



15int12327

Zaaknummer: 2013000779

ZIENSWIJZETABEL BESTEMMINGSPLAN NATUURPOORT HET LANDGOED	
Zienswijzereactie	Standpunt gemeente
1. Peter van Leest Intermediair & Advies, namens de heer en mevrouw Snels, woonachtig Groenstraat 29 te Esbeek. Verordening Ruimte a) Beoogde uitbreiding is in strijd met artikel 6.10, tweede lid en 6.12, tweede lid van de Verordening Ruimte 2014. Er is geen sprake van een redelijke uitbreiding met een natuurpoort. Het betreft ook een deel horeca, waardoor de uitbreiding niet in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang. b) De realisatie van de bedrijfswoning ligt buiten het bouwperceel van het bestaande restaurant. Dit is in strijd met artikel 6.7 van de Verordening Ruimte 2014. c) De noodzaak van de bedrijfswoning is niet aangetoond. De genoemde criminaliteit en vandalisme in de inspraaktabel speelde zich hoofdzakelijk af bij het bestaande parkeerterrein. Sinds het bestaande parkeerterrein na sluitingstijd wordt afgesloten middels poorten zijn deze activiteiten verplaatst naar de rotonde bij de Dunsedijk. Dat maakt de realisatie van de bedrijfswoning niet noodzakelijk. d) Er is sprake van een eerder aanwezige afgestoten bedrijfswoning, waardoor er sprake is van strijd met artikel 6.7, tweede lid van de Verordening Ruimte.	a) Er is sprake van een uitbreiding van het bestaande restaurant, met een bestemmingsvlak dat gekoppeld is met het bestaande bouwvlak. De gekoppelde bouwvlakken hebben beide de bestemming “Horeca”. Het noordelijk gelegen bestemmingsvlak heeft daarbij de aanduiding “restaurant” en het zuidelijk gelegen bestemmingsvlak heeft deels de aanduiding “natuurpoort”, deels de aanduiding “parkeerplaats” en deels de aanduiding “natuur”. Deze aanduidingen brengen voor de uitbreiding beperkingen met zich mee voor wat betreft (horeca-)activiteiten die ter plaatse zijn toegestaan. Er is geen sprake van een uitbreiding van de bestaande horeca-activiteiten van het huidige restaurant. Dit is ook beschreven in de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan). De uitbreiding staat daarmee in redelijke verhouding tot de bestaande omvang. b) De beoogde bedrijfswoning ligt in het zuidelijk gelegen bouwvlak, dat gekoppeld is met het noordelijke bouwvlak, binnen een vlak dat de functie-aanduiding “bedrijfswoning” heeft. Daarmee ligt de exacte locatie van de beoogde bedrijfswoning vast. Dit is niet in strijd met artikel 6.7 van de Verordening Ruimte 2014. c) Uit informatie van de politie blijkt dat er in de omgeving van de Lage Mierdseweg/ Groenstraat in 2013, 2014 en 2015 meerdere meldingen bij de politie zijn binnengekomen over drugs, diefstal en verdachte situaties. Mede vanwege het feit dat de parkeergelegenheid bij de natuurpoort een openbaar toegankelijke parkeerplaats zal zijn, waarvan het juist niet de bedoeling is dat deze wordt afgesloten, is er een behoefte toezicht/controle. Een bedrijfswoning wordt daarom noodzakelijk geacht. d) In 1980 is naast het huidige restaurant een bedrijfswoning gerealiseerd door de toenmalige eigenaar (AMEV). Deze woning (nu Groenstraat 38) is in 1988 door AMEV afgestoten, los van het horecapand. Ruim 15 jaar later, eind 2003, is het horecapand, zonder bedrijfswoning, aangekocht door de huidige eigenaar. In zowel het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” als het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” dat in 2014 is vastgesteld, is geen bedrijfswoning bestemd bij de horecagelegenheid Lage Mierdseweg 3. De woning Groenstraat 38 is in beide bestemmingsplannen bestemd als burgerwoning. Er is dus geen sprake van het afstoten van een

e) Er is sprake van strijd met de regels van artikel 3.1 (zorgplicht) van de Verordening Ruimte. Structuurvisie Hilvarenbeek f) Het plan is strijdig paragraaf 8.4.4. van de structuurvisie. Structuurvisie Buitengebied g) Het plan voldoet, met verwijzing naar pagina 29, niet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Buitengebied. Historisch bodemonderzoek h) Er is geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er dient zorgvuldiger om te worden gegaan met een perceel dat is gelegen in de groenblauwe mantel. Parkeerplaatsen i) Er is geen inhoudelijke onderbouwing gegeven dat wordt volstaan met de beoogde 100 parkeerplaatsen. Het ontwerpbestemmingsplan is derhalve onzorgvuldig voorbereid.	bedrijfswoning zoals bedoeld in de Verordening Ruimte 2014; e) Aangezien de zienswijze op dit punt niet concreet is concluderen wij het volgende. Artikel 3.1 van de Verordening Ruimte bevat 10 subartikelen/bepalingen omtrent de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Ons is niet gebleken dat er strijd is met één van deze subartikelen/bepalingen. Ook de provincie heeft ingestemd met het plan en heeft hierover geen opmerkingen geplaatst. f) In tegenstelling tot wat geschreven is in de zienswijze is dit gedeelte van de Groenstraat en de Lage Mierdseweg in de structuurvisie niet aangeduid als landschapsverbinder, maar als verwevingsgebied. Ons is niet gebleken dat er strijdigheid is met de bepalingen over het verwevingsgebied in de structuurvisie. g) Ons is niet gebleken dat er strijd is met de “Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek”. Naast de in de zienswijze genoemde doelen gelden voor het gehele landelijke gebied ook de volgende doelen: • Bos/Natuur: behoud en waar mogelijk versterking van de ecologische verscheidenheid. • Archeologie/Cultuurhistorie: behoud van archeologische gebieden en cultuurhistorische structuren, clusters en linten, waarbij ook herstel door ontwikkeling plaats moet kunnen vinden. • Water: behoud, herstel en ontwikkeling van het bestaande watersysteem, mede in relatie tot het vasthouden en bergen van gebiedseigen water. Het plan is in overeenstemming met het bovenstaande en in de zienswijze genoemde doelen. h) Voor de bestemmingsplanprocedure kan worden volstaan met een vooronderzoek (historisch bodemonderzoek). De resultaten hiervan hebben geen aanleiding gegeven om een nader onderzoek uit te voeren. In het kader van de omgevingsvergunning die in een later stadium noodzakelijk is om de beoogde bouwwerken te realiseren wordt een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verlangd. Dit onderzoek is inmiddels uitgezet. i) Er zijn geen parkeercijfers voor natuurpoorten. Vrijtijdshuis Brabant geeft het volgende als criterium aan met betrekking tot verkeer en parkeren: “Goed bereikbare en ruime parkeermogelijkheden” In de huidige situatie zijn circa 40 parkeerplaatsen aanwezig die bestemd zijn voor het restaurant. In het plan worden 60 extra parkeerplaatsen gerealiseerd, wat resulteert in 100 parkeerplaatsen. Ook zijn er nog 20 overloopparkerplaatsen beoogd. Voor het beoogde informatiecentrum (wat onderdeel
--	---

Akoestisch onderzoek j) De inputgegevens van het gebruikte rekenmodel zijn arbitrair. k) De verkeer aantrekkende werking van het plan zijn niet betrokken in het akoestisch onderzoek. Deze ziet enkel toe op het wegverkeerslawaaï op de nieuw te realiseren bedrijfswoning. Het is de vraag of de maximale ontheffingswaarde van 53 dB op de beoogde woning niet wordt overschreden, als de verkeer aantrekkende werking en het wegverkeer van de Lage Mierdseweg worden meegenomen in het onderzoek. l) Het cumulatieve geluidsniveau van de woning zelf komt uit op 58 dB, hetgeen ver boven de norm ligt en geclassificeerd staat als matig milieukwaliteit.	uitmaakt van de natuurpoort) is voor de berekening van de parkeercijfers het parkeerkencijfer evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw gehanteerd (minimaal 6 en maximaal 11 parkeerplaatsen per 100 m² bvo). Dat betekent dat er van de 60 extra parkeerplaatsen gemiddeld genomen 13 aangelegd moeten worden voor het informatiecentrum. Daarnaast is gekeken naar andere natuurpoorten: - Rooversche Lei in Goirle: 100 parkeerplaatsen. - Reuselhoeve in Moergestel: 100 parkeerplaatsen. - Weeldse Heide in Hooge Mierde: 150 parkeerplaatsen. - De Brandtoren in Reusel: 70 parkeerplaatsen. De 120 parkeerplaatsen (inclusief overloop) bij Natuurpoort het Landgoed sluiten daar goed bij aan. Naar verwachting zullen de piekmomenten voor de horecagelegenheid meer in de avonduren liggen en voor de natuurpoort meer overdag, waardoor de parkeerplaatsen overdag grotendeels beschikbaar zullen zijn voor de natuurpoort. <i>Paragraaf 4.8 van de toelichting zal op het bovenstaande worden aangepast.</i> j) Dit jaar is een nieuw regionaal verkeersmodel opgeleverd door de provincie. Daarin is de Groenstraat wel opgenomen. In het verkeersmodel dat gehanteerd is voor het akoestisch onderzoek dat is opgesteld in 2014 was dit nog niet het geval. <i>Het akoestisch onderzoeksrapport wordt op de nieuwe gegevens van het verkeersmodel 2015 aangepast.</i> k) Gerekend is met een toekomstige verkeersintensiteit, inclusief de natuurpoort. Verwacht mag worden dat met een verkeersintensiteit van 500 motorvoertuigen per etmaal een ruime schatting is gemaakt voor de toekomstige situatie. Voor de Groenstraat waren in 2014 in het verkeersmodel geen intensiteiten opgenomen. In 2015 is dit wel het geval. Het akoestisch onderzoeksrapport zal worden aangepast op deze nieuwe verkeersintensiteiten. In het akoestisch onderzoeksrapport is gerekend met de toekomstige verkeersintensiteit. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB staat derhalve niet ter discussie. l) In paragraaf 6.2 van het akoestisch onderzoeksrapport is ingegaan op het binnen niveau van de geluidsbelasting waarbij wordt onderbouwd dat voldaan wordt aan het bouwbesluit. Met betrekking tot “een goede ruimtelijke ordening” is aangegeven in het akoestisch rapport dat er ten aanzien van de buitenruimte een “matige milieukwaliteit” heerst. Ter plaatse van een terras (voor verblijf buiten de woning) bij de woning is deze “redelijk tot goed”. Voor de typering van een goed woon- en leefklimaat spelen tal van factoren een rol. Er worden geen wettelijke normen aan gesteld. Naast geluid zijn er nog tal van andere factoren die een rol spelen
--	---

m) De binnenwaarde van het bouwbesluit zijn niet gewaarborgd. n) In het rapport is op geen enkele wijze beoordeelt of het plan, inclusief de ruime parkeer gelegenheid voldoet aan de geluidsnormen van de woning van cliënten, direct aangrenzend aan het beoogde plan. Regels o) De gronden van de bedrijfswoning, informatiecentrum, bakhuis, groentekas, moestuin en parkeerterrein hebben de bestemming “horeca” en mogen derhalve gebruikt worden voor horecadoeleinden. Dit kan leiden tot ongewenst gebruik, omdat het begrip “horecadoeleinden” niet nader omschreven is in de begrippenlijst. Gelet daarop is het bestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen. p) Door de aanduiding “relatie” is sprake van een koppeling van twee bestemmingsvlakken. In artikel 3.1 staat dat beschreven dat daarbij de bepalingen van een enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing zijn. Dit zou mogelijk kunnen leiden tot ongewenste verruiming van de horecamogelijkheden die niet bedoeld zijn. q) De activiteiten die mogelijk worden gemaakt in artikel 3.1 onder b bieden zeer ruimte mogelijkheden die tot geen verhouding staan tot het basisprincipe van een natuurpoort. r) Het begrip evenement is ruim omschreven. Dat heeft niets van doen met een natuurpoort, maar zijn puur commerciële activiteiten met gerelateerde horeca. Gelet op deze ruime, onduidelijke en niet te controleren activiteiten wordt overlast en aantasting van woon- en leefklimaat gevreesd.	bij het bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zoals onder andere geur. Deze zogenaamde non-akoestische factoren spelen een belangrijke rol. Uit de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van deze ontwikkeling is gebleken dat deze factoren geen belemmering op voor de beoogde woning (zie toelichting). Gelet op alle factoren die een rol spelen kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. m) In paragraaf 6.2 van het akoestisch onderzoeksrapport is ingegaan op het bouwbesluit. De gevelbelasting van 53 dB minus de standaard gevelwering van 20 dB levert een niveau op van 33 dB, welke gelijk is aan de eis uit het Bouwbesluit. De vereiste binnenwaarde vanuit het bouwbesluit is derhalve gewaarborgd. n) Deze beoordeling is inderdaad niet opgenomen in het akoestisch onderzoeksrapport en/of in de toelichting van het bestemmingsplan. <i>Paragraaf 4.3.5 van de toelichting zal hier op worden aangepast.</i> o) De gekoppelde bouwvlakken hebben beide de bestemming “Horeca”. Het noordelijk gelegen bouwvlak heeft daarbij de aanduiding “restaurant” en het zuidelijk gelegen bouwvlak heeft daarnaast deels de aanduiding “natuurpoort”, deels de aanduiding “parkeerplaats” en deels de aanduiding “natuur”. Deze aanduidingen brengen voor de uitbreiding beperkingen met zich mee voor wat betreft (horeca-)activiteiten die ter plaatse zijn toegestaan en voorkomen ongewenst gebruik. Dit is ook beschreven in de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan). p) De bestemming “Horeca” is op beide bouwvlakken van toepassing. Door de verschillende aanduidingen die op de bouwvlakken liggen is er geen sprake van verruiming van de horecamogelijkheden. Deze aanduidingen zorgen in het zuidelijk gelegen bouwvlak juist voor meer beperkingen van de horecamogelijkheden. <i>De bedoelde tekstregel in artikel 3.1 zal ter verduidelijking worden aangepast.</i> q) Een Brabantse Natuurpoort is hét startpunt om de natuur te ontdekken, te ontspannen of lekker actief buiten te zijn. Deze omschrijving staat op www.natuurpoorten.nl, de site met informatie over brabantse natuurpoorten, een project van de provincie Noord-Brabant. De activiteiten die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan passen in de visie van het project, dat met financiële steun van de provincie Noord-Brabant wordt gerealiseerd. r) <i>Het begrip “evenement” zal in de begrippenlijst als volgt aangepast worden:</i> “Streekgebonden evenement: Een georganiseerde publieke gebeurtenis in de vorm van voor het publiek toegankelijke verrichting
---	--

s) De maatvoering van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van horeca-natuurpoort” is aan de ruime kant en strijdig met de beginselen van zorgvuldig ruimtegebruik, met name omdat deze gelegen zijn in de groenblauwe mantel. t) Het beoogde bakhuis, groentenkas en moestuin heeft geen enkele relatie met het begrip natuurpoort. Deze zijn puur gericht op het bevoorraden van de drie horecavestigingen van de initiatiefnemer. u) De oppervlakte van de beoogde bedrijfswoning in het beeldkwaliteitplan komt niet overeen met de maatvoering welke is opgenomen in artikel 3.2.4. van de regels van het bestemmingsplan. v) De in artikel 3.3.1 genoemde “horecacategorie natuurpoort” is niet nader gedefinieerd in de begrippenlijst. Het bestemmingsplan is dan ook onzorgvuldig tot stand gekomen. w) Het bestaande parkeerterrein heeft de bestemming “verkeer” en het parkeerterrein bij de natuurpoort de bestemming “horeca”. Dit kan leiden tot misverstanden en ongewenst gebruik. x) Het begrip extensieve recreatie in artikel 5.1 is niet opgenomen in de begripsbepalingen van het plan, hetgeen kan leiden tot misverstanden en ongewenst gebruik. Het plan is hiermee onzorgvuldig tot stand gekomen. y) Artikel 11.1 maakt kleine windmolens mogelijk. Binnen het aangegeven bestemmingsvlak is realisatie van een windmolen gezien de voorwaarden die er aan gesteld worden niet mogelijk. Het artikel is derhalve overbodig.	van vermaak op het gebied van cultuur, tradities en dergelijke, zoals een cultuurmarkt, streekmarkt, oogstdankfeest”. s) De in artikel 3.1 van de regels beschreven maatvoeringen zijn aangepast aan de beoogde bebouwing op deze locatie. Juist in het kader van zorgvuldigheid en in het kader van een goede ruimtelijke ordening is hier afgeweken van de standaard bepalingen die gelden voor bouwwerken in het buitengebied. Alle beoogde gebouwen in het bestemmingsplan “Natuurpoort het Landgoed” hebben een ruim lagere maximale maatvoering voorgeschreven gekregen. t) Het bakhuis, de groentenkas en de moestuin worden gerealiseerd in het kader van de beleving van een boerenerf. De beoogde bebouwing wordt daarom ook gerealiseerd in een dergelijke stijl (zie het beeldkwaliteitplan). Daarnaast hebben het bakhuis, de groentenkas en de moestuin een educatieve functie. Het geheel zal de uitstraling van de natuurpoort aantrekkelijker maken. u) <i>Het vlak dat in het beeldkwaliteitsplan is aangeduid als bedrijfswoning zal zodanig worden aangepast dat het aannemelijk is dat een woning met de maximale voorgeschreven maatvoering (goothoogte van 6 meter, bouwhoogte van 10 meter en inhoudsmaat van maximaal 500 m3) daarin te passen is.</i> v) <i>Artikel 3.3.1 zal zodanig aangepast worden dat geen sprake is van discrepantie met de begrippenlijst van het bestemmingsplan.</i> w) Het beoogde nieuwe parkeerterrein heeft de functieaanduiding “parkeerplaats”. Dit zal vanuit het bestemmingsplan niet leiden tot misverstanden of ongewenst gebruik. x) <i>Het begrip “extensieve recreatie” wordt uit artikel 5.1 verwijderd.</i> y) Artikel 11.1 is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van Hilvarenbeek. In onderhavig plan heeft het artikel weinig meerwaarde. <i>Artikel 11.1 d wordt uit de planregels verwijderd.</i> De zienswijze is ontvankelijk, deels gegrond en leidt deels tot aanpassing van het plan.
---	---