

Zienswijzennota

Bestemmingsplanprocedure ex afdeling 3.2 Wro

Ontwerpbestemmingsplan Emmastraat 7

11 oktober 2013

Eindverslag zienswijzen bestemmingsplanprocedure Emmastraat 7

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Emmastraat 7 en het ontwerp vaststellingsbesluit heeft op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 14 maart tot en met 24 april 2013 ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen. In dit bestemmingsplan komt een nieuwe bestemming te liggen op het voormalige glastuinbouwbedrijf. Het betreft een uitbreiding van de eerder verleende vrijstelling om daar een Rosarium te hebben en de legalisering van diverse activiteiten.

Zienswijzen

In totaal zijn 2 zienswijzen ingekomen.

- 1) De heer P.J.G. Botden, Emmastraat 9 (ingekomen 22 april 2013 per fax en 23 april per brief)
- 2) De heer H. van Bon, Venweg 6 (ingekomen 22 april 2013 per fax en 23 april per brief)

Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen en opgenomen als bijlage.

In deze nota worden de ontvangen zienswijzen samengevat en voorzien van het standpunt van de gemeente.

Spreekrecht

De indieners van de zienswijzen zijn bericht over de mogelijkheid om gebruik te maken van het spreekrecht tijdens de vergadering van de Commissie Grondgebiedzaken van 14 augustus 2013. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De heer Tielen van Arvalis, heeft namens de reclamanten ingesproken. Hetgeen hij naar voren heeft gebracht is als bijlage toegevoegd bij deze zienswijzennota.

De eerder opgestelde zienswijzennota is uitgebreid met een reactie op de inspraak van de heer Tielen.

Deze nota maakt integraal deel uit van het collegebesluit van d.d. 29 oktober 2013.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Behandeling zienswijzen	4
Hoofdstuk 2	Behandeling inspraak	12

Bijlagen

1. Ingediende zienswijzen
2. Inspraakreactie

Hoofdstuk 1 Behandeling zienswijzen

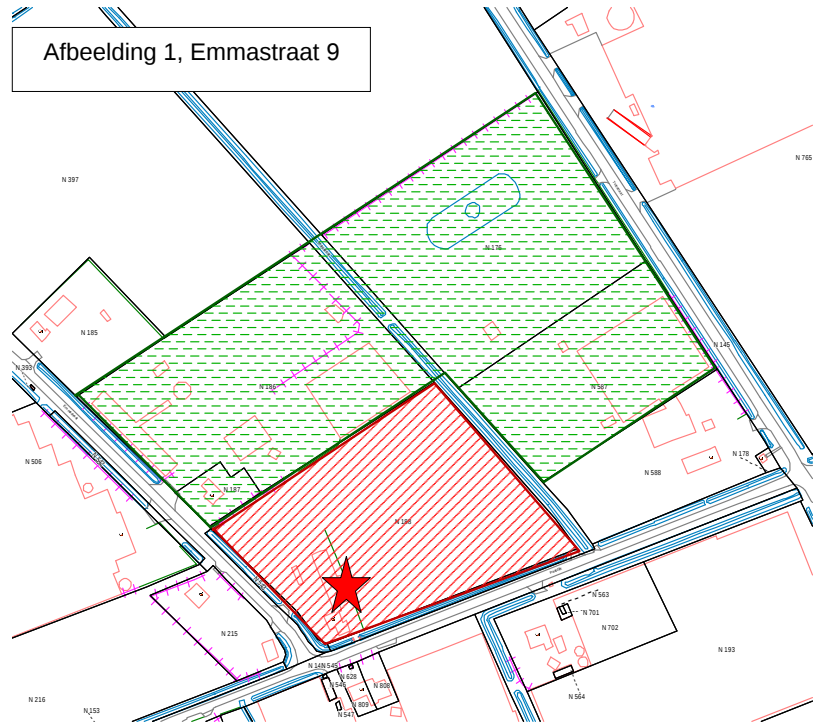
1. Dhr. P.J.G. Botden, Emmastraat 9 in Wellerlooi

Op 22 april 2013 is per fax, een door Arvalis Adviseurs (namens dhr. Botden) ingediende zienswijze ontvangen. Daarin geeft hij aan dat de beleidsmatige toetsing niet juist is, de bouw mogelijkheden te ruim zijn, er schade ontstaat en dat het onjuist is dat zijn perceel in aanmerking komt als toekomstige uitbreidingslocatie voor het Rosarium.

Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de ingediende zienswijze.

Ter inleiding

Emmastraat 9 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bergen, specifiek in Tuindorp, precies naast het Rosarium. Uit de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 1979 blijkt dat de locatie bestemd is als Tuinbouwgebied. In afbeelding 1 is m.b.v. een rode ster de locatie Emmastraat 9 aangegeven. De bestemming van dit perceel is Tuinbouwgebied, in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied krijgt het de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw. Dhr. Botden had eerst ook kassen op zijn perceel staan. In 2010 zijn deze kassen gesloopt. Met een groene arcering is het plangebied voor het Rosarium aangeduid.



Het ontwerpbestemmingsplan voor Emmastraat 7, het Rosarium voorziet in een rozentuin met bijbehorende horeca-activiteiten voor bezoekers en detailhandel. Hiertoe krijgt het de bestemming Recreatie-Dagrecreatie.

Zienswijze

1) Toetsing beleid.

- a. Het plangebied van bestemmingsplan Emmastraat 7 komt niet overeen met het plangebied in het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied. In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied wordt niet ingegaan op de mogelijkheden voor recreatie 'dagrecreatie'. Het bevreemdt dhr. Botden dat er binnen enkele maanden na de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied, er medewerking wordt verleend aan de illegale activiteiten op Emmastraat 7.

Reactie:

In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied is een deel van het plangebied van Emmastraat 7 met een wit vlak aangeduid. Dit is niet juist, het hele projectgebied dient met een wit vlak te worden aangeduid. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied wordt dit gerepareerd. Er is bewust voor gekozen om beide procedures niet met elkaar te integreren en het projectgebied Emmastraat 7 uit het bestemmingsplan Buitengebied te laten. Daardoor is er ook geen verwijzing in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied naar de activiteiten van het Rosarium. Het besluit tot het verlenen van medewerking aan het legaliseren van diverse activiteiten van het Rosarium middels een herziening van het bestemmingsplan is al in 2010 genomen.

- b. Het is niet juist dat de genoemde ontwikkeling (dagrecreatie) past binnen het algemene beleid van de gemeente Bergen. De ontwikkeling staat haaks op het voornemen om het gebied verder te ontwikkelen tot een glastuinbouwconcentratie gebied.

Reactie:

In de Structuurvisie+ (2006) is de visie uitgewerkt voor de gemeente Bergen. In de toelichting op het bestemmingsplan Emmastraat 7 is hier uitvoerig bij stilgestaan. De gemeente Bergen wil zich juist ontwikkelen op het gebied van toerisme en recreatie. Het initiatief past hierin. Het is juist dat Tuindorp binnen de visie ook aangewezen is als glastuinbouwconcentratiegebied, dit is één van de doelstellingen. De tweede doelstelling voor Tuindorp betreft echter ook het versterken van het dagrecreatief aanbod. Er wordt namelijk belang gehecht aan het aantrekkelijk maken van het kassengebied voor recreanten waardoor de kwaliteit van het gebied wordt vergroot doordat er interactie ontstaat tussen bedrijf en mens. Het Rosarium voorziet hierin.

- c. Het is onjuist dat het initiatief past binnen het businessplan Tuindorp, de ruimte voor duurzame glastuinbouw in het gebied wordt juist verder beperkt. Het plan beperkt de mogelijkheden voor realisatie van glastuinbouw op de belendende percelen.

Reactie:

Het businessplan Tuindorp is met name een document waarin de randvoorwaarden en afspraken zijn uitgewerkt om tot een succesvolle (door)ontwikkeling te komen van het glastuinbouwgebied Tuindorp. Kortom, het betreft een uitvoeringsstrategie. In dit document is niets aangegeven over recreatieve ontwikkelingen, aangezien het gericht is op glastuinbouw. De doorontwikkeling van het Rosarium heeft geen beperkende gevolgen voor het businessplan Tuindorp noch voor de realisatie van nieuwe glastuinbouw. Ook het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied blijft glastuinbouw mogelijk maken.

2) **Bouwregels.**

- a. Binnen de bouwvlakken is het mogelijk om gebouwen op te richten met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 13 m. Buiten het bouwvlak kunnen ook tot de perceelsgrens gebouwen opgericht worden met een goothoogte van 3,5 m en een nokhoogte van 6 m. De bouw mogelijkheden zijn te ruim voor een bedrijf met de bestemming "Recreatie–Dagrecreatie", en bieden meer ruimte voor het oprichten van gebouwen dan de bouwregels in het vigerende bestemmingsplan of de bouwregels in het voorontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied.

Reactie:

Het is juist dat in het bestemmingsplan Emmastraat 7 ruime bouw mogelijkheden zijn gegeven voor de bestemming "Recreatie–Dagrecreatie" zowel binnen als buiten het bouwblok. Naar aanleiding van de zienswijze zijn deze bouw mogelijkheden aangepast.

- Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken buiten het bouwblok kunnen we het volgende opmerken. Uit de planregels blijkt dat de oppervlakte van dergelijke bouwwerken is beperkt tot een maximum van 300 m² en dat het in beginsel bedoeld is voor ondersteunende bouwwerken ten behoeve van de recreatieve bestemming. De maatvoering voor de hoogte van de bijgebouwen is gebaseerd op de maatvoering zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1^e herziening in de bestemming Wonen. Deze zijn één op één overgenomen. Deze mogelijkheden sluiten niet goed aan bij de nieuwe bestemming. Naar aanleiding van de zienswijze zullen de regels worden aangepast:
 - Er wordt uitgegaan van een hellingshoek van 0 graden of van 15 tot 30 graden voor een landelijke uitstraling;
 - Een nokhoogte van 5 meter en een goothoogte van 3,2 meter;
 - De bijbehorende bouwwerken mogen in of op minimaal 1 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
 - De minimale afstand tot de naar de weg gekeerde bouw grens bedraagt 3 meter;
- Met betrekking tot de maatvoering van de op te richten bouwwerken binnen het bouwvlak kunnen we het volgende opmerken. De regels voor de goot- en nokhoogte van de bouwwerken zijn één op één overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied 1^{ste} herziening, bij o.a. de bestemming Agrarisch bouw blok. Deze mogelijkheden sluiten niet goed aan bij de nieuwe bestemming. Er is geen noodzaak tot dergelijke forse bouwmaten. De bouwmaten voor bedrijfsgebouwen (artikel 3.2.1 onder c) zullen als volgt worden aangepast in de planregels:
 - Er wordt uitgegaan van een hellingshoek van 0 graden of van 15 tot 30 graden voor een landelijke uitstraling;

- Een nokhoogte van 10 meter, de goothoogte van 6 meter blijft gehandhaafd;
 - Het bouwvlak mag voor maximaal 50% worden bebouwd tenzij er een nieuwe kas wordt opgericht.
- b. Ruimtelijk gezien is een bedrijf als “Toverland” mogelijk. Dergelijke uitgebreide bouw mogelijkheden zijn overbodig gezien het beoogde gebruik van het plangebied. Het verzoek is het bestemmingsplan zodanig te beoordelen en de regels voor het oprichten van bouwwerken zodanig op te nemen in het bestemmingsplan dat:
- Er geen belemmeringen ontstaan voor de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en/of gebouwen.
 - Rekening wordt gehouden met het stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk, milieuhygiënische en cultuurhistorisch perspectief van nabijgelegen gebieden (zoals de maasduinen), hetgeen indien nodig aangetoond moet worden door deskundigenadviezen.
 - Rekening wordt gehouden met de schaduwwerking van bomen, gebouwen en hagen.

Reactie:

Een attractiepark wordt met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat de voor ‘Recreatie-Dagrecreatie’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: dagrecreatie met ondergeschikt hieraan: detailhandel gericht op rozenproducten en beelden, horeca, kweken van planten en het houden van dieren ondersteunend aan de recreatieve activiteiten. Deze bestemmingsomschrijving, in combinatie met de aangepaste bouwregels maakt de realisatie van een attractiepark niet mogelijk.



Over schaduwwerking het volgende: het perceel van dhr. Botden is ten zuiden van het Rosarium gelegen, zie afbeelding hiernaast. De zon komt op in het oosten en gaat onder in het westen. Dit betekent dat het grootste deel van de dag het perceel van dhr. Botden vrij is van schaduw vanuit het perceel van het Rosarium. Uit het beplantingsplan volgt tevens dat er geen sprake is van hoge bomen, maar van

knotwilgen.

Wij wijzen er tevens op dat op grond van het geldend bestemmingsplan het volledige bestemmingsvlak mag worden bebouwd met bebouwing tot een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 12 meter (gekoppeld aan een dakhelling van 12 tot 45 °). In het nieuwe bestemmingsplan is dat niet meer mogelijk. Er zijn bouwvlakken opgenomen en de bouwmaten worden beperkt. Ten opzichte van het nu geldende plan neemt de potentiële schaduwwerking af.

3) Schade cliënt.

- a. Naast de afstandsmaat van 30 m tussen glastuinbouwbedrijven en de bestemming ‘Recreatie-Dagrecreatie’, dient ook een afstandsmaat te worden aangehouden voor dierenverblijven. Gedacht wordt aan 200 m daar de situatie in de praktijk vergelijkbaar is met het houden van eenden en/of ganzen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet ook worden ingegaan op de gevolgen van het houden van dieren op de omgeving.

Reactie:

In Bijlage 1 van de VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” worden richtafstanden gegeven van diverse bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld een woning).. Aangehaald is een hoofdactiviteit van een agrarisch bedrijf (het fokken en houden van pluimvee), dit is niet van toepassing op het Rosarium. Daar zijn de hoofdactiviteiten recreatief van aard. Ter ondersteuning aan de recreatie worden een aantal herten en hangbuikzwijnen gehouden en in de toekomst wil men een volière maken in het huidige bassin. Dit is niet vergelijkbaar met het fokken en houden van pluimvee. In het bestemmingsplan is sprake van een hoofdactiviteit Recreatie–Dagrecreatie, dit is het uitgangspunt van het bestemmingsplan voor het Rosarium.

- b. In de toelichting wordt geconcludeerd dat er geen schade is van het onderhavige initiatief voor omliggende bedrijven. Dit is niet juist. Er is te beperkt getoetst, er is o.a. niet getoetst wat de nu gecreëerde mogelijkheden zijn in relatie tot de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en/of gebouwen.

Reactie:

In de toelichting wordt niet geconcludeerd dat er geen schade is voor omliggende bedrijven van het initiatief. De conclusie in hoofdstuk 6 is dat het bestemmingsplan beleidsmatig gezien inpasbaar is in het beleid, wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en het project uitvoerbaar is.

De gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en/of gebouwen, blijven hetzelfde.

- c. Cliënt lijdt schade indien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld (o.a. door hoogte bouwwerken, de ruime mogelijkheden voor het oprichten van bebouwing, kassen niet kunnen worden gebouwd bij dierverblijven, geluidsoverlast).

Reactie:

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Separaat kan een verzoek om planschade op grond van art. 6.1 Wro worden ingediend.

4) Landschappelijke inrichtingsplan

In de bijlage bij de regels is het landschapsinrichtingsplan opgenomen. In dit plan is Emmastraat 9 aangemerkt als toekomstige uitbreidingsruimte voor het Rosarium. Over deze toekomstige bestemming van deze gronden is geen overleg met de heer Botden gevoerd. Verzocht wordt dit te verwijderen.

Reactie:

Aan de exploitanten van het Rosarium is gevraagd om hun lange termijn visie op papier te zetten. Dit is voor een deel gebeurd in het Landschappelijke inpassingsplan (beplantingadvies) voor het Rosarium. Mocht de gelegenheid zich voordoen om het perceel aan te kopen (Emmastraat 9) dan zijn exploitanten hierin geïnteresseerd. De visie van exploitanten heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan, ook kunnen er geen rechten worden ontleend aan de visie tot uitbreiding. Het enige dat juridisch van belang is, is dat het ontwerp voor de landschappelijke inpassing, zoals in het Landschappelijke inpassingsplan is getekend wordt gerealiseerd. Dit is dan ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Aan het verzoek om de visie van exploitanten te schrappen, waarin het perceel van de Emmastraat 9 als potentiële uitbreidingsruimte wordt gezien, wordt geen medewerking verleend.

Conclusie: In het voorgaande is de zienswijze van de heer Botden behandeld. De zienswijze geeft aanleiding tot een aantal aanpassingen aan de bouwregels in het bestemmingsplan. Dit zal worden doorvertaald.

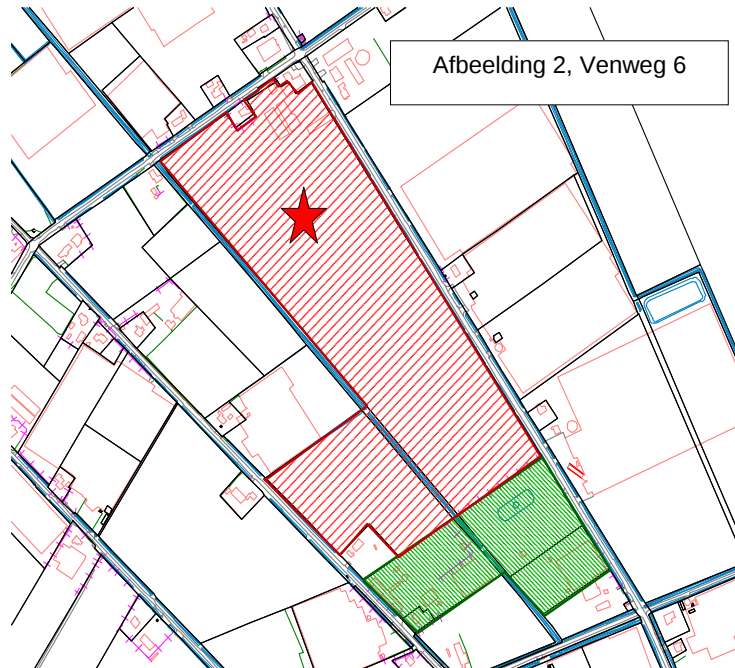
2. Dhr. H. van Bon, Venweg 6 in Wellerlooi

Op 22 april 2013 is per fax, een door Arvalis Adviseurs (namens dhr. van Bon) ingediende zienswijze ontvangen. Daarin geeft hij aan dat de beleidsmatige toetsing niet juist is, de bouwmogelijkheden te ruim zijn en er ontstaat schade. De zienswijze is daarmee identiek aan de zienswijze van dhr. Botden.

Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de ingediende zienswijze.

Ter inleiding

Venweg 6 (in afbeelding 2 aangeduid met een rode arcering en ster) is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bergen, specifiek in Tuindorp. Op de desbetreffende percelen zijn twee bestemmingsplannen geldend. Het deel met de bestemming Tuinbouwgebied (zie bestemmingsplan Buitengebied 1979) ligt tegen het Rosarium (met een groene arcering aangeduid in de afbeelding hiernaast) aan. De bestemming van het perceel Venweg 6 is Tuinbouwgebied, in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied krijgt het de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw. De rest van het perceel krijgt de bestemming Agrarisch in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Met een groene arcering is het plangebied voor het Rosarium aangeduid.



Het ontwerpbestemmingsplan voor Emmastraat 7, het Rosarium voorziet in een rozentuin met bijbehorende horeca-activiteiten voor bezoekers en detailhandel. Hiertoe krijgt het de bestemming Recreatie-Dagrecreatie.

Zienswijze

1) Toetsing beleid.

- a. Het plangebied van bestemmingsplan Emmastraat 7 komt niet overeen met het plangebied in het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied. In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied wordt niet ingegaan op de mogelijkheden voor recreatie 'dagrecreatie'. Het bevreemdt dhr. van Bon dat er binnen enkele maanden na de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied, er medewerking wordt verleend aan de illegale activiteiten op Emmastraat 7.

Reactie:

In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied is een deel van het plangebied van Emmastraat 7 met een wit vlak aangeduid. Dit is niet juist, het hele projectgebied dient met een wit vlak te worden aangeduid. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied wordt dit gerepareerd. Er is bewust voor gekozen om beide procedures niet met elkaar te integreren en het projectgebied Emmastraat 7 uit het bestemmingsplan Buitengebied te laten. Daardoor is er ook geen verwijzing in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied naar de activiteiten van het Rosarium. Het besluit tot het verlenen van medewerking aan het legaliseren van diverse activiteiten van het Rosarium middels een herziening van het bestemmingsplan is al in 2010 genomen.

- b. Het is niet juist dat de genoemde ontwikkeling (dagrecreatie) past binnen het algemene beleid van de gemeente Bergen. De ontwikkeling staat haaks op het voornemen om het gebied verder te ontwikkelen tot een glastuinbouwconcentratie gebied.

Reactie:

In de Structuurvisie+ (2006) is de visie uitgewerkt voor de gemeente Bergen. In de toelichting op het bestemmingsplan Emmastraat 7 is hier uitvoerig bij stilgestaan. De gemeente Bergen wil zich juist ontwikkelen op het gebied van toerisme en recreatie. Het initiatief past hierin. Het is juist dat Tuindorp binnen de visie ook aangewezen is als glastuinbouwconcentratiegebied, dit is één van de doelstellingen. De tweede doelstelling voor Tuindorp betreft echter ook het versterken van het dagrecreatief aanbod. Er wordt namelijk belang gehecht aan het aantrekkelijk maken van het kassengebied voor recreanten waardoor de kwaliteit van het gebied wordt vergroot doordat er interactie ontstaat tussen bedrijf en mens. Het Rosarium voorziet hierin.

- c. Tevens niet juist dat het initiatief past binnen het businessplan Tuindorp, de ruimte voor duurzame glastuinbouw in het gebied wordt juist verder beperkt. Het plan beperkt de mogelijkheden voor realisatie van glastuinbouw op de belendende percelen.

Reactie:

Het businessplan Tuindorp is met name een document waarin de randvoorwaarden en afspraken zijn uitgewerkt om tot een succesvolle (door)ontwikkeling te komen van het glastuinbouwgebied Tuindorp. Kortom, het betreft een uitvoeringsstrategie. In dit document is niets aangegeven over recreatieve ontwikkelingen, aangezien het gericht is op glastuinbouw. De doorontwikkeling van het Rosarium heeft geen beperkende gevolgen voor het businessplan Tuindorp noch voor de realisatie van nieuwe glastuinbouw. Ook het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied blijft glastuinbouw mogelijk maken.

2) Bouwregels.

- a. Binnen de bouwvlakken is het mogelijk om gebouwen op te richten met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 13 m. Buiten het bouwvlak kunnen ook tot de perceelsgrens gebouwen opgericht worden met een goothoogte van 3 m en een nokhoogte van 6 m. De bouw mogelijkheden zijn te ruim voor een bedrijf met de bestemming "Recreatie–Dagrecreatie", en bieden meer ruimte voor het oprichten van gebouwen dan de bouwregels in het vigerende bestemmingsplan of de bouwregels in het voorontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied.

Reactie:

Het is juist dat in het bestemmingsplan Emmastraat 7 ruime bouw mogelijkheden zijn gegeven voor de bestemming "Recreatie-Dagrecreatie" zowel binnen als buiten het bouwblok. Naar aanleiding van de zienswijze zijn deze bouw mogelijkheden aangepast.

- Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken buiten het bouwblok kunnen we het volgende opmerken. Uit de planregels blijkt dat de oppervlakte van dergelijke bouwwerken is beperkt tot een maximum van 300 m² en dat het in beginsel bedoeld is voor ondersteunende bouwwerken ten behoeve van de recreatieve bestemming. De maatvoering voor de hoogte van de bijgebouwen is gebaseerd op de maatvoering zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1^e herziening in de bestemming Wonen. Deze zijn één op één overgenomen. Deze mogelijkheden sluiten niet goed aan bij de nieuwe bestemming. Naar aanleiding van de zienswijze zullen de regels worden aangepast:
 - Er wordt uitgegaan van een hellingshoek van 0 graden of van 15 tot 30 graden voor een landelijke uitstraling;
 - Een nokhoogte van 5 meter en een goothoogte van 3,2 meter;
 - De bijbehorende bouwwerken mogen in of op minimaal 1 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
 - De minimale afstand tot de naar de weg gekeerde bouw grens bedraagt 3 meter;
- Met betrekking tot de maatvoering van de op te richten bouwwerken binnen het bouwvlak kunnen we het volgende opmerken. De regels voor de goot- en nokhoogte van de bouwwerken zijn één op één overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied 1^{ste} herziening, bij o.a. de bestemming Agrarisch bouw blok. Deze mogelijkheden sluiten niet goed aan bij de nieuwe bestemming. Er is geen noodzaak tot dergelijke forse bouwmaten. De bouwmaten voor bedrijfsgebouwen (artikel 3.2.1 onder c) zullen als volgt worden aangepast in de planregels:
 - Er wordt uitgegaan van een hellingshoek van 0 graden of van 15 tot 30 graden voor een landelijke uitstraling;
 - Een nokhoogte van 10 meter, de goothoogte van 6 meter blijft gehandhaafd;

- Het bouwvlak mag voor maximaal 50% worden bebouwd tenzij er een nieuwe kas wordt opgericht.

b. Ruimtelijk gezien is een bedrijf als “Toverland” mogelijk. Dergelijke uitgebreide bouw mogelijkheden zijn overbodig gezien het beoogde gebruik van het plangebied. Het verzoek is het bestemmingsplan zodanig te beoordelen en de regels voor het oprichten van bouwwerken zodanig op te nemen in het bestemmingsplan dat:

- Er geen belemmeringen ontstaan voor de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en/of gebouwen.
- Rekening wordt gehouden met het stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk, milieuhygiënische en cultuurhistorisch perspectief van nabijgelegen gebieden (zoals de maasduinen), hetgeen indien nodig aangetoond moet worden door deskundigenadviezen.
- Rekening wordt gehouden met de schaduwwerking van bomen, gebouwen en hagen.

Reactie:

Een attractiepark wordt met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat de voor ‘Recreatie-Dagrecreatie’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: dagrecreatie met ondergeschikt hieraan: detailhandel gericht op rozenproducten en beelden, horeca, kweken van planten en het houden van dieren ondersteunend aan de recreatieve activiteiten. Deze bestemmingsomschrijving, in combinatie met de aangepaste bouwregels maakt de realisatie van een attractiepark niet mogelijk.



Over schaduwwerking het volgende: het perceel van dhr. van Bon met glastuinbouwbestemming is ten noorden van het Rosarium gelegen, zie afbeelding hiernaast. De zon komt op in het oosten en gaat onder in het westen. Dit betekent dat het grootste deel van de dag, op het perceel van dhr. van Bon schaduwwerking van toepassing is van bebouwing. Deze schaduwwerking is beperkt doordat de bouwvlakken niet naast zijn perceel liggen. Buiten het bouwblok zijn de bouw mogelijkheden ook beperkt, maximaal 300 m². Uit het beplantingsplan volgt tevens dat er geen sprake is van hoge bomen, maar van knotwilgen. De bestaande hagen maken deel uit van het landschapsplan.

Wij wijzen er tevens op dat op grond van

het geldend bestemmingsplan het volledige bestemmingsvlak mag worden bebouwd met bebouwing tot een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 12 meter (gekoppeld aan een dakhelling van 12 tot 45°). In het nieuwe bestemmingsplan is dat niet meer mogelijk. Er zijn bouwvlakken opgenomen en de bouwmaten worden beperkt. Ten opzichte van het nu geldende plan neemt de potentiële schaduwwerking af.

3) Schade cliënt

- a. Naast de afstandsmaat van 30 m tussen glastuinbouwbedrijven en de bestemming ‘Recreatie–Dagrecreatie’, dient ook een afstandsmaat te worden aangehouden voor dierenverblijven. Gedacht wordt aan 200 m daar de situatie in de praktijk vergelijkbaar is met het houden van eenden en/of ganzen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet ook worden ingegaan op de gevolgen van het houden van dieren op de omgeving.

Reactie:

In Bijlage 1 van de VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” worden richtafstanden gegeven van diverse bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld een woning).. Aangehaald is een hoofdactiviteit van een agrarisch bedrijf (het fokken en houden van pluimvee), dit is niet van toepassing op het Rosarium. Daar zijn de hoofdactiviteiten recreatief van aard. Ter ondersteuning aan de recreatie worden een aantal herten en hangbuikzwijnen gehouden en in de toekomst wil men een volière maken in het huidige bassin. Dit is niet vergelijkbaar met het fokken en houden van

pluimvee. In het bestemmingsplan is sprake van een hoofdactiviteit Recreatie–Dagrecreatie, dit is het uitgangspunt van het bestemmingsplan voor het Rosarium.

- b. In de toelichting wordt geconcludeerd dat er geen schade is van het onderhavige initiatief voor omliggende bedrijven. Dit is niet juist. Er is te beperkt getoetst, er is o.a. niet getoetst wat de nu gecreëerde mogelijkheden zijn in relatie tot de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en/of gebouwen.

Reactie:

In de toelichting wordt niet geconcludeerd dat er geen schade is voor omliggende bedrijven van het initiatief. De conclusie in hoofdstuk 6 is dat het bestemmingsplan beleidsmatig gezien inpasbaar is in het beleid, wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en het project uitvoerbaar is.

De gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en/of gebouwen, blijven hetzelfde.

- c. Cliënt lijdt schade indien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld (o.a. door hoogte bouwwerken, de ruime mogelijkheden voor het oprichten van bebouwing, kassen niet kunnen worden gebouwd bij dierverblijven, geluidsoverlast).

Reactie:

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Separaat kan een verzoek om planschade op grond van art. 6.1 Wro worden ingediend.

Conclusie

In het voorgaande is de zienswijze van de heer van Bon behandeld. De zienswijze geeft aanleiding tot een aantal aanpassingen aan de bouwregels in het bestemmingsplan. Dit zal worden doorvertaald.

Hoofdstuk 2 Behandeling inspraak

Ter inleiding

Voor het Rosarium, gevestigd aan Emmastraat 7 wordt een bestemmingsplanprocedure gevolgd. Met de terinzagelegging van het plan (14 maart t/m 24 april 2013) zijn twee zienswijzen ontvangen. Namens dhr. P.J.G. Botden van Emmastraat 9 en dhr. H. van Bon van Venweg 6, heeft dhr. J. Tielen van Arvalis de zienswijzen opgesteld en gebruik gemaakt van de mogelijkheid om tijdens de Cie GZ vergadering van 14 augustus 2013 in te spreken. Hieronder wordt een reactie gegeven op de naar voren gebrachte punten.

Voor de goede orde, het bestemmingsplan Emmastraat 7 betreft een op maat gemaakt plan voor een specifieke ontwikkeling en situatie. Het is niet vergelijkbaar met andere initiatieven en locaties.

Aan de hand van de door dhr. Thielen overhandigde handout worden de punten besproken. Er zijn na behandeling van de zienswijzen nog een aantal punten overgebleven die nadere toelichting behoeven.

Met dhr. Tielen heeft op 3 september 2013 nog een gesprek plaatsgevonden waarin de handout in het kort is nabesproken. In dat gesprek heeft hij een nadere toelichting gegeven op zijn inspraak bij de Cie GZ. In onderstaande beantwoording is dit meegenomen.

1. **Bebouwingsmogelijkheden**

Er wordt aangegeven dat hoewel de bebouwingsregels zijn ingeperkt, het nog steeds mogelijk is om de ene helft van het bouwvlak te bebouwen met een loods en de andere helft met een kas van 10 meter hoog. Er is bezwaar tegen de bijzonder ruime mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt. Er wordt hierbij een vergelijking gemaakt met het Pretpark Toverland waarbij de bebouwde oppervlakte circa 1,7 ha bedraagt. Ook wordt gesteld dat het bestemmingsplan verder gaat dan het legaliseren van de bestaande situatie.

Reactie

Het geldend bestemmingsplan, is het bestemmingsplan Buitengebied (1979) omdat de provincie in het bestemmingsplan uit 1998 goedkeuring heeft onthouden aan Tuindorp. Volgens dit bestemmingsplan mag het hele perceel (3,6 ha) bebouwd worden ten behoeve van glastuinbouw. Volgens de regels van dit plan, mogen kassen met een goothoogte van 4,5 m en een nokhoogte van 12 meter worden opgericht. Andere voor een agrarisch bedrijf noodzakelijke bouwwerken mogen niet meer dan 15 m bedragen. Opstallen mogen niet voor horecadoeleinden worden gebruikt. In 2009 is vrijstelling verleend voor het oprichten van een toiletgebouw en het vestigen van een Rosarium. Hiermee is vrijstelling verleend voor een ander type gebruik van het terrein.

Het nieuwe bestemmingsplan geeft de volgende regels voor het oprichten van bouwwerken (ook voor kassen): een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Hiermee is de goothoogte ten opzichte van het geldend plan verhoogd maar is de nokhoogte verlaagd.

Het totale perceel van het Rosarium bedraagt 3,6 ha. Het Rosarium krijgt in het nieuwe bestemmingsplan twee bouwblokken (in plaats van één groot bouwblok voor het hele terrein) waarop bedrijfsbebouwing mag worden opgericht. De oppervlakte van de bouwblokken bedraagt $8.778 + 6.995 = 15.773 \text{ m}^2$. Dit is dus bijna 1,6 ha. Bestaande bebouwing is op deze wijze toegestaan en gelegaliseerd. Het bestemmingsplan geeft nog een verdere beperking van de (nieuwe) bouw mogelijkheden. Namelijk dat het bouwvlak voor maximaal 50% mag worden bebouwd tenzij er een nieuwe kas wordt opgericht. Glastuinbouw wordt niet belemmerd, daar dit een gewenste ontwikkeling is binnen Tuindorp. Dit betekent in elk geval dat slechts 0,75 ha van het nieuwe bouwblok mag worden gebruikt voor bedrijfsbebouwing ten behoeve van het Rosarium, (zoals de recreatieve en horecagerelateerde activiteiten). Circa tweederde van dit bouwblok is nu benut voor bedrijfsbebouwing, hiermee wordt de ondernemer de ruimte geboden voor ontwikkelingsruimte en wordt het bedrijf niet op slot gezet. Dit wordt binnen de gemeente als algemene principe toegepast.

De planregels in het bestemmingsplan voor Emmastraat 7 geven aan dat de voor "Recreatie-Dagrecreatie" aangewezen gronden bestemd zijn voor dagreactie met ondergeschikt hieraan: detailhandel, horeca, kweken van planten en het houden van dieren ondersteunend aan de recreatieve activiteiten. Hieruit volgt dat de aard van de activiteiten anders zijn dan van bijvoorbeeld

een Pretpark als Toverland. Het eventueel toekomstig oprichten van bebouwing dient gekoppeld te zijn aan het gebruik dat is toegestaan op de bestemming. Daar een pretpark en bijbehorende activiteiten en attracties niet zijn benoemd in het bestemmingsplan, zijn deze ook niet toegestaan en in strijd met het bestemmingsplan. Om de zorgen over een pretpark echter weg te nemen wordt de begripsomschrijving voor Dagrecreatie aangepast (om uit te sluiten dat daar een attractiepark kan komen) en wordt de horecacategorie nader gespecificeerd.

Het bestemmingsplan gaat inderdaad verder dan alleen het legaliseren van de bestaande situatie. Zoals hiervoor is aangegeven is de ondernemer de ruimte geboden om zich te kunnen ontwikkelen binnen een aantal kaders. Die kaders zijn vastgelegd in de planregels. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is als uitgangspunt gehanteerd dat de glastuinbouwsector geen beperkingen mag ondervinden door het Rosarium. Uit hetgeen dhr. Tielen naar voren heeft gebracht is niet duidelijk geworden op welke wijze de glastuinbouwsector belemmerd wordt in hun functioneren en bij nieuwvestiging op naastliggende percelen. Het bestemmingsplan Buitengebied (1979) staat namelijk al toe dat daar glastuinbouw mogelijk is, ook het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied dat in voorbereiding is. De activiteiten van het Rosarium zijn niet dusdanig dat de Glastuinbouwsector wordt belemmerd in hun ontwikkelingen.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de bebouwingsoppervlakte wellicht vergelijkbaar is met het Pretpark Toverland, maar dat het bestemmingsplan voor Emmastraat 7 niet voorziet in dergelijke activiteiten. Het betreft een op maat gemaakt plan. Tevens kan worden gesteld dat de bebouwingsmogelijkheden flink zijn afgenomen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. Er is dan ook geen sprake van bijzonder ruime mogelijkheden in dit bestemmingsplan voor bouwactiviteiten. Wel wordt het gebruik dat is ingezet met de eerder verleende vrijstelling voortgezet en enigszins uitgebreid. Om de zorgen echter weg te nemen, zal in de begripsbepaling worden uitgesloten dat daar een pretpark kan komen.

2. Bouwregels

- a) In de inspraak is dhr. Tielen ingegaan op het oprichten van bouwwerken op een afstand van 1 meter van de perceelsgrens. Hij geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied er uitgegaan wordt van een minimale afstand van 5 meter. Bezwaarlijk is ook dat het bebouwingsvlak tot aan de perceelsgrens loopt.
- b) Er kan een muur van 6 meter hoog op de kadastrale begrenzing worden opgericht.
- c) Het oprichten van een loods en een kas met een gezamenlijke oppervlakte van 1,6 ha met een hoogte van 10 meter kan niet worden afgewezen indien de aanvraag voldoet aan de bouwregels.

Reactie:

- a) Uit de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Emmastraat 7 blijkt dat de twee bouwvlakken niet tot op de perceelsgrens lopen, maar 1 meter afstand aanhoudt tot aan de perceelsgrens. Aanleiding voor deze afstandsmaat ligt in het feit dat bestaande bebouwing (kassen & waterbassin) praktisch op de perceelsgrens ligt. Dit was toegestaan in het geldend bestemmingsplan Buitengebied 1979. Beide bouwwerken maken integraal deel uit van het bedrijfsontwikkelingsplan van het Rosarium en dienen dan ook in de verbeelding te worden beschermd. Potentieel nieuwe bouwwerken kunnen in theorie inderdaad op 1 meter afstand van de perceelsgrens worden opgericht.

Het is onjuist dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied uitgaat van een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelings perceelsgrens voor bedrijfsbebouwing. Bouwblokken lopen soms tot op de zijdelingse perceelsgrens, vooral in Tuindorp. De 5 meter afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen waarover wordt gesproken is alleen van toepassing op (bedrijfs)woningen, hier wordt aan voldaan.

- b) Het is juist dat uit de planregels van het bestemmingsplan Emmastraat 7 blijkt dat er een muur van 6 meter hoog kan worden opgericht. In de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is geen onderscheid gemaakt tussen erfafscheidingen en overige bouwwerken. Dit is natuurlijk niet de bedoeling, het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Echter, wat ook van toepassing is, is het landschapsplan, deze is doorvertaald in de planregels. Het landschapsplan voorziet in de aanplant van een beukenhaag tot 2 meter hoog. Bestaande hagen en coniferen blijven bestaan. De instandhouding hiervan is ook gewaarborgd in het bestemmingsplan. Een afscheidingsmuur van 6 meter rondom het perceel is niet toegestaan.

- c) Bouwregels vormen niet de enige toetsingscriteria. Onderdeel van de beoordeling betreft ook het gebruik van het bouwwerk, dit dient wel passend te zijn binnen de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan. Wanneer de hoofdactiviteit (en gebruik) wijzigt en in strijd is met het bestemmingsplan, dan dient ofwel handhavend te worden opgetreden of een nieuwe ruimtelijke procedure te worden gevolgd.

3. Structuurvisie+ (2006)

Naar aanleiding van de in de zienswijzennota opgenomen toelichting over dat de structuurvisie twee doelstellingen aangeeft voor Tuindorp (glastuinbouw en dagrecreatie), wordt afgeleid dat de gemeente dagrecreatie belangrijker vindt dan een grondgebonden agrarisch bedrijf. Er wordt verwezen naar artikel 12 lid A van de 1^{ste} herziening van het bestemmingsplan buitengebied (2009) waaruit blijkt dat dagrecreatie niet aan de orde is, ook komt het niet tot uiting in de wijzigings- of vrijstellingsvoorwaarden. Er is dan ook geen sprake van een beleidsdoelstelling om dagrecreatie te realiseren. Het verzoek is om de desbetreffende passage te schrappen in de zienswijzennota en de toelichting bij het plan aan te passen.

Reactie:

De gemeente Bergen beschikt over één gebiedsdekkende structuurvisie, dat is de Structuurvisie+ uit 2006. Er is een nieuwe structuurvisie in voorbereiding. Een structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentelijke bestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen.

Bestaande gebruiken mogen worden voortgezet en worden belangrijk gevonden. Dat grondgebonden landbouw niet als doelstelling is benoemd, betekent niet dat het minder belangrijk is of niet kan plaatsvinden. Het betekent dat bestaande gebruiken en activiteiten die passend zijn binnen het bestemmingsplan kunnen plaatsvinden maar dat in bijvoorbeeld Tuindorp een overkoepelende ruimtelijke visie is namelijk glastuinbouw en dagrecreatie. Wanneer er nieuwe initiatieven komen, wordt bekeken of deze activiteiten passen in de ruimtelijke visie of afbreuk doen aan de realisatie van de visie.

Dat de Structuurvisie+ niet is doorvertaald in het Bestemmingsplan Buitengebied 1^{ste} herziening, betekent niet dat het geen gemeentelijk beleid is. Het maakt deel uit van de beleidstoetsing. Indien een bestemmingsplan niet voorziet in een wijzigingsbevoegdheid maar het initiatief past wel in gemeentelijk beleid, dan wordt een bijzondere ruimtelijke procedure gevolgd. Dit is van toepassing op het initiatief voor het Rosarium.

Aan het verzoek om de desbetreffende passage te schrappen wordt geen gehoor gegeven.

4. Schade

Er wordt gemakkelijk gesteld dat er geen schade is voor derden, uitgaande van de huidige situatie. Wat onjuist is. Bij beoordeling van het plan, en de gevolgen ervan voor derden dient te worden uitgegaan van de mogelijkheden die het plan creëert en niet de huidige situatie. Het verzoek is om nadrukkelijk rekening te houden met de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven en gronden.

Reactie:

In de zienswijzennota en in de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet gesteld dat er geen schade is voor derden. Indien er sprake is van planschade, dan dient daar een apart traject voor te worden gevolgd. Zoals in de zienswijzennota is aangegeven kan daartoe een verzoek om planschade op grond van artikel 6.1 Wro worden ingediend.

Een algemeen principe binnen de ruimtelijke ordening is dat wanneer er sprake is van een nieuw initiatief er gekeken wordt in hoeverre dit belemmeringen oplevert voor ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven en negatief effect kan hebben op omliggende burgerwoningen. Bij de beoordeling van de haalbaarheid van het Rosarium is nadrukkelijk gekeken naar in hoeverre omliggende bedrijven worden belemmerd door de plannen van het Rosarium. Daar is geen sprake van. Het blijft mogelijk om op naastliggende percelen (Emmastraat 9 en Tuinstraat 7) nieuwe kassen op te richten. Het gebruik van de kassen wordt niet belemmerd door de Recreatieve activiteiten van het Rosarium. Het perceel van dhr. van Bon kent voor een deel al de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw en voor een ander deel heeft het de wijzigingsbevoegdheid. Daar kunnen in de toekomst eventueel ook kassen worden opgericht. Het gebruik van het Rosarium heeft verder geen

negatief effect op het huidige agrarisch gebruik van de percelen (weilanden) voor andere agrarische activiteiten. Wat mogelijk is op grond van het bestemmingsplan blijft mogelijk. Tevens is het zo dat het gebruik van de agrarische percelen geen negatief effect heeft op het Rosarium.

5. Houden van dieren

Het verzoek is om nog eens goed te kijken naar het onderdeel milieu. Binnen het gehele bestemmingsvlak is het houden van dieren als ondergeschikte activiteit mogelijk. Dit heeft gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naburige gronden en gebouwen. De bestemmingsomschrijving geeft geen garantie dat er niet aanzienlijke aantallen dieren kunnen worden gehouden. Mogelijk ontstaat er ook significant negatieve effecten op het natuurgebied de Maasduinen. Het verzoek is om het houden van dieren te beperken tot de huidige situatie.

Reactie:

Het is juist dat binnen de hele bestemming Recreatie – Dagrecreatie dieren kunnen worden gehouden. Het bestemmingsplan geeft aan dat de voor Recreatie – Dagrecreatie aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- Dagrecreatie: met ondergeschikt hieraan:
 - o Detailhandel gericht op rozenproducten en beelden;
 - o Horeca, met uitzondering van het verstrekken van logies en zaalaccommodatie;
 - o Kweken van planten;
 - o Het houden van dieren, ondersteunend aan de recreatieve activiteiten.

In het bestemmingsplan kan niet met aantallen dieren worden gewerkt, er wordt gebruik gemaakt van de termen “ondergeschikt” en “ondersteunend”. Uit voornoemde bestemmingsplanomschrijving volgt dat het houden van dieren alleen kan ter ondersteuning van de recreatieve activiteiten. Tevens dient het ondergeschikt te zijn aan de dagrecreatieve activiteiten. Dit betekent dat wanneer de dieren de hoofdattractie worden, de ondergeschikte aard verdwijnt en dat er strijdigheid is met het bestemmingsplan. Het betekent ook dat het om een beperkt aantal dieren gaat. Het houden van de dieren (herten en zwijnen) door exploitanten kan worden gezien als hobbymatig van aard. Afhankelijk van de soorten gevogelte dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor het houden van die soorten. Dit is een traject dat losstaat van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het (hobbymatig) houden van dieren.

Met betrekking tot eventueel optredende significante effecten op het natuurgebied, dit zal nader worden toegelicht in de Toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 3.3 gaat er wel op in, maar is zeer kort.

6. Bestemmingsplan Buitengebied

- a) De vraag is gesteld waarom niet dezelfde regels worden toegepast als het in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied.

Reactie:

De reden waarom het bestemmingsplan voor Emmastraat 7 niet de regels van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied gebruikt ligt in het feit dat het postzegelplan al eerder is opgesteld. Pas in juli 2013 was de definitieve set ontwerpregels van het bestemmingsplan Buitengebied gereed. Het bestemmingsplan voor Emmastraat 7 was al eerder in procedure en veel eerder voorbereid.

- b) Het verzoek is om de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied dat in procedure is over te nemen, specifiek de regels die behoren tot de bestemming Recreatie – Dagrecreatie en deze als uitgangspunt te nemen. En het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Volgens dhr. Tielen bieden deze regels genoeg ruimte voor maatwerk om de belangen van reclamanten te beschermen en het Rosarium te legaliseren.

Reactie:

Het is in het kader van uniformiteit wenselijk om de regels uit het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied over te nemen. Aan dit verzoek kan gehoor worden gegeven. De regels behorend bij de bestemming Recreatie – Dagrecreatie zijn echter specifiek van toepassing op een kinderboerderij en niet vergelijkbaar met de activiteiten van het Rosarium. Dit betekent dat de regels niet 1 op 1 worden overgenomen. Er wordt een nieuwe set regels opgesteld met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied als basis.

Conclusie

In het voorgaande is de inspraakreactie van dhr. Tielen, namens reclamanten, behandeld. Om de zorgen van hen weg te nemen zal de vestiging van een attractiepark worden uitgesloten en zullen de regels van het nieuwe plan Buitengebied worden overgenomen. Wel zullen die regels op maat worden gemaakt.

Bijlage 1 Ingediende zienswijzen

Gemeenteraad van de gemeente Bergen
Postbus 140
5854 ZJ BERGEN



Datum
Tref
Oms kenmerk
Uw kenmerk

22 april 2013
Zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7"
20130411/7133jti/Bon v. H.

Geachte gemeenteraad,

Tot mij wendde zich dhr. H. van Bon, wonende aan de Venweg 6 te (5856 CB) Wellerlool, hierna te noemen 'cliënt' en te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van dhr. J. Tielen, medewerker van Arvalis, gevestigd en kantoorhoudende in het Ondernemershuis, Steegstraat 5 te 6041 EA Roermond. Cliënt exploiteert op voornoemde locatie een rundvee bedrijf en is eigenaar van de grond ten noorden van het plangebied. Deze grond maakt deel uit van de huiskavel van zijn rundveebedrijf. In het voorontwerp van het bestemmingsplan buitengebied is deze grond bestemd voor agrarisch grondgebruik glastuinbouw.

Ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7".

Cliënt ziet in het ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7" aanleiding tot het aanbrengen van de navolgende zienswijze.

Zienswijze

De zienswijze van cliënt is gebaseerd op de navolgende gronden, feiten en/of omstandigheden:

1. Toetsing beleid
2. Bouwregels
3. Schade cliënt.

Bijlagen

Ter onderbouwing van de zienswijze treft u bijgaand de afschriften aan van de navolgende, op de kwestie betrekking hebbende, stukken:

- Bijlage 1. Uitsnede ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7"
- Bijlage 2. Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan gemeente Bergen bouwvlak

1. Toetsing beleid

Het plangebied van voornoemd bestemmingsplan is deels gelijk aan het plangebied voor het voorontwerp van het bestemmingsplan buitengebied te Bergen, zie Bijlage 1 en Bijlage 2.

Binnen het plangebied zet u in het voorontwerp van het bestemmingsplan voor het buitengebied in op de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven binnen het onderhavige gebied. Feitelijk is dit een voortzetting van het beleid zoals u dit al jaren voert voor dit deel van Wellerlool. In het voorontwerp van dit bestemmingsplan gaat u niet in op de mogelijkheden voor recreatie "dagrecreatie".

Het bevreemd cliënt dan ook dat u nu, enkele maanden na de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied, u medewerking wilt verlenen aan de legalisatie van de bestaande illegale activiteiten op de locatie "Emmastraat 7" te Wellerlool.

Deze ontwikkeling staat haaks op het voornemen om het gebied verder te ontwikkelen tot een glastuinbouwconcentratie gebied.

Dat de genoemde ontwikkeling past binnen het algemene beleid van de gemeente Bergen, zoals verwoord in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7", is naar de mening van cliënt niet juist.

In het beleid van de gemeente Bergen wordt, m.u.v. van fiets en wandelroutes, nergens gerept over dagrecreatieve mogelijkheden binnen het glastuinbouwconcentratie gebied "Tuindorp".

Het Initiatief past op deze locatie niet binnen het beleid van de gemeente Bergen.

In de toelichting van voornoemd ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7" wordt aangegeven dat het Initiatief past binnen het businessplan Tuindorp zoals dit in 2007 is vastgesteld. Dit is natuurlijk niet juist. Als gevolg van het onderhavige Initiatief wordt de ruimte voor duurzame glastuinbouw in het gebied juist verder beperkt. Het plan beperkt de ontwikkelingen binnen het nu voorliggende plangebied omdat het de mogelijkheden voor realisatie van glastuinbouw op de belendende percelen beperkt.

2. Bouwregels

Binnen de belde, niet gekoppelde, bouwvlakken (ca. 50 % van het plangebied) is het mogelijk om gebouwen op te richten met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 13 m. Daarbuiten kunnen binnen vrijwel het gehele plangebied (tot aan de perceelsgrens) gebouwen opgericht worden met een goothoogte van 3.00 m. en een nokhoogte van 6.00 m. Cliënt vindt dit wel erg veel voor een bedrijf met de bestemming "recreatie - dagrecreatie".

De bouwregels bieden meer ruimte voor het oprichten van gebouwen dan de bouwregels in het vigerende bestemmingsplan of de bouwregels in het voorontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied.

In feite wordt het hierdoor mogelijk om op ca. de helft van het terrein hallen te bouwen met een hoogte van 13 meter en de rest van het terrein te voorzien van gebouwen of kassen met een hoogte van 6 meter. Het voornoemde ontwerpbestemmingsplan maakt "ruimtelijk" een bedrijf als "Toverland" mogelijk.

Cliënt vindt deze ruime bouwmogelijkheden niet passen binnen de doelstellingen van het plan en het gebied. Daarnaast zijn dergelijk bouwmogelijkheden naar de mening van cliënt ook overbodig gezien het beoogde gebruik van het plangebied, "dagrecreatie" met daaraan ondergeschikt;

- detailhandel gericht op rozenproducten en beelden;

- horeca, met uitzondering van het verstrekken van logies en zaalaccommodatie;
- kweken van planten;
- het houden van dieren ondersteunend aan de recreatieve activiteiten;

Clïënt verzoekt u het bestemmingsplan zodanig te beoordelen en de regels voor het oprichten van bouwwerken zodanig op te nemen in het bestemmingsplan dat;

- Er geen belemmeringen ontstaan voor de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en/of gebouwen.
- Er rekening wordt gehouden met het stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk, milieuhygiënische en cultuurhistorisch perspectief van nabijgelegen gebieden (zoals de maasduinen), hetgeen indien nodig aangetoond moet worden door deskundigenadviezen (op gebied van bijvoorbeeld bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geur, archeologie en flora en fauna);

Clïënt verzoekt u hierbij ook rekening te houden met de "schaduwwerking" van bomen, gebouwen en hagen.

3. Schade cliënt.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7" wordt opgemerkt dat een afstand van ca. 30 m. wenselijk is tussen glastuinbouwbedrijven en de gewenste bestemming "recreatie – dagrecreatie". Deze aanname is niet correct. Het bestemmingsplan voorziet immers ook in de oprichting en het gebruik van gebouwen en percelen voor het houden van dieren.

De minimale afstand zoals opgenomen in de handreiking bedrijven en milieuzonering bedraagt in een situatie waarin ook dierenverblijven worden opgericht bedraagt 50 m. en meer. In de situatie dat er eenden en/of ganzen worden gehouden bedraagt de afstand zelfs 200 m, deze situatie is in de praktijk vergelijkbaar met die van de vogelruimte. Op grond van het bestemmingsplan en de aard van de huidige activiteiten is het reëel om te veronderstellen dat er een verblijfsruimte gelijkwaardig aan die voor ganzen en/of eenden wordt gerealiseerd.

Op grond van voornoemd ontwerp bestemmingsplan worden gebouwen voor het houden van dieren opgericht. De toetsing in de toelichting aangaande de gevolgen van de planontwikkeling voor de omgeving dient daarop te worden aangepast.

In de toelichting wordt geconcludeerd dat er geen schade is van het onderhavige initiatief voor omliggende bedrijven. Dit is niet aldus niet juist en heeft ook alleen betrekking op de bestaande situatie in relatie tot de activiteiten van bestaande bedrijven binnen bestaande gebouwen in de omgeving. Dit is te beperkt.

In het bestemmingsplan ontbreekt een beschrijving van de totale mogelijkheden die het ontwerp bestemmingsplan biedt. Ook ontbreekt een toetsing van de nu gecreëerde mogelijkheden in relatie tot de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en/of gebouwen.

Indien het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld leidt cliënt schade doordat;

- Er gebouwen opgericht kunnen worden tot aan de perceelsgrens met een goothoogte van 3,00 of 6,00 m (nokhoogte 13,00 m.) Hierdoor ontstaat een schaduwwerking op zijn land waardoor gewassen minder groeien.
- Er zijn zeer ruime mogelijkheden voor het oprichten van bebouwing.
- Er binnen 30 m. van de perceelsgrens van zijn perceel, en bij het realiseren van diervverblijven nabij de perceelsgrens zelfs meer, geen kassen meer gebouwd kunnen worden.

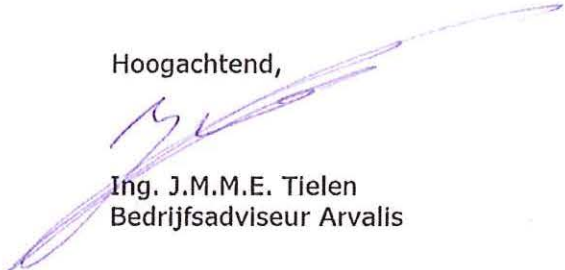
Het plan is daarom ook strijdig met het toekomstige doelstellingen voor het glastuinbouwconcentratiegebied "Tuindorp".

- Als gevolg van het oprichten van dierverblijven voor vogels en andere dieren, en de uitgebreide dagrecreatieve mogelijkheden, is niet uit te sluiten dat er een aanmerkelijke overlast, zoals bv. geluidsoverlast ontstaat voor cliënt.
- Het verbaast cliënt dat er door de gemeente geen overeenkomst wordt afgesloten voor het verhalen van mogelijke planschade op Initiatiefnemer.

Gezien de ruime mogelijkheden van het bestemmingsplan is planschade niet uit te sluiten.

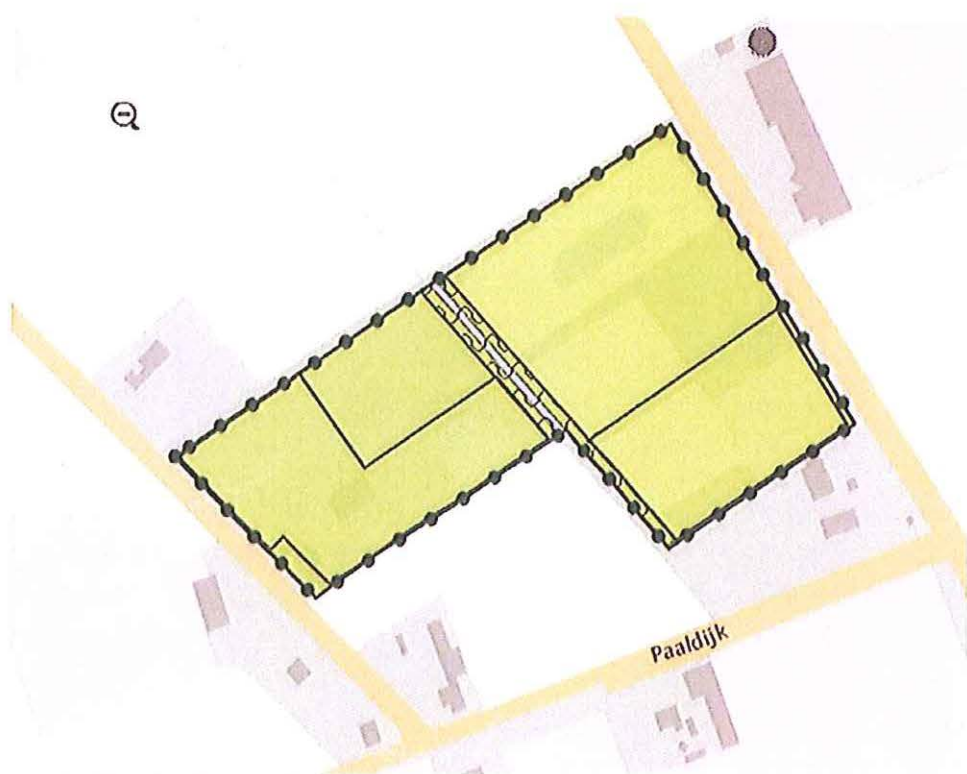
Redenen, waarom cliënt u als gemeenteraad verzoekt om deze zienswijze in uw overweging en de daarop volgende besluitvormingsprocedure te betrekken en in het kader van het bestemmingsplan zodanige aanpassingen aan te brengen dat wordt tegemoetgekomen aan hetgeen in deze zienswijze naar voren wordt gebracht.

Hoogachtend,



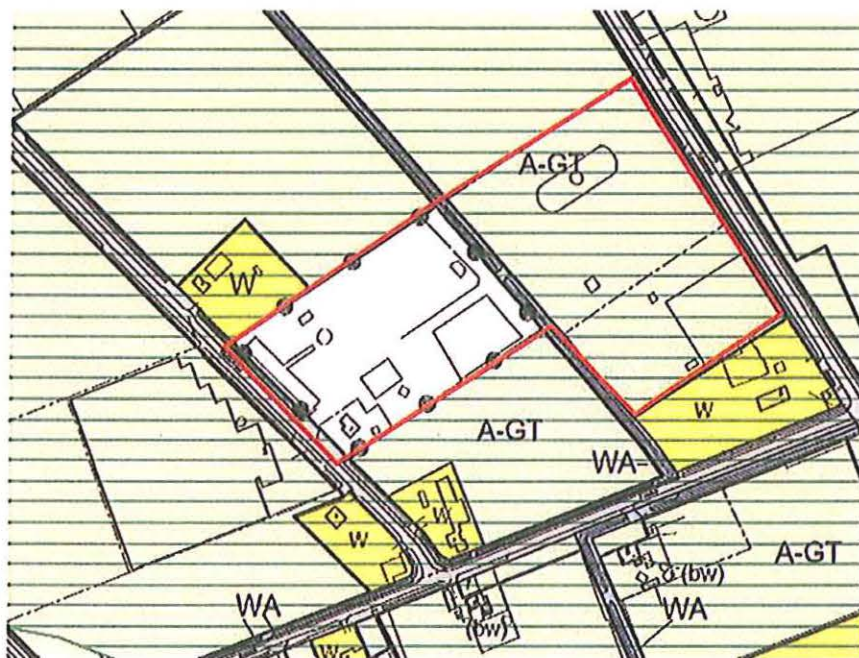
Ing. J.M.M.E. Tielen
Bedrijfsadviseur Arvalis

Bijlage 1. Uitsnede ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7"



1, Uitsnede plankaart 7

Bijlage 2. Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan gemeente Bergen bouwvlak



2, uitsnede voorontwerp bestemmingsplan buitengebied gemeente Bergen (plangebied is rood omlijnd).

Gemeenteraad van de gemeente Bergen
Postbus 140
5854 ZJ BERGEN



Datum
Tijdstip
Oris kenmerk
Uw kenmerk

22 april 2013
Zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7"
20130418/7133jti/Botden P.J.G.

Geachte gemeenteraad,

Tot mij wendde zich dhr. P.J.G. Botden, wonende aan de Emmastraat 9 te (5856 CD) Wellerlool, hierna te noemen 'cliënt' en te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van dhr. J. Tielen, medewerker van Arvalis, gevestigd en kantoorhoudende in het Ondernemershuis, Steegstraat 5 te 6041 EA Roermond. Cliënt woont op voornoemde locatie en is in het bezit van een perceel agrarisch land (opp. ca.1,5 ha.) dat aan de noord en oostzijde grenst aan het plangebied, zie ook Bijlage 1. In het voorontwerp van het bestemmingsplan buitengebied is deze grond bestemd voor agrarisch grondgebruik glastuinbouw.

Ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7".

Cliënt ziet in het ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7" aanleiding tot het aanbrengen van de navolgende zienswijze.

Zienswijze

De zienswijze van cliënt is gebaseerd op de navolgende gronden, feiten en/of omstandigheden:

1. Toetsing beleid
2. Bouwregels
3. Schade cliënt.
4. Bijlage bij de regels (Landschapsinrichtingsplan)

Bijlagen

Ter onderbouwing van de zienswijze treft u bijgaand de afschriften aan van de navolgende, op de kwestie betrekking hebbende, stukken:

- Bijlage 1. Perceel cliënt
- Bijlage 2. Uitsnede ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7"

- Bijlage 3. Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan gemeente Bergen bouwvlak
Bijlage 4. Uitsnede Landschapsinrichtingsplan (toekomstige uitbreiding)

1. Toetsing beleid

Het plangebied van voornoemd bestemmingsplan is deels gelijk aan het plangebied voor het voorontwerp van het bestemmingsplan buitengebied te Bergen, zie Bijlage 2 en Bijlage 3.

Binnen het plangebied zet u in het voorontwerp van het bestemmingsplan voor het buitengebied in op de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven binnen het onderhavige gebied. Feltelijk is dit een voortzetting van het beleid zoals u dit al jaren voert voor dit deel van Wellerlool. In het voorontwerp van dit bestemmingsplan gaat u niet in op de mogelijkheden voor recreatie "dagrecreatie".

Het bevreemd cliënt dan ook dat u nu, enkele maanden na de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied, u medewerking wilt verlenen aan de legalisatie van de bestaande illegale activiteiten op de locatie "Emmastraat 7" te Wellerlool.

Deze ontwikkeling staat haaks op het voornemen om het gebied verder te ontwikkelen tot een glastuinbouwconcentratie gebied.

Dat de genoemde ontwikkeling past binnen het algemene beleid van de gemeente Bergen, zoals verwoord in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7", is naar de mening van cliënt niet juist.

In het beleid van de gemeente Bergen wordt, m.u.v. van fiets en wandelroutes, nergens gerept over dagrecreatieve mogelijkheden binnen het glastuinbouwconcentratie gebied "Tulndorp".

Het initiatief past op deze locatie niet binnen het beleid van de gemeente Bergen.

In de toelichting van voornoemd ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7" wordt aangegeven dat het initiatief past binnen het businessplan Tulndorp zoals dit in 2007 is vastgesteld. Dit is natuurlijk niet juist. Als gevolg van het onderhavige initiatief wordt de ruimte voor duurzame glastuinbouw in het gebied juist verder beperkt. Het plan beperkt de ontwikkelingen binnen het nu voorliggende plangebied omdat het de mogelijkheden voor realisatie van glastuinbouw op de belendende percelen beperkt.

2. Bouwregels

Binnen de beide, niet gekoppelde, bouwvlakken (ca. 50 % van het plangebied) is het mogelijk om gebouwen op te richten met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 13 m. Daarbuiten kunnen binnen vrijwel het gehele plangebied (tot aan de perceelsgrens) gebouwen opgericht worden met een goothoogte van 3.00 m. en een nokhoogte van 6.00 m. Cliënt vindt dit wel erg veel voor een bedrijf met de bestemming "recreatie – dagrecreatie".

De bouwregels bieden meer ruimte voor het oprichten van gebouwen dan de bouwregels in het vigerende bestemmingsplan of de bouwregels in het voorontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied.

In feite wordt het hierdoor mogelijk om op ca. de helft van het terrein hallen te bouwen met een hoogte van 13 meter en de rest van het terrein te voorzien van gebouwen of kassen met een hoogte van 6 meter. Het voornoemde ontwerpbestemmingsplan maakt "ruimtelijk" een bedrijf als "Toverland" mogelijk.

Cliënt vindt deze ruime bouwmogelijkheden niet passen binnen de doelstellingen van het plan en het gebied. Daarnaast zijn dergelijk bouwmogelijkheden naar de mening

van cliënt ook overbodig gezien het beoogde gebruik van het plangebied, "dagrecreatie" met daaraan ondergeschikt;

- detailhandel gericht op rozenproducten en beelden;
- horeca, met uitzondering van het verstrekken van logies en zaalaccommodatie;
- kweken van planten;
- het houden van dieren ondersteunend aan de recreatieve activiteiten;

Cliënt verzoekt u het bestemmingsplan zodanig te beoordelen en de regels voor het oprichten van bouwwerken zodanig op te nemen in het bestemmingsplan dat;

- Er geen belemmeringen ontstaan voor de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en/of gebouwen.
- Er rekening wordt gehouden met het stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk, milieuhygiënische en cultuurhistorisch perspectief van nabijgelegen gebieden (zoals de maasduinen), hetgeen indien nodig aangetoond moet worden door deskundigenadviezen (op gebied van bijvoorbeeld bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geur, archeologie en flora en fauna);

Cliënt verzoekt u hierbij ook rekening te houden met de "schaduwwerking" van bomen, gebouwen en hagen.

3. Schade cliënt.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7" wordt opgemerkt dat een afstand van ca. 30 m. wenselijk is tussen glastuinbouwbedrijven en de gewenste bestemming "recreatie – dagrecreatie". Deze aanname is niet correct. Het bestemmingsplan voorziet immers ook in de oprichting en het gebruik van gebouwen en percelen voor het houden van dieren.

De minimale afstand zoals opgenomen in de handreiking bedrijven en milieuzonering bedraagt in een situatie waarin ook dierenverblijven worden opgericht bedraagt 50 m. en meer. In de situatie dat er eenden en/of ganzen worden gehouden bedraagt de afstand zelfs 200 m, deze situatie is in de praktijk vergelijkbaar met die van de vogelruimte. Op grond van het bestemmingsplan en de aard van de huidige activiteiten is het reëel om te veronderstellen dat er een verblijfsruimte gelijkwaardig aan die voor ganzen en/of eenden wordt gerealiseerd.

Op grond van voornoemd ontwerp bestemmingsplan worden gebouwen voor het houden van dieren opgericht. De toetsing in de toelichting aangaande de gevolgen van de planontwikkeling voor de omgeving dient daarop te worden aangepast.

In de toelichting wordt geconcludeerd dat er geen schade is van het onderhavige initiatief voor omliggende bedrijven. Dit is niet aldus niet juist en heeft ook alleen betrekking op de bestaande situatie in relatie tot de activiteiten van bestaande bedrijven binnen bestaande gebouwen in de omgeving. Dit is te beperkt.

In het bestemmingsplan ontbreekt een beschrijving van de totale mogelijkheden die het ontwerp bestemmingsplan biedt. Ook ontbreekt een toetsing van de nu gecreëerde mogelijkheden in relatie tot de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en/of gebouwen.

Indien het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld leidt cliënt schade doordat;

- Er gebouwen opgericht kunnen worden tot aan de perceelsgrens met een goothoogte van 3,00 of 6,00 m (nokhoogte 13.00 m.) Hierdoor ontstaat een schaduwwerking op zijn land waardoor gewassen minder groeien.
- Er zijn zeer ruimte mogelijkheden voor het oprichten van bebouwing.

- Er binnen 30 m. van de perceelsgrens van zijn perceel, en bij het realiseren van dierverblijven nabij de perceelsgrens zelfs meer, geen kassen meer gebouwd kunnen worden.
Het plan is daarom ook strijdig met het toekomstige doelstellingen voor het glastuinbouwconcentratiegebied "Tuindorp".
- De woning van cliënt ligt op 30 m. van het plangebied.
Als gevolg van het oprichten van dierverblijven voor vogels en andere dieren, en de uitgebreide dagrecreatieve mogelijkheden, is niet uit te sluiten dat er een aanmerkelijke overlast, zoals bv. geluidsoverlast ontstaat voor cliënt.
- Het verbaast cliënt dat er door de gemeente geen overeenkomst wordt afgesloten voor het verhalen van mogelijke planschade op initiatiefnemer.

Gezien de ruime mogelijkheden van het bestemmingsplan is planschade niet uit te sluiten.

4. Bijlage bij de regels (Landschapsinrichtingsplan)

In de bijlage bij de regels is het landschapsinrichtingsplan opgenomen. Cliënt constateert dat zijn grond wordt aangemerkt als toekomstige uitbreidingsruimte voor het rosarium, zie Bijlage 4. Over deze toekomstige bestemming van zijn grond is met hem geen overleg gevoerd. Hij verzoekt u om de aanduiding binnen het landschapsinrichtingsplan, dat zijn grond gezien wordt als toekomstige ontwikkelingsruimte, te schrappen.

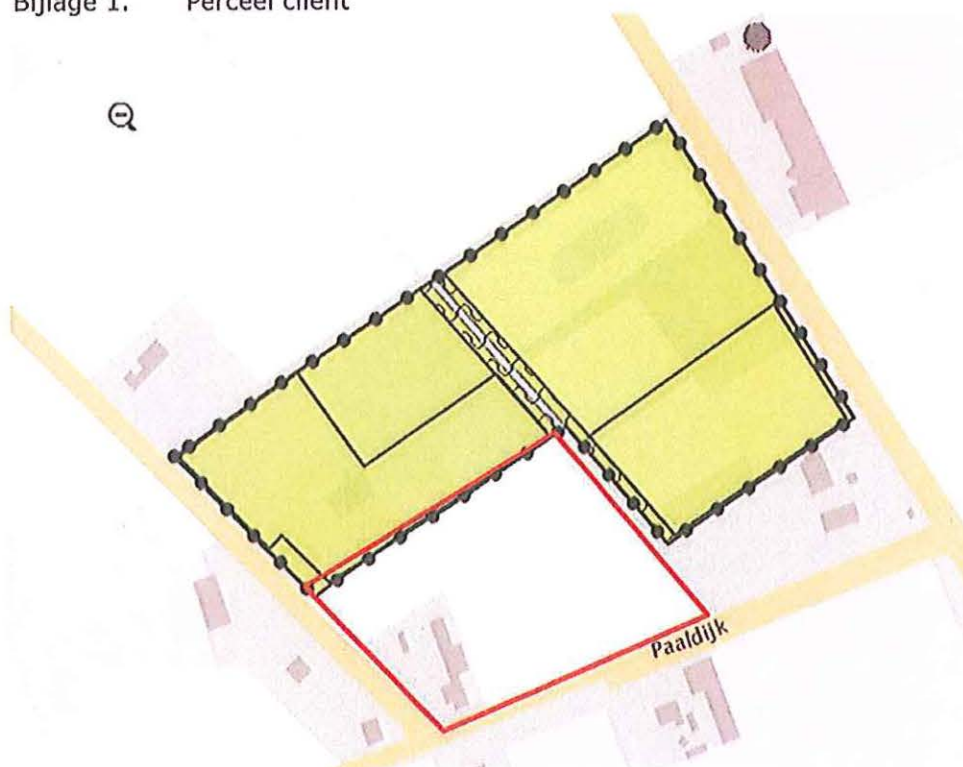
Redenen, waarom cliënt u als gemeenteraad verzoekt om deze zienswijze in uw overweging en de daarop volgende besluitvormingsprocedure te betrekken en in het kader van het bestemmingsplan zodanige aanpassingen aan te brengen dat wordt tegemoetgekomen aan hetgeen in deze zienswijze naar voren wordt gebracht.

Hoogachtend,



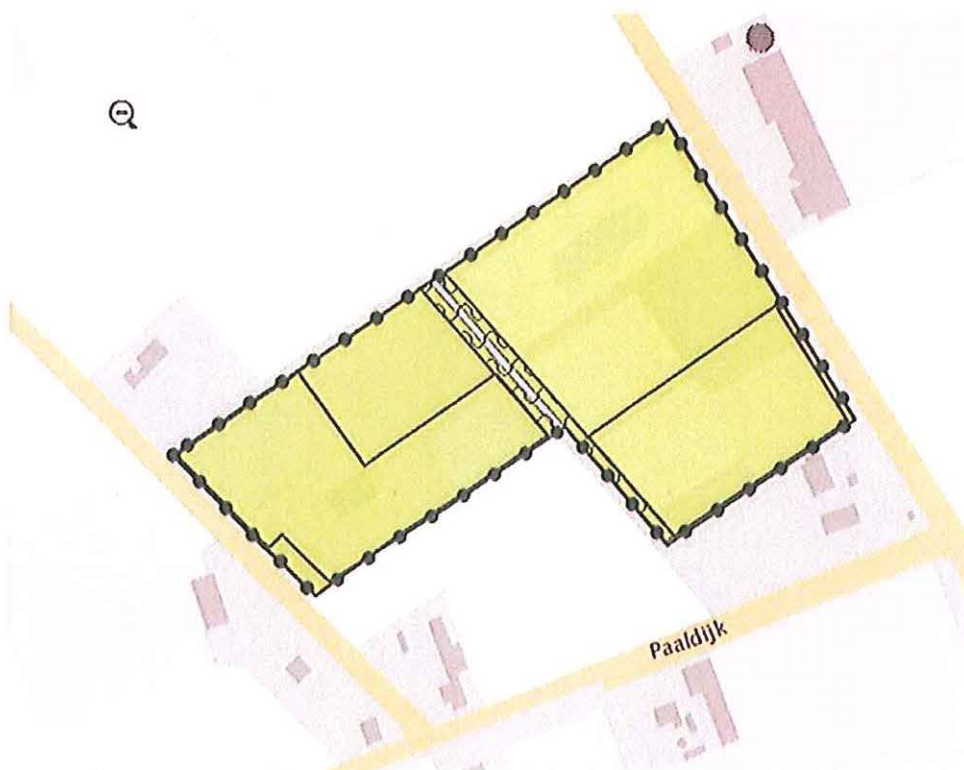
Ing. J.M.M.E. Tielen
Bedrijfsadviseur Arvalis

Bijlage 1. Perceel cliënt



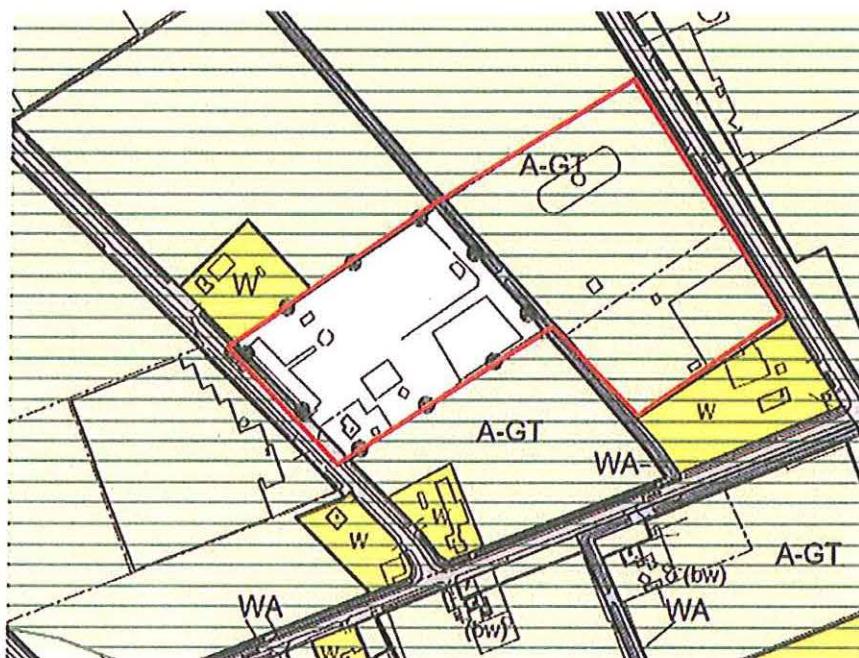
1, Perceel cliënt (rood omlijnd).

Bijlage 2. Uitsnede ontwerpbestemmingsplan "Emmastraat 7"



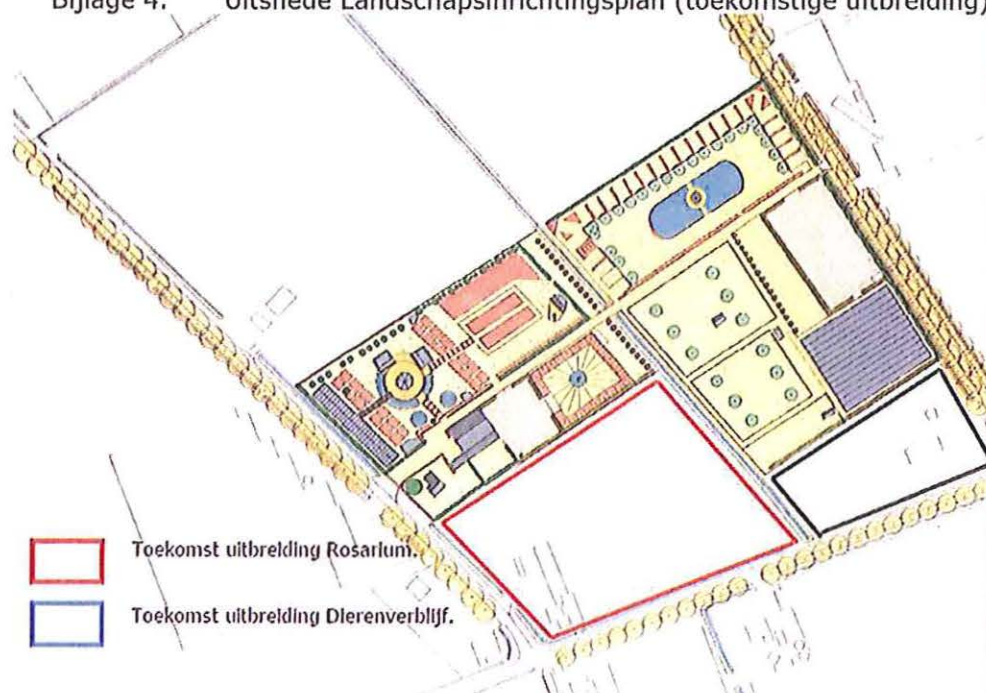
2, Uitsnede plankaart 7

Bijlage 3. Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan gemeente Bergen bouwvlak



3, uitsnede voorontwerp bestemmingsplan buitengebiedgemeente Bergen (plangebied is rood omlijnd).

Bijlage 4. Uitsnede Landschapsinrichtingsplan (toekomstige uitbreiding)



Bijlage 2 Inspraakreactie

Geachte raadscommissie,

Graag wil ik van de mogelijkheid gebruik maken om in te spreken inzake het bestemmingsplan Emmastraat 7.

Namens beide reclamanten wil ik allereerst benadrukken dat zij geen probleem hebben met het legaliseren van de huidige illegale situatie. Zij staan dan ook geheel achter het voornemen van de gemeente Bergen tot legalisering van de bestaande illegale situatie. Daarbij dient echter rekening te worden gehouden met de belangen van reclamanten.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze zijn de bebouwingsregels wat ingeperkt. Nog steeds is het echter mogelijk om de ene helft van het bouwvlak te bebouwen met een loods van 10 m. hoog en de andere helft met een kas van 10 m. hoog. Beide reclamanten hebben bezwaar tegen de bijzonder ruime mogelijkheden die het nu in procedure zijnde bestemmingsplan biedt.

Om u een idee te geven. De huidige bebouwde oppervlakte van het Pretpark Toverland bedraagt ca. 1,7 ha. Middels dit bestemmingsplan wordt toestemming gegeven voor oprichten van een loods en een kas met een gezamenlijke oppervlakte van 1,6 ha., Juist ja, slechts 6 % kleiner. Ook Toverland heeft een bestemming "recreatie - dagrecreatie".

Dit bestemmingsplan gaat dan ook aanzienlijk verder dan het legaliseren van de bestaande situatie.

Bijbehorende bouwwerken mogen op een afstand van 1 meter van de perceelsgrens worden opgericht. In het in procedure zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied wordt uitgegaan van een minimale afstand van 5 m. Het bebouwingsvlak loopt tot aan de perceelsgrens. Initiatiefnemer kan een muur bouwen van 6 m. hoog op de kadastrale begrenzing. Hier is dus zelfs bebouwing tot op de perceelsgrens mogelijk. Waarom worden hier niet dezelfde regels gevolgd als in het nu in procedure zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied?

Deze voorwaarden in het bestemmingsplan buitengebied zorgen juist voor een bescherming van de belangen van naburige eigenaren en gebruikers, zoals reclamanten. Juist door de bouwmogelijkheden zo kort aan de perceelsgrens worden de belangen van reclamanten aanzienlijk geschaad.

Dat dit niet de intentie is van initiatiefnemer weten reclamanten ook wel. U biedt echter wel de mogelijkheid daartoe. Wie weet wat een volgende eigenaar met het perceel gaat doen? Kan de gemeente een omgevingsvergunning voor het oprichten van een loods en een kas met een gezamenlijk oppervlakte van 1,6 ha. met een hoogte van 10 m. afwijzen indien deze aanvraag aan de bouwregels voldoet. Volgens mij mag de gemeente die vergunning niet weigeren. De aanpassingen die worden voorgesteld in de zienswijzenota zijn daarom volstrekt onvoldoende.

In reactie op de zienswijze van reclamanten wordt opgemerkt dat de 2^{de} doelstelling, dus na de glastuinbouw, van het gebied tuindorp het versterken is van de dagrecreatie. Hierbij wordt verwezen naar de structuurvisie uit 2006. Uit deze reactie kan afgeleid worden dat de gemeente de activiteit dagrecreatie binnen Tuindorp belangrijker vindt dan een grondgebonden agrarisch bedrijf zoals dat van de heer van Bon. Uit artikel 12 lid A van de 1^{ste} herziening van het bestemmingsplan blijkt duidelijk dat het gebied naast glastuinbouw bedoeld is voor andere agrarische doeleinden dan glastuinbouw mvv. de intensieve veehouderij. Dagrecreatie komt in artikel 12 niet aan de orde. Ook is hiervoor geen wijzigings- of vrijstellingsvoorwaarde opgenomen. Er is geen



sprake van een beleidsdoelstelling om een dagrecreatie zoals nu voorgesteld binnen Tuindorp te realiseren. Reclamanten verzoeken u deze volstrekt onjuiste en verwarrende reactie in de zienswijzennota te schrappen en de toelichting bij het plan op dit punt alsnog aan te passen.

Er wordt heel gemakkelijk gesteld dat er geen schade is voor derden zoals Reclamanten. Hierbij wordt uitgegaan van de huidige aanwezige situatie. Dit is niet juist. Bij het beoordelen van het plan, en de gevolgen daarvan voor derden, dient u uit te gaan van de mogelijkheden die middels het plan gecreëerd worden, niet van de huidige situatie. Reclamanten vragen u bij de beoordeling van dit plan ook, conform uw beleid, nadrukkelijk rekening te houden met de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven en gronden.

Reclamanten verzoeken u ook nog eens goed te kijken naar het onderdeel milieu. Het houden van dieren is immers binnen het gehele bestemmingsvlak als ondergeschikte activiteit mogelijk. Ook dit heeft gevolgen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naburige gronden en gebouwen. De nu gehanteerde bestemmingsomschrijving geeft geen garantie dat er niet aanzienlijke aantallen dieren kunnen worden gehouden. Een reactie in de zienswijzennota dat er ter ondersteuning van de dagrecreatie wat hangbuikzwijntjes gehouden is wel erg beperkt. De nu voorliggende doeleindenomschrijving in combinatie met de bouwregels betekent dat er mogelijk significant negatieve effecten zijn voor het natuurgebied de Maasduinen. Reclamanten verzoeken u daarom ook de mogelijkheid tot het houden van dieren te beperken tot de huidige situatie.

Zij hopen dan ook dat de gemeenteraad op 3 September het bestemmingsplan Emmastraat 7 in een gewijzigde vorm vaststelt. Zij verzoeken de gemeenteraad hierbij de regels zoals opgenomen in het in procedure zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied met betrekking tot de bestemming recreatie – dagrecreatie als uitgangspunt te nemen.

Deze regels bieden genoeg ruimte voor maatwerk om de belangen van reclamanten te beschermen en de het rosarium te legaliseren.

Hartelijk dank voor u aandacht.

Ing. Jan Tielen
Arvalis advies