

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Opwettense Watermolen en omgeving'.

15 mei 2012

I. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Opwettense Watermolen en omgeving' heeft ter inzage gelegen van 17 februari 2012 tot en met 29 maart 2012. Gedurende de termijn van terinzageligging konden zienswijzen worden ingediend.

In dit bestemmingsplan worden zaken vastgelegd die eerder via vrijstellingen mogelijk werden gemaakt. Het betreft onder andere vrijstellingen voor een garage, een schopgebouw en een restaurant.

- Voor het legaliseren van een garage en de herbouw van een schopgebouw werd op 27 april 2009 vrijstelling verleend. De verklaring van geen bezwaar hiervoor werd op 3 maart van dat jaar afgegeven.
- Op 9 maart 2010 hebben gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant een verklaring van geen bezwaar afgegeven ten behoeve van het restaurant bij de 'Opwettense Watermolen'. Op 8 april 2010 is vervolgens door burgemeester en wethouders hiervoor een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud).

II. Ontvankelijkheid

Tijdens de termijn van terinzageligging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend:

Datum ingekomen	Naam	Adres
29 maart 2012	Mevrouw S. van Grootel, namens familie Van Grootel	Wettenseind 2a, 5674 AA Nuenen
30 maart 2012	Waterschap De Dommel	Postbus 10.000, 5280 DA Boxtel

De zienswijzen van de familie Van Grootel zijn binnen de termijn ingediend en kunnen daarmee in zoverre in behandeling worden genomen.

De zienswijzen van Waterschap De Dommel is na afloop van de termijn ingekomen. De zienswijze is blijkens het stempel echter op 29 maart 2012 verzonden. In verband hiermee kan ook deze zienswijze in behandeling worden genomen.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingekomen.

III. Overleg

De gemeente Nuenen c.a. geeft de indieners van de zienswijzen in het algemeen gelegenheid hun zienswijzen mondeling toe te lichten.

Voorafgaand aan haar zienswijze had op 28 februari 2012 echter al een gesprek plaatsgevonden met mevrouw S. van Grootel, waarin zij haar standpunt weergaf. Bij dat gesprek waren namens de gemeente de heren Scheltens en Ras van de afdeling Ontwikkeling en

Handhaving aanwezig. Een verslag van dit overleg is opgenomen in de brief van mevrouw Van Grootel van 13 maart 2012. Dit verslag is als bijlage bij deze Nota van zienswijzen gevoegd.

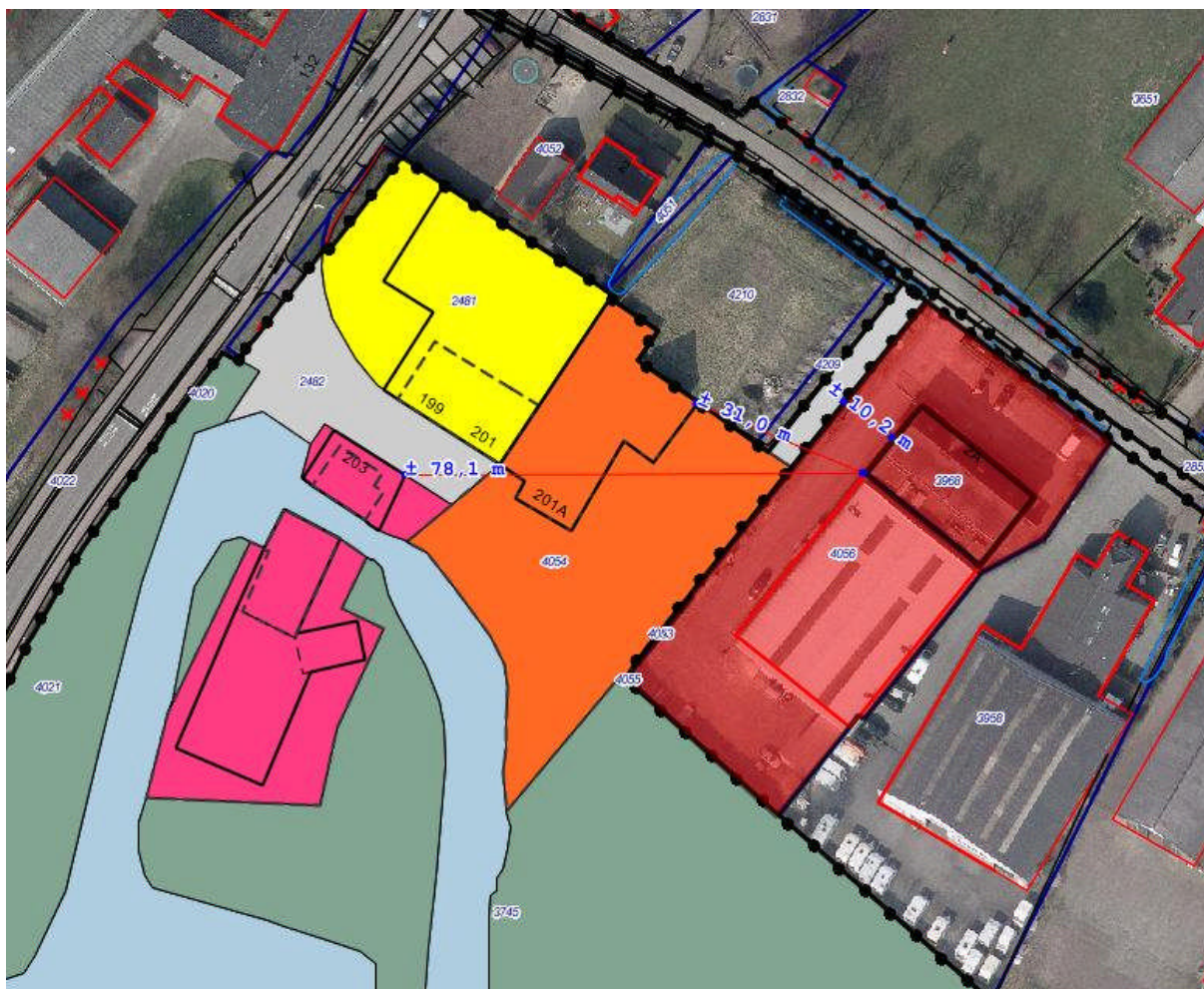
IV. Zienswijzen

Hieronder volgt een korte samenvatting van de zienswijzen, met een reactie daarop van het gemeentebestuur.

Bij de behandeling is overigens gebruik gemaakt van de originele zienswijzen.

Zienswijzen	Reactie gemeente	Voorstel wijziging
Familie Van Grootel		
1. In het ontwerpbestemmingsplan is nu geregeld dat de noodweg ook gebruikt mag worden bij 'drukte'. Hierdoor wordt de noodweg een normale inrit/uitrit. De bepaling dat de noodweg bij 'drukte' als inrit/uitrit mag worden gebruikt, is niet handhaafbaar.	De regeling van het ontwerp in artikel 6.1 lid f is inderdaad niet duidelijk begrensd. De regeling is aangepast. De noodweg mag niet als normale ontsluitingsweg worden gebruikt. De aanduiding heeft tot doel aan te geven dat de ontsluiting op het Wettenseind volgens het bestemmingsplan alleen in geval van calamiteiten mag worden gebruikt. Er is geen sprake van een normale inrit/uitrit. De regeling is aangepast zodat de noodweg niet mag worden gebruikt tijdens evenementen, dus ook niet bij de 'Speltdag'. De verkeersstroom op het terrein zelf wordt door middel van borden geleid.	De zienswijze met betrekking tot de ontsluiting wordt overgenomen. De regels van het bestemmingsplan worden hierop aangepast. De ontsluiting op het Wettenseind mag alleen als ontsluiting bij calamiteiten worden gebruikt.
2. Het Wettenseind is door deze ontwikkeling niet meer bereikbaar. Het Wettenseind is niet ontworpen voor deze verkeersdrukte. Dit levert gevaar op voor de verkeersveiligheid.	Bij een normale bedrijfsvoering is het Wettenseind gewoon bereikbaar. Bij calamiteiten kunnen er momenten voorkomen dat het Wettenseind minder of niet bereikbaar is. Bij calamiteiten gaat het echter om een uitzonderings situatie.	Zoals hiervoor is aangegeven, wordt de zienswijze met betrekking tot de regeling van het gebruik van de noodweg overgenomen. Deze weg mag volgens de aangepaste regeling alleen in geval van calamiteiten worden gebruikt.
3. De horeca-activiteiten komen te dicht op ons bedrijventerrein en onze woning.	Bij de behandeling van de inspraakreacties is hier al op ingegaan. De bedrijfswoning van reclamanten ligt op 10 meter afstand van de plangrens. De afstand van de bedrijfswoning tot het bouwvlak binnen de bestemming 'Horeca' bedraagt 30 meter. De afstand tot het bouwvlak binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' bedraagt 80 meter. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG adviseert (indicatief) minimaal een afstand van 10 meter aan te houden tussen een horecagelegen-	Het plan behoeft op dit punt geen aanpassing. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp.

Zienswijzen	Reactie gemeente	Voorstel wijziging
	heid een woning in een 'rustige woonwijk'. Aan deze minimale afstandsmaat wordt voldaan. Bovendien gaat het hier om een bedrijfswoning op een bedrijven-terrein.	



Zienswijzen	Reactie gemeente	Voorstel wijziging
Familie Van Grootel		
4. Voor de geplande horeca-activiteiten is de parkeer- capaciteit te gering. De par- keerdruk is nu al te hoog. De parkeerdruk mag niet worden afgewenteld op de directe omgeving. Dit levert overlast op. Het bestaande parkeerprobleem moet niet worden vergroot.	Op 10 maart 2008 heeft het clus- ter Verkeer van de gemeente Nuenen een parkeerberekening gemaakt. Hieruit is naar voren gekomen dat er 79 parkeerplaat- sen aanwezig moeten zijn bij normaal gebruik. Hierin is voor- zien. Op dit moment zijn er 46 par- keerplaatsen gerealiseerd. De overige plaatsen zullen moeten worden gerealiseerd bij de bouw	De zienswijze leidt niet tot aan- passing van het ontwerp.

Zienswijzen	Reactie gemeente	Voorstel wijziging
	van de bed & breakfast voorziening. Het aantal parkeerplaatsen tijdens evenementen wordt geregeld binnen de evenementenvergunning.	
5. Het plan staat woonruimte voor mantelzorg toe in alle gebouwen. Dit kan een conflict opleveren voor aangrenzende bedrijven en woonruimte en met regels voor woonruimte.	Mantelzorg wordt niet rechtstreeks, maar alleen via een omgevingsvergunning (vrijstelling) toegestaan binnen de bestemming wonen. In artikel 8.6.2 onder b van de bestemmingsplanregels is als voorwaarde voor het toestaan van een voorziening voor mantelzorg opgenomen dat er daarbij geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van belangen van omwonenden en (agrarische) bedrijven. Mocht er zich dus een onaanvaardbaar conflict voordoen, dan wordt de vereiste omgevingsvergunning niet verleend.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp.
Waterschap De Dommel		
1. In paragraaf 2.7 dient vermeld te worden dat het plangebied deel uitmaakt van een bestaand inundatiegebied en waterberging. Tevens wordt verzocht aan te geven dat het plangebied is aangewezen als 'attentiegebied EHS' en als een gebied met een 'doelstelling opheffen visbarrière'.	In paragraaf 3.2 is vermeld dat het plangebied deel uitmaakt van onder andere het 'Attentiegebied EHS' en het 'Regionaal waterbergingsgebied', zoals weergegeven in de provinciale Verordening Ruimte. In hoofdstuk 4 zijn de aanduidingen uit het Waterbeheersplan van het Waterschap aangegeven. De beoogde vispassage ligt op een perceel in de gemeente Eindhoven en maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De aanleg van een vispassage is mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan in de gemeente Eindhoven. Het niet naleven van een intentieovereenkomst staat los van dit bestemmingsplan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp.
2. Het Waterschap heeft kanttekeningen geplaatst toen in 2008 werd bericht dat er geen bezwaar bestond tegen de realisering van dit project. Het gaat met name om de ligging in bestaand inundatiegebied en om de waterpeil	De bouw van het restaurant is gestart op basis van een onherroepelijke vrijstelling en bouwvergunning. De bestemming is al gerealiseerd overeenkomstig de verleende vrijstelling, waaraan mede de toestemming van het Waterschap aan ten grondslag	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp.

Zienswijzen	Reactie gemeente	Voorstel wijziging
len waarmee rekening moet worden gehouden bij de realisatie van nieuwe bebouwing. Omdat de bouw reeds is gerealiseerd zonder rekening te houden met de aangegeven waterpeilen, kan het Waterschap niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade aan bebouwing bij overstromingen.	lag. Het achteraf opnemen van bouwpeilen is daardoor niet zinvol. Het verhalen van een eventuele schade bij een overstroming wordt niet binnen de Wet ruimtelijke ordening geregeld. Daarnaast heeft een initiatiefnemer ook een eigen verantwoording als het gaat om het droog houden van het gebouw.	

V. Wijzigingen in het plan naar aanleiding van de terinzageligging

Artikel 6.1 onder f van de regels luidde in het ontwerp als volgt.

“ ...

- f. een weg, uitsluitend als extra ontsluiting bij calamiteiten en op momenten van extreme drukte waarbij de ontsluiting via de Opwettenseweg vanuit verkeersveiligheid niet beschikbaar is, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1';

... ”

Naar aanleiding van de zienswijzen is dit sublid geschrapt.

Daarnaast wordt in verband hiermee de tekst van sublid a als volgt gewijzigd:

“ ...

- a. wegen en paden, waarbij de weg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 1' uitsluitend mag worden gebruikt als ontsluiting bij calamiteiten;

... ”

VI. Bijlagen

1. zienswijze van de familie Van Grootel van 28 maart 2012;
2. zienswijze van Waterschap De Dommel van 28 maart 2012;
3. gespreksverslag van mevrouw van Grootel van 13 maart 2012.