

Raadsbesluit

R 15-14

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 maart 2015;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 7 april 2015;

b e s l u i t :

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen zoals verwoord in de "nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan recreatiepark Ter Spegelt en pension Boslucht";
2. in te stemmen met de wijzigingen zoals verwoord in de "nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan recreatiepark Ter Spegelt en pension Boslucht";
3. het bestemmingsplan recreatiepark Ter Spegelt en pension Boslucht zowel analoog als digitaal gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.0770.BPBterspegelt0004-ONTW) van januari 2015 met als ondergrond: grootschalige basiskaart (GBK) 2015-01-08 met inbegrip van de wijzigingen onder 2. De code zal na vaststelling zijn NL.IMRO.0770.BPBterspegelt0004-VAST

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 28 april 2015
De raad voornoemd
de griffier,



de heer H.J. Broekman

de voorzitter,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers



Nota van zienswijzen bestemmingsplan “recreatiepark Ter Spegelt en pension Boslucht”

Behoort bij besluit van de
raad der gemeente Eersel

d.d.

28 APR. 2015

Mij bekend,

De raadsgriffier van Eersel,

Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
maart 2015
15.03834

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan "recreatiepark Ter Spegelt en pension Boslucht" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 15 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 25 februari 2015).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 14 januari 2015 in de Staatscourant en de Hint, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn één schriftelijke zienswijze ingediend.

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. de heer Th. A.M. van der Veldt, Wilhelminadijk 5, 5089 NT Haghorst.
2. De heer R.C.B. Meurs, Postelseweg 185b34, 5521?? Eersel.
3. De heer S.P.C. Maas, Dijk 38, 5521 AZ Eersel.
4. Mr. J. Nagtegaal nms de heer J.L.M. van de Ven, Postelsesweg 185b40 Eersel.
5. Mr. J. Nagtegaal nms mevr. S van Kemenade
6. De heer E.T.H.M. van der Heijden, voorzitter BETS, Akkerwinde 65, 5571 KL Hapert

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld.

ZIENSWIJZEN

1. **de heer Th. A.M. van der Veldt, Wilhelminadijk 5, 5089 NT Haghorst.**

De zienswijze:

Appellant constateert dat op het park 36 bungalows aanwezig zijn met een oppervlakte van ongeveer 50 m² 14 stuks met een oppervlakte van ca. 75 m² (*is feitelijk 79 m²*) en het berestemmingsplan daarnaast voorziet in het oprichten van een drietal bungalows van 100 m².

De bungalows mogen niet worden vergroot

Hij heeft zelf een bungalow van 50 m² en wil deze vergroten tot 79 m².

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk

Beoordeling:

Gelet op de gewijzigde behoefte op het gebied van recreatie bestaat begrip voor de vraag om het uitbreiden van de bungalows van 50 m² tot 79 m² mogelijk te maken. Er bestaan feitelijk geen ruimtelijke argumenten om het verschil in omvang tussen de aanwezige bungalows te verdedigen. De percelen hebben een gemiddelde omvang van 1000 m² en het uitbreiden van 36 bungalows van 50 m² tot 79 m² zal geen ernstige verstoring opleveren.

Om de uniformiteit en beeldkwaliteit te handhaven zal de uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 79 m² worden opgenomen met een binnenplanse afwijking waarbij voorwaarden worden gesteld aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De uitbreiding wordt daarbij getoetst aan een bij de regels gevoegd beeldkwaliteitsplan.

Voorstel:

De zienswijze overnemen en het bestemmingsplan aanpassen.

2. **De heer R.C.B. Meurs, Postelseweg 185b34, 5521?? Eersel.**

De zienswijze:

Appellant heeft een bungalow met een oppervlakte van 79 m² en wil deze vergroten met 25 m². Doelstelling is het vergroten van de verhuurkansen door uitbreiding aantal slaapplekken, verbeteren rolstoelvriendelijkheid en sanitair verbetering.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk

Beoordeling:

Na heroverweging wordt thans aan de raad voorgesteld om de bungalows met een oppervlakte van 50 m² te laten uitbreiden tot 79 m². Hiermee wordt naar onze mening voldoende tegemoet gekomen aan de wensen om voldoende ruimte voor een comfortabele recreatieruimte die voldoet aan de eisen des tijds.

Er bestaat geen aanleiding om de oppervlakte van de bungalows met een oppervlakte van 79 m² te vergroten tot 100 m². Voor een reguliere recreatiebungalow wordt een oppervlakte van 79 m² voldoende geacht.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

3. De heer S.P.C. Maas, Dijk 38, 5521 AZ Eersel.

De zienswijze

De goot- en bouwhoogte voor het bijgebouw zijn bepaald op respectievelijk 1,75 m en 2,40 m. Gevraagd wordt om ophoging tot respectievelijk 2 m en 3 m.

Daarnaast vraagt appellant zich af waarom het bestemmingsplan bepaalt dat een (ver)bouwplan of ontwikkeling moet worden gemeld aan de parkeigenaar.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk

Beoordeling

Er bestaat begrip voor de opmerkingen.

Het is normaal dat het bijgebouw over de volledige oppervlakte van 10 m² overal minimaal stahoogte heeft. Er bestaat dan ook geen bezwaar tegen aanpassing van goot- en nokhoogte tot respectievelijk 2 en 3 m.

De bepaling alle verbouwplannen en ontwikkelingen ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding -1" moeten worden gemeld bij de eigenaar van bungalowpark Ter Spiegelt, veronderstelt dat de gemeente daaraan toetst en bij elke aanvraag om een omgevingsvergunning ook nagaat of deze melding is gedaan. Aangezien deze melding ruimtelijk niet relevant is, hoort deze ook niet thuis in het bestemmingsplan. Derhalve kan lid i van artikel 11.2.2. vervallen

De volgende regel wordt hiervoor in de plaats toegevoegd; Alle (ver)bouwplannen en activiteiten ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' welke omgevingsvergunningplichtig zijn worden bij de beoordeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels gevoegd en maakt hier integraal onderdeel van uit.

In het beeldkwaliteitsplan staat aangegeven dat de goot- en nokhoogte respectievelijk 2 en 3 meter mogen bedragen.

Voorstel:

De zienswijze overnemen en het bestemmingsplan aanpassen.

4. Mr. J. Nagtegaal nms de heer J.L.M. van de Ven, Postelsesweg 185b40 Eersel.

De zienswijze

Appellant stelt dat hij al vóór 31 oktober 2003 permanent woonachtig was op het park.

Analoog aan de handelwijze bij het bestemmingsplan Buitengebied en mede gelet op het bepaalde in artikel 3.2.3 van het Bro wenst hij een persoonsgebonden overgangsrecht voor bewoning van de bungalow.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk

Beoordeling

Het is niet de bedoeling om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen op basis waarvan permanente bewoning wordt gedoogd middels persoonsgebonden overgangsrecht.

In voorkomend geval kan worden overwogen om permanente bewoning toe te staan met afzonderlijke persoonsgebonden gedoogbeschikkingen. Daarbij kan in gevallen waarbij bewoning vaststaat vóór 31 oktober 2003 medewerking aan permanente bewoning worden verleend met de mogelijkheden opgenomen in de "beleidsregel kleine afwijkingen

bestemmingsplannen en planschade 2015" waarbij dan aangesloten wordt op de rijksregeling.

In het onderhavige geval kan hieraan toepassing worden gegeven zodat aanpassing van het bestemmingsplan niet nodig is.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

5. Mr. J. Nagtegaal nms mevr. S van Kemenade

De zienswijze

Appellant constateert dat het plan o.a. voorziet in de plaatsing van een vijftal windturbines zonder dat nadrukkelijk is bepaald waar deze worden geplaatst. Plaatsing van de windturbines op bepaalde plaatsen kan leiden tot geluidoverlast. Niet is aangetoond dat de windturbines zullen voldoen aan de te stellen eisen en richtlijnen inzake veiligheid en geluidoverlast. Er zal sprake zijn van horizonvervuiling. Niet is gebleken dat een welstandscommissie heeft geoordeeld dat de windturbines passend zijn. Plaatsing op bepaalde plaatsen kan leiden tot waardedaling van de bungalow van appellant.

Het bestemmingsplan voorziet daarnaast in de bouw van een drietal nieuwe recreatiewoningen. Mede gelet op de gekozen locatie zullen deze bungalows afbreuk doen aan de omgevingskwaliteit en mede door het toenemende verkeer leiden tot overlast. De bungalows worden gebouwd voor recreatie voor mensen met een beperking. Er is geen reden om voor deze doelgroep bungalows te bouwen. Er zijn voldoende alternatieven die na aanpassing geschikt zijn voor recreatie door mensen met een beperking. Wellicht kan bij de bouw van het geplande hotel rekening worden gehouden met deze doelgroep.

Ervaring met het gebruik van het pand Postelseweg 183 door grotere groepen heeft al geleerd dat dit leidt tot geluidsoverlast.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk

Beoordeling

De windmolens zijn 15 meter hoog en zullen alleen daar geplaatst worden waar voldoende open terrein aanwezig is om een voldoende energieopbrengst te kunnen garanderen. De windmolens zullen dan ook geplaatst worden aan de oostzijde van het plangebied in de directe nabijheid van het open water en daarmee op ruime afstand van het bungalowpark. In het bestemmingsplan wordt geregeld dat de bouw van windmolens alleen maar in dit specifieke gebied mag plaatsvinden. Hiervoor wordt een gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding en wordt een voorwaardelijke bepaling in de regels opgenomen.

De nieuw toe te voegen bungalows bevinden zich op een gedeelte van het park waar al een recreatieve bestemming vigerend is. Binnen deze bestemming worden op grote percelen vergelijkbaar met de verkaveling van het de rest van het park 3 bungalows ingepast. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn hier dan ook geen bezwaren tegen. De bungalows bevinden zich vlak bij de entree van het park. Het betreft de eerste drie bungalows vanaf de entree aan de noordzijde. Van verkeersoverlast voor het overige park kan dan ook geen sprake zijn. De bungalows worden landschappelijk ingepast in de bestaande bosbeplanting. In het bestemmingsplan (figuur 13) is dit ook weergegeven. De gemeente is er voorstander van dat er voor specifieke doelgroepen, zoals gehandicapten, aangepaste recreatiemogelijkheden worden gerealiseerd.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

6. De heer E.T.H.M. van der Heijden, voorzitter BETS, Akkerwinde 65, 5571 KL Hapert

Verzocht wordt om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat alle bungalows van 50 m2 kunnen worden vergroot tot 79 m2.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk

Boordeling:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze nr. 1.

Voorstel:

De zienswijze overnemen en het bestemmingsplan aanpassen.