 geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Hierin is opgenomen dat deze moet bestaan uit een aaneengesloten en robuuste haag of heg van struiken en/of bomen met een hoogte van ten minste 2,5 meter, en moet bestaan uit een afwisselende beplanting met inheemse en jaarrond bladhoudende soorten. De regeling met een voorwaardelijke verplichting</i>

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
	bij de beheerderswoning in de zuidwesthoek een aantal coniferen gekapt.	<i>is een betere garantie dan de regeling uit het vigerende plan (dat uitging van toelatingsplanologie).</i> <i>Naar aanleiding van de weggehaalde coniferen is er overleg geweest en afgesproken dat dit in goede orde wordt hersteld, zodat er geen zicht meer is op het park vanuit de tuin van de betreffende buur. (overigens is er geen juridische grondslag dat de bewoner van de beheerderswoning deze coniferen niet zou mogen kappen).</i>
i	Gemist wordt de argumentatie waarom recreatiewoningen op 8 m van de erfgrens stedenbouwkundig acceptabel zijn. Men wenst dat de afstandsregels m.b.t. gevoelige objecten wordt gehandhaafd. Indien er doet voorstel om 1) afstand voor recreatiewoningen van 7 m hoog minimaal 15 m van erfgrens of 2) hoogte van de recreatiewoningen maximaal 5 m. Daarbij in alle gevallen geen ramen of anderszins richting hun percelen i.v.m. privacy.	<i>In het oude bestemmingsplan was een bebouwingsvrije zone gegeven van 7 meter. Deze is in het ontwerpbestemmingsplan uitgebreid naar 8 meter. De afstand van 8 meter was bepaald door de stedenbouwkundige op basis van 'expert judgement'. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is in een stedenbouwkundige effectrapportage met een aantal profieltekeningen in beeld gebracht wat het zicht is vanaf de woning op een recreatiewoning die op 8 m afstand staat. Zie het algemene antwoord aan het begin van deze nota.</i>
j	In de huidige situatie is er reeds sprake van overlast door het verkeer over de weg direct langs de erfgrens. Nu is dat beperkt tot enkele weken per jaar. Voorgesteld wordt om het pad aan de noordwestkant van veld K te openen voor verkeer van en naar dat veld.	<i>De verkeersafwikkeling vindt in het nieuwe plan niet anders plaats dan in het reeds bestaande plan.</i> <i>In overleg met De Oude Molen is onderzocht of het pad langs de noordkant kan dienen als ontsluiting voor veld K. Het grote nadeel van een openstelling van dit pad is het gebrek aan toezicht. In de huidige situatie gaat alle verkeer langs de receptie van het park en is er controle op wat er in- en uitrijdt. Bij het pad achterlangs is dit toezicht er niet. Uit oogpunt van sociale veiligheid is dit zeer onwenselijk.</i> <i>Overigens komt er, in vergelijking met een gewone woonstraat, slechts een beperkte hoeveelheid verkeer over de weg langs het perceel (zie de beantwoording onder de punten b en f). Deze situatie achten wij niet onaanvaardbaar.</i>

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
k	Er is (ook in de huidige situatie) weinig ruimte voor parkeren voor bezoekers. Er wordt nu vaak uitgeweken naar het weggetje dat woning van indieners naar de Wylerbaan ontsluit. Met regelmaat ontstaan er tijdens vakantieweken situaties waarin men zich zorgen maakt over de toegankelijkheid voor hulpdiensten. Bij seizoensverlenging gebeurt dat nog veel vaker. Men wil een structurele oplossing voor dit probleem terugzien in het plan.	<i>Er wordt incidenteel wel eens langs deze weg geparkeerd. De ervaring is dat dit meestal geen bezoekers zijn van De Oude Molen, maar mensen die elders in de buurt moeten zijn en daar geen parkeerplek kunnen vinden. Bij De Oude Molen is één keer een klacht binnen gekomen over een auto die inderdaad verkeerd geparkeerd stond. Dat werd toen snel opgelost.</i> <i>In de grasstrook naast de weg is voldoende ruimte om te parkeren zonder dat de toegankelijkheid van de weg in het geding komt. Daar waar de strook smaller wordt is een bord geplaatst dat aangeeft dat daar niet geparkeerd mag worden.</i>
l	Het K-veld omvat delen van de stuwwal. Dat was in het verleden reden om hier geen bebouwing toe te staan.	<i>In het bestemmingsplan De Zeven Heuvelen e.o. (vastgesteld in 2008) is er reeds bouwrecht toegekend aan veld K.</i> <i>In de Structuurvisie Groesbeek 2025 (vastgesteld in 2013) wordt het gehele terrein van De Oude Molen gerekend tot het stedelijk gebied. Het noordelijk hellinggebied ligt ten noorden en oosten ervan.</i> <i>Op grond van het huidige beleid en de bestaande rechten is er geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.</i>
m	Op en bij de percelen van indiener zijn dieren te vinden die het grootste deel van het jaar geen hinder ondervinden van recreatieactiviteiten (o.a. eekhoorns en steenuilen). Gevraagd wordt te onderzoeken wat eventuele gevolgen zijn voor dergelijke natuurwaarden in relatie tot het bestemmingsplan.	<i>Recreatiepark De Oude Molen ligt aan de noordzijde van de kern Groesbeek in een omgeving met meerdere recreatieparken, waardoor het gebied vrij verstedelijkt is. Er is geen sprake van een bosrijke omgeving.</i> <i>Het gehele terrein heeft reeds de bestemming verblijfsrecreatie en mag het gehele jaar daarvoor worden gebruikt. In de huidige situatie zijn rondom het terrein groenstroken aanwezig, bestaande uit hagen, struikvormers en bomen. De groenstroken worden regelmatig onderhouden en teruggesnoeid. Voorts zijn er binnen het park grasvelden aanwezig waar het gehele jaar mag worden gekampeerd en die intensief worden gemaaid. Met voorliggend plan worden geen bomen of groenvoorzieningen verwijderd. Naar aanleiding van de zienswijze is een</i>

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
		<i>flora en fauna onderzoek uitgevoerd waarin is bevestigd dat het plan niet leidt tot aantasting van leefgebied of nestplaatsen van soorten. De rapportage is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.</i>
n	De ondernemer wordt middels het bestemmingsplan opgedragen de groenstroken in te richten en te onderhouden. In de praktijk ziet men dat daar de prikkel van toezicht en handhaving nodig is. Er moeten daarom gedetailleerde eisen worden gesteld.	<i>De aanplant van afschermend groen is als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij is voorgeschreven uit welke beplanting deze dient te bestaan. Dit is daarmee nadrukkelijk beter geborgd dan in het vigerende plan, dat weliswaar de aanduiding 'beplantingswal' kent, maar geen verplichtende werking (toelatingsplanologie). Mocht indiener opmerken dat niet aan de verplichting wordt voldaan, dan kan hij dit melden bij de gemeente die daarop kan handhaven.</i>
o	Om te natuurwaarden te regelen zouden de groenstroken moeten worden uitgebreid naar 5 meter breed, minimaal 2,5 m hoog, met groenblijvende en volwassen planten die bij aanplant al op hoogte zijn. Binnen de groenstrook wil men om de 10 meter bomen (reeds op hoogte) die wederzijds het zicht op de bebouwing ontnemen. Langs wegen langs het perceel van indiener moet een volwassen groenblijvende haag worden gerealiseerd. Dat is nu niet het geval langs de weg aan de oostkant, en aan de zuidwestkant waar het K-veld middels een hek uitkomt op de weg die ook de woningen Wylerbaan 2F-G-H ontsluit.	<i>Wij zien geen aanleiding om te verplichten om de groenstrook te verbreden naar 5 meter om zo de natuurwaarden te versterken. Het plangebied mag reeds in zijn geheel voor recreatie worden gebruikt. Op het terrein ligt geen natuurdoelstelling. De groenstrook is op de eerste plaats bedoeld als afscherming om zicht op het terrein te voorkomen en de privacy van bewoners te beschermen. Daarvoor is de minimale hoogte van 2,5 m opgenomen. In de groenstrook kunnen (ook) bomen staan, maar er is geen noodzaak om dit te verplichten, omdat met de haag het wederzijds zicht naar onze mening reeds voldoende wordt weggenomen. In het antwoord onder f is reeds aangegeven dat bij de weg aan de oostkant van het terrein fysiek (te) weinig ruimte is om op het terrein van De Oude Molen een dichte, groenblijvende heg aan te planten. Door De Oude Molen is aan indieners het aanbod gedaan om in plaats daarvan een scherm te plaatsen waarmee inkijk wordt voorkomen.</i>
p	Afhankelijk van de hoogte van de te plannen bebouwing wil met minimaal 8 meter (tot 5 m bouwhoogte) tot minimaal 15 meter (hoger van 5 m bouwhoogte) afstand tussen de	<i>In de stedenbouwkundige analyse (onder het kopje Algemeen) is onderbouwd waarom wij een afstand van 8 meter, in combinatie met de groenstrook, aanvaardbaar vinden. Wij zien geen dwingende reden om</i>

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
	gevels en de erfgrans. In die tussenruimte wil men geen wegen, speeltoestellen, parkeerplekken of tuinen van recreatiewoningen.	<i>deze afstand te vergroten naar 15 meter, en evenmin om voor andere recreatieobjecten een grotere afstand te vereisen. Op basis van het akoestisch onderzoek wordt bovendien een rondom een zone opgenomen waarbinnen geen terrassen zijn toegestaan.</i> <i>Het geheel uitsluiten van allerlei gebruik in het tussenliggend gebied zou betekenen dat een al met al vrij groot deel van het verblijfsrecreatieterrein niet gebruikt kan worden voor recreatieve doeleinden. Dit legt grote beperkingen op aan het recreatiepark. Wij moeten in dit plan ook de belangen van de ondernemer meewegen, naast het belang van een goed woon- en leefklimaat. Wij zijn van mening dat met voorliggend plan de belangen van zowel de ondernemer als van omwonenden zijn meegewogen.</i>
		Conclusie: <i>De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:</i> - <i>Er wordt een zone van 15 meter opgenomen (gemeten vanaf de gevel van de dichtstbij gelegen woning) waarbinnen geen terrassen zijn toegestaan, tenzij deze zich aan de van de woning afgekeerde zijde van de recreatiewoning/chalet/stacaravan bevinden.</i>
4.a	De woning Wylerbaan 2d is in 1994 gebouwd als bedrijfswoning bij De Oude Molen. Woning en perceel zijn in eigendom van indiener, die tot 2018 een arbeidsrelatie had met het recreatiepark. Daarmee ontstaat een situatie dat de woning niet meer als bedrijfswoning kan worden aangemerkt. De woning is door de beperkte gebruiksmogelijkheden als bedrijfswoning echter moeilijk verkoopbaar. Verzocht wordt om aan het perceel, conform de feitelijke situatie, een bestemming 'wonen' toe te kennen	<i>De bedrijfswoning staat van oudsher ten dienste van het recreatieterrein De Oude Molen. Het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' is niet eerder aan de orde geweest en zonder nader (geluid)onderzoek niet mogelijk, omdat moet worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</i> <i>Wij zijn geen voorstander van een bestemmingswijziging, omdat dit beperkingen kan opleggen aan het recreatiepark. De overige ingediende zienswijzen zijn daarvan een illustratief voorbeeld.</i>

Nr.	Samenvatting	Antwoord gemeente
	of een zodanige bestemming dat permanente bewoning is toegestaan.	
		Conclusie <i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

3. Voorgestelde aanpassingen

1. Bij alle aanliggende woningen wordt een zone van 8 meter opgenomen (gemeten vanuit de perceelsgrens) waarin geen recreatiewoningen mogen worden gebouwd, in verband met het (uit)zicht op de woning. Stacaravans en chalets blijven (conform het geldende bestemmingsplan) wel toegelaten, omdat deze door hun beperkte hoogte niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de woningen. De zone behoudt de bestemming 'Recreatie' (behoudens de verplichte groenstrook, die de bestemming 'Groen' krijgt, zie ambtelijke aanpassing). De zone kan worden ingericht als gras- of groenstrook, pad of parkeervoorziening o.i.d.
2. Aan artikel 4 Recreatie wordt de bouwregels in lid 4.2.1 een nieuwe bepaling toegevoegd:
"Dakkapellen op recreatiewoningen zijn niet toegestaan op minder dan 15 meter van aangrenzende woonbestemmingen, dit geldt alleen voor het naar de woonbestemming gerichte dakvlak."
3. Aan de zijde van de Jonkershof en bij de woning Molenweg 46 wordt een zone van 15 m (gemeten vanaf de gevel van de woningen) opgenomen waarbinnen de aanleg van terrassen niet is toegestaan, tenzij deze zich aan de van de woning afgekeerde zijde van het recreatieobject liggen. Dit vanwege (de piekbelastingen van) het geluid. Aan de oostzijde van Molenweg 46 en bij de woningen Wylerbaan 2F-G is deze zone niet opgenomen, vanwege de diepte van de tuin. Hier wordt aan deze afstandseis voldaan. De geluidbelasting, die wordt gemeten op de gevel, blijft ook bij piekbelastingen binnen de geluidseisen.
4. De aanvullende onderzoeken (akoestisch onderzoek, quickscan flora en fauna en stedenbouwkundige effectrapportage) zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Ambtelijke aanpassing:

5. de functieaanduiding 'groen' (onderdeel van de bestemming Recreatie – 2' wordt gewijzigd in de bestemming 'Groen'.
6. Aan artikel 4 Recreatie wordt in de specifieke gebruiksregels in lid 4.4.6 een nieuwe bepaling toegevoegd: "Het is verboden om buiten een recreatiewoning, chalet, stacaravan of kampeermiddel versterkte muziek af te spelen."

7. Het hoofdstuk beleid is geactualiseerd.