



ZIENSWIJZENTABEL ONTWERPBESLUIT WIJZIGINGSPLAN KREKELSHOF 2 TE DIESSEN

Ingekomen reactie	Standpunt gemeente
<p>1. De heer A.W. Goedendorp, Krekelshof 1, 5087 KH Diessen (ontvangen 13 juli 2015)</p> <p>a) De bed & breakfast appartementen moeten beperkt worden waardoor het kleinschalig blijft. De definitie van kleinschalig logeren moet hier daarom toegepast worden: "Kleinschalig logeren is toegestaan in de vorm van bed & breakfast, appartementen en/of gastenkamers met een slaapvoorziening van maximaal 3 kamers voor maximaal 2 personen".</p>	<p>a) De omvang van 3 kamers voor maximaal 2 personen wordt bij elk agrarisch bedrijf in de gemeente Hilvarenbeek als nevenfunctie rechtstreeks toegestaan binnen het bestemmingsplan. Bij onderhavig plan gaat het echter om een omschakeling van de bestemming, zodat recreatie de hoofdfunctie van de locatie wordt. Daarbij wordt voldaan aan de voorwaarden uit de reeds geaccepteerde en in werking getreden wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>Het bestemmingsplan Buitengebied kent voor artikel 11 (recreatie) de systematiek dat met een aanduiding begrensd wordt wat voor type bedrijf is toegestaan, de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen (in m²), de maximale goot- en bouwhoogte, de vloeroppervlakte horecalokaliteit (m²) en de oppervlakte van het terras (in m²). Door deze begrenzing wordt kleinschaligheid gegarandeerd. Er zijn in dit geval twee aanduidingen nodig, omdat het technisch niet mogelijk is om een aanduiding over een deel met en een deel zonder een bouwvlak te leggen. Daarom is er één aanduiding nodig ter plaatse van het bouwvlak en één aanduiding buiten het bouwvlak. Gezien de regels van het bestemmingsplan worden dat respectievelijk de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie – 14' en 'specifieke vorm van recreatie – 15'.</p> <p>De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 14' wordt opgenomen ter plaatse van het bouwvlak en zal de 6 bed & breakfast-appartementen en de benodigde bedrijfsbebouwing t.b.v. het gehele recreatiebedrijf mogelijk maken. Omdat de vloeroppervlakte van de bestaande gebouwen vastgelegd dient te worden, wordt exact bepaald welke bebouwing nu aanwezig is. De relevante bijlagen worden hier op aangepast en aangevuld. Als laatste zal in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden dat horeca kan worden toegestaan tot 100 m², deze hoeveelheid wordt als maximum toegekend met een hierbij passende oppervlakte voor het terras.</p> <p>De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 15' wordt opgenomen buiten het bouwvlak. Hier wordt vastgelegd dat er maximaal 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan. Bovendien wordt vastgelegd dat het moet gaan om kampeermiddelen met een niet-permanent karakter en uitsluitend van 15 maart tot en met 31 oktober. Hier wordt geen bedrijfsbebouwing toegestaan. Dit is ook passend, omdat dit de gronden buiten het bouwvlak betreffen. Door het bovengenoemde wordt enkel het voorgestelde plan mogelijk gemaakt. Hiermee wordt de kleinschaligheid gegarandeerd. Bovendien wordt overlast op de</p>

<p>b) Er moet voorkomen worden dat de appartementen gebruikt gaan worden voor het tijdelijk huisvesten van personen zonder recreatief hoofddoel.</p> <p>c) Ter beperking van mogelijke overlast dient in het besluit toegevoegd te worden dat de activiteiten "slechts" plaats te vinden in de aanwezige gebouwen, horeca- en detailhandelsactiviteiten dienen hier als voorbeelden genoemd te worden.</p> <p>d) Ook moet toegevoegd worden dat geluidsoverlast voor de omwonenden te allen tijde voorkomen dient te worden en dat geluidsversterking, in welke vorm dan ook, niet is toegestaan.</p> <p>e) Groepen van kampeergasten zijn in de regel uitbundiger dan individuele gasten en zullen eerder overlast bezorgen. Om groepsverblijf te ontmoedigen zou het ter beschikking stellen van kampeermiddelen, waaronder ook (uitneembare) blokhutten en pipowagens, niet toegestaan moeten zijn. In het ontwerpwijzigingsplan dient daarom aan de definitie van kampeermiddelen toegevoegd te worden dat de recreanten hun kampeermiddelen zelf voor hun verblijf meebrengen en bij vertrek weer meenemen. Tevens dienen stacaravans uitgesloten te worden. Deze beperkende toevoegingen verminderen ook de kans op niet-beoogde kampeergasten, dit wil zeggen, gasten waarvoor recreatie niet het hoofddoel van het verblijf is.</p> <p>f) De ondergeschikte horeca dient kleinschalig te blijven en ter voorkoming van overlast dienen de woorden ".. en ondersteunende routegebonden .." geschrapt te worden en toegevoegd te worden dat de horeca niet openbaar toegankelijk mag zijn voor derden, en dat het niet toegestaan is deze te verhuren aan, of ter beschikking te stellen van derden voor feesten, partijen of andersoortige bijeenkomsten of evenementen.</p> <p>g) Detailhandel dient beperkt te worden door het niet openbaar toegankelijk zijn voor derden, en het ter beschikking stellen van derden.</p> <p>h) De indiener van deze reactie maakt bezwaar tegen het landschappelijke inpassingsplan omdat daarin de parkeerplaatsen buiten het bouwvlak zijn aangegeven.</p>	<p>korte en lange termijn hierdoor geminimaliseerd.</p> <p>b) Door de nieuwe aanduiding is ter plaatse alleen 'verblijfsrecreatie' toegestaan. Verblijfsrecreatie is in artikel 1.149 gedefinieerd als: 'recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.' De definitie garandeert dus al dat er geen verblijf is toegestaan zonder recreatief hoofddoel. Een definitie met een gelijklopende strekking is voor 'bed & breakfast' opgenomen in artikel 1.19, namelijk: 'een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, aan steeds wisselend publiek; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid'. Ook deze definitie garandeert dus dat er geen verblijf is toegestaan zonder recreatief hoofddoel. Daarnaast is in artikel 11.4.1 onder strijdig gebruik onder a, b en c specifiek opgenomen dat woondoeleinden, permanente bewoning en huisvesting van werknemers valt onder strijdig gebruik. In het bestemmingsplan is derhalve zeker gesteld dat het enkel mag gaan om recreatief verblijf</p> <p>c) Middels de aanduidingen wordt juridisch verankerd dat enkel de bestaande bebouwde oppervlakte is toegestaan. Indien horeca in bebouwing plaatsvindt, geldt hiervoor tevens dat dit binnen bestaande bebouwing moet plaatsvinden. Bovendien is een maximale omvang zeker gesteld.</p> <p>d) Het veroorzaken van geluidsoverlast is gereguleerd in de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit. Het recreatiebedrijf zal vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn geluidsnormen opgenomen, waar aan zal moeten worden voldaan. Dit hoeft derhalve niet geregeld te worden in het ruimtelijk ordening-spoor, maar in het kader van het milieu-spoor.</p> <p>e) In de regels is opgenomen dat het moet gaan om niet-permanente kampeermiddelen. Een blokhut en een stacaravan hebben een permanent karakter, dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld een pipowagen. In de regels is verankerd dat enkel niet-permanente kampeermiddelen zijn toegestaan. De redenatie dat als gasten hun eigen kampeermiddel moeten meenemen, ongewenst groepsverblijf wordt voorkomen, is niet terecht. Bovendien zijn ook groepen gasten toegestaan. Indien er sprake is van overlast, dient dit geregeld te worden in het handhavingsspoor. Het is niet mogelijk om dergelijke zaken vast te leggen in een bestemmingsplan, omdat het uitsluiten van typen of groepen mensen niet ruimtelijk relevant is. Bovendien is in de regels al verankerd dat verblijf enkel geënt mag zijn op recreatie.</p> <p>f) In de regels is opgenomen dat enkel 'ondersteunende horeca' is toegestaan. Ondersteunende horeca is gedefinieerd in artikel 1.113 en betreft 'een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie of een nevenactiviteit een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren in een aan de hoofdfunctie of nevenactiviteit ondergeschikte vorm en omvang; verhuur ten behoeve van feesten en partijen valt hier niet onder'. Dit is een voldoende juridische verankering.</p> <p>g) In de regels is opgenomen dat ondergeschikte detailhandel enkel is toegestaan in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de verblijfsrecreatieve voorziening. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.</p> <p>h) Bij het ontwerp-wijzigingsplan is een onjuiste versie van het landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd. De parkeerplaatsen worden namelijk wel gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak, zoals</p>
---	---

<p>i) Het aantal parkeerplaatsen (18) is te gering ten opzichte van het aantal kampeerplaatsen (25) op deze manier kan niet gewaarborgd worden dat niet buiten de bestemmingsvlakplaatsen geparkeerd zal worden. Derhalve dient of het aantal parkeerplaatsen vergroot, of het aantal kampeerplaatsen verkleind te worden. In verband met het bovenstaande is belangrijk dat niet is aangegeven waar de parkeerplaatsen voor de bed & breakfast gasten zich bevinden. Mocht dit niet binnen het nieuwe bestemmingsvlak maar op het privé terrein zijn, dan dient er een afdoende oplossing te komen voor de twee honden die zich nu in een permanent buitenverblijf bevinden op dit privé terrein en die bij elke bezoeker blaffen.</p> <p>j) Het perceel Krekelschhof 2 ligt niet in het buitengebied, maar aan een woonstraat. De woonstraat Krekelschhof behoort tot de kern Diessen. Gezien het feit dat het perceel grenst aan een woonwijk en er dus veel omwonenden in de directe nabijheid zijn kan deze ontwikkeling resulteren in veel overlast op korte of langere termijn. De Krekelschhof, als deel van de ontsluitingssituatie, is niet afgestemd op het nieuwe verkeer. De Krekelschhof tussen de Lombartsstraat en de Jan de Vriesstraat is slechts ca. 295 cm breed en heeft zeer smalle of geen berm. Deze weg wordt gebruikt als wijkontsluitingsweg en als doorsteek naar Baarschot. Auto's delen deze weg met voetgangers en fietsers. Tegemoetkomende personenauto's kunnen elkaar maar op een enkel punt en dan ook nog nauwelijks passeren. De rijbaan Krekelschhof van de Jan de Vriesstraat tot aan Krekelschhof 2 is ca. 325cm breed. Aansluitend bevindt zich aan één zijde een voetpad, dat niet door middel van een trottoirband is gescheiden. In die gevallen waarin de wegbreedte ontoereikend is, maken auto's gebruik van het voetpad. Dit is slecht voor de verkeersveiligheid. Uitritten komen uit op dit voetpad en dit betekent dat er bij het wegrijden vanaf de uitrit in toenemende mate confrontatie zal plaats vinden met verkeer dat je niet ziet aankomen. Deze situatie in de Krekelschhof is derhalve ongeschikt voor caravans of campers.</p> <p>k) De beoogde activiteit kan leiden tot een grootschalige ontwikkeling. Wanneer het perceel Krekelschhof 2 de bestemming Recreatie krijgt, dan is het onzeker hoe zich dit in de toekomst zal ontwikkelen. De kans dat de huidige of eventuele toekomstige eigenaren en colleges in de toekomst een uitbreiding van de recreatieve activiteiten zullen voorstaan is aanwezig. De groepsaccommodatie De Nieuwe Erf, die vlakbij het perceel Krekelschhof 2 ligt, is een concreet voorbeeld hoe een kleinschalige ontwikkeling kan uitgroeien tot een grootschalige recreatieve bestemming. Als dezelfde regeling wordt aangehouden als bij minicampings dan kan een grootschalige ontwikkeling in de toekomst voorkomen worden. Tevens zou het totaal aantal kampeergasten dat tegelijkertijd aanwezig mag zijn beperkt moeten worden.</p> <p>l) Opmerkelijk is dat de geurprofielen opgesteld zijn alleen op basis van de bouwvlakken van agrarische bedrijven in de omgeving. De beoogde minicamping is namelijk aansluitend omgeven door agrarische percelen waarop wisselend gewassen als gras, bieten, aardappelen en mais verbouwd worden. Deze percelen worden met grote regelmaat geïnjecteerd met mest wat een sterke mestgeur tot gevolg heeft. Deze geurbelasting is niet meegenomen, dit is</p>	<p>weergegeven in de bijlage bij deze tabel. Het landschappelijk inpassingsplan zal hieraan aangepast worden.</p> <p>i) Er waren in totaal 25 parkeerplaatsen binnen het bouwvlak ingetekend. Dit betreft dus een voldoende groot aantal parkeerplaatsen voor het kampeerterrein. Er moeten echter ook nog parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de bed & breakfast-appartementen. Hiervoor worden 6 extra parkeerplaatsen ingetekend in het bouwvlak. Deze parkeerplaatsen zullen bovendien alleen bereikbaar zijn via de bedrijfsoprit (en niet de privé-oprit, waardoor het ongewenst blaffen van de honden wordt voorkomen). Op de locatie dienen minimaal 25 (kampeerplaatsen) + 6 (Bed&Breakfast) = 31 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Om echter zeker in ruim voldoende parkeerruimte te voorzien, zullen er 33 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De relevante tekeningen worden hier op aangepast.</p> <p>j) De weg beschikt over voldoende capaciteit voor het verkeer voor de gewenste ontwikkeling. Op dit moment maken ook landbouwcombinaties (trekkers met aanhangwagens) gebruik van de weg ter plaatse. Personenauto's met caravans zullen daarom geen probleem veroorzaken.</p> <p>k) Door het toevoegen van de twee nieuwe aanduidingen wordt de eventuele overlast op korte en lange termijn beperkt. Overigens is het ruimtelijk gezien alleen relevant om het aantal kampeerplaatsen te bestemmen en daarmee tevens het aantal kampeermiddelen. Het gaat bovendien alleen om kampeermiddelen met een niet-permanent karakter. Dit alles verzekert voldoende dat er geen sprake zal zijn van een overmatig aantal kampeergasten.</p> <p>l) Het geuronderzoek is uitgevoerd op basis van het wettelijk kader wegens geur afkomstig van veehouderijen, namelijk de 'Wet geurhinder en veehouderij'. Het toepassen van mest op agrarische gronden, evenals de behandeling met gewasbeschermingsmiddelen en het toepassen van beregening, is gereguleerd onder het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Meststoffenwet. Agrariërs dienen deze regels in acht te nemen bij het uitvoeren van deze activiteiten.</p>
--	--

onterecht. De werkelijke geurbelasting is derhalve aanmerkelijk groter dan die in het verslag is aangegeven. Daarbij komt dat deze direct aangrenzende percelen met regelmaat met pesticiden en andere gewasbeschermende middelen bespoten worden. Op een aantal aangrenzende agrarische percelen worden coniferen opgekweekt. In droge periodes staat er dan een dieselaggregaat of dieselpomp dag en nacht te dreunen.

Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze zijn geen aanvullende reacties gegeven.

Daarnaast is er sprake van een verblijfsrecreatieve voorziening in het buitengebied. De genoemde activiteiten, zijn inherent aan de ligging in het buitengebied. Bij het in acht nemen van wettelijke regels en de bekendheid van bezoekers dat ze verblijven in het buitengebied, zijn er geen problemen inzake de genoemde aspecten.

Bovengenoemde zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.