

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Ontwerpbestemmingsplan “Uitbreiding kampeerboerderij
Heukeloms Hoefke”**

**Gemeente Oisterwijk
11 juli 2023**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Zienswijzen	6
2.1	Ingekomen zienswijzen	6
2.2	Ontvankelijkheid	6
2.3	Inhoudelijke behandeling zienswijze	6
3.	Overzicht wijzigingen bij vaststelling	8
3.1	Verbeelding	8
3.2	Regels (en bijlagen)	10
3.3	Toelichting (en bijlagen)	11
4.	Ambtshalve wijzigingen.....	12

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Uitbreiding kampeerboerderij Heukeloms Hoefke" (hierna: ontwerpbestemmingsplan) voorziet in de uitbreiding van 15 naar 50 kampeerplaatsen, het toevoegen van 7 recreatie-appartementen in een bestaand gebouw en het mogelijk maken van de bouw van een facilitair gebouw. Ook wordt voorzien in een landschappelijke inpassing van de kampeerboerderij.

Op 18 februari 2020 heeft uw college besloten om principemedewerking te verlenen aan bovengenoemde ontwikkelingen. Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Een bestemmingsplanherziening is zodoende nodig om een passend planologisch kader te creëren. Op 21 maart 2023 heeft uw college besloten het betreffende bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen. Met dit bestemmingsplan wordt een passend planologisch kader gecreëerd: de bestemming van de locatie wordt omgezet van 'Wonen-2' en 'Agrarisch' naar 'Recreatie' en 'Natuur', waarbij middels aanduidingen op de verbeelding en de bijbehorende bepalingen in de regels de recreatieve activiteiten worden ingekaderd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 7 april 2023 tot en met donderdag 18 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Als gevolg van deze aanpassing is eveneens een ambtshalve wijziging van de verbeelding nodig.

In hoofdstuk 2 van deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is de zienswijze samengevat weergegeven, inclusief de beantwoording daarvan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 per onderdeel van het bestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting) puntsgewijs uitgeschreven welke wijzigingen nodig zijn. Tot slot is in hoofdstuk 4 beschreven welke ambtshalve wijziging (technische aanpassing verbeelding) benodigd is.

2. Zienswijzen

2.1 Ingekomen zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen binnengekomen:

1. [NAAM, ADRES, POSTCODE, WOONPLAATS APPELLANT] (ingekomen per digitaal formulier via website www.oisterwijk.nl, d.d. 23-04-2023), hierna: appellant;

In paragraaf 2.3 wordt de zienswijze puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens per punt beantwoord.

2.2 Ontvankelijkheid

Bovenstaande zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

2.3 Inhoudelijke behandeling zienswijze

Samenvatting:

Appellant woont met zijn gezin aan de [ADRES APPELLANT]. Volgens appellant zorgt het ontwerpbestemmingplan ervoor dat de betreffende camping kan uitbreiden tot op [AFSTAND] van zijn perceel. Appellant begrijpt de uitbreiding maar vreest wel geluidsoverlast.

Appellant verzoekt om een geluidwal op te nemen en de kampeerplaatsen in de zuidoostelijke hoek van het perceel [] om te wisselen met het voedselbos verderop het perceel.

Beantwoording gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze van appellant is initiatiefnemer met appellant in gesprek gegaan. Om eventuele geluidsoverlast te voorkomen is afgesproken om een geluidwal aan te leggen in de zuidoostelijke hoek van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan []. De geluidwal wordt 1,5 m hoog en met groen aangeplant. Aanvullend op deze afspraak wordt -rekening houdend met een richtafstand van 50 meter voor geluid gemeten vanaf de gevel van woning Oisterwijksebaan 5a dan wel de plaats waar deze woning planologisch gezien herbouwd zou mogen worden- een zone opgenomen waarbinnen sport- en speelvoorzieningen, kampeerplekken en ondergeschikte horeca niet zijn toegestaan. Uitgaande van het gebiedstype 'Gemengd gebied' zou volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een richtafstand van 30 meter volstaan, maar door uit te gaan van 50 meter (één afstandsstap groter) wordt extra ruimtelijke scheiding aangebracht om geluidsoverlast zo veel mogelijk te voorkomen en daarmee tegemoet te komen aan deze zorg van appellant.

Om het zicht vanuit de camping op het perceel van appellant en andersom te beperken wordt de haag aan de zijde van de Oisterwijksebaan helemaal dichtgezet. Om de geluidwal op de betreffende locatie te kunnen realiseren worden drie kampeerplaatsen in noordwestelijke richting opgeschoven (verder van de locatie van appellant weg) richting de plek waar het facilitaire gebouw was voorzien. Daardoor zal dit facilitaire gebouw, dat op de verbeelding is vastgelegd, ook opgeschoven worden.

3. Overzicht wijzigingen bij vaststelling

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan behoeft het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aanpassing. De gemeenteraad van Oisterwijk wordt voorgesteld de hierna volgende wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan over te nemen.

3.1 Verbeelding

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze wordt de verbeelding bij vaststelling als volgt gewijzigd:

1. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied wordt (ten behoeve van de aanleg van de geluidwal) een aanduidingsvlak met functieaanduiding 'geluidwal' (lettertekenaanduiding: gw) opgenomen. Deze aanduiding wordt ook aan de legenda toegevoegd, op alfabetische volgorde onder een nieuw kopje 'Functieaanduidingen';
2. Ten behoeve van de verplaatsing van het beoogde facilitaire gebouw wordt het aanduidingsvlak van de 'specifieke bouwaanduiding – 2' (sba-2) een kwartslag gedraaid en ongeveer 30 meter naar het zuidwesten verschoven. Daar waar deze aanduiding de 'specifieke bouwaanduiding – 1' overlapt, dient de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' te vervallen;
3. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied wordt (teneinde geluidsoverlast op de nabijgelegen woning Oisterwijksebaan 5a zo veel mogelijk te voorkomen) een aanduidingsvlak met functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten – 1' (lettertekenaanduiding: -sr-1) opgenomen. Deze aanduiding wordt ook aan de legenda toegevoegd, op alfabetische volgorde onder het kopje 'Functieaanduidingen'. Het aanduidingsvlak omvat het deel binnen het plangebied van de zone van 50 meter gemeten vanaf de plaats waar de woning Oisterwijksebaan 5a momenteel staat, dan wel waar deze woning planologisch kan worden herbouwd.

Hierna zijn de beoogde wijzigingen verbeeld.

Oorspronkelijke verbeelding:



Nieuwe verbeelding (aanpassingen indicatief met rood weergegeven):



Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding kampeerboerderij Heukeloms Hoefke"

3.2 Regels (en bijlagen)

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze worden de regels van het bestemmingsplan bij vaststelling als volgt aangepast:

1. Binnen de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' wordt aan artikel 4.3 een nieuw lid e. toegevoegd, die als volgt luidt:

het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', indien niet binnen 6 maanden na inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan een geluidwal is gerealiseerd ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidwal' en die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- *De geluidwal bestrijkt de volledige lengte van het aanduidingsvlak, zoals ook is weergegeven in het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in bijlage 2 bij de regels, én;*
- *De geluidwal is minimaal 1,5 meter en maximaal 2 meter hoog, én;*
- *De geluidwal wordt met groen aangeplant zoals weergegeven in het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in bijlage 2 bij de regels.*

2. Binnen de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' wordt aan artikel 4.3 een nieuw lid f. toegevoegd, die als volgt luidt:

"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten - 1' zijn geen horeca, speel- en sportvoorzieningen en standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan."

3. Dientengevolge dient aan artikel 1 op alfabetische volgorde het volgende begrip te worden toegevoegd:

kampeermiddelen:

tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

4. Bijlage 2 bij de regels "Landschappelijk inpassingsplan" en bijlage 2A "Inrichtingstekening landschappelijk inpassingsplan" dienen beiden doorheen het hele document (zowel tekstueel als verbeeldingen) op de volgende onderdelen te worden aangepast:

- In de zuidoostelijke hoek van het plangebied dienen drie kampeerplaatsen te vervallen ten behoeve van de beoogde geluidwal;
- Het beoogde nieuwe sanitaire gebouw schuift in zuidwestelijke richting op om plaats maken voor de compensatie van drie kampeerplaatsen die in zuidoostelijke hoek van het plangebied vervallen;
- De doorzichten vanuit het kampeerterrein aan de zijde van de Oisterwijksebaan komen te vervallen en worden vervangen door groen.

De ingekomen zienswijze vraagt niet om wijziging van de overige bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan.

3.3 Toelichting (en bijlagen)

Op basis van de ingekomen zienswijzen wordt de toelichting van het bestemmingsplan bij vaststelling als volgt aangepast:

1. Aan hoofdstuk 12 wordt een kopje "Ontwerpbestemmingsplan en zienswijzen" toegevoegd. Daarin wordt vermeld dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is binnengekomen en dat een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording ervan is opgenomen in de Nota van Zienswijzen, die bij vaststelling als bijlage 7 bij de toelichting wordt gevoegd. Vervolgens dient kort te worden ingegaan op de voornaamste wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen:
 - De aanleg van de geluidwal van 1,5 tot 2 meter hoog met groene aanplant;
 - Daardoor het verplaatsen van drie kampeerplaatsen naar de plek waar het nieuwe sanitaire gebouw was beoogd;
 - Het verplaatsen van het (als zodanig op de verbeelding aangeduid) nieuwe sanitaire gebouw;
 - Het dichtmaken van heg aan de Oisterwijksebaan;
 - Het opnemen van een zone -rekening houdend met een richtafstand van 50 meter voor geluid- waarbinnen sport- en speelvoorzieningen, kampeerplekken en ondergeschikte horeca niet zijn toegestaan. Uitgaande van het gebiedstype 'Gemengd gebied' zou volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een richtafstand van 30 meter volstaan, maar door uit te gaan van 50 meter (één afstandsstap groter) wordt extra ruimtelijke scheiding aangebracht om geluidsoverlast zo veel mogelijk te voorkomen;
 - De juridische waarborging van het bovenstaande op de verbeelding, in de regels en in het landschappelijk inpassingsplan
2. Bijlage 1 bij de toelichting "Landschappelijk inpassingsplan" dient doorheen het hele document (zowel tekstueel als verbeeldingen) op de volgende onderdelen te worden aangepast:
 - In de zuidoostelijke hoek van het plangebied dienen drie kampeerplaatsen te vervallen ten behoeve van de beoogde geluidwal;
 - Het beoogde nieuwe sanitaire gebouw schuift in zuidwestelijke richting op om plaats maken voor de compensatie van drie kampeerplaatsen die in zuidoostelijke hoek van het plangebied vervallen;
 - De doorzichten vanuit het kampeerterrein aan de zijde van de Oisterwijksebaan komen te vervallen en worden vervangen door groen.

De ingekomen zienswijze vraagt niet om wijziging van de overige bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

In vorige paragraaf is aangegeven welke wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze van appellante doorgevoerd dienen te worden. Daarnaast is geconstateerd dat ambtshalve de volgende aanpassingen nodig zijn.

1. Binnen onderdeel 2 van paragraaf 3.1 is aangegeven dat het aanduidingsvlak van de 'specifieke bouwaanduiding – 2' (sba-2) een kwartslag wordt gedraaid en ongeveer 30 meter naar het zuidwesten wordt verschoven. Daarmee komt het aanduidingsvlak te liggen op de grens van twee bestemmingsvlakken 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'¹.

Gelet op de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRPB2012) is het technisch niet uitvoerbaar dat een aanduidingsvlak de grens van een bestemmingsvlak overschrijdt. Daarom dienen beide bestemmingsvlakken 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' te worden samengevoegd tot één bestemmingsvlak. Juridisch heeft dit geen consequenties.

2. Binnen artikel 4.1, lid b en c wordt verwezen naar de aanduiding 'verblijfsrecreatie'. Deze functieaanduiding komt echter niet voor op de digitale verbeelding. Bovendien heeft het geen meerwaarde om deze functieaanduiding op te nemen, omdat de bepaling reeds is gekoppeld aan de andere in die leden genoemde functieaanduiding. In beide leden kan de volgende zinsnede dan ook komen te vervallen: 'verblijfsrecreatie' en. Zodoende komen artikel 4.1 lid b en c als volgt te luiden:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
[...]

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': verblijfsrecreatie in groepsaccommodaties, 1 vakantiewoning en 7 verblijfsrecreatieve eenheden;*
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2': facilitair gebouw t.b.v. aan camping ondergeschikte voorzieningen, zoals sanitaire en wasvoorzieningen;*

¹ Het ene bestemmingsvlak komt overeen met het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – 1' (sba-1). Het andere bestemmingsvlak omvat het overige gebied met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'.