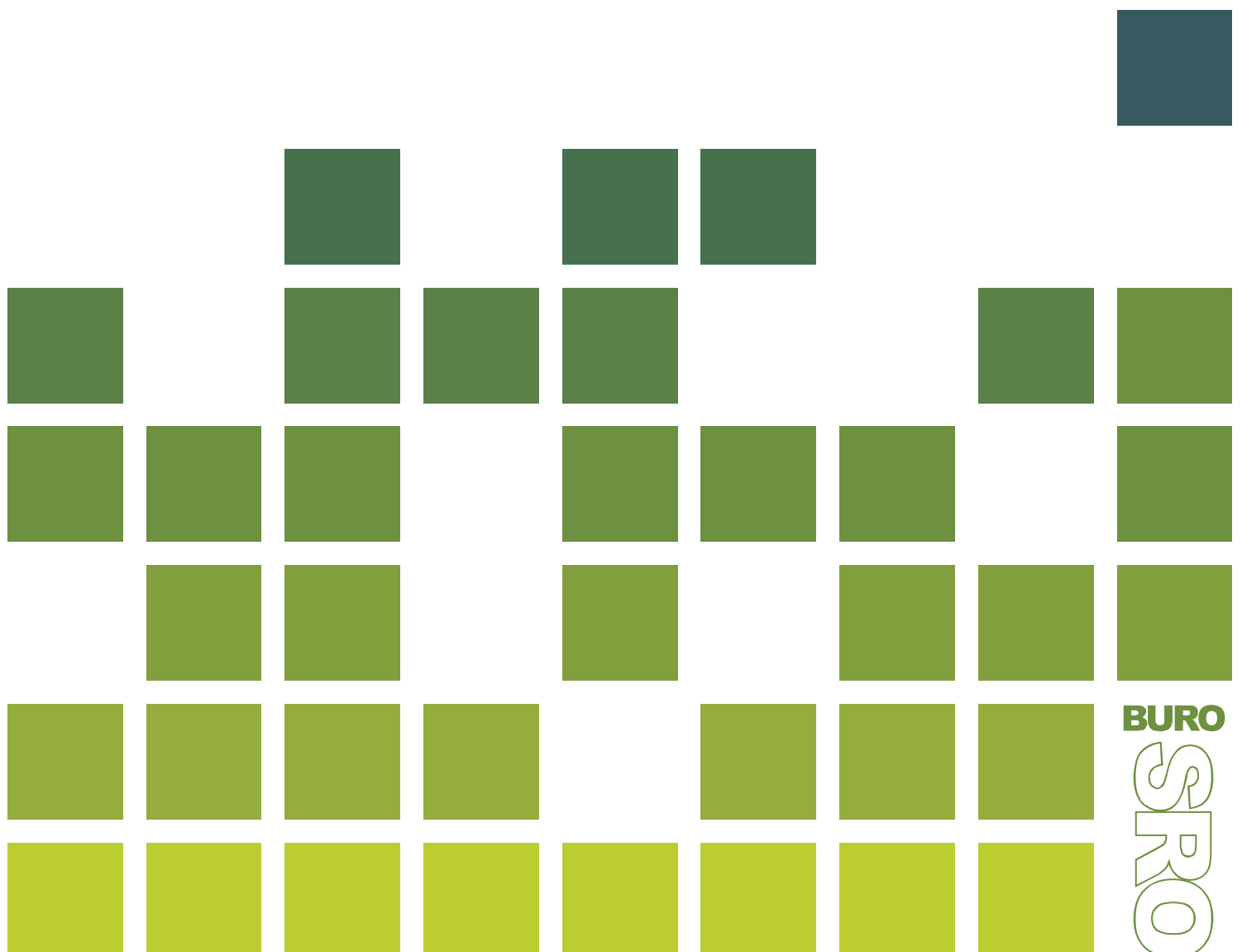


Stedenbouwkundig effectrapportage

Recreatieterrein de Oude Molen, Groesbeek



Gegevens over het plan:

Plannaam:	Stedenbouwkundig effectrapportage Recreatiepark De Oude Molen
Datum:	Februari 2021
Projectnummer Buro SRO:	39.10.04

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Recreatiepark De Oude Molen
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw Ting Hu

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Arjan van der Mispel
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het recreatiepark De Oude Molen in Groesbeek wil inspelen op de nieuwe groeiende behoefte aan meer voorzieningen en ruimere, luxere recreatiemiddelen. Binnen het huidige bestemmingsplan 'De Zeven Heuvelen e.o.' is dit niet mogelijk. Hiervoor is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is reeds als ontwerp ter inzage geweest. Om inzicht te geven in de consequenties voor omwonenden is een stedenbouwkundig analyse gemaakt om het verschil tussen de bestaande en de nieuwe situatie inzichtelijk te maken. Hierbij wordt aangegeven in hoeverre dit eventueel hun woongenot beïnvloedt.

1.2 Betrokken objecten

Er is allereerst gekeken op welke woningen het plan mogelijk effect kan hebben:

1. Wylerbaan 2
2. Molenweg 46
3. Jonkershof (even nummers 26 t/m 40)



Luchtfoto met in rood plangebied en in geel direct omliggende woningen.

1.3 Leeswijzer

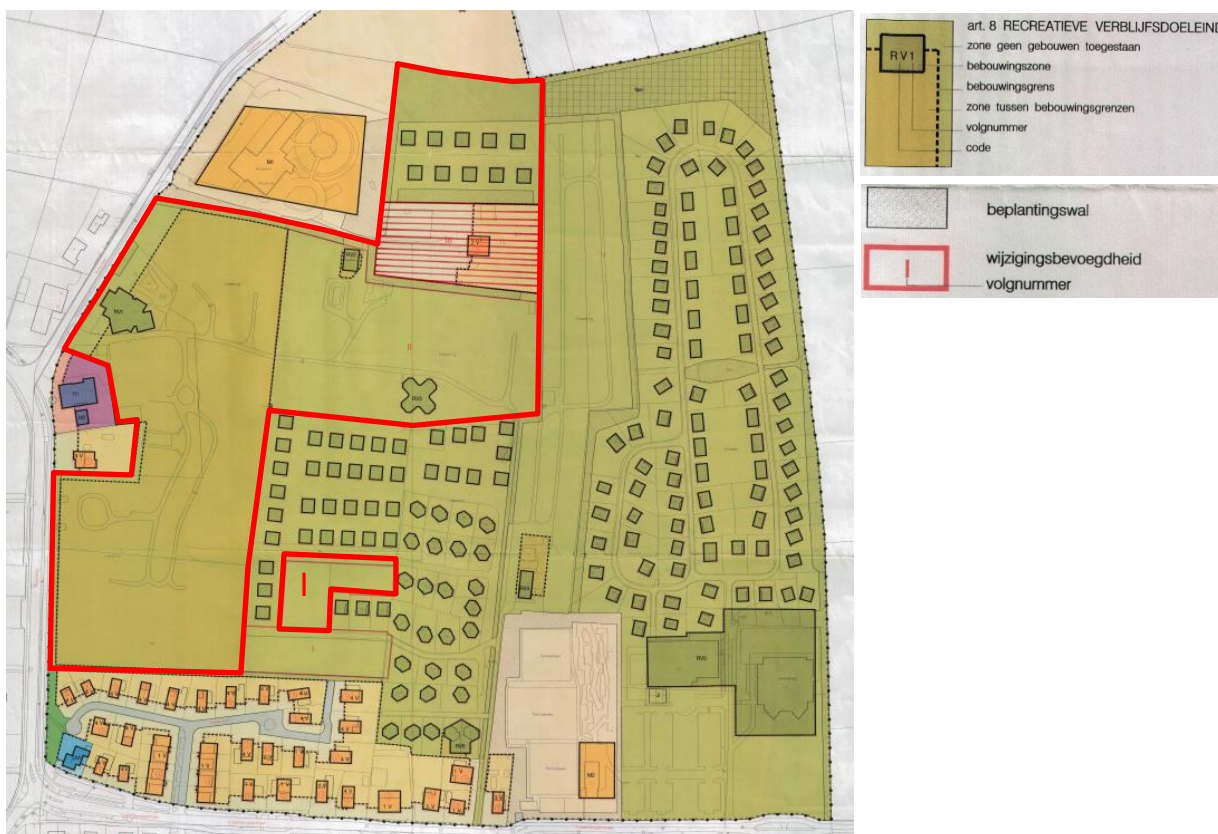
Om inzicht te krijgen in het effect van de wijziging is het goed om de huidige mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan te vergelijken met de nieuwe mogelijkheden die in het nieuwe plan zijn opgenomen. Dit wordt allereerst kort beschreven en vervolgens wordt aan de hand van diverse criteria getoetst in hoeverre dit effect heeft op de omliggende woonkavels. Belangrijk is dat er wordt gekeken naar de maximale bouw mogelijkheden, ook al zullen deze in de werkelijkheid dadelijk anders of in beperktere vorm kunnen worden uitgevoerd.

Bij het opstellen van het advies is gebruik gemaakt van de navolgende informatie:

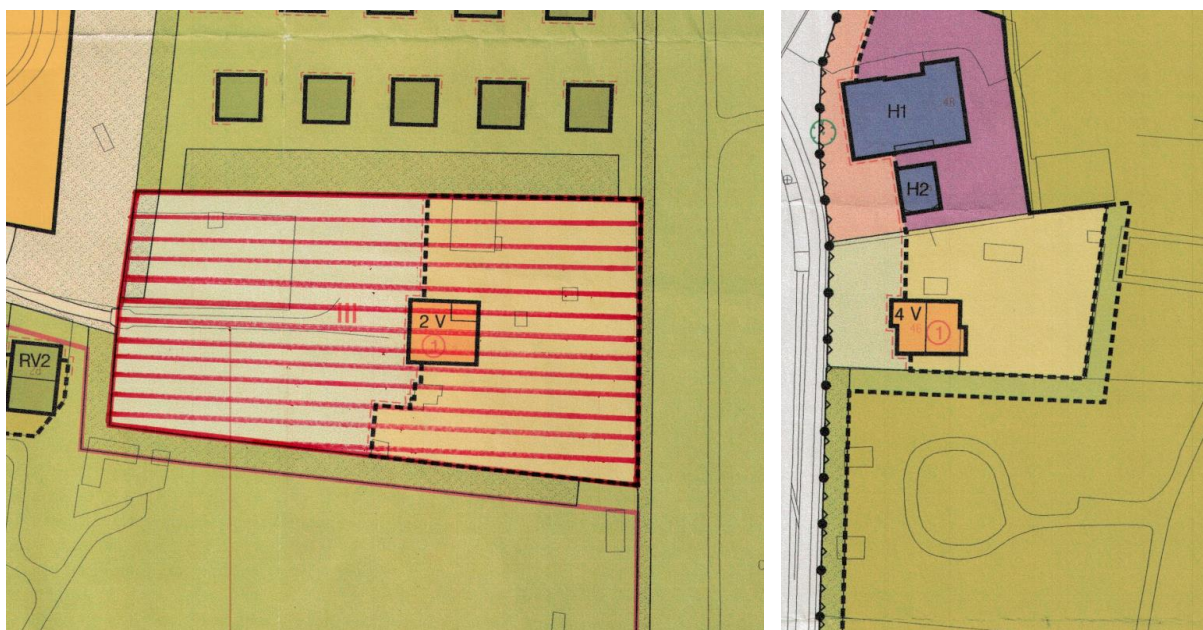
1. Geldend bestemmingsplan 'De Zeven Heuvelen o.a.' vastgesteld d.d. 21-02-2008;
2. Ontwerp-bestemmingsplan 'Recreatieterrein de Oude Molen', Buro SRO d.d. juni 2021;
3. Luchtfoto's, google-streetview, ruimtelijkeplannen.nl, AHN hoogtekaart.

Hoofdstuk 2 Huidig planologisch regime

De gronden waarop de nieuwe ontwikkeling betrekking heeft zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan “De Zeven Heuvelen e.o.” Het plangebied heeft de bestemming ‘Recreatieve verblijfsdoeleinden’ met aangegeven bebouwingszones en bebouwingsgrenzen. Binnen deze bestemming is recreatieterrein toegestaan. Op de navolgende afbeelding is de verbeelding van het huidige bestemmingsplangebied weergegeven.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl). Het terrein van De Oude Molen is rood omlijnd.



Uitsnede huidige bestemmingsplan, object 1 (Wylersbaan 2) en object 2 (Molenweg 46)



Uitsnede huidige bestemmingsplan, object 3 (Jonkershof)

In het westelijk deel van het plangebied (in de nabijheid van Molenweg 46 en Jonkershof) is er een 'zone tussen bebouwingsgrenzen' aangegeven. Hierin zijn o.a. stacaravans binnen dit gebied behorend bij RV1 toegestaan. Direct grenzend aan de gronden van Jonkershof en Molenweg 46 is een smalle 'zone geen gebouwen toegestaan' opgenomen. Hier mogen geen bouwwerken, maar wel bijvoorbeeld terrassen, tenten, parkeren en/of een beplantingsstrook.

Het oostelijk deel van het plangebied (o.a. ten zuiden van Wylerbaan 2) is alleen de 'zone geen gebouwen toegestaan'. Dit terrein mag gebruikt worden voor recreatieve verblijfsdoeleinden zonder bouwwerken (kampeerterrein) en dus geen stacaravans. Op de gronden verder ten zuiden van Wylerbaan 2 ligt een wijzigingsbevoegdheid. Hierbinnen is het mogelijk om de gronden met deze aanduiding op de plankaart te wijzigen teneinde de bouw van recreatiewoningen mogelijk te maken mits het wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in het bestemmingsplan.

Ten noorden van Wylerbaan 2 zijn specifieke locaties aangeduid, aangegeven als 'bebouwingszone', hierbinnen zijn recreatiewoningen nu al toegestaan.

Op enkele delen is een beplantingswal langs de perceelsgrenzen aangeduid. Deze beplantingswal ligt voor een deel ten noorden en ten zuiden van Wylerbaan 2 en ten noorden van Jonkershof.

Hoofdstuk 3 Nieuw planologisch regime

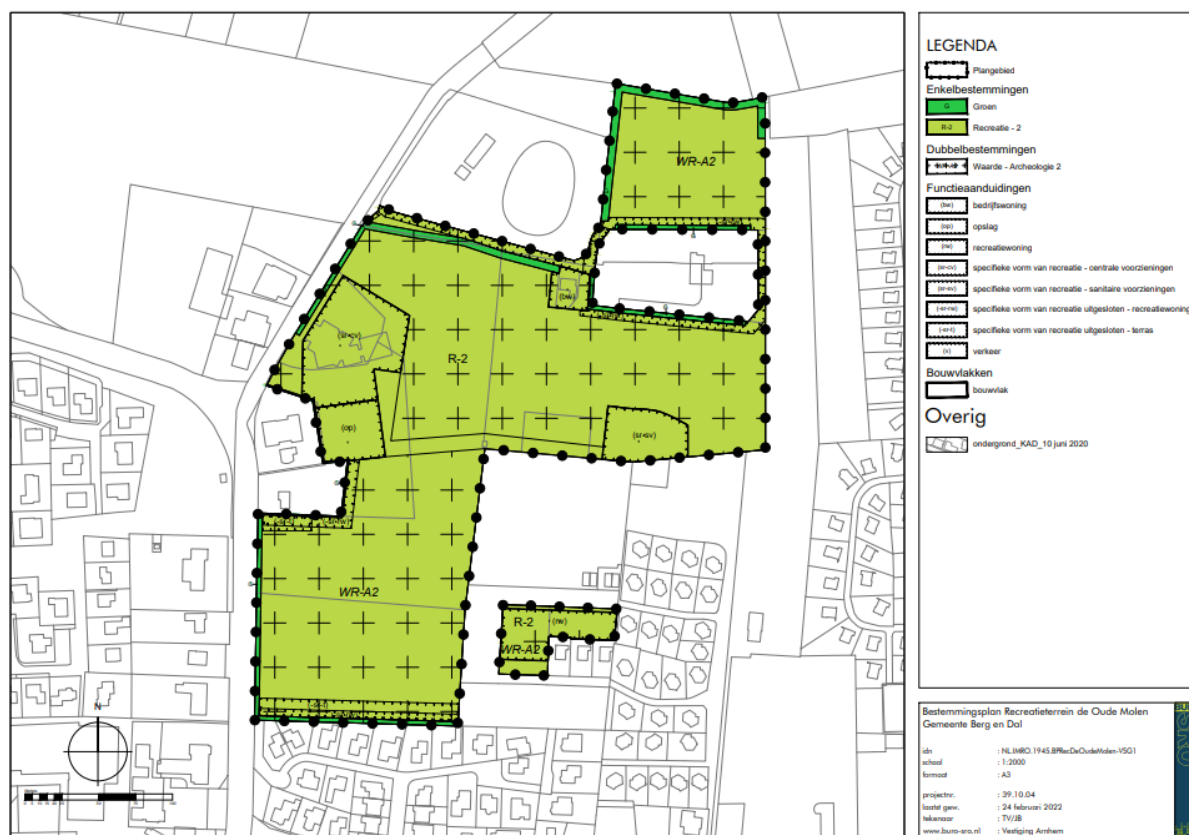
In de nieuwe situatie behoudt het terrein de recreatieve functie. De bestemming van het terrein wordt omgevormd naar Recreatie-2 met enkele functieaanduidingen. Gebouwen in de vorm van een recreatiewoning, chalet of stacaravan en overige bouwwerken zijn overal toegestaan. Binnen de aanduiding 'bouwvlak' zijn ook de grootschalige voorzieningen toegestaan zoals sanitaire ruimten, restaurant, zwembad etc. Op een aantal plekken zijn recreatiewoningen specifiek uitgesloten (aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten - recreatiewoning'). Dit geldt voor een 8 meter brede zone rond de woonpercelen. Hier zijn wel stacaravans, caravans, parkeerplaatsen, terrassen etc. toegestaan. Op enkele plekken zijn terrassen wel uitgesloten (zone langs Jonkershof en zuidzijde perceel Molenweg). Hiervoor is een akoestisch onderzoek leidend geweest. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Er geldt de volgende maximale maatvoering:

	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte
Recreatiewoning	3 m	7 m	75 m ²
Chalet	5 m	5,5 m	75 m ²
Stacaravan	-	3 m	55 m ²

Op één hectare mogen maximaal 30 recreatiewoningen staan. Voor chalets geldt het maximum van 40 en bij stacaravans een maximum van 50.

Op onderstaande afbeelding is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan te zien.



Uitsnede verbeelding nieuw bestemmingsplan

Langs de perceelsgrenzen ter hoogte van de woonbestemmingen (object 1, 2 en 3) is de bestemming 'Groen' opgenomen. Overal is de groenstrook 3 meter breed met een minimale hoogte van 2,5 meter. Een uitzondering is de groenstrook rondom het woonperceel Molenweg 46. Wegens de beperkte fysieke ruimte is de breedte hier 1 meter.

Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundige vergelijking

Met voorliggende analyse wordt beoordeeld in hoeverre het plan nadelige gevolgen heeft voor het woongenot van omwonenden ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Uit de jurisprudentie blijkt onder meer dat de volgende factoren kunnen zorgen voor een 'planologische verslechtering'. Deze aspecten worden ook vaak bij een planschaderisicoanalyse toegepast:

1. Ligging c.q. situeringswaarde;
2. Wijziging verkeerssituatie en parkeren;
3. Uitzicht;
4. Aantasting privacy;
5. Verminderde dag- en zonlichttoetreding;

Bovenstaande aspecten worden hierna per object doorgenomen.

Object 1: Wylerbaan 2

1. Ligging c.q. situeringswaarde

De omgevingskarakteristiek van de woning aan de Wylerbaan 2 verandert niet. De woning wordt reeds aan vier zijden omgeven door het recreatieterrein. Het betreft een ruim bemeten perceel van ca. 6.000 m² waar volgens het vigerende bestemmingsplan twee woningen aanwezig zijn. Deze woningen staan midden op dit perceel. De functie blijft dus gelijk, de bouwmogelijkheden worden wel anders. Dit wordt bij andere aspecten getoetst.

2. Wijziging verkeerssituatie en parkeren;

In de huidige situatie zijn er standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan. Dit aantal is meer dan wanneer er recreatiewoningen staan. In het hoogseizoen wordt het aantal verkeersbewegingen minder. In het winterseizoen zal het aantal verkeersbewegingen meer zijn dan nu in de praktijk zal zijn, maar niet ten opzichte van de planologische mogelijkheden. Daarnaast kan worden gesteld dat de afstand tot deze weg vrij groot is (ca. 28 meter) en er mag alleen stapvoets gereden worden. Het plan heeft op dit aspect geen nadelig effect op het woongenot (zie ook akoestisch onderzoek). Met betrekking tot de parkeersituatie dient het recreatiepark te voldoen aan de Nota parkeernormen van de Gemeente Berg en Dal. De parkeerplaatsen zullen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er geen grotere parkeerdruk buiten het plangebied.

3. Uitzicht;

Het zicht vanuit de woning van object 1 verandert beperkt. In de huidige situatie zijn alleen campers, caravans en tentjes toegestaan. Deze standplaatsen liggen direct tegen de perceelgrens aan. Daartussen ligt een smalle groenstrook (ca 1 m breed) met hoog opgaande beplanting tot wel 3 m hoog met ook enkele bomen. Vanwege de haag en de beperkte hoogte zijn de campers, caravan en tentjes vanuit de woning niet of nauwelijks te zien.

Volgens de nieuwe planologische regeling mogen de standplaatsen worden vervangen door recreatiewoningen, chalets en stacaravans. De recreatiewoningen en chalets moeten dan wel op 8 m van de perceelsgrens staan en de haag moet minimaal 3 m breed en 2,5 m hoog zijn. Stacaravans kunnen wel tot aan de haag worden geplaatst. In dat geval is het dak van de stacaravans zichtbaar (0,5 meter hoger dan verplichte haag). Op navolgende doorsnede en situatietekening is weergegeven wat de bewoner vanaf de begane grond bij zijn huis kan zien. Op deze plek ligt vaak ook het terras.



Locatie doorsnede 1

Dit is een logische keuze, omdat hier de langste verblijfstijd is. Het is bovendien zo dat hoe dichters men bij de haag staat, hoe minder men ziet, omdat men dan meer tegen de haag aan kijkt. Dit is goed te zien bij de doorsnedetekening op de volgende pagina.

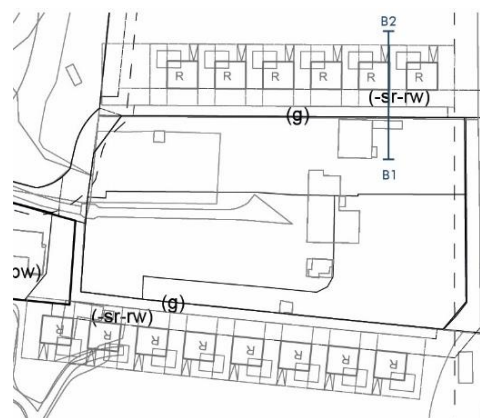


Doorsnede object 1 (Wylersbaan 2), vanaf terras woonhuis

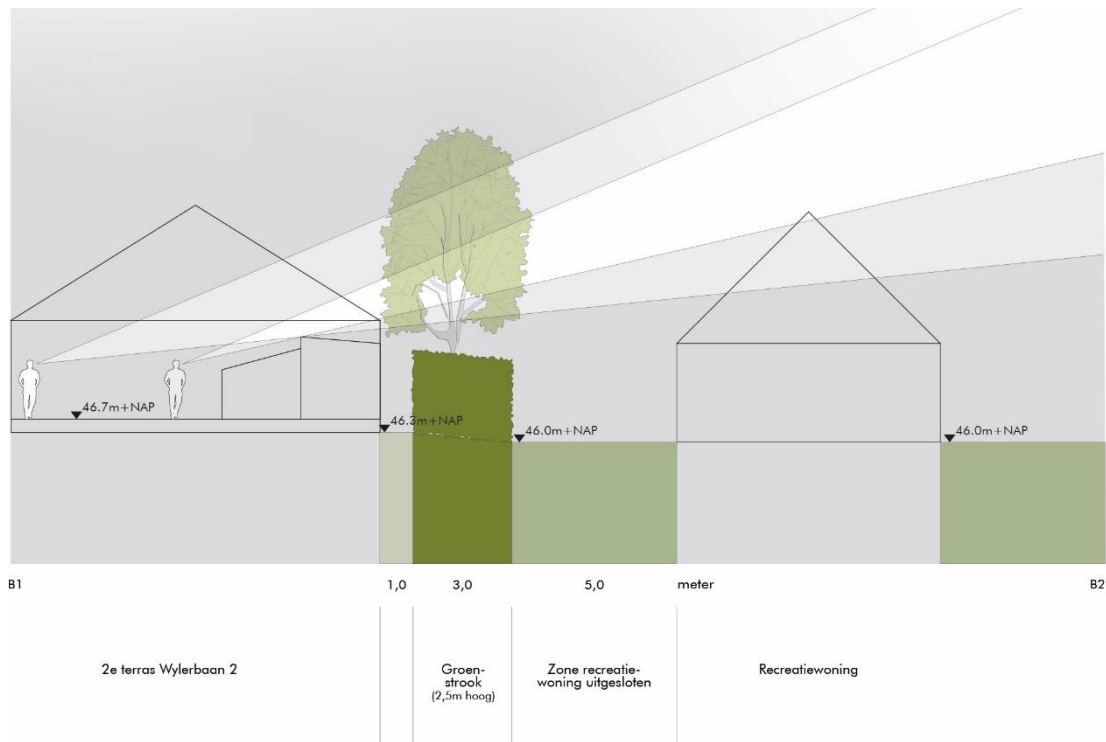
De gekozen afstand van 8 meter tot de erfgrans komt voort uit een veel gebruikte maat voor achtertuinen in reguliere woonwijken. In dit geval gaat het echter om recreatiewoningen tot 7 meter (dit is lager dan de gemiddelde bouwhoogte van een woning) en bovendien is de tuin behorende bij het perceel Wylersbaan 2 ook een stuk groter. Een kortere afstand is daardoor goed te motiveren. Echter is toch de afstand van 8 m gehanteerd. Vanaf het terras is alleen een dakvlak zichtbaar. Over het algemeen genomen is een hellend dakvlak minder nadrukkelijk aanwezig dan een wand van 7 meter hoog. De gekozen maximale goothoogte van 3 meter verzacht daarmee ook het beeld. Er is nog geen rekening gehouden met de bomen, maar deze hebben ook een verzachtend effect.

De afstand tussen de woning en de recreatiewoning bedraagt aan de zuidzijde minimaal 29 meter, vanaf die zijde is daarmee geen sprake van een significante verslechtering. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de bestaande hoogopgaande beplanting/bomen op het woonperceel (zie ook doorsneden).

Aan de noordkant is ook een doorsnede gemaakt. Hier is de positie gekozen vanaf het 2^e terras bij het bijgebouw. Het blijkt dat de bestaande schuren op het woonperceel ervoor zorgen dat het zicht al grotendeels geblokkeerd wordt. Als men verder van de schuurtjes af gaat staan (linker poppetje) dan is er iets meer van het dak te zien. Maar hierbij geldt dezelfde redenatie als bovenstaand. Het effect is beperkt. Vanuit de woning zelf is er helemaal geen zicht, aangezien de ramen op het westen zijn georiënteerd.



Locatie doorsnede 2



Doorsnede object 1 (Wylerbaan 2), vanaf tweede terras

4. Aantasting privacy;

In hoeverre het plan invloed heeft op de privacy wordt bepaald door de raamopeningen en de locatie van het terras en wat men dan ziet. De begane grond wordt afgeschermd door de hagen. Hierdoor is er geen zicht vanaf de terrassen of begane grond op de woonpercelen en vice versa. Op de verdieping is een ruimte onder de kap aanwezig. Er zijn geen dakkapellen op de recreatiewoningen toegestaan. Richting de woningen is er daarmee ook geen direct zicht op de burens. Met een dakraam kan dan wel nog licht- en luchttoetreding plaats vinden. Het zicht vanuit een dakraam is gericht op de lucht.

5. Verminderde dag- en zonlicht toetreding

Bij de schaduwwerking wordt met name gekeken naar de situatie aan de noordkant van de nieuwbouw, hier ontstaat de meeste schaduw. Bij stacaravans is er geen effect, aangezien de haag ook al 2,5 meter hoog is. Voor de recreatiewoningen en chalets is de afstand al 8 meter tot de erfgrs en bovendien is het bouwwerk voorzien van een hellend dak. Daardoor is er nauwelijks sprake van schaduwwerking op het naastgelegen woonperceel. In voorstaande situatie hebben de woningen op het noordelijke terreindeelgeen effect. Bij de zuidelijke woningen is het effect zeer beperkt op een stuk tuin, en alleen bij laagstaande zon. Deze schaduw is daarmee dus niet op de woning zelf en ook niet op een groot deel van de tuin waardoor er nog genoeg zonplekken overblijven. Verder is er geen rekening gehouden met de bestaande beplanting op het woonperceel. Deze hebben namelijk veel meer effect op de schaduw.

Object 2: Molenweg 46

1. Ligging c.q. situeringswaarde;

De omgevingskarakteristiek van de woning aan de Molenweg 46 verandert niet. Aan de noordzijde van de woning ligt een hotel en aan de oost- en zuidkant grenst het perceel aan het recreatiepark. Dit is het oudste deel van het park. Reeds sinds de jaren '70 staan hier stacaravans op korte afstand van de perceelsgrens. Destijds geplaatst door de toenmalige eigenaar van de woning aan de Molenweg 46. De verblijfsrecreatiebestemming blijft aanwezig, waardoor het gebruik en daarmee de situeringswaarde niet anders is. De bouw mogelijkheden veranderen wel. Dit komt in de andere aspecten naar voren.

2. Wijziging verkeerssituatie en parkeren;

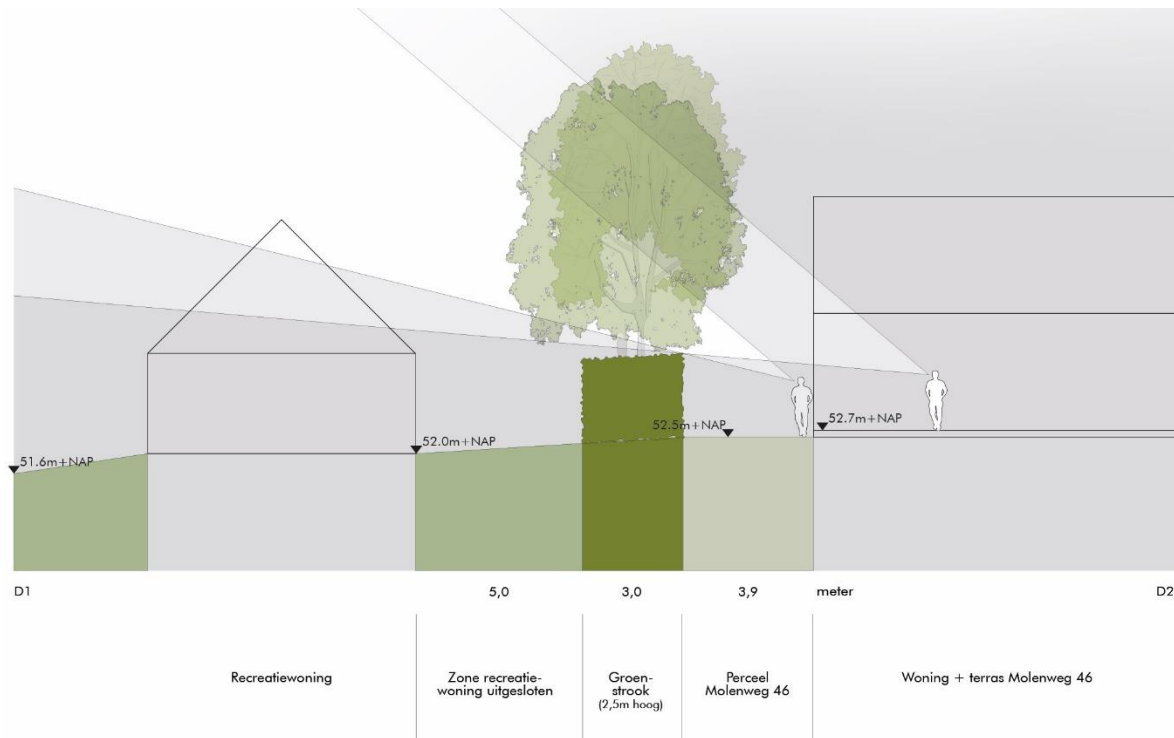
In de huidige situatie zijn er al stacaravans en standplaatsen toegestaan. Het toevoegen van de mogelijkheid voor recreatiewoningen wijzigt niets aan de huidige verkeersaantrekkende werking van de recreatieobjecten. Het aantal verkeersbewegingen op een dag zal eerder minder worden dan meer, aangezien het aantal objecten per hectare afneemt bij het bouwen van recreatiewoningen. Bovendien is de afstand tot de woning dermate groot en wordt er stapvoets gereden, waardoor probleemloos aan geluidseisen wordt voldaan. Tot slot kan gesteld worden dat het aannemelijk is dat de bestaande verkeersstructuur grotendeels gehandhaafd blijft, waardoor de recreatieobjecten ook nog een deel van het geluid afschermen. Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Er ontstaat dus geen hogere parkeersdruk op de omgeving.

3. Uitzicht;

Tussen het recreatieterrein en het woonperceel ligt een smalle groenstrook (ca. 1 m breed), een betonnen erfafscheiding van circa 2 meter hoog en er staan enkele bomen. Vanwege de haag en de beperkte hoogte zijn de stacaravans vanuit de woning/tuin niet of nauwelijks te zien. In de nieuwe situatie is dit niet anders. Volgens de nieuwe planologische regeling mogen de stacaravans worden vervangen door recreatiewoningen of chalets, maar dan moeten zij wel op 8 m van de perceelsgrens staan en moet er een haag worden aangeplant van 3 m breed en 2,5 m hoog. In dat geval is het dak van de recreatiewoning zichtbaar.



Locatie doorsnede bij object 2



Doorsnede object 2 (Molenweg 46), vanaf zuidelijke zijgevel

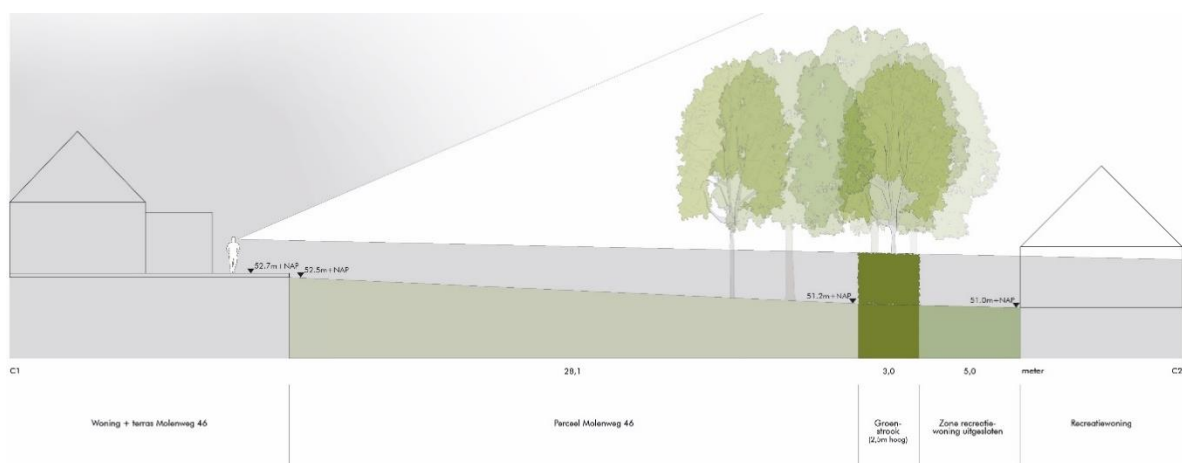
De afstand tussen de woning en een recreatiewoning bedraagt aan de zuidkant minimaal 12 meter. Dat is in planmatig opgezette woonbuurten een gangbare maat tussen een zijgevel en de gevel van haaks daarop gelegen woningen.

De gekozen afstand van 8 meter van de recreatiewoning tot de erfgrans komt voort uit een veel gebruikte maat voor achtertuinen in reguliere woonwijken. In dit geval gaat het echter om recreatiewoningen tot 7 meter bouwhoogte (dit is lager dan de gemiddelde bouwhoogte van een woning). De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens is 4 meter terwijl in reguliere wijken vaak minimaal 3 meter wordt gehanteerd. Er zit nog een hoogteverschil in het maaiveld van circa 0,7 meter waardoor de recreatiewoning minder hoog ten opzichte van het woonperceel uitkomt. De woning is met name naar het oosten (achterzijde) georiënteerd, de afstand van hier tot de perceelsgrens is veel groter (ca. 28 m). Daarnaast is alleen een dakvlak zichtbaar. Over het algemeen genomen is een hellend dakvlak minder aanwezig dan een wand van 7 meter hoog. De gekozen maximale goothoogte van 3 meter verzacht daarmee ook het beeld. Er is nog geen rekening gehouden met de bomen, maar deze hebben ook een verzachtend effect.

Zoals eerder aangegeven is de woning met name richting het oosten georiënteerd. Hiervan is ook een doorsnede gemaakt. Onderstaande tekening laat zien wat vanaf de woning te zien is. De redenatie die hierboven staat geldt hier ook. De afstand is echter nog veel groter. Hierdoor kan niet gesproken worden van een significante aantasting. Bovendien staan er nog forse bomen voor.



Locatie doorsnede 2



Doorsnede object 2 (Molenweg 46), tuin en oostelijke perceelsgrens

4. Aantasting privacy;

In hoeverre het plan invloed heeft op de privacy wordt bepaald door de raamopeningen en locatie van het terras en wat men van daaraf ziet. De begane grond wordt afgeschermd door de hagen. Hierdoor is er geen zicht vanaf de terrassen of begane grond op de woonpercelen en vice versa. Op de verdieping is een ruimte onder de kap aanwezig. Er zijn geen dakkapellen op de recreatiewoningen toegestaan. Richting de woningen is er daarmee ook geen direct zicht op de burens. Met een dakraam kan dan wel nog licht- en luchttoetreding plaats vinden.

5. Verminderde dag- en zonlichttoetreding;

Bij de schaduwwerking wordt met name gekeken naar de noordkant van de nieuwbouw, hier ontstaat de meeste schaduw. Voor stacaravans is er geen effect, aangezien de haag ook al 2,5 meter hoog is. Voor de recreatiewoningen en chalets is de afstand al 8 meter tot de erfgrs en bovendien is het bouwwerk voorzien van een hellend dak. Hiermee is er ook nauwelijks sprake van schaduwwerking op het naastgelegen woonperceel. In voorstaande situatie hebben de oostelijke woningen geen effect. De zuidelijke woningen is het effect zeer beperkt op een stuk tuin, bij laagstaande zon. Deze schaduw is daarmee dus niet op de woning zelf en ook niet op een groot deel van de tuin waardoor er nog genoeg zonplekken overblijven. De daglichttoetreding zal in ieder geval niet tot nauwelijks verschillen. Verder is er geen rekening gehouden met de bestaande beplanting op het woonperceel. Deze hebben namelijk veel meer effect op de schaduw.

Object 3 Woningen Jonkershof

1. Ligging c.q. situeringswaarde;

De omgevingskarakteristiek van de woningen aan de Jonkershof verandert niet, was recreatieterrein en blijft recreatieterrein. Aan de noordzijde grenzen de percelen aan het recreatiepark. Hier staan al stacaravans op een redelijke afstand van de perceelsgrens. Daartussen ligt een groenstrook (ca 3 m breed) met hoog opgaande beplanting van minimaal 2,5 meter hoog, waarin ook enkele bomen staan. Vanwege de haag, de afstand tot de stacaravans en de beperkte hoogte zijn de stacaravans vanuit de woning niet of nauwelijks te zien. In het nieuwe bestemmingsplan wordt als voorwaarde opgenomen dat bij de situering van nieuwe recreatieobjecten het terras aan de van de woning afgekeerde zijde moet komen te liggen. Het gebouw functioneert dan als een buffer, waardoor men weinig drukte zal ervaren door de aanwezigheid van luid pratende en lachende mensen op het terras.

2. Wijziging verkeerssituatie en parkeren;

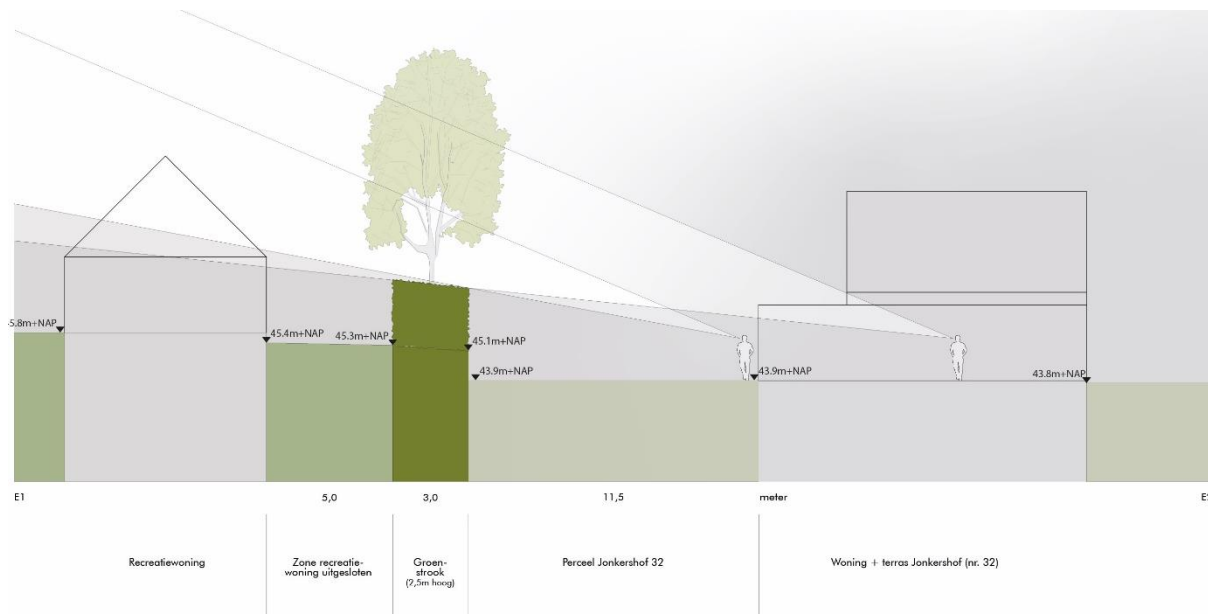
In de huidige situatie zijn er al stacaravans en standplaatsen toegestaan. Het toevoegen van de mogelijkheid voor recreatiewoningen wijzigt niets aan de huidige verkeersaantrekkende werking van de recreatieobjecten. Het aantal verkeersbewegingen op een dag zal eerder minder worden dan meer, aangezien het aantal objecten per hectare afneemt bij het bouwen van recreatiewoningen. Bovendien is de afstand tot de woning dermate groot en wordt er stapvoets gereden, waardoor zeker is dat aan geluidseisen wordt voldaan. Tot slot kan gesteld worden dat het aannemelijk is dat de bestaande verkeersstructuur grotendeels gehandhaafd blijft waardoor de recreatieobjecten ook nog een deel van het geluid afschermen. Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit betekent dat er geen extra parkeerdruk op de omgeving ontstaat.

3. Uitzicht;

Volgens de nieuwe planologische regeling mogen de stacaravans worden vervangen door recreatiewoningen, maar dan moeten zij wel op 8 m van de perceelsgrens staan en moet er een haag worden aangeplant van 3 m breed en 2,5 m hoog. In dat geval is het dak van de recreatiewoning zichtbaar. Er is een doorsnede gemaakt op de minst gunstige plek. Het is namelijk zo dat hoe verder je van de erfsgrens staat, hoe meer je ziet. Maar tegelijkertijd wordt de impact minder groot, omdat de afstand toeneemt. Er is een behoorlijk hoogteverschil aanwezig in het gebied. De woonpercelen liggen circa 1,5 meter lager. Hierdoor is de erfafscheiding aan de woonzijde ook hoger.



Locatie doorsnede



Doorsnede object 3 (Jonkershof), noordelijke perceelsgrens

De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning en de recreatiewoning bedraagt minimaal circa 10 meter en maximaal circa 20 meter op andere plekken (zie bovenstaande doorsnede). De woning op korte afstand is meer naar het westen georiënteerd en daar is juist vanaf de tuin/terras geen zicht op de recreatiewoning omdat men hier direct tegen de erfafscheiding staat.

Daarnaast is alleen een dakvlak zichtbaar. Over het algemeen genomen is een hellend dakvlak minder nadrukkelijk aanwezig dan een wand van 7 meter hoog. De gekozen maximale goothoogte van 3 meter verzacht daarmee ook het beeld. Er is nog geen rekening gehouden met de bomen, maar deze hebben ook een verzachtend effect.

4. Aantasting privacy;

In hoeverre het plan invloed heeft op de privacy wordt bepaald door de raamopeningen, de locatie van het terras en wat men dan ziet. De begane grond wordt afgeschermd door de hagen. Hierdoor is er geen zicht vanaf de terrassen of begane grond op de woonpercelen en vice versa. Op de verdieping is een ruimte onder de kap aanwezig. Er zijn geen dakkapellen op de recreatiewoningen toegestaan. Richting de woningen is er daarmee ook geen direct zicht op de burens. Met een dakraam kan dan wel nog licht- en luchttoetreding plaats vinden.

De woningen van de Jonkershof liggen beduidend lager dan het recreatieterrein. Hierdoor wordt het zichtveld vanaf de percelen van de Jonkershof kleiner en beperkter. De terrassen van de woningen van de Jonkershof liggen voornamelijk direct tegen de erfgrans aan waardoor de recreatiewoningen helemaal uit het zicht zijn.

5. Verminderde dag- en zonlichttoetreding;

Vanwege de afstand (8 m tot perceelgrens) en de beperkte hoogte van de recreatiewoningen en de situering aan de noordzijde van de woningen zal er geen sprake zijn van een verminderde dag- en zonlichttoetreding.

Hoofdstuk 5 Conclusie

Op basis van voorstaande hoofdstukken kan geconcludeerd worden dat de wijziging in het bestemmingsplan waarin recreatiewoningen, chalets en/of stacaravans mogelijk zijn, geen gevolgen heeft op de ligging c.q. situeringswaarde. De verkeerssituatie zal eerder minder intensief zijn, omdat bij de dichtheid aan objecten bij recreatiewoningen lager is. Het parkeren wordt op eigen terrein georganiseerd waardoor dit geen effect heeft op de omgeving. Het uitzicht verandert voor de bewoners wel, hierbij is vanaf enkele punten een dakvlak te zien. De impact is echter dermate beperkt dat men niet kan spreken van een aantasting van het woongenot. De afstand is over het algemeen erg groot en/of er is sprake van afschermende werking van groen. De privacy wordt niet aangetast, aangezien de verplichte groene afscheiding het zicht belemmert en er zijn geen dakkappen toegestaan waardoor er vanaf de 1^e verdieping geen zicht is. De voorkeur is hierbij wel om de woningen met de kaprichting parallel aan de erfgrens te situeren. Tot slot is er geen verminderde dag- en zonlichttoetreding van de woningen. Op een enkel moment van de dag kan in de tuin meer schaduw zijn, maar de tuinen van de bewoners zijn dermate groot dat dit in verhouding geen significant effect heeft. Zeker ook omdat er diverse bomen op deze woonpercelen staan die meer bepalend zijn voor de hoeveelheid zon in de tuin.

In het nieuwe bestemmingsplan dient de afstand tot erfgrens van 8 meter te worden geborgd voor de chalets en recreatiewoningen. Daarnaast zal er een minimale groene inpassing van 3 meter breed en 2,5 meter hoog dienen te worden aangelegd. Hiermee is de inpassing voldoende om de begane grond en tuin/terras uit zicht te halen. Tot slot wordt aanbevolen om de recreatiewoningen en chalets parallel aan de erfafscheiding te plaatsen.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement