

## Raadsvoorstel

|                         |                                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Griffiersnummer:        | 2022-B040                                                                       |
| Onderwerp:              | Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Recreatieterrein De Oude Molen, Groesbeek |
| Datum B&W-vergadering:  | 17 mei 2022                                                                     |
| Datum raadsvergadering: | 23 juni 2022                                                                    |
| Datum carrousel:        | 9 juni 2022                                                                     |
| Portefeuillehouder:     | N.A.V. Verheul                                                                  |
| Ambtenaar:              | T. van der Wielen                                                               |
| e-mailadres:            | T.van.der.wielen@bergendal.nl                                                   |
| Zaaknummer:             | Z-15-28438                                                                      |
| Documentnummer:         | VB/Raad/22/01386                                                                |

Aan de gemeenteraad,

### Voorstel

1. Het zienswijzenverslag “bestemmingsplan Recreatieterrein De Oude Molen, Groesbeek” vast te stellen;
2. Het definitief ontwerpbestemmingsplan “Recreatieterrein De Oude Molen, Groesbeek” gewijzigd vast te stellen;
3. De beeldkwaliteitscriteria in het bestemmingsplan vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

### Inleiding

Aan de Wylerbaan 2a in Groesbeek ligt Recreatieterrein De Oude Molen en is eigendom van Vakantiepark De Oude Molen B.V.. Op 26 mei 2016 nam uw raad een positief standpunt in, waarna het voorontwerpbestemmingsplan ‘De Oude Molen’ van 7 juli tot en met 18 augustus 2016 voor eenieder ter inzage heeft gelegen. Door de verkoop van het vakantiepark heeft de procedure enkele jaren stilgelegen en is het door de nieuwe eigenaar weer opgepakt. Op 22 juni 2021 besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan voor het recreatieterrein De Oude Molen in Groesbeek en informeerden wij u over dit besluit. Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken ter inzage. We ontvingen binnen deze termijn 4 zienswijzen.

### Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan voor het recreatieterrein De Oude Molen.

### Argumenten

#### *1.1 De ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld.*

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Recreatieterrein De Oude Molen’ heeft van 30 juni 2022 gedurende 6 weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. De meeste zienswijzen gaan over de afstand tussen de bestaande woningen en het recreatieterrein. Dit is nogmaals zorgvuldig onderzocht. De stedenbouwkundige effecten zijn in beeld gebracht, ook is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van deze nadere onderzoeken stellen wij u voor het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen.

Voor de volledige beantwoording en wijzigingen van het bestemmingsplan verwijzen wij naar het bijgevoegd inspraakverslag.

### 2.1 Ontwikkelingsruimte leidt ook tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De regeling van het ontwerpbestemmingsplan legt een ruimtelijk raamwerk vast voor het recreatieterrein. Ook bevat deze in het kader van ruimtelijke kwaliteit minimumeisen voor de verschillende recreatiemiddelen. Een belangrijk onderdeel is vooral dat de regeling de aan openbaar gebied en het buitengebied grenzende randen van het terrein nu niet alleen voor afschermende beplanting bestemd, maar de daadwerkelijke aanleg nu ook geborgd en afdwingbaar is. Realisatie van afschermend groen versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het recreatieterrein zelf en de kwaliteit en robuustheid van het landschap. Op deze manier draagt de gewijzigde regeling bij aan twee ambities uit de Structuurvisie Groesbeek 2025, pijler Leefomgeving. Het gaat om *kwaliteit en identiteit als aantrekkelijke vestigingsfactor* en *versterken naar een robuuste landschapsstructuur*.

Oorspronkelijk kon het recreatieterrein, volgens het bestemmingsplan 'De Oude Molen herziening 1989', voor max. 5% worden bebouwd met hoofd- en bedrijfsgebouwen voor voorzieningen of opslag en met twee bedrijfswoningen. Bij de omvang die het terrein toen had, ging het om max. 1.625 m<sup>2</sup>.

Nu is het terrein (zonder de gronden op bungalowpark De Zeven Heuvelen) ± 7,37 ha groot, 5% bebouwing komt overeen met ongeveer ± 3.685 m<sup>2</sup>. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de mogelijke invulling van deze maximale bebouwingsmogelijkheden.

Recreatieterrein de Oude Molen ligt binnen de bebouwde kom, op de overgang tussen de kern Groesbeek en het buitengebied. Een intensievere bebouwing van het terrein door een groter bebouwd oppervlak aan bedrijfsgebouwen en meer gebouwde recreatiemiddelen (recreatiewoningen, chalets, stacaravans) is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. Het plan maakt ook de bouw mogelijk van een beperkt aantal recreatiewoningen op het naastgelegen bungalowpark. Deze bouwmogelijkheid past binnen de mogelijkheden van de bestaande wijzigingsbevoegdheid die het plan 'De Zeven Heuvelen e.o.' bevat voor deze gronden.



Schetsplan van een mogelijke invulling van de ontwikkelingsruimte

### 2.2 Ontwikkelingsruimte leidt tot verbreding van het aanbod in verblijfsrecreatie.

De regeling van het ontwerpbestemmingsplan biedt ruimte voor ontwikkeling tot een recreatieterrein met grootschaliger voorzieningen en ruimere en luxere recreatiemiddelen. Zo kan de Oude Molen zich gaan onderscheiden van de kampeerterreinen in het Groesbeekse buitengebied en daarmee een ander segment van de markt gaan bedienen. De geboden ontwikkelingsruimte leidt daardoor tot verbreding en verdieping van het aanbod in verblijfsrecreatie. Zo draagt de gewijzigde regeling ook bij aan een andere ambitie uit genoemde structuurvisie: *meer recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid*. Door meer mogelijkheden te bieden op recreatief gebied kan het vakantiepark zich door ontwikkelen tot een vitaal vakantiepark. De kans op ongewenst gebruik zoals permanente bewoning neemt daardoor af.

### *2.3 Het ontwerpbestemmingsplan biedt de nodige flexibiliteit.*

Volgens landelijke wet- en regelgeving voor vergunningsvrij bouwen is voor het bouwen van een op de grond staand bouwwerk voor recreatief nachtverblijf geen omgevingsvergunning nodig als:

- het bouwwerk niet hoger is dan 5 meter;
- de oppervlakte niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedraagt;
- er voldaan wordt aan het bestemmingsplan.

De gewijzigde regeling bevat daarmee de nodige voorwaarden als het gaat om flexibiliteit en/of vrije invulling door/voor de eigenaar van het recreatieterrein, mits het voldoet aan de voorwaarden van het bestemmingsplan.

### *2.4 Er is alleen bedrijfsmatige (recreatieve)exploitatie toegestaan.*

In het bestemmingsplan is permanente bewoning uitgesloten. Ook is geborgd dat alle recreatieve voorzieningen binnen de recreatiebestemming bedrijfsmatig dienen te worden geëxploiteerd door één beheer- en verhuurorganisatie. Daarnaast worden er meer mogelijkheden geboden op recreatief gebied en kan het vakantiepark zich door ontwikkelen tot een vitaal vakantiepark. De kans op ongewenst gebruik zoals permanente bewoning neemt daardoor af.

### *2.5 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke aspecten zijn onderzocht. Er zijn geen belemmeringen naar voren gekomen, waardoor de voorgestelde doorontwikkeling van het recreatieterrein niet mogelijk is. Daarnaast is de beoogde functie een passende functie in deze omgeving en zorgt het voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan.

### *3.1 De beeldkwaliteitscriteria in het bestemmingsplan zorgen voor de gewenste kwaliteit.*

De beeldkwaliteitscriteria in paragraaf 2.4 van het bestemmingsplan geven de randvoorwaarden weer voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Samen met (de regels van het) bestemmingsplan zijn deze beeldkwaliteitscriteria het juridisch document dat de kaders schetst voor de beoogde ontwikkelingen op het recreatieterrein De Oude Molen. Door het expliciet vaststellen van de beeldkwaliteitscriteria worden deze onderdeel van de welstandsnota, waarmee het een (juridisch) bindende werking krijgt voor alle partijen. Onder de regie van deze beeldkwaliteitscriteria weet de ondernemer op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de uitwerking van de bebouwing en de inrichting van het terrein.

### *4.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.*

De gemeentelijke plankosten zijn namelijk anderszins verzekerd. Voor deze herontwikkeling

hebben we een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten op basis waarvan we de kosten die de gemeente maakt voor het bestemmingsplan op de initiatiefnemer kunnen verhalen. Uw raad hoeft daarom geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro. Voor het verlenen van toekomstige omgevingsvergunningen worden de leges berekend en verhaald met toepassing van de Legesverordening van de gemeente.

### **Kanttekening**

n.v.t.

### **Financiële onderbouwing**

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten en risico's (zoals eventuele planschade) die samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zijn afgedekt.

### **Communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan is bekendgemaakt en heeft zes weken ter inzage gelegen. Iedereen is in deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. We hebben geen zienswijzen op het plan ontvangen.

Nadat het besluit tot vaststelling is genomen, wordt het besluit bekendgemaakt in het gemeenteblad. Een en ander is vanaf de datum van bekendmaking terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden: [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Het vastgestelde plan wordt gelijktijdig voor iedereen digitaal beschikbaar gesteld en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Wij informeren de initiatiefnemers over de besluitvorming.

### **Aanpak/uitvoering**

In de periode dat het besluit en het bestemmingsplan ter inzage liggen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of verzocht wordt om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

### **Bijlagen:**

1. Toelichting en regels definitief ontwerpbestemmingsplan;
2. Verbeelding;
3. Bijlagenboek;
4. Zienswijzenverslag;
5. Niet openbare bijlage - N.A.W. gegevens indieners zienswijzen.

Burgemeester en wethouders

De secretaris,  
E.W.J. van der Velde

De burgemeester,  
mr. M. Slinkman

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 mei 2022.

overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan vanaf 30 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- Binnen de termijn 4 zienswijzen zijn ingediend;
- De zienswijzen van beantwoording zijn voorzien in het zienswijzenverslag;
- Het bestemmingsplan zowel ambtshalve als naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd;
- Het op grond van artikel 6:12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen.

**b e s l u i t :**

1. Het zienswijzenverslag "Ontwerpbestemmingsplan Recreatieterrein De Oude Molen, Groesbeek" vast te stellen;
2. Het definitief ontwerpbestemmingsplan "Recreatieterrein De Oude Molen, Groesbeek" gewijzigd vast te stellen;
3. De beeldkwaliteitscriteria in het bestemmingsplan vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

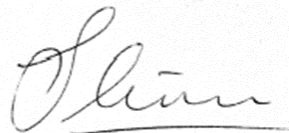
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 23 juni 2022,

De raadsgriffier,



mr. G.A.J. Winters

De voorzitter,



mr. M. Slinkman