



Nota van beantwoording  
Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan  
De Zilk

## **Inhoudsopgave**

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ontvankelijkheid</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan</b>	<b>7</b>

## **1. Inleiding**

Het bestemmingsplan De Zilk is een actualisatie van het bestemmingsplan De Zilk dat is vastgesteld op 27 juni 2013. Binnen de gemeente is door de eenheden vergunningverlening en handhaving aangegeven dat zij bij het toetsen van omgevingsvergunningen en de handhaving tegen zaken aanlopen welke niet (optimaal) zijn geregeld in het bestemmingsplan De Zilk. Verder wordt de gewenste ontwikkeling van Kampeercentrum De Jong meegenomen in de actualisatie van bestemmingsplan De Zilk.

## **2. Ontvankelijkheid**

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Zilk' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van woensdag 27 juni tot en met dinsdag 8 augustus ter visie gelegen. Ook was het bestemmingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

## **3. Zienswijzen**

Gedurende de periode van tervisielegging is één zienswijze ingediend. Hieronder is de zienswijze samengevat weergegeven en is het gemeentelijke standpunt daarop verwoord. In hoofdstuk 4 worden de voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan beschreven.

De Nota Zienswijzen is als aparte bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Vanwege privacywetgeving is de zienswijze niet voorzien van NAW-gegevens maar wordt er verwezen naar het registratienummer.

## 3.1 Zienswijze

### Zienswijze 1

**Datum: 30 juli 2018**

De zienswijze heeft betrekking op Beeklaan 18. De zienswijze is ingediend door een architectenbureau namens de eigenaren van het perceel. In de samenvatting van de beantwoording wordt hierna gesproken over indiener. De indiener van de zienswijze verzoekt om een aantal aanpassingen op te nemen in het bestemmingsplan.

1. Op dit moment is indiener druk bezig om de panden volledig verhuurd en in gebruik te krijgen. Een deel blijft gehuurd door Kampeercentrum de Jong; hetgeen in het bestemmingsplan ook al voorzien is. Voor het andere deel zijn er meerdere serieuze kandidaten geweest, veelal ook vanuit de agrarische hoek, omdat het pand daar qua relatief lage vloerbelasting en qua outillage goed op gericht is.

Het is voor indiener nog onduidelijk of bedrijven, die misschien eerder onder een AHE- of AHN-bestemming zouden vallen, zich nu wel of niet ook binnen de van toepassing zijnde bestemming 'Bedrijf' zouden kunnen vestigen. Indiener lijkt het mooi als dat zodanig te verruimen is in de bestemmingsplanregels bij de bestemming 'Bedrijf', dat dergelijke bedrijven direct mogelijk zijn. Mocht dat nu niet direct kunnen, dan zou het wenselijk zijn om daarvoor dan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen; waarbij de medewerking aan die binnenplanse afwijking dan ter beoordeling is van B&W.

Indiener verzoekt om de gevraagde verruiming van het bedrijfsmatige gebruik van het perceel op een stedenbouwkundig passende en werkbare manier in het bestemmingsplan op te nemen.

#### Beantwoording

Op grond van artikel 4.3 zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan, die vallen in de milieucategorie 3.2 van de bij de regels toegevoegde bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. In deze bijlage is een omschrijving van bedrijfsactiviteiten en de daarbij behorende milieucategorie weergegeven.

In artikel 4.3.1. is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarin B&W bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 4.3, indien de voorgenomen bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hieraan zijn wel enkele voorwaarden verbonden, welke zijn genoemd in artikel 4.3.1. Derhalve is het verzoek van indiener al geborgd in het bestemmingsplan en behoeft het bestemmingsplan op dit onderdeel geen wijzigingen.

#### Aanpassing bestemmingsplan

Geen.

2. Indiener is content met het feit dat er in het ontwerp bestemmingsplan een passend bouwvlak opgenomen is om de bestaande kassen op termijn te kunnen slopen en te

kunnen vervangen door een nieuw te bouwen bedrijfsgebouw. Op dit moment heeft dat bouwvlak, conform het eerder verzoek van indiener, een maximale bouwhoogte van 7,0 m. gekregen. Graag wil indiener deze hoogte alsnog verhoogd hebben naar 11,0 m; gelijk aan de van het naastgelegen bouwvlak van Kampeercentrum de Jong. Een hoogte die voor dat bouwvlak afgestemd is op de destijds door indiener, namens de Kampeercentrum de Jong, gepresenteerde toekomstplannen, waar op die plek uitgegaan werd van een tweelaags gebruik als caravanshowroom.

Omdat het realistisch te veronderstellen is dat de vervangende nieuwbouw (op de plek van de bestaande kassen) aan zal sluiten op de plannen van Kampeercentrum de Jong en het nieuwe gebouw daarbij mogelijk zelfs ook ten dienste van hen gebouwd zou kunnen gaan worden, verzoekt indiener daarom om de maximale hoogtemaat in dit nieuwe bouwvlak te verhogen van maximaal 7,0 m. naar maximaal 11,0 m.

#### Beantwoording

De gemeente heeft destijds meegewerkt aan de bouwplannen van Kampeercentrum de Jong, omdat een verhoging van de bouwhoogte naar 11 meter nodig was in verband met het stallen van de campers. Daarnaast is medewerking verleend, omdat het te midden van de bebouwing valt en het minder zichtbaar is vanaf de openbare weg. Ook is reeds medewerking verleend aan het verzoek van een maximale bouwhoogte van 7,0 m. Voor dit aanvullende verzoek om de maximale bouwhoogte nogmaals te verhogen, geldt de eerder genoemde argumenten niet. Een bouwhoogte van 11 meter ter plaatse van het nieuwe bouwvlak, acht de gemeente niet wenselijk, omdat de massa-opbouw met een dergelijke bouwhoogte vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt in de landschappelijk/dorpse omgeving niet passend is.

#### Aanpassing bestemmingsplan

Geen.

3. In het verlengde van het in punt twee genoemde verzoek, verzoekt indiener om de maximale bouwhoogte van 11,0 m. dan ook nog graag op het gehele bouwvlak bestemd te krijgen.

Op het bestaande hoofdgebouw is nu nog respectievelijk maximaal 10,0 (op het voorste gedeelte) en maximaal 7,0 m. (op het achterste gedeelte) van toepassing. En op dit moment zijn er aan de voorzijde van het voormalig tuincentrum (dat nu dus deels in gebruik is als entreegebouw bij Kampeercentrum de Jong) ook nog een tweetal relatief kleine specifieke maatvoeringsvlakken aanwezig, die expliciet op de nu aanwezige toestand van dat gebouw afgestemd is. Eén klein vlak met een maximale bouwhoogte van 3,0 m. en één wat groter vlak met een maximale goot- en bouwhoogtes van respectievelijk 4,0 en 7,0 m. Mochten de kassen op enig moment gesloopt gaan worden ten behoeve van een volwaardige gebouwwitbreiding op die plek dan beperken deze geringe goot- en bouwhoogtes de bouwmogelijkheden binnen die vlakken. Ook dat is ongewenst.

Indiener verzoekt de maximale bouwhoogtes in het gehele bouwvlak op 11,0 meter te stellen. Mocht dat op één of ander reden niet mogelijk zijn, dan verzoekt indiener de huidige maatvoering in de twee genoemde relatief kleine maatvoeringsvlakken te laten vervallen en deze dan gelijk te maken aan het in het achterliggende bouwvlak op te nemen maximum (zie daarvoor ook punt 2). Daarmee zouden dan feitelijk deze beide maatvoeringsvlakken kunnen komen te vervallen en zou die betreffende maximale bouwhoogte dan gewoon voor dat hele bouwvlakdeel dienen te gelden.

Beantwoording

Voor het verhogen van de bouwhoogte van 11,0 wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2.

Voor de kleinere maatvoeringsvlakken, waar voor een bouwvlak een bouwhoogte van 3 meter geldt en voor het andere bouwvlak een bouw- en goothoogte van respectievelijk 7 en 4 meter, zijn geen ruimtelijke- en stedenbouwkundige bezwaren om de bouwhoogte te verhogen naar maximaal 7 meter.

Aanpassing bestemmingsplan

De bouwhoogtes voor de twee kleinere maatvoeringsvlakken, worden verhoogd naar maximaal 7 meter.

#### **4. Voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan**

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld en de verbeelding aangepast op het volgende punt:

1. De bouwhoogte van de twee kleinere maatvoeringsvlakken is opgehoogd naar 7 meter.