

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
"Hoenderstraat 2, Helvoirt"

Versie d.d. 14 november 2017

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Hoenderstraat 2, Helvoirt” heeft betrekking op de realisatie van een recreatiebedrijf met ondersteunende horeca. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 februari 2017 gedurende zes weken, tot en met 29 maart 2017, ter inzage gelegen. De stukken waren raadpleegbaar en in te zien op www.haaren.nl, op www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de balie van de gemeentewinkel in het gemeentehuis. Tijdens deze periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen een zienswijze in te dienen. Er zijn in totaal 3 zienswijzen binnengekomen.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens per punt beantwoord.

In hoofdstuk 3 is een voorstel opgenomen met de wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling door de gemeenteraad.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen binnengekomen (zie bijlage 1):

2.1 Ingekomen zienswijzen

1. Bewoners Voorste Distelberg, P/a 't Hoog 8, 5268 LL Helvoirt, ingekomen 20 maart 2017
2. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, ingekomen 21 maart 2017
3. Forward Advocaten, Ericssonstraat 2, 5121 ML Rijen, ingekomen 27 maart 2017

2.2 Ontvankelijkheid

Alle bovenstaande zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

2.3 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Zienswijze 1:

- a. Indieners stellen overvallen te zijn door het plan en vinden de keuze om geen inspraakprocedure te doorlopen een misser. Ook de initiatiefnemer heeft het plan niet tevoren met zijn burens besproken.
- b. Indieners missen relevante documenten bij de ter inzage gelegde stukken: het principebesluit, het verslag van de raadscommissie over een eerder plan, ambtelijke adviezen.
- c. Gesteld wordt dat het plan van BRO niet is getoetst door onafhankelijke deskundigen, noch door de Omgevingsdienst Brabant-Noord. Er werd een kritischere houding verwacht.
- d. De regels van het bestemmingsplan laten meer toe dan de toelichting lijkt te stellen.
- e. Het plan voorziet onder meer in ondergeschikte horeca. Er staat nergens dat niet-logees niet bediend mogen worden. De verwachting is dat het bedrijf volop dagjesmensen gaat aantrekken en bedienen en er sprake zal zijn van gewone horeca met alles erop en eraan.
- f. Regels en plankaart (verbeelding) zijn strijdig met elkaar omdat in de regels over maximaal 100 m² horeca gesproken wordt en de aanduiding op de verbeelding 237,8 m² is.

- g. De totale horeca-/terrasruimte wordt minstens 338 m² en in de praktijk meer hetgeen meer is dan de gemeente eerder aanvaardbaar achtte.
- h. Indieners voorzien handhavingsproblemen.
- i. Er is alleen een discotheek uitgesloten, een geluidsinstallatie binnen is niet als strijdig gebruik opgenomen. Bijvoorbeeld een karaokebar, dancing, partcentrum, snackbar, frituur, ijssalon of automatisch zou ook mogelijk zijn. Deze horecabestemming is bedreigend voor het woon-en leefklimaat van de buurt.
- j. De vrees bestaat dat op het parkeerterrein een attractiepark ontstaat.
- k. In het plan is een maximum van 15 kampeermiddelen toegestaan maar er is geen maximale gebruikperiode of sluitingsseizoen voorgeschreven. Vrees bestaat dat er 15 permanente stacaravans voor semipermanente bewoning komen.
- l. Een nieuwe minicamping naast een bestaande minicamping is niet wenselijk.
- m. Er mogen vier recreatiewoningen komen maar de regels schrijven geen maximum aantal bedden voor.
- n. Voor bed & breakfast geldt een maximaal oppervlak van 62,5 m², de verdieping van het gebouw is echter 237,8 m² en het maximum aantal bedden is niet gereguleerd en tenslotte is er geen verplichting voor een nachtregister in de regels opgenomen. Het voorgaande vormt een ernstige bedreiging of aantasting van het bestaande woon-en leefklimaat.
- o. Het parkeerterrein naast de Hoenderstraat is een aantasting van de welstand en vanuit het bestemmingsplan is niet te voorkomen dat hier in de winter bijvoorbeeld caravans worden gestald.
- p. De verkeersaantrekkende en parkeerbehoefte zijn gebaseerd op het huidige programma, dit aantal is te laag ingeschat. De vrees bestaat dat dit ongehinderd veel meer kan worden en dat de Hoenderstraat en 't Hoog vol geparkeerde auto's zullen staan.
- q. De wegen en parkeermogelijkheden zijn ongeschikt voor Hoenderstraat 2 als officiële 'poort' voor het nationaal park.
- r. Indieners vrezen geluidsoverlast en vragen zich af of er voldoende afstand is tot de nabijgelegen woningen en of voldaan wordt aan de VNG-lijst Bedrijven en Milieuzonering.
- s. Gesteld wordt dat het bedrijf straks een exploitatievergunning zal krijgen waarbij de gemeente openingsuren tot 02.00 uur 's nachts moet toestaan hetgeen onwenselijk voor de buurt is. Ten onrechte is de mogelijkheid tot nachtexplotatie niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.
- t. Voor de minicamping is een gelijkstellingsbesluit nodig omdat dit niet in de VNG-lijst staat.
- u. Stemgeluid zal meegewogen moeten worden in het ruimtelijk spoor. Stemgeluid van een camping, attracties en een terras kan aanzienlijk zijn.
- v. Vanwege de ligging naast en deels in het nationaal park Loonse en Drunense Duinen (Natura2000-gebied) is een verklaring van geen bezwaar of vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk. Er is een gedegen emissiecalculatie nodig om te kijken of sprake is van ontoelaatbare stikstofdepositie.
- w. Er zijn slechts beperkingen tot 5 respectievelijk 10 meter opgenomen voor lichtmasten.
- x. Er is onvoldoende onderzocht of er dassen voorkomen. Er zijn in de nabijheid dassenburchten en volop waarnemingen van levende dassen. Het plan voorziet niet in een compensatie van dassenleefgebied elders.
- y. Uit waarnemingen van het aanpalende landgoed De Boschhoeve blijkt dat de stand van onder meer uilen, dassen, spechten en vleermuizen in het gebied de laatste jaren geschaad is door recreatiebedrijvigheid. Natuurschade is onvoldoende onderzocht.
- z. Het plan heeft geen draagvlak in de buurt en indieners vrezen bovendien waardedaling en onverkoopbaarheid van hun woning.

Standpunt gemeente:

Ad a.

Door de gemeenteraad is besloten om het plan zoals dat er destijds lag, niet in procedure te brengen. De gemeenteraad heeft op 5 juni 2014 het bestemmingsplan behandeld in de raadscommissie en heeft daarbij het volgende besloten:

De raad wil graag mee werken aan een rendabel bedrijf op de locatie, maar de grootte van de horeca die nu is aangevraagd (ca. 910 m² grondoppervlakte voor bebouwing) vindt hij niet passend op deze locatie;

De raad wil dat alle voorzieningen op eigen terrein worden aangelegd, met name het parkeren. Hierbij moet uitgegaan worden van de maximale capaciteit in het bestemmingsplan en niet wat de intenties zijn van de initiatiefnemer. Dit is op dit moment niet goed onderbouwd.

Daarnaast heeft de raad een aantal overwegingen uitgesproken en aan het college meegegeven. Te weten:

- *De communicatie tussen burger en gemeente moet beter;*
- *Overleg tussen burger en gemeente om tot een schaalgrootte te komen die wel acceptabel is op deze locatie. Oplossingsgericht samenwerken;*
- *Kleine vergroting van horeca ten opzichte van 150 m² is prima;*
- *Het bestemmingsplan buitengebied is een duidelijk kader;*
- *Er moet goed uitgezocht worden of een minicamping hier juridisch mogelijk is. De ligging van een minicamping aansluitend aan het terrein speelt hierin mee;*
- *Muziekinstallatie buiten is niet wenselijk;*
- *Bij regelmatige overlast dan moet de vergunning voor bepaalde tijd ingetrokken kunnen worden;*
- *Er moet opgepast worden voor precedentwerking. Niet alleen qua locatie, maar ook qua functies binnen de bestemming horeca.*

Het college heeft daarop besloten om het plan verder vorm te geven met de overwegingen van de gemeenteraad als leidraad. Er is geen wettelijke verplichting om het bestemmingsplan eerst als voorontwerp in procedure te brengen. Vanwege de aard en omvang van dit plan en het feit dat er in het voortraject al openbaar over dit plan gesproken is (onder andere door de gemeenteraad) is in dit geval een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

Vanuit gemeentezijde is initiatiefnemer erop gewezen om met de bewoners te overleggen over zijn plannen. Ook is tijdens en na de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan vanuit de ambtelijke organisatie getracht initiatiefnemers en buurtbewoners met elkaar in overleg te laten treden. Dit gezamenlijk overleg heeft plaatsgevonden op 5 september 2017. Het ambtelijk verslag van deze bijeenkomst is als bijlage bij deze Nota van Zienswijzen opgenomen. Verder is het voorstel van de bewoners d.d. 13 september 2017 en de reactie van de advocaat van initiatiefnemer d.d. 02 oktober 2017 als bijlage bijgevoegd. Dat dit gesprek uiteindelijk niet tot overeenstemming tussen initiatiefnemer en indieners van de zienswijzen heeft geleid, doet overigens niets af aan de juridische juistheid van de doorlopen procedure.

Ad b.

De stukken van het ontwerpbestemmingsplan die verplicht ter inzage gelegd moeten worden, hebben gedurende de gehele termijn ter inzage gelegen.

Indieners van de zienswijzen wijzen daarnaast op andere stukken die zij relevant achten.

Het principebesluit, ambtelijke stukken, verslagen van raadscommissievergaderingen zijn te vinden op de volgende website:

<http://ibabsonline.eu/Agenda.aspx?site=haaren&agendaaid=IBABS-000000011&FoundIDs=&year=2014>

punt 105

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de relevante stukken uit het voortraject benoemd en beschreven in paragraaf 1.1. De zienswijzen kunnen uitsluitend betrekking hebben op het ontwerp bestemmingsplan en niet op, bijvoorbeeld, een principebesluit van het college. Een dergelijk principebesluit heeft op zich namelijk geen juridische status.

Ad c.

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken zijn op dezelfde wijze getoetst als alle andere plannen. Welk bureau het bestemmingsplan heeft opgesteld doet voor de toetsing door de gemeentelijk deskundigen niet ter zake. Elk plan wordt op zijn eigen merites beoordeeld.

Ad d.

De toelichting bevat een uitleg (toelichting) van de regels en het plan. In het navolgende zal per aspect op de zienswijze worden ingegaan waarbij ook op eventuele onduidelijkheden uit de toelichting en/of regels wordt ingegaan.

Ad e.

Het plan voorziet in het mogelijk maken van ondergeschikte horeca. De begrippen zijn overeenkomstig de begrippen van het bestemmingsplan Buitengebied, zoals de gemeenteraad eerder ook heeft aangegeven. De initiatiefnemer is voornemens om ondergeschikte horeca (naast de recreatieactiviteiten) te exploiteren. Dat wil zeggen dat hij zich wil richten op de mensen die gebruik maken van de recreatieactiviteiten en passanten (fietsers en wandelaars). In het vast te stellen bestemmingsplan zijn extra regels opgenomen ten aanzien van niet wenselijke horecavormen om op die manier mogelijke nadelige effecten te voorkomen. Deze staan in artikel 4.3.1 onder e van de regels. Er is verder in het vast te stellen bestemmingsplan een nuancering opgenomen in dagrecreatieve activiteiten om daardoor de mogelijke druk op het gebied te beperken. Dus wel passanten en mensen die voor een huifkartocht komen, maar niet een verzamelplek voor groepen mensen en een attractiepark of groepsaccommodatie. Laatstgenoemde zijn expliciet als strijdig gebruik opgenomen in artikel 4.3.1 onder b en c van de regels. Verder heeft de initiatiefnemer de bereidheid om de menukaart te limiteren hetgeen overigens niet in het bestemmingsplan kan worden geregeld.

Ad f.

Op de verbeelding zijn de functieaanduidingen 'horeca' en 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen' opgenomen. Ter plaatse van deze functieaanduidingen is het mogelijk om maximaal 100m² te gebruiken ten behoeve van de ondergeschikte horeca-functie en uitsluitend op de begane grond. Het is dan ook niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding (het gebouw) een groter oppervlak en/of de bovenverdieping daarvoor te gebruiken. Er is geen tegenstrijdigheid tussen regels en verbeelding.

Ad g.

De totale terrasruimte wordt begrensd door middel van de functieaanduiding 'terras' die een oppervlakte van 100 m² heeft. De inpandige horeca wordt begrensd door de functieaanduiding 'horeca' en artikel 4.1. onder d. sub 1 van de regels waarin een maximale oppervlakte van 100 m² is opgenomen. Hierbij is van belang dat de keuken ook bij deze 100 m² is inbegrepen. In totaal is er dus maximaal 200 m² aan horeca (terras + inpandige horeca + keuken) toegestaan. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar.

Ad h.

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn op de verbeelding en in de regels voldoende duidelijke en handhaafbare normen opgenomen.

Ad i.

Voor de begrippen (ook voor horeca) is conform de overweging van de raad aangesloten bij de begrippen van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente. Daarin (artikel 1.24 van de regels) is onder andere opgenomen dat een discotheek of soortgelijke inrichting is uitgesloten. De vorm (een professionele keuken en een bar) is in de regels bepaald. Daarnaast is de functie in oppervlakte begrensd. In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan zijn daarop aanvullend nog bepalingen opgenomen waarin een discotheek, karaokebar, dancing, snackbar, automatiek, partycentrum, ijssalon en een fastfoodrestaurant expliciet zijn uitgesloten.

Ad j.

Het kampeerterrein mag ook gebruikt worden voor agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding (weidegrond), tevens mag een recreant zijn/haar auto bij het kampeermiddel parkeren. De regels van het bestemmingsplan Buitengebied ten aanzien van bouwwerken zijn overeenkomstig van toepassing verklaard voor deze bestemming recreatie. Een attractiepark is niet toegestaan op deze plek. In de regels is een attractiepark in artikel 4.3.1 lid e expliciet uitgesloten.

Ad k.

Een staanplaats moet een minimale afmeting hebben van 150 m² per staanplaats en een minicamping mag maximaal 15 staanplaatsen hebben. In dit geval is onvoldoende ruimte voor 15 staanplaatsen, gezien de minimumoppervlakte per staanplaats. Gezien de oppervlakte van het perceel is er plek voor maximaal 8 staanplaatsen. Met de regels is aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied. Op deze manier is de functie dubbel vastgelegd, er is dus een oppervlakte per staanplaats vastgelegd en een maximum aantal staanplaatsen vastgelegd. Ter verduidelijking is het aantal van 8 opgenomen in plaats van 15 (artikel 4.1 onder e van de regels).

Het is door de gemeente verplicht gesteld om een nachtregister bij te houden en dat vast te leggen in het bestemmingsplan. Hoewel hier ook andere instrumenten voor zijn, is dit ook opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hierdoor is de verblijfsduur gereguleerd. Daarnaast is in de gebruiksregels aangegeven dat permanente bewoning strijdig gebruik is en dus niet toegestaan is. Tenslotte schrijft de provincie niet voor dat een bepaalde verblijfsduur/-periode moet worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Door het opnemen van het nachtregister en permanente bewoning als strijdig gebruik te benoemen wordt (semi)permanente bewoning voldoende tegen gegaan.

Ad l.

Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen deze twee minicampings in elkaars omgeving. Voor het overige is het ondernemersrisico om een minicamping te laten functioneren.

Ad m.

Het is niet wenselijk en niet conform de gemeentelijke systematiek om het aantal bedden vast te leggen in het bestemmingsplan. Wel zijn de oppervlaktes vastgelegd. Zoals eerder vermeld is voor dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten bij de huidige plansystematiek van de gemeente Haaren, waardoor dus wel de oppervlakte opgenomen dient te worden en niet het aantal bedden. Met

betrekking tot het nachtregister kan gemeld worden dat dit ook is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Ad n.

In de regels is de maximale oppervlakte van 62,5 m² voor bed & breakfast opgenomen. Hiermee is de oppervlakte voldoende begrensd. Dat het gebouw groter is, doet daar niets aan af. Overigens zijn er ook andere functies in dit gebouw toegestaan.

Ad o.

Voor het parkeerterrein is een aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding opgenomen. Binnen die aanduiding is uitsluitend parkeren toegestaan. Het stallen van caravans is een opslagfunctie en past niet binnen het algemeen begrip "parkeren".

Ad p.

De parkeerbehoefte is niet ingeschat maar berekend op basis van algemeen geaccepteerde en gebruikte CROW-publicatie 317 Kerncijfers Parkeren en Verkeersgeneratie. In paragraaf 4.8 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is het verkeer en parkeren nog nader toegelicht. Wat betreft de kampeerstaanplaatsen wordt verwezen naar de beantwoording elders in deze nota van zienswijzen. Recreanten en bezoekers moeten parkeren op het daartoe bedoelde parkeerterrein. Er wordt voldaan aan de richtlijnen en er worden geen problemen verwacht.

Ad q.

Er is geen sprake van een recreatieve poort naar het nationale park en het is ook niet de bedoeling dat de locatie zich op die wijze verder ontwikkelt.

Ad r.

De activiteiten zijn vastgelegd op de locatie (aanduiding op de verbeelding) en geregeld in de regels. Het is niet mogelijk hiervan af te wijken en andere vormen van activiteiten toe te passen. Zoals ook eerder is toegelicht, wordt een aantal activiteiten dat strijdig en wenselijk is, uitgesloten in de regels. Het gebouw waarin de horeca voorzien is, dient te voldoen aan de wettelijke normen ten aanzien van geluid.

Die activiteiten vallen binnen milieucategorie 1 en 2 en worden zelfs specifiek vastgelegd, daardoor worden andere activiteiten (ook al zijn die milieucategorie 1 of 2) uitgesloten. Doordat voldaan wordt aan de landelijke richtafstanden wordt geluidsoverlast voorkomen. Voor stemgeluid wordt opgenomen dat het terras gesloten is na zonsondergang, daarnaast zijn allerlei activiteiten (zie eerder punt) uitgesloten die een mogelijk effect kunnen hebben op de omgeving.

Ad s.

Op grond van de Beleidsregels exploitatievergunningen horecabedrijven en de Algemene plaatselijke verordening Haaren 2013 van de gemeente Haaren zal een aanvraag om een vergunning getoetst en beoordeeld worden. Ook kunnen voorwaarden worden opgenomen in de vergunning. Het is dus niet, zoals indieners van de zienswijzen stellen, zo dat automatisch een vergunning verleend zal worden zodanig tot 2.00 uur 's nachts de horeca van initiatiefnemer geopend kan zijn. Dit nog even los van het feit dat initiatiefnemer dit ook niet voornemens is.

Ad t.

Onduidelijk is wat de indiener van de zienswijze met een gelijkstellingsbesluit bedoelt. De activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vallen onder de milieucategorieën 1 en 2

hetgeen de laagste categorieën qua milieuhinder zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan is verder gemotiveerd waarom het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar in de omgeving is.

Ad u.

In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle relevante milieuaspecten, waaronder geluid, toegelicht met als conclusie dat het initiatief niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Als bijlage bij de toelichting is bovendien een akoestisch onderzoek van een terzake deskundig bureau opgenomen waarin het stemgeluid van personen op het terras zijn meegenomen.

Ad v.

Er is geen verklaring van bedenkingen of vergunning op grond van de natuurbeschermingswetgeving nodig. Dit is uitgebreid gemotiveerd door een terzake deskundige in bijlage 1 a en 1 b bij de toelichting van het bestemmingsplan. Onderdeel van de motivering zijn onder andere berekeningen met de Aeries Calculator. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voortgang van het project. Wel zijn er enkele aanbevelingen waarmee initiatiefnemer rekening dient houden.

Ad w.

De toegestane hoogte van de lichtmasten (5 meter binnen bestemming Groen en 10 meter binnen bestemming Recreatie) wordt niet als bezwarend voor de omgeving gezien. Dit zijn algemene, vaak voorkomende hoogtes in dergelijke bestemmingsplannen.

Ad x.

Op de verbeelding en in artikel 9.2 van de regels is een aanduiding opgenomen ter bescherming van het dassenleefgebied. Verder zijn alle flora en fauna aspecten uitgebreid gemotiveerd door een terzake deskundige in bijlage 1 a en 1 b bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad y.

Alle flora en fauna aspecten uitgebreid gemotiveerd door een terzake deskundige in bijlage 1 a en 1 b bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad z.

Vanuit gemeentezijde is initiatiefnemer erop gewezen om met de bewoners te overleggen over zijn plannen. Ook is tijdens en na de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan vanuit de ambtelijke organisatie getracht initiatiefnemers en buurtbewoners met elkaar in overleg te laten treden. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 5 september 2017. Dat dit uiteindelijk niet tot overeenstemming tussen initiatiefnemer en indieners van de zienswijzen heeft geleid, doet echter niets af aan de juridische juistheid van de doorlopen procedure.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de aangehaalde en gevreesde onverkoopbaarheid van de omliggende woningen geen aspect is dat in deze procedure wordt meegewogen. Mochten omwonenden menen schade te leiden door onderhavig bestemmingsplan, dan kunnen zij na onherroepelijk worden van dit plan een verzoek om planschade indienen. Een dergelijk verzoek wordt in een separate procedure afgehandeld.

Zienswijze 2:

- a. De provincie wenst het bedrijfsmatige beheer van de recreatieverblijven geborgd te zien in de regels van het bestemmingsplan.

Standpunt gemeente

Ad a.

Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen door het toevoegen van de woorden “bedrijfsmatig geëxploiteerd” in de artikelen 1.26, 1.27 en 1.37 en door het toevoegen van artikel 4.3.3 van de regels waarin het bijhouden van een registratiesysteem in de vorm van een nachtregister verplicht is gesteld.

Zienswijze 3

- a. Namens initiatiefnemer wordt gesteld dat een bepaling omtrent het bijhouden van een nachtregister niet verplicht is in het bestemmingsplan maar desondanks wel zal worden opgenomen.
- b. Om de kleinschaligheid van de horeca te benadrukken is initiatiefnemer bereid een aantal zaken aan te scherpen in de regels van het bestemmingsplan.
- c. Initiatiefnemer verzoekt om het bestaande dierenverblijf, de bestaande uitloopren en de bestaande luifel in het bestemmingsplan te regelen.

Ad. a

Zoals eerder in deze nota al aangegeven is in artikel 4.3.3 een regeling voor het nachtregister opgenomen.

Ad. b

Zoals eerder in deze nota al aangegeven is het bestemmingsplan op diverse punten aangescherpt om de kleinschaligheid van de horeca verder te benadrukken. Korte tijdshalve wordt hier verwezen naar de reacties op zienswijze 1 onder e, f, g, h en i.

Ad. c

Het dierenverblijf, de uitloopren en de luifel zijn conform afspraken geregeld op de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.

3. Conclusie

Alle ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk. Naar aanleiding van de ingekomen reacties wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels

In de regels wordt inhoudelijk het volgende aangepast:

- Artikel 1.7, 1.26, 1.27 en 1.37: toevoeging “bedrijfsmatig geëxploiteerd”;
- Artikel 3.2.1: toevoeging bouwregels voor een bestaand dierenverblijf;
- Artikel 4.1 sub e: wijziging naar maximaal 8 kampeerplaatsen in plaats van 15 kampeerplaatsen;
- Artikel 4.1 sub k en 4.2.2 sub d: toevoeging regels voor een bestaande overkapping;
- Artikel 4.3.1 sub b: toevoeging groepsaccommodatie als strijdig gebruik;
- Artikel 4.3.1 sub c: toevoeging attractiepark als strijdig gebruik;
- Artikel 4.3.1 sub e: toevoeging discotheek, karaokebar, dancing, snackbar, automatiek, partycentrum, ijsalon en fastfoodrestaurant als strijdig gebruik;

- Artikel 4.3.2: toevoeging nachtregister als voorwaarde door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt het volgende aangepast:

De aanduidingen voor een bestaand dierenverblijf en een bestaande overkapping zijn, net als in de planregels, toegevoegd op de verbeelding.

Toelichting

Op basis van de ingediende zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierop zijn de volgende inhoudelijke aanpassingen van de toelichting noodzakelijk:

- De paragraaf over de ladder voor duurzame verstedelijking in hoofdstuk 3.1 is geactualiseerd;
- De paragraaf over een M.e.r. beoordeling in hoofdstuk 4.1 is toegevoegd;
- De paragraaf over flora en fauna in hoofdstuk 4.2 is geactualiseerd;
- De paragraaf over verkeer en parkeren in hoofdstuk 4.8 is aangepast;
- De paragraaf over de inspraak en zienswijzen in hoofdstuk 6.1.2 is geactualiseerd;
- Als bijlage bij de toelichting is een actualisatie van de motivering inzake flora en fauna (Natuurtoets) opgenomen.
- De Nota van Zienswijzen is als bijlage toegevoegd aan de toelichting
- Het verslag van het overleg d.d. 5 september 2017 is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn in eerste instantie geen ambtshalve wijzigingen.

In de collegevergadering van 23 januari 2018 heeft het college besloten om de volgende ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan op te nemen:

Regels

Bij de begrippen (Artikel 1) in de regels van het bestemmingsplan wordt het volgende begrip toegevoegd:

verblijfsrecreatie:

Een vorm van recreatie, waarbij een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, in een recreatieverblijf verblijft of zich één of meer nachten op een kampeerterrein in een kampeermiddel bevindt.

Bij het artikel over strijdig gebruik (artikel 4.3.1) onder de specifieke gebruiksregels (artikel 4.3) in de regels van het bestemmingsplan wordt na lid e de volgende bepaling toegevoegd:

f. het gebruik van de voorzieningen zoals genoemd in artikel 4.1 onder b, c, d, e, h, i en j voor andere vormen van recreatie dan verblijfsrecreatie.

Toelichting

In de toelichting wordt onderaan paragraaf 6.1.2 (Planprocedure: inspraak en zienswijzen) de volgende alinea toegevoegd:

Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders bij de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan op 23 januari 2018 aanvullend nog het volgende overwogen. Het bestemmingsplan wordt ruimtelijk aanvaardbaar en handhaafbaar geacht indien het recreatieve gebruik van de gebouwen en gronden slechts plaatsvindt door verblijfsrecreanten. De aard en omvang

van de gronden en gebouwen op de planlocatie én de directe omgeving (waaronder de infrastructuur) lenen zich niet voor gebruik door dagrecreanten en passanten. Gebruik door alleen verblijfsrecreanten (verblijfsrecreatie) leidt tot een minder intensieve belasting van de omgeving waaronder de omliggende burgerwoningen. Om die reden heeft een ambtshalve wijziging plaatsgevonden zoals benoemd in als bijlage opgenomen Nota van Zienswijzen.

Bijlagen bij deze Nota van zienswijzen:

1. Verslag bijeenkomst 5 september 2017
2. Voorstel buurtbewoners d.d. 13 september 2017
3. Reactie Forward Advocaten d.d. 2 oktober 2017