

Aan: Gemeenteraad gemeente Someren
Van: Wendy van Soerland, VROM
Datum: 1 februari 2016
Betreft: Zienswijzenverslag en ambtshalve wijzigingen

Zienswijzenverslag en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Limburglaan 25 en Kraaiendijk 35

1 Inleiding

Uw college heeft op 16 november 2015 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Limburglaan 25 en Kraaiendijk 35' en besloten dit plan vrij te geven voor zienswijzen. Op 26 november 2015 heeft uw college door publicaties in 't Contact en de Staatcourant (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf 27 november 2015 aangekondigd. Als bijlage 1 zijn deze publicaties toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 november 2015 tot en met 7 januari 2016 ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Er is twee schriftelijke zienswijzen ontvangen van:

1. XXX, gedateerd 4 januari 2016, ingekomen 5 januari 2016

2. XXX, gedateerd en ingekomen op 7 januari 2016

De schriftelijke zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn naar voren gebracht en is derhalve ontvankelijk.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen binnen de gestelde termijn naar voren gebracht.

In dit zienswijzenverslag wordt in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijzen van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Wij vatten daarbij de betreffende zienswijze samen en zullen als zodanig de zienswijze van commentaar voorzien. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze welke niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling worden betrokken. De zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld.

Hoofdstuk 3 geeft de conclusie voortkomend uit de beantwoording van de zienswijzen.

Hoofdstuk 4 geeft een opsomming van de ambtshalve wijzigingen.

2 Gemeentelijke beantwoording

Onderstaand treft u een samenvatting aan van de inhoud van de zienswijzen. Voor de volledige zienswijzen wordt u verwezen naar bijlage 2

2.1 XXX

2.1.1	In het ontwerpbestemmingsplan is er perceel Kraaiendijk 35 bestemd als 'Recreatie' met een nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2'. In artikel 3.1 van de planregels wordt geen mogelijkheid geboden om een aan huis gebonden beroep, terwijl dit wel is toegestaan bij iedere andere woning in het buitengebied.	Voor wat betreft aan huis gebonden beroepen is het juist dat dit in de bestemmingsplanregels bij woningen in het buitengebied rechtstreeks is toegestaan. Dit is abusievelijk in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. Dit zal gewijzigd worden middels een ambtshalve wijziging.
2.1.2	In het ontwerpbestemmingsplan is er perceel Kraaiendijk 35 bestemd als 'Recreatie' met een nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2'. In artikel 3.1 van de planregels wordt geen mogelijkheid	Aan huis gebonden bedrijven zijn niet opgenomen in de bestemmingsplanregels bij woningen in het buitengebied. Er is geen reden om voor de locatie Kraaiendijk 35 van de standaardregeling af te

	geboden om een aan huis gebonden bedrijf uit te oefenen, terwijl dit wel is toegestaan bij iedere andere woning in het buitengebied.	wijken. Aanpassing van het bestemmingsplan is dan ook niet aan gewenst.
--	--	---

2.2 XXX

2.2.1	Er is een verzoek tot handhaving ingediend tegen de minicamping, omdat dit in strijd is met de regels van het vigerende bestemmingsplan.	Het verzoek tot handhaving maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure en wordt in het kader van het zienswijzenverslag niet behandeld. Het verzoek tot handhaving wordt separaat behandeld.
2.2.2	Er wordt door appellant gevreesd dat door het positief bestemmen van de recreatieve activiteiten en de vergroting ervan er klachten en bezwaren komen vanwege zijn agrarisch bedrijf op het perceel Gelderselaan 16.	De ontwikkeling van de locatie Limburglaan 25 en Kraaiendijk 35 voldoet aan de gestelde milieueisen. De concentratie fijn stof is $23,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en blijft ruimschoots onder de toegestane norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het aantal overschrijdingsdagen mag maximaal 17 dagen per kalenderjaar zijn, voor de locatie Limburglaan 25 bedraagt deze 12,9 dagen en voor Kraaiendijk 35 12,8 dagen. Voor beide locaties is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als we kijken naar de afstand van het perceel Gelderselaan 16 tot de bedrijfswoning Limburglaan 25 dan bedraagt deze ca 550 meter. De afstand van het perceel Gelderselaan 16 tot de woning kraaiendijk 35 bedraagt ca 570 meter. De richtafstand moet minimaal 200 meter bedragen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor wat betreft geur de afstand de buitenzijde van het dierenverblijf van Gelderselaan 16-18 tot de het geurgevoelig object bedraagt circa 500m, tot de bedrijfswoning circa 550 meter en de voormalige bedrijfswoning circa 570m. Er wordt ruim voldaan aan de minimale afstandsnorm van 25 meter. Daarnaast zijn er andere geurgevoelige objecten op een kortere afstand van het object Gelderselaan 16-18, waaronder Kraaiendijk 29. De geurbelasting bedraagt $4,4 \text{ ouE}/\text{m}^3$ en voldoet ruimschoots aan de maximaal toegestane norm voor geurbelasting van $14 \text{ ouE}/\text{m}^3$. Ook qua geur is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

		Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling qua afstanden aan de milieueisen. Gelderselaan 16-18 wordt niet in zijn bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd door de gewenste ontwikkeling. Klachten en bezwaren zijn niet juist als de bedrijfsvoering conform milieuvergunning word uitgevoerd.
2.2.3	Bij de beschrijving van het planologisch beleid wordt ten onrechte de criteria van artikel 7.10, lid 1, VR2014 buiten de beschrijving gelaten. Artikel 7.13 lid 1 ziet slechts op de omvang van het recreatiebedrijf. De overige criteria waaraan moet worden voldaan staan in artikel 7.10 lid 1 onder b en verder. Er wordt niet inzichtelijk gemaakt dat overtollige bebouwing (sub c) wordt gesloopt, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling (sub 1) en is niet aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang (sub h).	De ontwikkeling draagt bij aan een gemengde plattelandseconomie. Agrarische en recreatieve bedrijven worden als gebiedseigen geacht in het buitengebied. Ter plaatse is geen sprake van overtollige bebouwing, delen worden gebruikt als caravanstalling voor gasten, fietsenstalling voor gasten, overige ondersteunende voorzieningen en privédoeleinden. Het betreft één recreatiebedrijf waarbij de caravanstalling uitsluitend is bestemd voor de stalling van caravans van kampeergasten. De omvang van de camping is vastgelegd in de bestemming, waarbij het aantal bezoekers in de toekomst de grens van 300.000 niet zal overschrijden. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast door het toevoegen van een beschrijving van artikel 7.10 van de Verordening Ruimte.
2.2.4	Bij het omzetten van de tweede bedrijfswoning tot burgerwoning wordt niet ingegaan op de sloop van overtollige bebouwing. Daarvan is sprake indien er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is, gerelateerd aan de woonfunctie. Nu sprake is van een tweede bedrijfswoning dient ten minste de helft van de voormalige bedrijfsbebouwing te worden betrokken bij de amovatieplicht. Voor de omzetting wordt geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landschap geëist. Het is onjuist dat de tweede bedrijfswoning al vanaf 1969 voor woondoeleinden wordt gebruikt. De woning was toen nog niet gerealiseerd. De bewoning is veel later aangevangen en rechtvaardigt geen woonbestemming.	Op 9 augustus 1966 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woning aan de Kraaiendijk. De veronderstelling dat de woning niet voor woondoeleinden werd gebruikt is daarmee niet juist. Op 13 oktober 1971 is daarnaast bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van de woning. Dit geeft aan dat de woning destijds wel aanwezig was. Er is sprake van overtollige bebouwing als de bebouwing niet meer functioneel gebruikt wordt. In onderhavig plan wordt de aanwezige bebouwing bij de locatie Limburglaan 25 gebruikt voor de bestemming recreatie. Er is daarmee geen sprake van overtollige bebouwing. Sloop is deze situatie dan ook niet aan de orde.

2.2.5	De milieuparagraaf gaat niet in op de onderlinge gevoeligheid tussen de woning Kraaiendijk 35 en het recreatiebedrijf Limburglaan 25. Het toestaan van een zelfstandig recreatiebedrijf dat verder ontwikkeld mag worden heeft gevolgen voor de bestaande milieusituatie. Er wordt gesteld dat er ter plaatse geen goed woon- en leefmilieu gewaarborgd is. Er ontbreekt een akoestisch onderzoek en er wordt ook niet ingegaan op de milieuaspecten.	In de toelichting staat de milieuverantwoording van Limburglaan 25 ten opzichte van de Kraaiendijk 35 opgenomen. De afstand van het kampeerterrein tot de dichtbij zijnde woning van derden Kraaiendijk 35 bedraagt 45 meter. De richtafstand voor een gemiddelde camping (circa 200 plaatsen) bedraagt 50 meter voor in een rustige woonwijk, waarbij geluid de maatgevende factor is. Deze locatie kan niet aangemerkt worden als een rustige woonwijk. Voor geur en gevaar gelden een richtafstand van 30 meter en voor stof 0 meter. Een recreatief object betreft geen geluidgevoelig in de zin van de Wgh en ook niet op basis van het gemeentelijk beleid. Een camping is niet bedoeld voor permanente bewoning. Nader onderzoek is daarmee dan ook niet nodig. Qua milieu is er geen belemmering voor de ontwikkeling van de camping op de locatie Limburglaan 25, ook niet ten opzichte van Kraaiendijk 35.
2.2.6	Appellant exploiteert een agrarisch bedrijf waar bedrijfsmatig vee en honden worden gehouden. Door de eigenaar / gebruiker van het plangebied is jarenlang geprocedeerd tegen het bedrijf van cliënt. Daardoor is er vrees dat de nieuwe bestemming(en) leiden tot een verslechtering van de situatie. De agrarische functie (konijnen en landbouw) zijn weggevallen, waardoor de gevoeligheid van het plangebied is toegenomen. Er is meer kans dat er geklaagd wordt over het bedrijf van cliënt.	Zie beantwoording 2.2.2.
2.2.7	In de planregels (1.40) wordt een recreatiebedrijf gedefinieerd als een bedrijf dat overwegend gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van verblijfsrecreatie. Appellant stelt dat een los van de agrarische bedrijfsvoering staande exploitatie van het recreatieve bedrijf niet als bedrijfsmatig kan worden aangemerkt. Het exploiteren van 25 seizoensplaatsen brengt te weinig rendement op. Er volgt nergens uit dat een uitbreiding met 15 seizoensplaatsen haalbaar is. Een bedrijfsplan ontbreekt. Er wordt een ontwikkeling toegestaan waarvan niet vast staat of deze voorziet in een behoefte. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	In artikel 1.40 (begripsbepalingen) van het ontwerpbestemmingsplan wordt onder "recreatieverblijf" het volgende verstaan: Een bedrijf dat overwegend gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van verblijfsrecreatie in de vorm van een kamphuis of groepsaccommodatie, vakantiehuisjes, een kampeerterrein en/of kleinschalig kamperen, daaronder begrepen ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel. In artikel 1.44 (begripsbepalingen) van het ontwerpbestemmingsplan wordt onder "verblijfsrecreatie" het volgende verstaan:

	Een activiteit die overwegend gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van recreatie met een overnachting ter plaatse. Aan de omvang van het bedrijf worden in de planvoorschriften geen vereisten gesteld. Zo bestaat er geen vereiste aan de arbeidsomvang en de mate van continuïteit. Wel dient het bedrijf overwegend gericht te zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van verblijfsrecreatie. De bezettingsgraad van de camping is in sterke mate afhankelijk van de weersomstandigheden. Bij goed weer is de bezettingsgraad tijdens de meivakantie normaliter ongeveer 75%, tijdens hemelvaart en Pinksteren is dat 100% en in de maanden juli en augustus ongeveer 90% tot 100%. In onderstaand overzicht vindt u het aantal geboekte overnachtingen per jaar. <table><tr><th><u>Jaar</u></th><th><u>Overnachtingen</u></th></tr><tr><td>2009</td><td>2544</td></tr><tr><td>2010</td><td>2819</td></tr><tr><td>2011</td><td>2975</td></tr><tr><td>2012</td><td>3233</td></tr><tr><td>2013</td><td>2695</td></tr><tr><td>2014</td><td>2471</td></tr><tr><td>2015</td><td>+/- 2700</td></tr></table> Het aantal overnachtingen zoals volgt uit de, door exploitante, overlegde gegevens komt overeen met het aantal overnachtingen dat feitelijk bij de gemeente is aangegeven in het kader van de niet-ingezetenenbelasting (toeristenbelasting). Deze belasting kan jaarlijks worden gewijzigd maar is voor 2016 vastgesteld op €1,20 per persoon per overnachting. Gelet op deze belastingkosten, gaan wij er daarom vanuit dat de, door exploitante, genoemde aantallen corresponderen met	<u>Jaar</u>	<u>Overnachtingen</u>	2009	2544	2010	2819	2011	2975	2012	3233	2013	2695	2014	2471	2015	+/- 2700
<u>Jaar</u>	<u>Overnachtingen</u>																
2009	2544																
2010	2819																
2011	2975																
2012	3233																
2013	2695																
2014	2471																
2015	+/- 2700																

		de werkelijkheid en daarmee een correct beeld geven van de bedrijfsmatige aard van de campingexploitatie. Uit de financiële bedrijfsgegevens van minicamping Rabbit volgt dat er jaarlijks een omzet wordt gedraaid van ongeveer €30.000,-.
--	--	---

3 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

De zienswijze van XXX heeft geleid tot aanpassing van de regels:

1. toevoegen artikel 4.1. e aan huis verbonden beroepen
2. toevoegen artikel 4.3.4 aan huis verbonden beroepen

De zienswijze van XXX heeft geleid tot aanpassing van de toelichting:

Aan paragraaf 3.2 wordt een beschrijving van artikel 7.10 van de Verordening Ruimte toegevoegd.

4 Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met dien verstande dat het bouwvlak 'Recreatie' is verkleind. Dit betekent een aanpassing in de toelichting, regels, verbeelding en erfinrichtingsplan. Het uitgangspunt voor het omzetten van de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' naar 'Recreatie' is ongewijzigd. Het heeft geleid tot de volgende aanpassingen:

Verbeelding

Het bouwvlak 'Recreatie' is verkleind tot het voormalige bouwvlak 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'. Een klein gedeelte van het voormalig agrarische bouwvlak is gewijzigd in 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'.

Regels

Artikel 1

Toevoegen artikel 1.6 Agrarisch grondgebruik

Toevoegen artikel 1.7 Agrarische waarden

Toevoegen artikel 1.45 Teeltondersteunende voorzieningen

Artikel 3

Toevoegen artikel 3 bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Artikel 4

Toevoegen aan artikel 4.3.1 studio's.

Toelichting

Artikel 1.1

Aanpassing beschrijving van het aantal kampeermiddelen

Artikel 1.2

Aanpassing kadastraal nummer

Artikel 1.3

Aanpassing door verkleining bestemmingsvlak 'Recreatie'

Artikel 2.3.1

Aanpassing beschrijving van het aantal kampeermiddelen

Aanpassing tekening impressie toekomstige inrichting van het terrein

Artikel 2.3.2

Toevoegen bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'

Gewijzigde erfinrichtingsplan

Artikel 3.3.1

Gewijzigde landschappelijke inpassing

Artikel 4.4.3

Aanpassing beschrijving waterhuishouding

Artikel 4.5.3

Aanpassing afstanden door gewijzigde inrichting van de camping

Artikel 4.5.5

Aanpassing doordat het kampeerterrein niet wordt uitgebreid

Artikel 4.6.2

Aanpassing aantal benodigde parkeerplaatsen

Aanpassing tekening met parkeerplaatsen

Artikel 4.10.2

Toevoegen economische haalbaarheid

Artikel 5.3.1

Toevoegen bestemming 'Agrarisch met waarden- landschapswaarden'

Artikel 6.3

Toevoegen ontwerpbestemmingsplan

Erfinrichtingsplan

Wijziging tekening erfinrichtingsplan

Wijziging beschrijving erfinrichtingsplan