
Zienswijzennota

bestemmingsplan De Kemmer

Opsteller: Martijn Groenestein

Versie/status: 1.0

Datum: augustus 2012

Auteur: Martijn Groenestein

Wethouder: Piet Machielsen

1. Inleiding

Gemeente Oirschot brengt opnieuw het bestemmingsplan voor De Kemmer (NL.IMRO.0823.BPOIKEMMER201000-VAS2) in procedure. Dit doen we omdat er in de vaststellingsprocedure in 2010 enkele fouten zijn geslopen.

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt de oude bestemmingsplannen voor De Kemmer. Het plan is conserverend van karakter; we actualiseren het plan op basis van de bestaande situatie. Recente ontwikkelingen worden als bestaande situaties meegenomen in het bestemmingsplan. De enige ontwikkelingen in het bestemmingsplan betreffen de uitbreiding van camping Latour en het definitief vastleggen van het clubgebouw van de atletiekvereniging. De eerder beoogde mobiele telecommunicatiemast maakt géén deel meer uit van het bestemmingsplan.

Zienswijzenperiode

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 maart tot 2 mei 2012 opnieuw ter visie gelegen.

2. Ingekomen zienswijzen

2.1. Zienswijze 1

Provincie Noord-Brabant

Ontvankelijkheid

De mondelinge zienswijze hebben wij op 26 april 2012 ontvangen en op 27 april 2012 bevestigd gekregen. Deze datum valt binnen de periode. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

Gronden

Het plan dat op www.ruimtelijkeplannen.nl staat, bevat voor twee woonbestemmingen grotere bestemmingsvlakken dan in de oude bestemmingsplannen. De vergroting van deze bestemmingsvlakken is bovendien gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Dit is in strijd met de Verordening ruimte. De versie ROpubliceer is wel goed; daarop zijn de betrokken gronden bestemd als Bos of Agrarisch. Met deze versie kan de provincie wel instemmen.

Overwegingen

Onze gemeente is voornemens het plan vast te stellen conform de versie op ROpubliceer. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de provinciale verordening.

Een en ander hebben wij in een telefonisch overleg met de provincie op 26 april 2012 nog toegelicht, wat met goedkeuring is ontvangen.

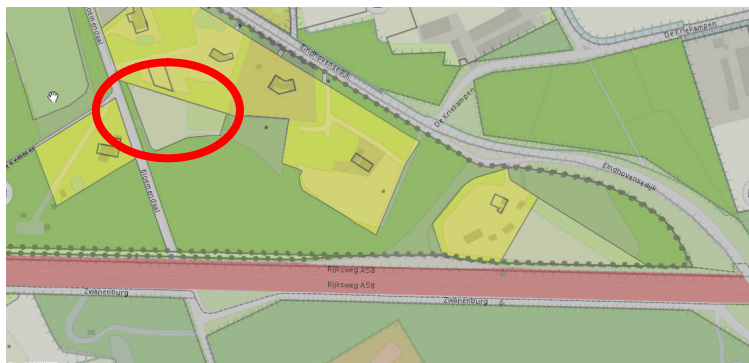
Conclusie

Zienswijze is gegrond maar geeft aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.

2.2. Zienswijze 2

H.P.M. de Leest, Bestseweg 31, 5688 NP, OIRSCHOT

Kaartuitsneden



Ontvankelijkheid

De zienswijze hebben wij op 1 mei 2012 ontvangen. Deze datum valt binnen de periode. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

Gronden

Het perceel gemeente Oirschot, sectie D, nummer 4760 heeft een agrarische bestemming. Reclamant wil hier een woonbestemming op laten vestigen.

Overwegingen

Al begin jaren '80 heeft het college van GS goedkeuring onthouden aan de woonbestemming op dit perceel. Op grond van het huidige beleid is een woonbestemming om meerdere redenen niet mogelijk:

- het perceel ligt in de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- het perceel ligt in het buitengebied.

In die gevallen verbiedt de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant nieuwe woningen op te richten. Het meenemen van het perceel voor mogelijke woningbouwontwikkeling is op grond van deze argumenten niet mogelijk. Die afweging heeft impliciet bij het tot stand komen van het bestemmingsplan plaats gevonden.

Omdat het perceel in een bebouwingsconcentratie valt is verwerving van een bouwtitel via de regeling Ruimte voor Ruimte denkbaar en de enige mogelijkheid. Mits de provincie instemt met deze locatie (vanwege het provinciale belang dat de EHS gewaarborgd blijft) is dit de enige optie om een woning te bouwen.

Indien reclamant hiermee instemt en als ook de provincie dit voorstel goedkeurt, geven wij reclamant de gelegenheid om een verzoek, aangevuld met de benodigde indieningsvereisten, in te dienen om op basis daarvan een ruimtelijke procedure te doorlopen. Dit verandert niets aan het nu voorliggende bestemmingsplan.

Op 7 mei hebben wij een en ander in een overleg met reclamant nog eens toegelicht. Reclamant blijft echter bij zijn eerder ingenomen standpunt.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.

2.3. Zienswijze 3

Boskamp Willems Advocaten namens de heer F.M.M. van Dal, Postbus 8727, 5605 LS EINDHOVEN

Kaartuitsneden



Ontvankelijkheid

De zienswijze hebben wij op woensdag 2 mei 2012 per fax ontvangen en op 4 mei 2012 per post ontvangen. De faxdatum valt binnen de periode. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

Gronden

Finse bungalow

Reclamant heeft in 2004 in het kader van het project particuliere woningbouw een verzoek ingediend voor een Finse bungalow op het perceel Eindhovensedijk 36. Bij brief van 9 mei 2006 heeft hij te horen gekregen dat de afweging over de woning meegenomen werd in de bestemmingsplanprocedure voor De Kemmer. Hij verbaast zich nu over het feit dat er geen ruimte is in het woningbouwprogramma voor het bouwen van de woning. Hierbij refereert cliënt aan de uitspraken van de gemeente in de inspraaknota bij het bestemmingsplan uit 2009.

Reclamant is het niet eens met de uitspraak dat hij een ruimtelijke onderbouwing had moeten aanleveren voor opname van een woning in het bestemmingsplan en verwijst hierbij naar de locatie Bloemendaal 3a waar dit ook niet is gebeurd voor een toegevoegde woning. Hij is overigens van oordeel dat de woning planologisch goed inpasbaar is op het perceel Eindhovensedijk 36.

Bouwwlak en bouwregels bestemming “wonen”

Reclamant verzoekt om het bouwwlak van de woning op het perceel Eindhovensedijk 36 te vergroten tot aan het verlengde van de naar de weg toe gelegen gevel van het naastgelegen bijgebouw. Daardoor ontstaan voor cliënt gelijkwaardige bouw mogelijkheden als voor naburige percelen.

Client stelt verder vraagtekens bij de regels voor erfbebouwing. Deze sluiten niet aan bij hetgeen nu reeds op het perceel Eindhovensedijk aanwezig is.

Inritten

Reclamant wil beide inritten naar het perceel bestemd hebben als Verkeer-Verblijfsgebied.

Archeologische bescherming bestemming "Bos"

Reclamant stelt te worden beperkt in het normale beheer en onderhoud van het bos op zijn perceel door de aanlegvergunningplicht in het bestemmingsplan voor werken en werkzaamheden vanwege mogelijk aanwezige archeologische waarden in het gebied.

Bed and Breakfast

Reclamant verzoekt om een bed and breakfast direct bij vaststelling toe te staan op zijn perceel en niet nog eens via een omgevingsvergunning voor gebruik, zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen.

Uitbreiding camping Latour

Reclamant heeft bezwaren tegen de uitbreiding van camping Latour. De ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding spreekt van uitbreiding van het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen en niet van uitbreiding van het aantal chalets/stacaravans. Dit in tegenstelling tot het bestemmingsplan dat uitgaat van uitbreiding met 50 chalets en 50 standplaatsen.

Reclamant betwist daarnaast dat met de uitbreiding van de camping geen geluid- en of stankgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt. Cliënt merkt op dat het geurrapport van de SRE Milieudienst ontbreekt bij de ter inzage liggende stukken bij het bestemmingsplan.

Reclamant betoogt verder dat de ruimtelijke onderbouwing vrij gedetailleerd is, maar dat het bestemmingsplan zo globaal is dat uitbreiding volgens de ruimtelijke onderbouwing niet geborgd is. De globale bestemming maakt het daardoor mogelijk om geluid- en stankgevoelige objecten op te richten binnen de uitbreiding of objecten op te richten waarvoor wel bodemtechnisch of archeologisch onderzoek vereist is.

Gebruiksverbod permanente bewoning

Reclamant vraagt zich af of het gebruiksverbod op permanente bewoning in het bestemmingsplan voldoende adequaat geregeld is.

Overwegingen

Finse bungalow

Op grond van het huidige beleid is een woonbestemming om meerdere redenen niet mogelijk:

- het perceel ligt in de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- het perceel ligt in het buitengebied

In die gevallen verbiedt de Verordening ruimte van de provincie Brabant nieuwe woningen op te richten.

Het meenemen van het perceel voor mogelijke woningbouwontwikkeling is op grond van deze argumenten niet mogelijk. Die afweging heeft impliciet bij het tot stand komen van het bestemmingsplan plaats gevonden.

Omdat het perceel in een bebouwingsconcentratie valt is verwerving van een bouwtitel via de regeling Ruimte voor Ruimte denkbaar en de enige mogelijkheid.

Mits de provincie instemt met deze locatie (vanwege het provinciale belang dat de EHS gewaarborgd blijft) is dit de enige optie om een woning te bouwen.

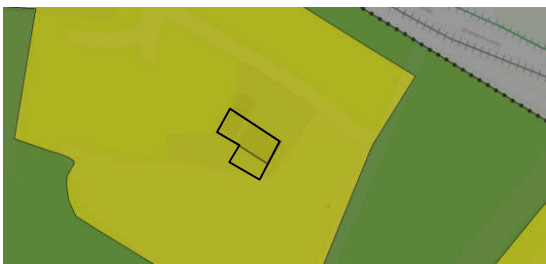
Indien reclamant hiermee instemt en als ook de provincie dit voorstel goedkeurt, geven wij reclamant de gelegenheid om een verzoek, aangevuld met de benodigde indieningsvereisten, in te dienen om op basis daarvan een ruimtelijke procedure te doorlopen. Dit verandert niets aan het nu voorliggende bestemmingsplan.

Bouwwlak en bouwregels bestemming “wonen”

Uit raadpleging van de luchtfoto blijkt op het perceel een hoofdgebouw en een bijgebouw aanwezig te zijn. Een deel van het bijgebouw ligt binnen het bouwwlak voor het hoofdgebouw. In theorie betekent dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de woning circa 100 m² omvatten. Daarvoor moet dan wel het bijgebouw gesloopt worden.

Tijdens het overleg op 31 mei 2012 heeft reclamant op tekening zijn wensen verduidelijkt. Als alternatief heeft reclamant gesuggereerd om desnoods voor alle aanwezige woningen een generiek bebouwingsvlak op te laten nemen waarbinnen enige flexibiliteit mogelijk is. Dit zien wij niet als oplossing vanuit het perspectief dat we conserverend bestemmen. In de praktijk komt het niet veel voor dat woningen compleet gesloopt en herbouwd worden, tenzij ze bouwkundig in een dusdanige staat verkeren dat geen andere oplossing mogelijk is. Daar lijkt geen sprake van te zijn.

In overleg tussen gemeente en reclamant is het volgende compromis tot stand gekomen. Dit compromis houdt in dat aan de achterzijde van de woning het bouwwlak wordt vergroot. Het oppervlak komt daarmee meer in pas te liggen bij andere in het gebied aanwezige bouwwlakken.



Inritten

Uit onze gegevens blijken inderdaad twee inritten rechtmatig aanwezig te zijn. We bestemmen de tweede alsnog als Verkeer-Verblijfsgebied



Archeologische bescherming bestemming "Bos"

Uit raadpleging van de Erfgoedkaart van de Kempen blijkt dat een deel van het perceel Eindhovensedijk 36 de archeologische kwalificatie "Laag" heeft. Voor dit deel komt de aanlegvergunning te vervallen en passen wij het bestemmingsplan aan.



(bron: Erfgoedkaart De Kempen)

Bed and Breakfast

Wij willen de regelingen voor bedrijven aan huis en bed and breakfast vereenvoudigen. We maken deze functies via de bestemmingsomschrijving en de gebruiksregels direct mogelijk, zodat een omgevingsvergunning voor het gebruik voortaan niet meer nodig is. Wij verwijzen naar de ambtshalve wijzigingen voor de inhoudelijke veranderingen.

Uitbreiding camping Latour

In de huidige situatie is er sprake van in totaal circa 235 standplaatsen. In de nieuwe situatie komen daar circa 54 plaatsen bij, waardoor het totaal op ongeveer 290 uitkomt. In het bestemmingsplan gaan we uit van een totaal van 300 standplaatsen, waarvan er 100 voor chalets/stacaravans zijn bedoeld. De overige zijn bestemd voor andere campeermiddelen. De afwijking tussen de ruimtelijke onderbouwing en het bestemmingsplan is marginaal.

Campingstandplaatsen zijn niet geluidgevoelig. Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken (ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000)

Uit het geurrapport van de SRE Milieudienst (2007) blijkt dat de uitbreiding van de camping is gelegen in een gebied waar sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit verandert niets aan het nu voorliggende bestemmingsplan.

Gebruiksverbod permanente bewoning

Ter verduidelijking nemen wij onder artikel 1 Begrippen het begrip Recreatieverblijf op. Daaronder vallen alle recreatieve verblijven die binnen de bestemming Recreatie toegestaan zijn.

Conclusie

Zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft wel aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan voor de onderwerpen:

- Inritten
- Archeologische bescherming bestemming "Bos"
- Bed and Breakfast (ambtshalve)
- Gebruiksverbod permanente bewoning
- Bouwvlak en bouwregels bestemming "Wonen"

Zienswijze is gedeeltelijk ongegrond en geeft geen aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan voor de onderwerpen:

- Finse bungalow
- Uitbreiding camping Latour

2.4. Zienswijze 4

Drieweg Advies BV, namens Hoeven varkens BV, Kampweg 10, 5469 EX KELDONK

Ontvankelijkheid

De zienswijze hebben wij op donderdag 25 mei 2012 ontvangen. Deze datum valt buiten de periode. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk.

Uit navraag bij de adviseur blijkt dat deze via Google® heeft gezocht op de ter visie liggende stukken en de publicatie. Echter, de formele bronnen voor deze informatie zijn www.officielebekendmakingen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Overigens blijkt appellant in eerdere instantie (2010) geen aanleiding te hebben gezien om het indienen van een zienswijze.

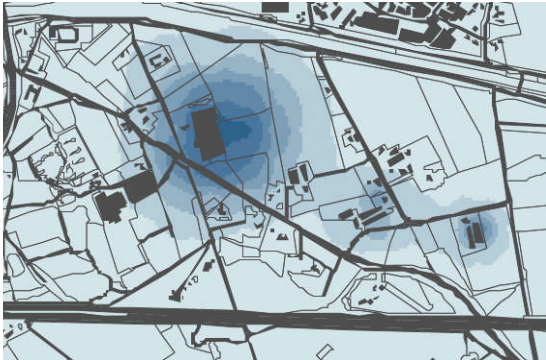
Ten overvloede hebben wij naar aanleiding van deze reactie ambtshalve een wijziging opgenomen in hoofdstuk 3 (Verschuiving clubgebouw Atletiek Vereniging Oirschot).

3. Ambtshalve aanpassingen

Hieronder benoemen we enkele algemene, ambtshalve aanpassingen. Een deel van de aanpassingen volgt uit de wens van de gemeente om regels te vereenvoudigen (coalitieprogramma).

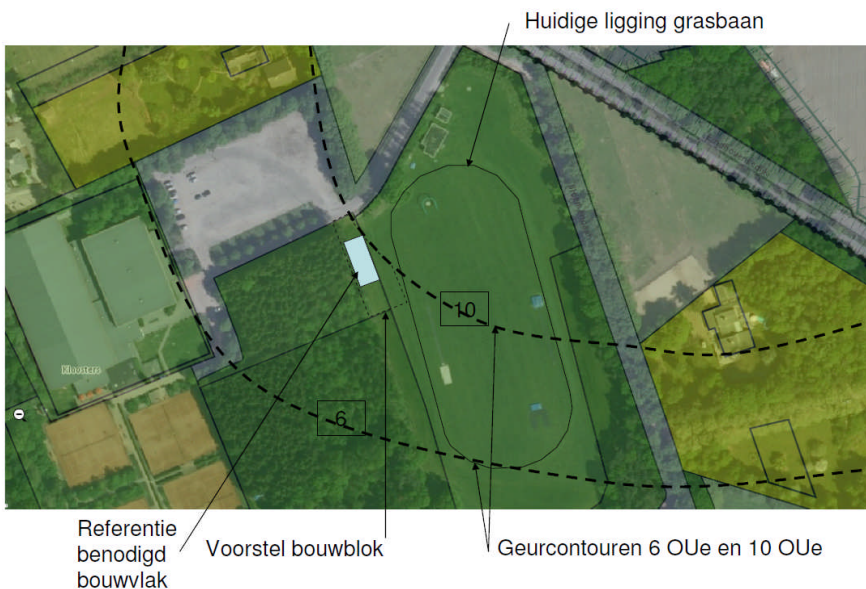
Verschuiving clubgebouw Atletiek Vereniging Oirschot

Het clubgebouw dat op de atletiekbaan is gelegen, treft de belangen van de varkenshouderij dat ten noorden van het plangebied ligt. Daarnaast ligt het oorspronkelijk als tijdelijk bedoelde clubgebouw in een zone met een slecht woon- en leefklimaat. Wij stellen ons op het standpunt en blijft de intentie houden dat het gebruik en de oppervlakte ongemoeid blijven, met dien verstande dat de situering van het clubgebouw gewijzigd moet worden om te voldoen aan de wetgeving.



bron: gemeentelijke geurverordening (2011)

In overleg (28 juni 2012) met de atletiekvereniging en na consultatie van de adviseur van de varkenshouderij (zie reactie per mail van 11 juli 2012) is het volgende voorstel tot stand gekomen. Dit voorstel wordt ambtshalve verwerkt in het bestemmingsplan



Recreatie – Verblifsrecreatie

Om te benadrukken dat het campingterrein bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt en om te voorkomen dat er onwenselijke situaties ontstaan op het gebied van gebruik, rechten en verantwoordelijkheden, stellen we de bestemmingsomschrijving bij door de term “verblifsrecreatieve voorzieningen” te vervangen door “verblifsrecreatieve bedrijven”

Aan huis gebonden beroep en bedrijf

De regeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven wordt gedeeltelijk vereenvoudigd: in plaats van via een omgevingsvergunning staan we deze activiteiten binnen de woning direct toe. Toetsing en handhaving vinden achteraf plaats. Burgers zijn overigens zelf verantwoordelijk om de betreffende ruimte te laten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit (2012). De regeling geldt in aanvulling op de bestaande vergunningsbepalingen op aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

De nieuwe regeling komt als volgt te luiden:

Het gebruik van ruimten binnen de woning voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten is toegestaan, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, tot een maximum van 50 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de parkeerbehoefte moet passen binnen de woonomgeving;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit naar aard en omvang moet passen in de Staat van aan huis verbonden beroepen en bedrijven (zie bijlage);
- f. er mag geen detailhandel of groothandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

De regels voor het via vergunning toestaan van aan huis verbonden beroepen in bijgebouwen komt als volgt te luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel XXX onder XXX ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen bijgebouwen bij de woning voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. tot maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen tot maximaal 50 m² gebruikt wordt voor deze activiteiten;
- b. degene die de activiteiten in het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. parkeren plaats vindt op eigen terrein;
- d. de activiteit qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit past in omgeving;
- e. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
- f. er geen detailhandel of groothandel ter plaatse plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit;

g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

Bed and Breakfast

De regeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven wordt gedeeltelijk vereenvoudigd: in plaats van via een omgevingsvergunning staan we deze activiteiten binnen de woning direct toe. Toetsing en handhaving vinden achteraf plaats. Burgers zijn overigens zelf verantwoordelijk om de betreffende ruimte te laten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit (2012). De regeling geldt in aanvulling op de bestaande vergunningsbepalingen voor bed & breakfast.

De nieuwe regeling komt als volgt te luiden:

Het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij de woning voor “bed & breakfast” voorzieningen is toegestaan, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 30% tot een maximum oppervlakte van 150 m² van het vloeroppervlak van de woning wordt voor “bed & breakfast” gebruikt, waarbij de maximale oppervlakte per kamer 50 m² bedraagt;
- b. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is 9;
- c. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- d. de activiteiten dienen qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen in de woonomgeving;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

De regels voor het via vergunning toestaan van bed & breakfast in bijgebouwen komt als volgt te luiden:

De regels voor het via vergunning toestaan van aan huis verbonden beroepen in bijgebouwen komt als volgt te luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel XXX onder XXX ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen bijgebouwen bij de woning voor bed & breakfast als nevenactiviteit, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- b. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden;
- c. de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximale oppervlakte van 150 m², waarbij de maximale oppervlakte per kamer 50 m² bedraagt;
- d. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is 9;
- e. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- f. er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. er wordt geen afbreuk aan, of er vindt geen aantasting plaats van, in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- h. er wordt geen afbreuk gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

Erfbouwingsregeling

De huidige erfbouwingsregeling blijkt erg specifiek en daardoor vragen op te roepen. Daarom wordt deze bijgesteld en komt deze als volgt te luiden:

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde van die voorgevel worden gesitueerd;
- b. in afwijking van a. mogen overkappingen de lijn in het verlengde van de voorgevel met 2 m overschrijden;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- e. de bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, en overkappingen, voor zover gelegen buiten het "bouwvlak", mag maximaal 50% van het zij- en achtererf buiten het bouwvlak bedragen, tot een maximale oppervlakte van 150 m².
- f. aan- en uitbouwen, bijgebouwen, en overkappingen gesitueerd binnen het bouwvlak voor hoofdgebouwen tellen niet mee bij de bepaling van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel. Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, en overkappingen gelden de bepalingen voor het bouwen binnen het bouwvlak.