

NOTA

Van

ZIENSWIJZEN

en

Ambtshalve wijzigingen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

“Partiële herziening buitengebied, Biezenmortelsestraat 8”

1. Inleiding

Het door burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren opgestelde ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening buitengebied, Biezenmortelsestraat 8", dat voorziet omschakeling van de bestemming "Agrarisch" naar de bestemming "Recreatie", heeft in het kader van de zienswijzenprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode van 28 april tot en met 8 juni 2016 heeft iedereen de gelegenheid gekregen zijn/haar zienswijze op dit plan kenbaar te maken.

Deze nota is een eindverslag van deze zienswijzenprocedure. Er wordt een weergave gegeven van zienswijzen, de gevolgde procedure en de reactie op de ingebrachte zienswijzen. In hoofdstuk 2 wordt een weergave gegeven van de ingekomen reacties. De zienswijzen worden puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord. Tevens worden hier de ambtshalve wijzigingen aangegeven. In het derde en laatste hoofdstuk wordt aangegeven welke gevolgen de zienswijzen hebben voor het ter inzage gelegde ontwerpplan. In dat hoofdstuk staat ook welke wijzigingen er in het plan zullen worden doorgevoerd als gevolg van de zienswijzen.

2. Zienswijzen

Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening buitengebied, Biezenmortelsestraat 8" zijn er 2 schriftelijke reacties bij de gemeente binnengekomen. Deze zijn opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze nota van zienswijzen.

De reacties zijn afkomstig van:

1. Appellant 1, bij brief van 19 mei 2016;
2. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 MC 's-Hertogenbosch, bij brief van 25 mei 2016.

Ontvankelijkheid

De termijn waarbinnen zienswijzen ingediend konden worden, liep van 28 april tot en met 8 juni 2016. De reacties zijn binnen de termijn van ter inzage ligging binnengekomen en daarom ontvankelijk.

Inhoudelijke behandeling reacties

De zienswijzen worden steeds puntsgewijs, kort samengevat, (*cursief en dik*) weergegeven en vervolgens beantwoord (normaal lettertype). Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet zijn genoemd, bij de beoordeling buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld.

A. Appellant 1

Uitgangspunt is en boerencamping met 14 standplaatsen met een overloop naar 25 plaatsen in het hoogseizoen. Hier zijn vrijwel permanent 25 plaatsen bezet.

Het huidige bestemmingsplan geeft al de mogelijkheid voor een minicamping van 25 plaatsen. Dit verandert niet door onderhavig bestemmingsplan. Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

In 2008 hebben we van de gemeente de toezegging gekregen dat alleen kleinschalige recreatie zou plaatsvinden en er geen ruimte voor uitbreiding was.

Binnen de bestemming "Agrarisch" vonden we inderdaad dat er geen ruimte voor uitbreiding was. Omdat nu omgeschakeld wordt naar "Recreatie" vinden we het passend dat het aantal recreatieve voorzieningen uitbreidt. Echter blijft het standpunt inderdaad dat het moet gaan om kleinschalige recreatie. In dit geval hebben we beoordeeld dat een minicamping met 25

plekken, 8 kamers voor logies en maximaal 5 recreatiewoningen met ondersteunende horeca op deze locatie nog steeds kleinschalig is. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Er is in het verleden nooit gehandhaafd en nu lijkt het alsof niet aan de regels houden beloond wordt.

Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. De herziening van dit bestemmingsplan is als gevolg van het aanschrijven van de initiatiefnemers omdat er activiteiten plaatsvonden in strijd met de regels. De eerste stap in een handhavingstraject is bekijken of de strijdige activiteiten gelegaliseerd kunnen worden. In dit geval heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om de bestemming geheel te wijzigen om zodoende de regels dusdanig aan te passen dat de activiteiten daarbinnen passen. De kosten hiervoor zijn voor de initiatiefnemer.

Graag zouden wij van de gemeente de bevestiging krijgen dat dit de maximale omvang wordt voor de toekomst en verdere uitbreiding met alle middelen beperkt wordt..

Deze garantie kan niet gegeven worden. In dit bestemmingsplan wordt geregeld wat nu de maximale invulling is en gaat niet over eventueel toekomstige uitbreidingen. Deze uitbreidingen die nu nog niet voorzien zijn kunnen niet in de bestemmingsplan ingeperkt worden, aangezien voor eventuele nieuwe uitbreidingen een nieuwe procedure doorlopen moeten worden. Op dat moment is tegen die nieuwe plannen bezwaar mogelijk. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

In de toelichting wordt beschreven dat er slechts beperkte toename van overlast is. Dit is echter ten opzichte van de huidige illegale situatie en niet van de oorspronkelijke situatie. Dit is door de gemeente ook vastgesteld want de WOZ waarde van onze woning is € 70.000,- naar beneden bijgesteld in verband met de geconstateerde overlast.

Voor de waardevermindering van uw woning door toedoen van dit plan is het mogelijk om planschade te verhalen bij de gemeente. Na onherroepelijk worden van het plan heeft u daar recht op. Indien u dit bij de gemeente verhaalt, dan wordt een onafhankelijke adviseur aangesteld om deze schade te bepalen. Vervolgens neemt het college een besluit om al dan niet over te gaan tot vergoeding van de schade. Deze schade wordt vervolgens verhaald op de initiatiefnemer van dit plan. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Wij maken ons zorgen dat de illegale uitbreidingen niet getoetst worden aan normen en regelgeving. Met name de riolering geeft reeds problemen. Door de continue uitbreiding van de bezetting met een aantal personen neemt ook de hoeveelheid rioolwater toe. Dit leidt tot problemen.

Dit probleem wordt onderkend. Daarom wordt aan de bouwregels de verplichting opgenomen dat verzekerd moet zijn dat voldoende maatregelen zijn getroffen voor een goede afvoer van het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de recreatiewoningen, bed & breakfast voorzieningen en de horeca.

B. Provincie Noord-Brabant

Wij constateren dat het vlak met de aanduiding IV niet verkleind is zoals aanbevolen als reactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Omdat het aantal m² wordt beperkt kunnen we instemmen met het plan, wel hebben we vernomen dat het voornemen bestaat om in het vast te stellen plan het desbetreffende vlak te beperken, wij onderschrijven deze aanpak van harte.

De zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen. De aanduiding IV wordt inderdaad ambtshalve aangepast.

Wij kunnen instemmen met de gemaakte berekening waaruit blijkt dat €19.254,- moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij zijn het echter niet eens met de onderbouwing dat ruim de helft van deze investering voortvloeit uit de sloop

van stallen. Alleen de sloop van bebouwing binnen een bestemming die verder geen bebouwing/voorzieningen mogelijk maakt (bijv. een agrarische gebiedsbestemming/groenbestemming/natuurbestemming) kan meetellen als kwaliteitsverbeterende maatregel. Wij constateren dat dit hier niet het geval is, aangezien de te slopen stallen zijn gelegen binnen (het bouwvlak van) de bestemming Recreatie, waarbinnen (nieuwe) bebouwing is toegestaan. Al met al is er daardoor sprake van strijdigheid met artikel 3.2 Verordening. Wij dringen er op aan in het vast te stellen plan tot een bedrag van ruim €11.000,- te voorzien in aanvullende landschapkwaliteitsverbeterende maatregelen (en de aanleg en duurzame instandhouding hiervan te borgen) of in een financiële bijdrage in een gemeentelijk landschapsfonds.

De opzet van de landschappelijke inpassing is aangepast. Hierbij zijn enkele groen elementen opgenomen als kwaliteitsverbetering. 2.400 m² is extra als groen bestemd, waarbij de waardevermindering 2.400 x 4 euro = 9.600 euro is. Deze moeten ook in stand gehouden worden conform de bestemmingsregels en worden in de berekening meegenomen bij het onderhoud (2.400 m² extra). In de bijlage is de verantwoording van de m² en de aangepaste berekening kwaliteitsverbetering. Hierbij zijn sloop, asbest en afname erfverharding weggehaald (slechts 67 m² sloop is over). Daarnaast wordt in de regels geregeld dat de goot- en bouwhoogte van de te bouwen recreatiewoningen respectievelijk maximaal 3 en 5,5 meter mogen zijn. Deze m² zijn niet binnen berekening als inpassing van het bedrijf gerekend, maar geheel als extra kwaliteitsverbetering. Dit in overleg met de provincie.

C. Ambtshalve wijzigingen

De opmerking van de provincie over de aanduiding IV leidt tot aanpassing van het plan. De aanduiding IV wordt verkleind, aangezien ter plaatse van het woonhuis en de landschappelijke inpassing het niet nodig en wenselijk is om de aanduiding te handhaven.

3. Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen vinden de volgende aanpassingen plaats ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening buitengebied, Biezenmortelsestraat 8".

Toelichting

- a. *Bijlage 2 Berekening kwaliteitsverbetering wordt vervangen door de berekening uit bijlage 3 van de nota van zienswijze.*
- b. *Bijlage 1 Situatietekening wordt pagina 2 aangepast conform bijlage 4 van deze nota van zienswijzen.*
- c. *Figuur 4 van de toelichting is een situatietekening, deze wordt aangepast conform bijlage 1 van de toelichting.*

Regels

- a. Begripsomschrijving van nieuwbouw wordt het eerste bouwwerken vervangen voor gebouwen.
- b. Aan artikel 4.2.1 lid g worden sub 4 t/m 6 toegevoegd, te weten:
 4. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 5. de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m bedraagt;
 6. is verzekerd dat voldoende maatregelen zijn getroffen voor een goede afvoer van het huishoudelijk afvalwater afkomstig van deze recreatiewoningen.
- c. Aan artikel 4.2.1 wordt lid h ingevoegd, te weten: "De realisatie van de legies en ondergeschikte horeca is enkel toegestaan indien is verzekerd dat voldoende maatregelen zijn getroffen voor een goede afvoer van het huishoudelijke afvalwater afkomstig van deze logies en ondergeschikte horeca."
- d. Het huidige lid h van artikel 4.2.1 wordt i.
- e. Bijlage 1 Landschappelijke inpassing wordt aangepast conform de bijlage 4 van deze nota van zienswijzen.
- f. Artikel 3.7 komt te vervallen.

- g. In artikel 4.2.1 lid b wordt tussen bedrijfsgebouwen en inclusief, de volgende zinsnede ingevoegd: "en recreatiewoningen zoals vermeld onder g,".
- h. In artikel 4.3 wordt tussen bedrijfsgebouwen en met dien verstande "en recreatiewoningen," ingevoegd.
- i. De tabel recreatieve voorzieningen is aangepast zodanig dat horeca is vervangen door ondersteunende horeca en de oppervlakte is aangepast van 1.670 m² naar 1.833 m².

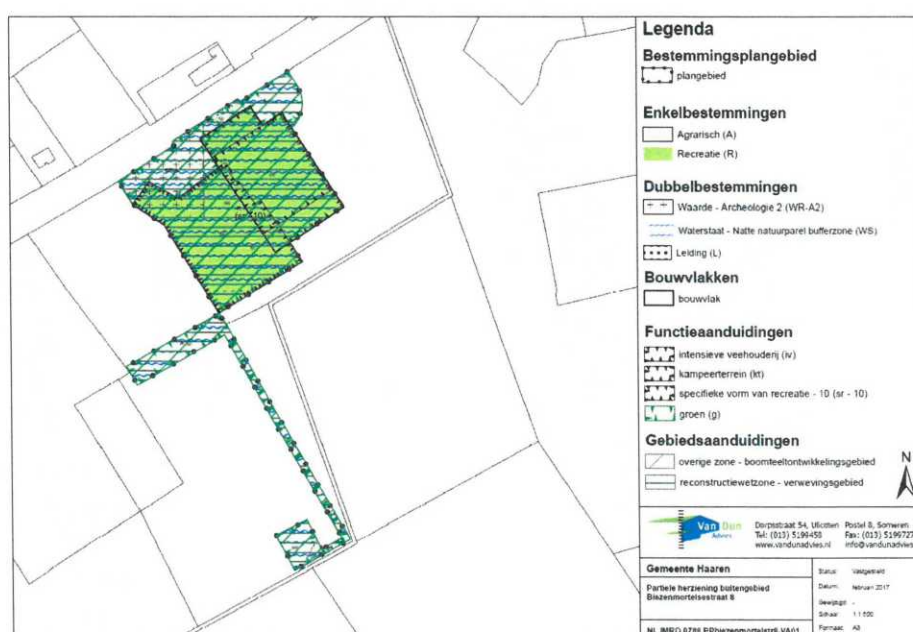
Verbeelding

- a. De aanduiding IV wordt verkleind, zodanig dat het woonhuis en de landschappelijke inpassing daarbuiten vallen.
- b. De legenda is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' correct weergegeven.
- c. Het plangebied wordt vergroot met 2.400 m² ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Zie de afbeeldingen hieronder met aanpassingen.

Was:



Wordt:



Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Haaren

d.d. 2 februari 2017

Mij bekend,
Interim Raadsgriffier,



Eric Dammingh

Bijlagen:

1. Zienswijze appellant 1;
2. Zienswijze Provincie Noord-Brabant;
3. Aangepaste berekening kwaliteitsverbetering van het landschap;
4. Aangepaste Landschappelijke inpassing.
5. Verduidelijking van de functie-aanduidingen zoals in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.