



CONCEPT

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Kuikseindseweg 31 in Middelbeers

Met ingang van 19 maart 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 18 maart 2015 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Tijdens deze termijn van terinzageliggig is 1 schriftelijke zienswijze ingediend tegen het ontwerpwijzigingsplan. Deze wordt onderstaand samengevat en beantwoord.

1. **R & S Advies BV, Langegracht 4b, 5091 SJ, OOST WEST EN MIDDELBEERS, namens de heer A. Mensinck, Kuikseindseweg 36, 5091 TD OOST WEST EN MIDDELBEERS**
Ingekomen: 28 april 2015

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. Het is niet duidelijk welk bebouwd oppervlak het bestemmingsplan toelaat. In de toelichting van het bestemmingsplan worden verschillende oppervlaktes aangegeven.	In artikel 3.1. van de regels is opgenomen dat er ten behoeve van verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen 745 m ² aan bebouwd oppervlak is toegestaan. Dit betreffen de (ondersteunende) voorzieningen ten behoeve van het gebruik voor recreatie. Hier worden de bedrijfsgebouwen mee bedoeld. Deze systematiek komt uit het bestemmingsplan "Buitengebied fase II 2013". In artikel 3.2.2. van de regels is opgenomen dat de maximale oppervlakte aan bebouwing, exclusief de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, niet meer mag bedragen dan 745 m ² . Er zijn daarnaast twee bedrijfswoningen toegestaan. Deze hebben een oppervlakte van 480 m ² inclusief bijbehorende bijgebouwen (120 m ² per woning). Er is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' aanvullend maximaal 142 kampeerplaatsen zijn toegestaan waaronder maximaal 120 chalets met een oppervlakte van 70 m ² (120 x 70 = 8.400 m ²). De kampeerplaatsen maken geen deel uit van het bebouwd oppervlak als het gaat om een toeristische plaats.

Per abuis is in artikel 3.2.2. sub b. onder 4, 5, 6 en 7 een bouwregeling opgenomen voor trekkershutten op basis van de systematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied fase II 2013". Initiatiefnemer heeft echter niet de realisatie van trekkershutten voor ogen. Deze regeling zal derhalve worden geschrapt. Dat maakt het totaal aan bebouwd oppervlak:

-Bedrijfsbebouwing	745
-Bedrijfswoningen met bijgebouwen	480
-Kampeerterrein (chalets)	<u>8.400 +</u>
Totaal	9.625 m ²

In paragraaf 2.1. van de toelichting van het bestemmingsplan staat het verkavelingsplan beschreven zoals de initiatiefnemer dat voor ogen heeft en wordt de vergelijking gemaakt met de oude situatie (590 m² bedrijfsbebouwing, 120 stacaravans van 60 m² en 100 toeristische plaatsen). Het betreft derhalve een vergelijking tussen de oude en de nieuwe situatie.

In paragraaf 4.3. van de toelichting is de waterparagraaf opgenomen op basis van een toename van het verhard oppervlak van 8.555 m². Deze toename van het verhard oppervlak bestaat enerzijds uit een toename van het bebouwd oppervlak aan bedrijfsgebouwen (745 - 590 = 155 m²) en anderzijds uit de realisatie van 120 chalets van 70 m² (de bestaande 120 stacaravans worden door het waterschap niet als verhard oppervlak gezien). Het waterschap De Dommel heeft in april 2014 reeds ingestemd met deze waterparagraaf. De bedrijfswoningen zijn reeds aanwezig en leiden dus niet tot een toename van het verhard oppervlak. Ook de infrastructuur is reeds (grotendeels) aanwezig; bovendien is er in planologisch-juridisch opzicht geen sprake van een wijziging in de maximaal toegestane oppervlak aan infrastructuur.

In de regels wordt tenslotte gesproken over kampeerplaatsen en niet over toeristische plaatsen.

<p>2. Bij de stukken bevindt zich geen beplantingsplan. Verzocht wordt om het beplantingsplan te verankeren in de regels en op de verbeelding.</p>	<p>In paragraaf 3.1. is beschreven hoe tot de landschappelijk inpassing van de locatie is gekomen. In het kader van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is een kwaliteitsverbetering gerealiseerd middels een goede landschappelijke inpassing. Dit ook op basis van het advies van de commissie Toerisme en Recreatie (bijlage 1 bij de toelichting) die heeft geadviseerd om de boskavels op harmonische wijze te integreren in het gebied en daarbij af te zien van kunstmatige elementen als verhardingen en hagen. Daarnaast heeft de commissie geadviseerd om bij de overige kavels aandacht te besteden aan het gebruik van inheemse beplanting. De landschappelijke inpassing is gerealiseerd door een daartoe deskundig hoveniersbedrijf (bijlage 4 bij de toelichting). In paragraaf 2.1. van de toelichting van het bestemmingsplan is de gerealiseerde landschappelijke inpassing in beeld gebracht (zie de foto's in figuur 2.4. en de plattegrond van de nieuwe situatie in figuur 2.5.) In artikel 3.3.3. van de regels van het bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing juridisch verankerd. In dit artikel is vastgelegd dat deze bestaat uit een natuurlijke vijver met rietkragen en inheemse bomen en planten langs wegen en wandelpaden, langs de bosrand en als afscheidingshagen.</p> <p>De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is bovendien vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.</p> <p>Nu de landschappelijke inpassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • reeds is gerealiseerd; • in een anterieure overeenkomst is vastgelegd, én; • in de regels van het bestemmingsplan juridisch is verankerd dat het gebruik als kampeerterrein slechts is toegestaan wanneer deze landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden, beheerd en onderhouden; <p>is de landschappelijke inpassing voldoende geborgd.</p>
--	--

<p>3. Verzocht wordt om artikel 3.4.1. te schrappen nu het kunnen houden van evenementen niet is onderzocht.</p>	<p>Artikel 3.4.1. voorziet in het afwijken van de gebruiksregels voor het houden van evenementen. Dit artikel is overgenomen uit de bestemming "Recreatie" van het bestemmingsplan "Buitengebied fase II 2013" zoals dat ter plaatse reeds geldt. Aan de mogelijkheid tot afwijken van de gebruiksregels voor het houden van evenementen zijn overigens de voorwaarden gesteld dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden en dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven. Daarmee zijn de belangen van de omliggende bedrijven in het kader van de afwijkingsprocedure voldoende gewaarborgd. Het aantal evenementen is gemaximaliseerd en vindt op het recreatieterrein zelf plaats te vinden. De afweging om medewerking te verlenen vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning (voor het afwijken van de gebruiksregels).</p>
<p>4. De vaste staanplaatsen zijn gevoelige objecten waarmee omliggende bedrijven rekening moeten houden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij de omgekeerde werking getoetst worden tot aan de plangrens.</p>	<p>Vaste staanplaatsen zijn geen gevoelige objecten. Uit jurisprudentie blijkt dat vaste staanplaatsen niet zijn aan te merken als geurgevoelige objecten aangezien deze niet zijn bedoeld om permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze voor menselijk verblijf te gebruiken (Rechtbank Overijssel, d.d. 4-8-2014, ECLI:NL:RBOVE:2014:4200). Ook betreffen het géén geluidsgevoelige objecten op basis van de Wet geluidhinder zoals blijkt uit de uitspraak van de ABRvS van 30 mei 2000 met nummer 199901166/1. Het gaat om vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken.</p>

<p>Om de rechtszekerheid van de omliggende bedrijven te kunnen waarborgen, moet het plan voorzien in specifieke vlakken c.q. aanduidingen van de plekken waar de staanplaatsen en de toeristische plaatsen opgesteld mogen worden. Als een toets op basis van de VNG brochure zou hebben plaatsgevonden, zou gebleken zijn dat niet overal staanplaatsen opgericht kunnen worden.</p>	<p>In paragraaf 4.5. van de toelichting van het bestemmingsplan heeft toetsing plaatsgevonden op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering.</p> <p>Gezien het feit dat staanplaatsen en toeristische plaatsen geen woningen of andere (geluids)gevoelige objecten zijn, worden de omliggende bedrijven niet belemmerd in hun exploitatiemogelijkheden. Derhalve is er geen noodzaak tot het opnemen van specifieke aanduidingen waar de staanplaatsen en de toeristische plaatsen opgesteld mogen worden om de rechtszekerheid van de omliggende bedrijven te waarborgen. Verder is er geen sprake van een planologische verslechtering en de afstand tot de omliggende functies blijft gelijk.</p>
<p>5. Op grond van bovenbeschreven zienswijze blijkt dat het plan op onderdelen onvoldoende is gemotiveerd dan wel verankerd, waardoor de belangen van de omliggende bedrijven aan de Kuikseindseweg 29 en 34a onvoldoende zijn gewaarborgd.</p>	<p>Niet is gebleken dat het plan op onderdelen onvoldoende is gemotiveerd. De ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot een belemmering van de exploitatiemogelijkheden van de omliggende bedrijven. De belangen van de omliggende bedrijven zijn derhalve voldoende gewaarborgd.</p>

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en (deels) gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Per abuis is in artikel 3.2.2. sub b. onder 4, 5 ,6 en 7 van de regels van het bestemmingsplan een bouwregeling opgenomen voor trekkershutten op basis van de systematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied fase II 2013". Initiatiefnemer heeft echter niet de realisatie van trekkershutten voor ogen. Deze regeling zal derhalve worden geschrapt.