



Tabel zienswijze bestemmingsplan “Spaaneindsestraat 21 Esbeek”

Zienswijze bestemmingsplan	Standpunt gemeente
1. Indiener 1 (ontvangen 6 december 2019) a. Het gebied is overbelast. Met het beoogde plan worden voornoemde woningen (Spaaneindsestraat 23 [woning reclamant], 25, 27 en 29) geheel ingesloten tussen verblijfsrecreatieve bedrijven. Er is vrees voor nog meer (geluids)overlast. Er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd en ook zijn er geen beperkingen opgelegd inzake muziek op de camping, geluidsinstallaties, (meerdaagse) evenementen, foodtrucks, markten, (meerdaagse) bijeenkomsten e.d..	a. In de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten)-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ is onder SBI-code 553, 552 opgenomen ‘Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)’. Deze categorie inrichtingen vallen onder milieucategorie 3.1 waarbij geluid met een richtafstand van 50 meter de bepalende factor is. De richtlijn voor de aan te houden afstand tussen een kampeerterrein en een gevoelige functie zoals wonen is daarmee 50 meter. De kortste afstand tussen de bestemming ‘Recreatie’ en de bestemming ‘Wonen’ van reclamant bedraagt 55 meter. De richtlijnafstand wordt niet overschreden en daarmee is aangetoond dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van reclamant gewaarborgd is. Verder is in overweging genomen dat de betreffende SBI-code handelt over volwaardige en grote kampeerterreinen die het hele jaar geopend mogen zijn. Een volwaardig kampeerterrein kent meer dan 40 standplaatsen met bijbehorende voorzieningen zoals kampeerwinkels en ondergeschikte horeca. Het onderhavig initiatief betreft maximaal 25 standplaatsen en is geopend van 15 maart tot en met 31 oktober. Hiermee is het initiatief kleinschaliger dan een kampeerterrein zoals bedoeld in de VNG-uitgave. De nadelige effecten zullen daarmee feitelijk gezien ook lager zijn. Het houden van jaarlijkse evenementen in welke vorm dan ook is niet toegestaan op de locatie. Voor dergelijke activiteiten dient het bestemmingsplan een nadere overweging en regels te bevatten. Structurele evenement locaties zijn locaties waar terugkerend en met regelmaat evenementen gehouden worden. Incidentele evenementen zijn eveneens

b. Er is vrees dat de beoogde ontwikkeling wordt ingestoken om andere inkomstenbronnen mogelijk te kunnen maken. Het gebruik van de te restaureren schuur/schaapskooi met een oppervlak van 160 m2 zwaar over bemeten om enkel te dienen als 'slecht weer voorziening' voor de aanwezige recreanten op de minicamping. Er is vrees dat deze 'slechtweervoorziening' ook voor andere doeleinden zal worden gebruikt. In de regels van het plan zou geborgd moeten worden dat in deze 'slechtweervoorzieningen' geen horeca-activiteiten mogen plaatsvinden, dat deze enkel gebruikt mag worden in de periode dat de camping open is en enkel gebruikt mag worden door de mensen die hun standplaats op de minicamping hebben. c. Een kampeerterrein wordt in de gemeente Hilvarenbeek gezien als een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning.	niet zomaar toegestaan. Mocht de initiatiefnemer dit wensen dient daarvoor een aparte vergunning aangevraagd te worden. Muziek die gedraaid wordt door campinggasten en een mogelijke omroepinstallatie vallen onder het normaal gebruik van een kampeerterrein en zijn daarmee niet ruimtelijk relevant in het kader van het bestemmingsplan. De zienswijze is gegrond in die zin dat de toelichting op dit punt aangevuld wordt. b. De opgenomen bestemming 'Recreatie' is een zogenaamde specifieke bestemming. Dit wil zeggen dat de bestemming slechts het gebruik als kampeerterrein toestaat met maximaal 25 standplaatsen en geopend van 15 maart tot en met 31 oktober. Horeca-activiteiten zijn niet toegestaan ook niet in ondergeschikte vorm. Dat de beoogde slechtweer voorziening een grote omvang heeft voor de schaal van de camping wordt veroorzaakt door het feit dat de betreffende schuur een Rijksmonument is. Deze schuur mag niet (deels) gesloopt worden. Om tegemoet te komen aan de zorgen van de reclamant wordt de zienswijze gegrond verklaard. In artikel 3.4.1 'Strijdig gebruik' zal het uitoefenen van horeca (zoals bedoeld in artikel 1.44) specifiek als strijdig worden aangemerkt. Hier valt het gebruik van de schuur als feestzaal ook onder. c. De bestemming wordt gewijzigd naar 'Recreatie' met de aanduiding 'kampeerterrein', zie definitie: 1.49 kampeerterrein: <i>terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief verblijf.</i> Het kampeerterrein is de hoofdactiviteit het perceel, dit is een recreatieve bestemming. Om die reden wordt de bestemming gewijzigd naar 'Recreatie'. Zienswijze ongegrond.
--	---

d. Het plan is in strijd met artikel 6.1 van de Verordening ruimte van de provincie. Gelet op artikel 6.10 lid 1 onder a mag de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m2 bedragen. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan; het bouwperceel is 11.185 m2 groot. In het plan wordt 'bouwperceel' als volgt gedefinieerd: "een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten". Bebouwing betreft hier één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde. In de regels van het plan is geen borging opgenomen dat buiten het bestaande bouwvlak geen gebouwen noch bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden opgericht. e. Volgens artikel 6.10 lid 1 onder b Verordening ruimte gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Dat de beoogde ontwikkeling als mogelijk verdienmodel bijdraagt aan het restaureren van het woonstalhuis en de schuur/schaapskooi (rijksmonumenten) maakt dat niet anders. Daarbij komt dat de borging van die restauratie ook flinter dun is. In de regels van het plan staat dat binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het plan een start moet zijn gemaakt met de restauratie. Met betrekking tot de voltooiing is niets opgenomen. Voorts staat er op het niet nakomen van de voorwaardelijke verplichting cultuurhistorische waarden en de landschappelijke inpassing geen sanctie.	d. Het plan is twee keer aangemeld bij provincie. Er wordt geen provinciaal belang geschaad. Er is een bouwvlak opgenomen binnen de bestemming 'Recreatie'. Echter zijn er aan het bouwvlak geen regels gekoppeld. Er wordt dan ook een artikel toegevoegd aan de Regels: 3.2.1 Toegestane bebouwing <i>Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.</i> 3.2.2 Bouwvlak <i>Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn gebouwen binnen dat bestemmingsvlak uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.</i> Zienswijze gegrond. e. In het landschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsverbetering van het landschap wordt een bijdrage geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarde en kenmerken. <u>Restauratie pand:</u> De voorwaardelijke verplichting cultuurhistorische waarde geeft aan dat '....is het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Recreatie' aangewezen gronden alleen toegestaan...'. Hierin is de sanctie verwoord. Indien de restauratie van de Rijksmonumenten niet binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gestart wordt dan is het gebruik als recreatieterrein strijdig en moet beëindigd worden. Zienswijze is ongegrond. <u>Landschappelijke inpassing:</u> in artikel 3.4.2 van de regels is de landschappelijke inpassing opgenomen als voorwaardelijke verplichting. (Belanghebbende) derden kunnen deze afspraken in rechte afdwingen.
--	--

f. Er moet verzekerd zijn dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er wordt een deel gesloopt, maar ook nieuwbouw gepleegd voor circa 66 m². Het oppervlak aan bebouwing is niet noodzakelijk voor maximaal 25 kampeerplaatsen. Daarnaast kan de sanitaire voorziening eenvoudig worden geïntegreerd in de bestaande en te restaureren veldschuur. Voorts biedt het plan ruime mogelijkheden voor verdere uitbreiding met gebouwen. g. De ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven. De beoogde ontwikkeling leidt tot twee bedrijven, immers het bestaande timmerbedrijf en het te ontwikkelen recreatiebedrijf.	Zienswijze ongegrond. f. Het realiseren van de sanitair voorziening in de Rijksmonumentale schuur is niet gewenst. Het realiseren van een sanitaire voorziening wordt geacht niet verenigbaar te zijn met de historische waarde van het pand. De monumentale waarde van het bouwwerk is het beste gediend om de schuur zo origineel mogelijk te houden. De zienswijze is ongegrond. De locatie heeft een beperkte hoeveelheid bebouwing waarbij de schuur en boerderij een Rijksmonumentale status heeft. Door deze status gelden er beperkingen aan de gebruiksmogelijkheden van deze panden. Deze combinatie leidt er toe dat in het onderhavige specifieke geval slechts sprake is van een beperkte overtollige bebouwing. De opmerking dat er teveel bouw mogelijkheden worden gegeven is gegrond. Per abuis is de oppervlakte van de boerderij/bedrijfswoning opgenomen in het toegestane hoeveelheid vierkante meters aan bebouwing. De regels worden aangepast door de tabel in artikel 3.1 sub a. zo te wijzigen dat 'Vloeroppervlakte gebouwen (m²)' aangepast wordt door de oppervlakte bebouwing in nieuwe situatie te verminderen met de oppervlakte van de bedrijfswoning en bijgebouwen zijnde 196 m² voor de bedrijfswoning en 90 m² voor de bestaande bijgebouwen. In de regels wordt de 'Vloeroppervlakte gebouwen (m²)' aangepast naar 288 m². Zie bijlage voor overzicht bestaande en nieuwe bebouwing. De zienswijze is gegrond. g. De activiteiten behorende tot het timmerbedrijf vallen onder de noemer 'aan huis verbonden bedrijf' zoals bedoeld in artikel 1.3. Hiertoe is in artikel 3.5.2 een afwijkmogelijkheid opgenomen. Alvorens op de locatie de activiteiten voor het timmerbedrijf mogelijk zijn, dient deze afwijkmogelijkheid doorlopen te worden. Zienswijze ongegrond. Op dit moment geen sprake van een timmerbedrijf, dit staat ook niet voor de korte termijn gepland. De Toelichting wordt hierop aangepast.
--	---

h. In artikel 3.6.10 van het vigerende bestemmingsplan (bestemmingsplan “Buitengebied”) zijn de voorwaarden opgenomen om de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen naar ‘Recreatie’.	h. Bij onderhavig plan gaat het niet om een wijzigingsplanprocedure, maar om een herziening van het bestemmingsplan. Er kan niet aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.6.10 worden voldaan. Om die reden is een wijzigingsplanprocedure niet mogelijk en vindt er een herziening van het bestemmingsplan plaats. Zienswijze ongegrond.
i. Ondanks de voorgestelde landschappelijke inpassing blijven de kampeervoorzieningen (tenten, caravans, campers e.d.) in het zicht van de omgeving. Zo ook eventuele voorzieningen op het kampeerterrein.	i. Een landschappelijke inpassing is niet bedoeld om alle activiteiten aan het oog te onttrekken. Doelstelling is om de activiteiten op een goede wijze in het landschap op te nemen. De in het plan opgenomen landschappelijk inpassingsplan voldoet hieraan. Zienswijze ongegrond.
j. De boerenbloementuin en de fruitbomen zijn niet opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan, maar wel in het ‘Toetsingskader Cultuurhistorische Waarde’.	j. Landschappelijk inpassingsplan en Toetsingskader Cultuurhistorische Waarde worden in overeenstemming met elkaar gebracht; de boerenbloementuin en de fruitbomen worden opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Zienswijze gegrond.
k. Er is geen dichte groene erfafscheiding naar de omliggende percelen. Dit kan overlast geven van spelende kinderen en honden in de gewassen op omliggende percelen.	k. Het bestemmingsplan bevat een mogelijkheid om een erfafscheiding te realiseren. Reclamant heeft dezelfde mogelijkheid voor haar gronden. Hiermee bevat het plan voldoende mogelijkheden om overlast te voorkomen. Verder is in het landschappelijk inpassingsplan aan de westzijde een veldesdoornhaag verplicht. Deze zal na enige tijd een dichte wand vormen. Zienswijze ongegrond.
l. Het plan biedt mogelijkheid tot substantiële toename van versterking in het buitengebied en op deze cultuurhistorische locatie in het bijzonder.	l. Zie hiervoor de reactie op de zienswijze onder f.
m. Het plan biedt de mogelijkheid om goot- en bouwhoogte van 6 meter resp. 10 meter te realiseren. Dat strookt niet in het geheel met de bestaande goot- en bouwhoogte van dit (Rijks)monument en ensemble. Daarnaast staat in het toetsingskader cultuurhistorische waarde, dat nieuwe gebouwen niet hoger	m. De opgenomen goot- en bouwhoogte zijn naar aanleiding van de reactie nogmaals bekeken. De maat zal worden bijgesteld naar een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Deze maatvoering is gebaseerd op de voorkomende maten bij de bestaande bebouwing. De goot- en bouwhoogte van de Rijksmonumenten wordt beschermd door de

mogen zijn dan de bestaande monumentale gebouwen. n. Een aan huis verbonden beroep is toegestaan. Het timmerbedrijf is met zijn vestiging én opslag ter plaatse een aan huis verbonden bedrijf. o. Goot- en bouwhoogte is 6 meter resp. 10 meter. Het betreft een Rijksmonument waarvan de goot- en bouwhoogte niet mag worden gewijzigd. Om een en ander te borgen in het plan zou de bestaande goot- en bouwhoogte in het plan moeten worden opgenomen. p. Het is niet duidelijk geborgd wat wel en wat niet als vrijstaand bijgebouw bij de bedrijfswoning kan worden aangemerkt. q. Het is niet duidelijk of een overkapping/carport bestaande uit een dak met maximaal drie wanden nu wel of geen 'gebouw' is. r. Bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 6 meter bedragen. s. In het 'Landschappelijk inrichtingsplan' wordt op geen enkele wijze gesproken over landschappelijke inrichting van het voorerf. In het 'Toetsingskader Cultuurhistorische Waarde' wordt dat nadrukkelijk wel gedaan.	Erfgoedwet. Het aanpassen van de goot- en bouwhoogte is nooit zonder meer acceptabel en zou alleen kunnen indien dit het monumentale karakter niet aantast dan wel op grond van andere wetgeving noodzakelijk is. In alle gevallen zal hier een afweging in het kader de Erfgoedwet gemaakt moeten worden. Zienswijze gegrond. n. Zie de reactie op de zienswijze onder g. o. Zie de reactie op de zienswijze onder m. Het hanteren van de term 'bestaand' is niet passend gezien de aanwezigheid van diverse gebouwen met afwijkende maten. De term 'bestaand' zou tot onduidelijkheid leiden. Zienswijze ongegrond. p. Wat het bijgebouw bij de bedrijfswoning is wordt bepaald door het gebruik van het gebouw. Welk gebouw dit betreft kan op grond van het bestemmingsplan veranderen. Het huidige gebouw kan gesloopt worden en elders binnen het bouwvlak terug gebouwd worden. Het bestemmingsplan legt de maximale maatvoering van een vrijstaand bijgebouw bij de woning op van maximaal 100 m2 (zie artikel 3.2.5 sub a) Zienswijze ongegrond. q. Een bouwwerk wordt aangemerkt als een gebouw zodra deze meer dan één wand heeft. Zienswijze ongegrond. r. In de Regels wordt de maximale bouwhoogte voor 'overige bouwwerken, geen gebouw zijnde' aangepast naar maximaal 3 meter hoog. Zienswijze gegrond. s. In het landschappelijk inpassingsplan wordt het voorerf ook uitdrukkelijk betrokken in het plan. Zienswijze gegrond.
---	---

t. Mantelzorg in afhankelijke woonruimte: in dit artikel wordt gesproken in afwijking van artikel 3.4.1 onder h terwijl dat artikel geen sub h kent. u. Aan huis verbonden bedrijf: in dit artikel wordt verwezen naar artikel 3.4.1 onder e terwijl dat onderdeel gaat echter over risicovolle inrichtingen. v. Artikel 5, Waarde – Cultuurhistorie: dit artikel ziet enkel toe op de regels met betrekking tot bebouwing en niet de overige cultuurhistorische waarde. In de bestemmingsomschrijving (artikel 5.1) wordt weliswaar in het algemeen gesteld dat deze gronden mede bestemd zijn voor de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in bijlage 3 opgenomen ‘Toetsingskader Cultuurhistorische Waarde’ maar is daarmee is nog niet behoud daarvan geborgd. w. Uitgangspunt is dat er 28 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat de locatie daarvan nader wordt bepaald. Op geen enkele wijze wordt in het plan geborgd dat er 28 parkeerplaatsen komen en waar die nu precies op het perceel gaan landen.	t. Dit artikel bevat een verschrijving, het moet sub g zijn. Zienswijze gegrond. u. Dit artikel bevat een verschrijving, het moet sub d zijn. Zienswijze gegrond. v. Aan het artikel wordt een bepaling toegevoegd waarbij voor het verwijderen en aanbrengen van houtopstanden en verhardingen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig is. Zienswijze gegrond. w. Aan artikel 3.4 wordt een artikel toegevoegd waarin geborgd is dat er ten minste 28 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn gerealiseerd. Zienswijze gegrond.
2. Ambtshalve wijzigingen Het plan moet getoetst zijn aan de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant (vastgesteld 25 oktober 2019).	Bij de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan (vrijdag 2 augustus 2019 tot en met donderdag 29 augustus 2019) en ontwerp bestemmingsplan (vrijdag 1 november 2019 tot en met donderdag 12 december 2019) was de Verordening ruimte van de provincie nog van toepassing. Inmiddels is de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant van toepassing en is de Verordening vervallen. Om deze reden is paragraaf 3.1 van de Toelichting aangepast naar de huidige wet- en regelgeving en is het initiatief getoetst aan de nieuwe verordening van de provincie.

Bijlage 1: Overzicht bestaande en nieuwe bebouwing

Bestaande bebouwing (in m ²)		Nieuwe bebouwing (in m ²)	
Boerderij	196	Boerderij	196
Gebouw 1 (bijgebouw)	90	Gebouw 1	90
Schuur	174	Schuur	174
Gebouw 2 (te slopen)	59	Gebouw 4	48
Gebouw 3 (te slopen)	14	Sanitair gebouw (nieuw)	66
Gebouw 4	48		
Totaal	581	totaal	574

Boerderij en gebouw 1 vormen respectievelijk bedrijfswoning en bijgebouw voor een totaal van 286 m². Hierdoor bedraagt het maximaal toelaatbare vloeroppervlakte gebouwen $574 \text{ m}^2 - 286 \text{ m}^2 = 288 \text{ m}^2$.



Overzicht bestaande bebouwing met maatvoering. Bron: toelichting paragraaf 2.2, pagina 7, bestemmingsplan "Spaaneindsestraat 21 Esbeek"