

Zienswijzenrapportage bestemmingsplan 'Golfpark Weilenseind'
28 april 2014

Zienswijzenrapportage bestemmingsplan 'Golfpark Weilenseind'

Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft in de Staatscourant van 5 februari 2014 en het Weekblad van 13 februari 2014 gestaan. Tevens is de bekendmaking geplaatst op de website www.gilzerijen.nl

Het plan heeft ter visie gelegen vanaf 6 februari 2014 tot en met 20 maart 2014. In totaal is er 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Kort en zakelijk samengevat houdt de zienswijze het volgende in:

ZIENSWIJZE	
1. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., gemachtigde namens Familie Klaassen, Alphenseweg 16A, Gilze Ontvangen: 20 maart 2014	1. In de publicatie wordt melding gedaan van een uitbreiding van de golfbaan in oppervlakte, het aantal holes blijft gelijk. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat de aanleiding van het bestemmingsplan het voornemen is om het golfpark uit te breiden met nieuwe holes. De tekst van de publicatie en de toelichting komen niet met elkaar overeen en is in die zin misleidend. Daarnaast wordt gesuggereerd of met de term 'verlengen' niet de term 'verleggen' bedoeld wordt (taalkundige omissie); 2. Er vindt een uitbreiding aan de achterzijde van het golfterrein plaats. Waarom wordt in de belangenafweging ten gunste van cliënten de bestemming 'golf' niet opgeschoven, dan wel een groene buffer gecreëerd tussen de woondoeleinden en golfterrein, gelet op de overlast die cliënten al jaren ondervinden? 3. Waarom wordt nu het gebied een herinrichting krijgt niet geregeld en bepaald dat de driving-range/oefenafslag met afslaggebouw aan de andere zijde komt te liggen, op grotere afstand van de woonbebouwing? 4. In de toelichting wordt in paragraaf 5.2 'Relatie met de omgeving' slechts genoemd dat op diverse locaties burgerwoningen zijn gelegen tussen het golfterrein en de weg. Niet ingegaan wordt op een afweging tussen het belang van de Hooikar ten opzichte van de belangen van een rustig-woon en leefklimaat van deze burgerwoningen, waaronder het perceel van cliënten. 5. Wat wordt bedoeld met sportieve recreatieve groepsactiviteiten? 6. Cliënten vinden geen belangenafweging terug van de toename die e.e.a. met zich mee brengt ten opzichte van hun woon- en leefklimaat, zoals meer verkeer, parkeren, intensiever gebruik. 7. Ten onrechte wordt genoemd dat een tweede ontsluiting gelegen is tussen de Alphenseweg 16 en 16a, maar deze dient voornamelijk als ontsluiting voor leveranciers aan de horecagelegenheid. De term 'voornamelijk' duidt op het feit dat ook ander verkeer de ontsluiting zou mogen gebruiken. Dit is onjuist. Deze weg mag slechts door leveranciers worden gebruikt en niet door tractoren en maaimachines welke onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering van De Hooikar. Door de

	ontsluiting bij de horecabestemming te betrekken wordt onvoldoende geregeld dat de ontsluiting alleen door leveranciers mag worden gebruikt. 8. Op basis van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' moet voor 'buitenbanen met voorzieningen: schietbomen' ten opzichte van gevoelige objecten (waaronder woning van cliënten) een afstand van tenminste 300 meter in acht genomen worden. Het herbestemmen dan wel nog steeds mogelijk maken van deze voorziening is gelet op de VNG brochure niet toegestaan, althans het afwijken van deze afstandsnormen vereist een gedegen motivering en belangenafweging. Niet kan worden volstaan met een enkele verwijzing naar het verleden; 9. Op basis van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' moet voor Horecabedrijven ten opzichte van gevoelige objecten (waaronder woning cliënten) een afstand van tenminste 10 meter in acht genomen worden. Het herbestemmen dan wel nog steeds mogelijk maken van deze voorziening is gelet op de VNG brochure niet toegestaan, althans het afwijken van deze afstandsnormen vereist een gedegen motivering en belangenafweging. Niet kan worden volstaan met een enkele verwijzing naar het verleden; 10. Op basis van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' moet voor een veldsportcomplex ten opzichte van gevoelige objecten (waaronder woning cliënten) een afstand van tenminste 50 meter in acht genomen worden. Het herbestemmen dan wel nog steeds mogelijk maken van deze voorziening is gelet op de VNG brochure niet toegestaan, althans het afwijken van deze afstandsnormen vereist een gedegen motivering en belangenafweging. Niet kan worden volstaan met een enkele verwijzing naar het verleden.
Reactie	1. De woning van reclamant staat noord-westelijk van het plangebied, grenst aan de voorzijde aan de Alphenseweg en aan de achterzijde aan de noordzijde van de golfbaan. Beide percelen (Alphenseweg 14/14a en 16a) zijn nu opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Alphenseweg 16a met de bestemming 'wonen' en Alphenseweg 14 met de bestemming Horeca en 'Sport-golfbaan'. Het golfpark breidt aan de zuidkant uit in oppervlakte, evenals een klein oppervlak in het uiterste noord-oosten van het plangebied. Daarvoor zijn agrarische gronden aangekocht. De bestaande 9 holes worden gefaseerd <i>verlengd</i> waardoor een officiële wedstrijdstatus verkregen wordt. In de zuidelijke punt van het bestemmingsplan worden daarnaast 3 (nieuwe) oefenholes gerealiseerd. In die zin is dus sprake van verlenging (niet van 'verlegging') van de bestaande holes, evenals het realiseren van 3 oefenholes zonder wedstrijdstatus. De tekst van de publicatie komt in die zin niet geheel overeen met de toelichting. De toelichting en de eerstvolgende publicatie worden op elkaar afgestemd. Het bestemmingsplan zelf hoeft op dit onderdeel niet te worden aangepast;

	2. Onduidelijk is wat met achterzijde bedoeld wordt. De uitbreiding vindt plaats aan de zuidzijde van het plangebied en op een kleiner perceel in het noord-oosten. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan voor het overige gedeelte een conserverend karakter kent en als zodanig positief is bestemd in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, is heroverweging van de belangenafweging niet noodzakelijk en aan de orde. Daarnaast zullen alle activiteiten die te maken hebben met de opslag en het onderhoud van machines verplaats worden van de huidige locatie nabij de woning van de Familie Klaassen, naar de nieuwe opslagruimte voor materieel aan de bestaande stal aan de Weilenseind 10. Deze wijziging in de bedrijfsvoering is geen ruimtelijk aspect maar kan een bijdrage betekenen voor het woongenot van de familie Klaassen. Het bestemmingsplan hoeft dan ook niet op dit punt niet te worden gewijzigd; 3. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan voor de locatie ter hoogte van de huidige driving-range een conserverend karakter kent en als zodanig positief is bestemd in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, is een heroverweging niet aan de orde. In het kader van rechtszekerheid is ten gunste van de Familie Klaassen op de locatie van de huidige driving-range de specifieke aanduiding 'driving-range' gelegd. Dit betekent dat de driving-range enkel op deze locatie gelegen mag zijn. Dit is een beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, waarin op het gehele terrein een driving-range aangelegd mag worden en dus ook dichterbij de woning van de Familie Klaassen. Gelet op de bestaande situatie is er van de zijde van de exploitant mee ingestemd om de huidige ruimere mogelijkheden in te perken zodat daarmee tegemoet wordt gekomen aan de rechtszekerheid van de fam. Klaassen. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden gewijzigd; 4. Rechtgezet moet worden dat het gehele complex en zijn aansluitende omgeving is gelegen in het buitengebied en dat in de nabijheid o.a een agrarisch bedrijf is gevestigd. Er kan niet gesproken worden van een rustige woonsituatie maar veel meer van een gemengde situatie waarin bedrijfsactiviteiten zich afwisselen met wonen. In paragraaf 4.7 'Hinder bedrijvigheid' wordt uitgebreid ingegaan op de effecten van de bedrijfsvoering ten opzichte van de woningen in de directe nabijheid. Daarnaast is mede naar aanleiding van deze zienswijze een aanvullend bedrijven- en milieuzoneringonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat als gevolg van de uitbreiding er geen belemmeringen zijn op dit vlak. Ten aanzien van de ongewijzigde onderdelen uit het plan ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een conserverend karakter, gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan. Een nieuwe belangenoverweging voor dit gedeelte van het terrein is daarom niet aan de orde. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden gewijzigd;
--	--

	5. In artikel 1 van de regels zijn de definities opgenomen. Onder 1.46 wordt de definitie gegeven van sportieve recreatie: <i>‘op beweging en behendigheid gerichte ontspanning waarbij het sportieve element overheerst, met een nadrukkelijk verbod op lawaaisporten’</i>. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden gewijzigd; 6. In hoofdstuk 5 (‘Planbeschrijving’) van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de effecten van de ontwikkelingen ten aanzien van de relatie met de omgeving, parkeren en verkeer. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de gewenste ontwikkelingen te realiseren. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden gewijzigd; 7. De ontsluiting is geheel gelegen op een perceel in eigendom van de exploitant van het horecapand en de golfbaan. Voor zover is na kunnen gaan rust er op gebruik van deze ontsluiting geen privaatrechtelijke beperkingen. In de bestemming ‘horeca’ en ‘sport’ is opgenomen dat leveranciers gebruik mogen maken van deze ontsluiting. In de praktijk wordt van deze ontsluiting ook slechts door leveranciers gebruik gemaakt. Niet voorkomen kan en hoeft te worden is dat ook andere voertuigen gebruik maken van deze ontsluiting. Gelet op de wijziging van de bedrijfsvoering door het verplaatsen van materieel naar een andere locatie binnen het plangebied, is het aannemelijk dat slechts incidenteel de ontsluiting anders dan door leveranciers wordt gebruikt. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden gewijzigd; 8. Er is geen sprake van een bestemmings- of functiewijziging ten opzichte van het bestaande gebruik van de schutsbomen. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel conserverend. Het gebruik hiervan is reeds planologisch toegestaan in het vigerend bestemmingsplan. Een nieuwe of heroverweging is dan ook niet aan de orde. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden gewijzigd; 9. Het bestemmingsvlak Horeca wijzigt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan slechts beperkt van vorm. De afstand tussen het bestemmingsvlak en de woning van de familie Klaassen neemt zelfs toe ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan: het gebruik is reeds planologisch toegestaan in het vigerend bestemmingsplan. Een nieuwe of heroverweging is dan ook niet aan de orde. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden gewijzigd;
--	--

	10. Het gebruik van de driving-range en het sportveld is reeds planologisch toegestaan in het vigerend bestemmingsplan. Een nieuwe of heroverweging is dan ook niet aan de orde. In het kader van rechtszekerheid is ten gunste van de Familie Klaassen op de locatie specifiek de aanduiding 'driving-range' gelegd. Dat bepaalt dat de driving-range enkel op deze locatie gelegen mag zijn. Dit is een beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, waarin op het gehele terrein een driving-range aangelegd mag worden en dus ook dichterbij de woning van de Familie Klaassen. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden gewijzigd. Conclusie: De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
--	--

Ambtelijke wijzigingen

De regels en de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan zijn ook ambtelijk niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting (maakt juridisch gezien geen onderdeel uit van het bestemmingsplan) is op enkele punten aangevuld.