

Bijlage 6

Nota van zienswijzen

Gilze en Rijen

Bestemmingsplan Dongenseweg 52a

Nota van zienswijzen

Inleiding.

Op 16 februari 2012 stelden burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan “Dongenseweg 52a” vast. Het ontwerpbestemmingsplan is daarna gepubliceerd heeft ter inzage gelegen in de periode van 1 maart 2012 tot en met 11 april 2012. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door een aantal omwonenden en de provincie Noord-Brabant.

In deze Nota zijn de reacties samengevat en van een reactie voorzien. Daarna is onder het kopje “Conclusie” aangegeven of, en in welke mate, de reactie aanleiding geeft tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De samenvattingen geven de hoofdlijnen van de ingebrachte zienswijzen weer. Voor zover in de samenvatting onderdelen niet (letterlijk) genoemd zijn, zijn die onderdelen wel betrokken in de afwegingen.

De zienswijzen zijn tijdens een overleg besproken met initiatiefnemer. Deze heeft hierin aanleiding gezien om zijn initiatief behoorlijk aan te passen: de landschapscamping komt te vervallen. Uit het overleg is tevens gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan op enkele kleine onderdelen nog aanpassing behoeft om aan te sluiten op de inmiddels nader geconcretiseerde plannen. Een en ander is in deze Nota verwoord onder de paragraaf Ambtelijke wijzigingen.

1. Zienswijzen van omwonenden

Er zijn 3 reacties ontvangen, te weten:

- a. van de heer H. van den Muysenberg, Dongenseweg 52 in Rijen (ontvangen 5 april 2012);
- b. van de heer R. Klerx, Dongenseweg 50a in Rijen (ontvangen 10 april 2012);
- c. van de heer C. Vermeulen, Dongenseweg 52 in Rijen (ontvangen 10 april 2012)

Samenvattingen.

Ad a. Indiener woont direct aan de zuidzijde van het plangebied. Zijn zienswijze heeft uitsluitend betrekking op het onderdeel landschapscamping, waarbij hij zich niet zozeer verzet tegen de

landschapscamping op zichzelf, maar zich vooral verzet tegen de inrichting en inpassing van dit onderdeel.

- Toegangspad/inrit: de toegang tot de camping vindt plaats via een smal toegangspad, gelegen direct langs de perceelgrens. Vanaf het pad is het mogelijk om in de tuin van indiener te kijken. Indiener vrees overlast door het gebruik van dat pad door auto's, fietsers en voetgangers. Hij betwijfelt bovendien of de ontsluiting op de Dongenseweg wel voldoende veilig is.
- Parkeerplaatsen: een deel van de parkeerplaatsen (10 stuks aan de zuid-oostzijde) is voorzien ter hoogte van zijn achtertuin. Ook hier vreest hij (geluids-)overlast en verlies van privacy. De aangrenzende groenstrook is volgens hem onvoldoende beschermend en onvoldoende robuust.
- Groenstructuur; indiener verzet zich tegen het toestaan van de toegangspad binnen de groenstrook. Deze is volgens hem tevens onvoldoende robuust en zou minimaal 7,5 meter breed moeten zijn.
- Sanitaire voorziening: deze is voorzien op circa 15 meter afstand van zijn achtertuin. Er is mogelijk zicht vanuit de tuin op deze voorziening en vice versa. Indiener vindt dat een sanitaire voorziening elders op het perceel moet komen (buiten het zicht) of binnen de oorspronkelijke woonkavel.
- Licht en geluid: indiener verzet zich tegen mogelijk toekomstige verlichting van het toegangspad en/of de parkeerplaatsen. Voor zijn privé-situatie vindt hij dat een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie. Voor wat betreft geluid vreest hij overlast als gevolg van verkeersbewegingen, dichtslaande autodeuren, gesprekken bij sanitair en parkeren.
- Milieuzonering: indiener acht het plan in strijd met de VNGpublicatie milieuzonering. De afstand tussen zijn perceel en het perceel van landschapscamping (inclusief het toegangspad) zou op grond daarvan minstens 50 meter moeten bedragen. Deze afstand is feitelijk een stuk korter.

Ad b. Indiener is eigenaar van de percelen aan de zuid- en oostzijde van de beoogde locatie voor de landschapscamping. Hij sluit zich volledig en in dezelfde bewoordingen aan bij de zienswijze genoemd onder a. Daarbij onderkent hij dat de privacy-onderdelen voor hem veel minder nadrukkelijk aanwezig zijn. Het gaat indiener vooral om de gebruiksmogelijkheden van zijn gronden. Op dit moment worden deze gronden gebruikt als paardenweide, waarop tevens trainingen voor paarden plaatsvinden. Vanaf de geplande parkeerplaatsen en de "open-zicht-plaatsen" vanaf de camping ontstaat een belemmering voor het gebruik van zijn gronden. Hij vindt dat er sprake moet zijn van een volledig gesloten groenstrook van minimaal 5 meter breed en dat de toegangspad daarvan geen onderdeel zou mogen uitmaken. Hij suggereert als oplossing dat het toegangspad beter aan de andere kant van het perceel kan liggen (dus aan de Noordkant van het perceel Dongenseweg 52a).

Ad c. Indiener is sinds 1995 eigenaar en heeft zijn bebouwing grondig verbouwd. Op zijn perceel is een aantal paardenstallen aanwezig. Het toegangspad loopt parallel aan de weide waarop de paarden worden gehouden en getraind. Bovendien ligt het pad slechts op 4 meter vanaf de stallen.

De zienswijze heeft betrekking op vermindering van de privacy en belemmeringen voor het uitoefenen van hun (paarden-)hobby. Indiener geeft aan met initiatiefnemer overleg te hebben gehad en de volgende voorstellen te hebben gedaan:

- verleggen van het toegangspad langs de bestaande woning Dongenseweg 52a in plaats van direct op/naast de perceelsgrens.
- Verleggen van de parkeerplaatsen
- Andere situering van de nieuw geplande opslagschuur

Volgens indiener wenste initiatiefnemer aan deze voorstellen geen medewerking te verlenen.

Reactie gemeente.

Ad a. Indiener woont op zeer korte afstand van (naast) het plangebied. Het is daarom aannemelijk dat hij gevolgen ondervindt van de in het plan beoogde ontwikkeling(en). De gemeente weegt de belangen van indiener ten opzichte van de belangen van initiatiefnemer en het algemeen en maatschappelijk belang. Daarnaast is de gemeente gehouden om een integrale heroverweging te maken van alle planologisch relevante aspecten. De gemeente reageert op de ingebrachte punten uit de zienswijze als volgt:

- Toegangspad/inrit: de vrees van indiener lijkt terecht. Op dit moment is er echter ook al sprake van een bestaand pad. Dat dit pad in het voorliggende plan gebruikt gaat worden als toegangspad voor de landschapscamping, lijkt daarom logisch. De gemeente is het met indiener eens dat dit negatieve gevolgen kan hebben voor zijn privacy en mogelijk (geluids-) overlast kan geven. Aanvullende maatregelen zouden deze wellicht kunnen verminderen. Niet nader is onderbouwd dat de ontsluiting op de Dongenseweg problemen op zou leveren of onvoldoende veilig zou zijn.
- Parkeerplaatsen: de situering van de parkeerplaatsen zo dicht bij de achtertuin van indiener, in combinatie met mogelijk zicht op of vanuit die tuin is voor indiener belastend. Onderkend wordt dat vanaf een dergelijke plaats geluid wordt geproduceerd. Anderzijds is het juist ongewenst om alle auto's op het kampeerterrein zelf te (laten) parkeren. Gezocht kan worden naar een andere – voor indiener minder belastende – situering van de parkeerplaatsen.
- Groenstructuur; vanuit de bestaande situatie is sprake van een bestaande groenstrook met daarin een bestaand pad. Het robuuster maken van die groenstrook zou kunnen bijdragen aan vermindering van de effecten voor indiener.
- Sanitaire voorziening: ook hier geldt dat deze voorziening een (potentiële) bron is van geluid en geluidsoverlast. Een gewijzigde situering (grotere afstand tot de tuin van indiener) zou de vrees van indiener sterk kunnen verminderen. Anderzijds maakt initiatiefnemer gebruik van reeds bestaande bebouwing (zuinig ruimtegebruik) en is de situering ten opzichte van de standplaatsen op de landschapscamping logisch.
- Licht en geluid: in het plan staat hier niets van vermeld, maar het plaatsen van lichtbronnen ten behoeve van zicht, toezicht en veiligheid is in het plan ook niet verboden. Het verzet daartegen is daarom voorstelbaar en zeker niet ongegrond. Als de gevreesde lichtvoorzieningen worden geplaatst, heeft dat inderdaad gevolgen voor de privacy van

indiener. Zoals hiervoor al 2 keer eerder is gesteld, vormen parkeer- en sanitaire voorzieningen een (potentiële) bron van geluid.

- Milieuzonering: in de VNG-publicatie milieuzonering wordt inderdaad als basis een afstand van 50 meter genoemd tussen recreatiebedrijven en burgerwoningen. Deze afstand is gebaseerd op het hinderaspect “geluid”. Volgens de toelichting uit de publicatie moet de afstand worden gemeten tussen de gevel van de burgerwoning en de perceelsgrens van het recreatiebedrijf. Ter discussie kan worden gesteld of het toegangspad (bestemming Groen) onderdeel uitmaakt van de “milieu-inrichting” recreatiebedrijf. In planologische zin heeft het terrein van de landschapscamping immers een andere bestemming (Recreatie). De gemeente is van mening dat in juridische zin de redenering van indiener hier dient te worden gevolgd. De toegangsweg en de parkeerplaatsen maken hier een wezenlijk onderdeel uit van de bedrijfsopzet en bedrijfsvoering van de landschapscamping. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen verantwoording schiet op dit punt tekort.

Ad b. Indiener geeft aan zijn percelen die direct grenzen aan de beoogde locatie voor de landschapscamping, te gebruiken als paardenweide en voorziening om paarden te trainen. De gemeente onderkent dat de voorgenomen landschapscamping in bepaalde mate dit specifieke gebruik negatief kan beïnvloeden. Zeker aangezien het hier gaat om handelingen met paarden die vanuit hun natuurlijk karakter gevoelig zijn voor geluid, beweging en afleiding. Anderzijds maakt de landschapscamping een andersoortig of regulier agrarisch gebruik van de gronden zeker niet onmogelijk. De invloed van de landschapscamping op de privacy vanuit de woning van indiener, vindt de gemeente – voor zover aanwezig - buitengewoon klein en in de nadere heroverweging nauwelijks relevant.

Ad c. Indiener houdt op zijn perceel diverse paarden. De stallen en de gronden voor uitloop en training grenzen direct of vrijwel direct aan het ontsluitingspad, de parkeerplaatsen en de sanitaire voorziening. De landschapscamping is iets verder gelegen, maar zeker van invloed op de percelen van indiener. De realisering van een landschapscamping zal zeker een negatieve invloed hebben op het woongenot (privacy) en de uitoefening van de paardenhobby in de mate en omvang waarin die nu plaatsvindt. De gemeente vindt het jammer dat onderling overleg tussen indiener en initiatiefnemer kennelijk niet geleid heeft tot een voor beiden aanvaardbaar alternatief. Ten aanzien van de nieuwe opslagschuur constateert de gemeente dat deze is voorzien binnen het bestemmingsvlak (Wonen) van het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2010. Binnen de regels van dat plan is de situering van bijgebouwen vrij, mits minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. De voorziene nieuwe schuur is op grotere afstand gelegen en daarom in planologische zin zeker niet aan te merken als een verslechtering voor indiener. Bovendien waarborgt het bouwvlak op de verbeelding dat de afstand juist groter zal zijn en blijven dan in de huidige regeling is toegestaan.

Conclusies.

De omwonenden geven terecht aan dat zij in de voorgenomen realisatie van de landschapscamping negatieve gevolgen ondervinden. Dat geldt zowel voor de aspecten privacy en woon- en leefgenot, als voor het huidige grondgebruik. Voor de diverse aangedragen onderwerpen en aspecten is de gemeente van mening dat die - ieder op zichzelf beschouwd – niet zodanig zwaarwegend zijn dat zij

de voorgenomen ontwikkeling onmogelijk zouden maken. Via een procedure “tegemoetkoming in schade” op grond van de Wet ruimtelijke ordening zou in financiële zin mogelijk compensatie kunnen worden afgedwongen. Echter, cumulatief gezien wordt aan de ingebrachte aspecten uit de zienswijzen een groter gewicht toegekend. De gemeente is op basis daarvan niet langer van mening dat de realisering van een landschapscamping zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in planologische zin, gelet op alle belangen, voldoende is onderbouwd. De zienswijzen ten aanzien van het onderdeel landschapscamping worden daarom gegrond geacht.

Het ingebrachte onderdeel van indiener ad 3. over de situering van de nieuwe opslagschuur is echter ongegrond, omdat er geen sprake is van een planologische verslechtering ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

2. Zienswijze van de provincie Noord-Brabant.

Samenvatting.

De provincie heeft getoetst aan de provinciale belangen. Deze zijn neergelegd in de provinciale Verordening Ruimte, welke op 11 maart 2011 in werking is getreden. In artikel 2.1. en artikel 2.2. van deze verordening is aangegeven op welke wijze invulling moet worden gegeven aan het principe van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en op welke wijze een bijdrage moet worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. In het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsvlak Wonen verruimd en is een afzonderlijk bestemmingsvlak “Recreatie” opgenomen. De toevoeging van een nieuw bestemmingsvlak “Recreatie” met nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden alsmede de verruiming van de bestemming “Wonen” met extra bouw mogelijkheden zijn volgens de provincie in strijd met art 2.1 lid 2 sub a van de Verordening Ruimte.

Daarnaast acht de provincie het plan in strijd met artikel 2.2 van de Verordening Ruimte. Hierin is bepaald dat ruimtelijke ontwikkelingen, tevens moeten voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landschap. Hoewel in het ontwerpbestemmingsplan een oppervlakte van circa 6.500 m² wordt omgezet van de bestemming “agrarisch” naar de bestemming “Groen”, stelt de provincie zich op het standpunt dat het hier niet gaat om nieuwe landschappelijke kwaliteiten, c.q. dat geen sprake is van een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap.

Reactie gemeente.

De gemeente is van mening dat de provincie bijzonder streng heeft getoetst aan de artikelen 2.1. en 2.2. van de Verordening Ruimte. Met wat goede wil en wat ruime interpretatie van deze bepalingen, had men volgens de gemeente ook tot een andersluidend oordeel kunnen komen. Echter, volgens de letter van de verordening heeft men gelijk en is de zienswijze dus gegrond.

Conclusie.

De reactie van de provincie is gegrond. Het ontwerpbestemmingsplan dient te worden aangepast.

3. Wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.

De ingekomen zienswijzen zijn aanleiding geweest voor initiatiefnemer om zich te herbezinnen. Hij is daarbij tot de conclusie gekomen dat de haalbaarheid van het planonderdeel landschapscamping gering is, danwel gepaard zal gaan met flinke aanpassingen van het bestemmingsplan en forse investeringen in het landschap. Bovendien wenst hij de relatie met de burens niet “op scherp te zetten”. Dit alles heeft er toe geleid dat hij de realisering van de landschapscamping niet langer onderdeel wil laten uitmaken van de planologische wijziging. De realisatie van de ouderenopvang en het oprichten van een nieuwe schuur voor privé-opslag blijven onverkort onderdeel van het plan.

De nieuwe tuinkas is als planonderdeel vervallen. Initiatiefnemer ziet mogelijkheden binnen de huidige wet- en regelgeving om vergunningsvrij een kleinere kas te bouwen.

De landschapscamping komt te vervallen. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming “Recreatie” komt te vervallen op de verbeelding en in de regels. Hiervoor wordt aan het betreffende perceel in zijn geheel de bestemming “Groen” toegekend. De toelichting wordt aangepast.

Ambtelijke wijzigingen.

De voorziening “ouderenopvang” zal worden geëxploiteerd door Vita Zorg en Welzijn. De bestaande privéschuur wordt hiervoor verbouwd en aan de achterzijde voorzien van een overkapping. Deze plannen hebben tijdens de bestemmingsplanprocedure steeds meer vorm gekregen. Op de verbeelding bleek de schuur niet helemaal correct te zijn ingetekend, maar licht gedraaid. Dit wordt op de verbeelding hersteld.

In het ontwerpbestemmingsplan was nog geen rekening gehouden met de overkapping. Deze is alsnog opgenomen op de verbeelding. De oppervlakte voor de ouderenopvang neemt daardoor toe van 190 naar 195 m². Dit is aangepast in de regels.

Gebleken is dat een bestaande, vrijstaande overkapping niet als bouwvlak op de verbeelding was opgenomen. Deze is alsnog toegevoegd.

De achtergrens van de bestemming “Wonen” is teruggelegd op de oorspronkelijke bestemmingsgrens conform het bestemmingsplan Buitengebied (2010). Om het huidige gebruik van de (nu nog agrarisch bestemde) gronden in stand te laten en voor ouderenopvang beschikbaar te houden, zijn de regels voor de bestemming “Groen” aangepast.

De strook met de bestemming “Groen” is voor een deel komen te vervallen aan de zuidzijde van de perceelsgrens (aan de straatzijde) ten behoeve van het behoud van de bestaande inrit.

Binnen de woonbestemming zijn conform het bestemmingsplan Buitengebied (2010) twee woningen toegestaan. Per woning mag het totaal aan bijgebouwen 100 m² bedragen. In de regels vindt een aanpassing plaats, waardoor duidelijk wordt omschreven dat voor elke woning 100 m² aan privé-bijgebouwen mag worden opgericht.

Conclusie.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de verbeelding, de regels en de toelichting gewijzigd vastgesteld, conform hierboven aangegeven.