

Bijlage 3 Notitie behandeling zienswijzen tegen ontwerp bestemmingsplan Bosgebied Reeshofdijk 2012

Het ontwerpbestemmingsplan Bosgebied Reeshofdijk 2012 heeft ter inzage gelegen van maandag 24 september 2012 tot en met maandag 5 november 2012. Gedurende deze periode zijn drie schriftelijke zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn ontvankelijk en worden in deze notitie behandeld.

Hierna volgt een beknopte zakelijke samenvatting van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijzen. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden. In verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

1. Zienswijze 1, ingekomen 2 november 2012

Reclamant zegt dat hij al sinds 1983 woont op het terrein van de uitspanning Bosvreugd, Reeshofdijk 12, eerst in een salonwagen en later in een gebouw. Hij wil dat in het nieuwe bestemmingsplan een regeling wordt opgenomen op grond waarvan hij in dat gebouw, dat ligt aan de westzijde van Bosvreugd, mag blijven wonen. Het gaat om persoonsgebonden overgangsrecht. Hij wijst erop dat zo'n regeling in het nieuwe bestemmingsplan wel is opgenomen voor het gebruik van een gebouw aan de oostzijde van de uitspanning Bosvreugd.

Standpunt college

Het ruimtelijke beleid voor het plangebied Bosgebied Reeshofdijk is eerder vertaald in het oude bestemmingsplan Bosgebied Reeshofdijk en nu weer in het nieuwe bestemmingsplan Bosgebied Reeshofdijk 2012.

Het oude bestemmingsplan Bosgebied Reeshofdijk is in 1998 vastgesteld en in 2000 onherroepelijk is geworden. Hierin staat onder andere het volgende. "De landschappelijke betekenis van het gebied heeft prioriteit. Recreatieve ontwikkelingen zijn daarom uitsluitend toegestaan voor zover zij passen binnen die landschappelijke betekenis. Er zijn slechts beperkte recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden gelet op de kwaliteit van het bosgebied. Het hoofddaccent dient te liggen op in het bosgebied passende openlucht-dagrecreatie. De gebouwde voorzieningen mogen slechts van ondersteunende betekenis zijn. De aanwezige bebouwing is voor het grootste deel kleinschalig en dat moet zo blijven. "

Het ruimtelijke beleid uit het oude bestemmingsplan Bosgebied Reeshofdijk is nog actueel. Het bosgebied Reeshofdijk is nog steeds van landschappelijke betekenis en waardevol als natuurgebied. In de Provinciale Verordening Ruimte is het bosgebied aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en groenblauwe mantel. Binnen het bosgebied Reeshofdijk liggen (kleinschalige) dagrecreatieve bedrijven. In het nu voorliggende bestemmingsplan Bosgebied Reeshofdijk 2012 is aansluiting gezocht bij de geldende planologische regeling en niet bij het feitelijk bestaande gebruik. Gelet op de hoge natuurwaarden van het plangebied is in dit nieuwe plan weer uitgegaan van beperkte bebouwingsmogelijkheden. In het bosgebied Reeshofdijk heeft bescherming van het landschap prioriteit en wordt alleen bebouwing opgenomen die in overeenstemming is met het oude

bestemmingsplan of waarvoor vergunning is verleend. Er zijn planologische belemmeringen (landschappelijke waarden van het gebied) die zich verzetten tegen een positieve bestemming van nieuwe ontwikkelingen. Onder nieuwe ontwikkelingen worden verstaan situaties die niet mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan, met inbegrip van bestaand illegaal gebruik van gronden en opstallen.

Een positieve bestemming ligt in het nieuwe bestemmingsplan dus alleen op gebruik en de gebouwen die op grond van het oude bestemmingsplan mogelijk zijn dan wel waarvoor vergunning is verleend.

De gemeente heeft in januari 2002 aan reclamant schriftelijk meegedeeld dat hij een nieuw geplaatste salonwagen niet mag gebruiken als slaappleats en dat een voor magazijn / annex kleedkamer opgericht gebouw niet mag worden gebruikt als woning. Toen is tevens meegedeeld dat alleen de oude salonwagen op grond van overgangsrecht mag worden gebruikt als slaappleats. In mei 2002 heeft de gemeente geconstateerd dat de oude salonwagen weer was teruggeplaatst.

De oude salonwagen is thans niet meer aanwezig. Reclamant zegt daar nu in een gebouw te wonen.

Het gaat hier om een gebouw dat is opgericht en in gebruik is genomen als woonruimte zonder dat daarvoor vergunning is verleend. Reclamant wist en weet, gelet op de schriftelijke mededeling van de gemeente van januari 2002, dat bewoning van een gebouw aldaar niet legaal is. Een regeling voor persoonsgebonden overgangsrecht (toestaan tijdelijk afwijkend gebruik) wordt niet opgenomen voor het illegaal opgerichte gebouw en het gebruik daarvan als woning.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2, ingekomen 2 november 2012

Reclamant geeft het volgende aan.

- a. Hij heeft in het verleden (tot medio 1992) permanent gewoond aan de Reeshofdijk (thans plaatselijk bekend als Reeshofdijk 16) en stond daar toen ook ingeschreven. Hij zegt verder dat hij vanaf medio jaren negentig niet meer permanent woont aan de Reeshofdijk 16. Vanaf die tijd gaat het om recreatief wonen aan de Reeshofdijk 16. Dat heeft reclamant ook al gemeld tijdens de inspraakprocedure bij het oude bestemmingsplan Bosgebied Reeshofdijk. Hij wil in het nieuwe bestemmingsplan een regeling op grond waarvan hij het recreatieve woongebruik aan de Reeshofdijk 16 mag voortzetten (persoonsgebonden overgangsrecht).
- b. Er staat een berging op het perceel. De gemeente heeft eerder laten weten hierin te berusten.
- c. De toegangsroute op zijn perceel hoort niet in de EHS te vallen. En langs de Reeshofdijk ligt een strook grond die uit de EHS is gehaald. Dat is niet goed weergegeven op de planverbeelding.

Standpunt gemeente

ad a In het oude bestemmingsplan Bosgebied Reeshofdijk staat in hoofdstuk 8.2 (Inspraak) het volgende. "Op het perceel staat een caravan, die hij naar zijn eigen zeggen al 14 jaar bewoont. Tegenwoordig verblijft hij er alleen in de zomer." De reactie van de gemeente luidde toen dat in het plangebied is gekozen voor behoud van het landschappelijke karakter van de aanwezige dag- en openluchtrecreatie in het gebied. Een woonfunctie behoort daar niet bij. In het nu voorliggende bestemmingsplan Bosgebied Reeshofdijk 2012 is aansluiting gezocht bij de geldende planologische regeling. Het nieuwe bestemmingsplan is een voortzetting van het destijds vastgelegde beleid.

Een positieve bestemming ligt alleen op het gebruik van gronden en bebouwing die op grond van het oude bestemmingsplan mogelijk is dan wel waarvoor vergunning is verleend. In het bosgebied Reeshofdijk zijn er planologische belemmeringen (landschappelijke waarden van het gebied) die zich verzetten tegen een positieve bestemming van nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente heeft in het verleden geen bouwvergunning(en) verleend voor het perceel Reeshofdijk 16. Voor de gemeente staat niet vast dat op het perceel Reeshofdijk 16 werd / wordt gewoond. Reclamant heeft eerder alleen gezegd er in de zomermaanden te wonen en gevraagd om er permanent te mogen wonen. De gemeente heeft daar geen gehoor aan gegeven.

Het gaat bij het gebruik van de caravan aan de Reeshofdijk 16 niet om permanent wonen. Reclamant beschikt elders binnen de gemeente Tilburg over een woning en staat daar ook ingeschreven. De gemeente wil het landschappelijk waardevolle bosgebied beschermen. Het belang van de gemeente om in het bosgebied aan de Reeshofdijk geen recreatief (tijdelijk) wonen in een caravan toe te staan weegt zwaarder dan het belang van reclamant om daar gedurende een bepaalde periode van het jaar te mogen wonen.

Een regeling voor persoonsgebonden overgangsrecht (toestaan tijdelijk afwijkend gebruik) wordt niet opgenomen voor het gebruik van de illegaal opgerichte caravan als woning.

Ad b Berging

Naar aanleiding van deze opmerking van reclamant is nogmaals gekeken naar de bestaande situatie op het perceel. Er blijkt op het perceel inderdaad een gebouwtje (berging) te staan. Onduidelijk is hoe lang deze berging er al staat. In de door reclamant voorgelegde brief van de gemeente uit 1991 staat dat de gemeente berust in de aanwezigheid van de berging omdat die er al lang staat. Dit gebouwtje wordt alsnog op de planverbeelding opgenomen met een aanduiding bijgebouw. De bouwaanduiding bijgebouw wordt tevens in de regels opgenomen (artikel Bos). De bestaande berging mag alleen als bergruimte worden gebruikt.

Ad c De provincie geeft aan wat tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) behoort en legt dat vast in de Verordening ruimte. De gemeente heeft het Ecologisch Adviesbureau Cools gevraagd de ecologische waarden in het gebied in beeld te brengen. Dit ter zake kundige bureau heeft een rapport opgesteld waarin is aangegeven wat in het bosgebied aan de Reeshofdijk daadwerkelijk nog waardevolle en te beschermen EHS is en wat niet. Het rapport van Cools vormt de basis voor het verzoek herbegrenzing EHS dat de gemeente heeft gericht aan de provincie. Er ligt geen 'harde' toegangsweg op het perceel Reeshofdijk 16. De gronden ter plaatse blijven dan ook EHS.

Het rapport van Ecologisch Adviesbureau Cools vormt de basis voor de planverbeelding. Aan de hand van dat rapport is aangegeven wat wel en wat niet in de EHS behoort te liggen. Dat geldt ook voor de gronden die grenzen aan de Reeshofdijk.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. De berging wordt op de planverbeelding opgenomen en tevens wordt een bouwaanduiding bijgebouw opgenomen in de regels bij artikel Bos (zie daarvoor bijlage 4 staat van wijzigingen).

Zienswijze 3, ingekomen 1 november en 6 november 2012

Reclamant heeft bezwaren / opmerkingen over het volgende.

- a. De planverbeelding geeft op zijn perceel niet aan hoeveel m2 mag worden bebouwd met bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- b. Het bedrijf van reclamant wordt in de plantoelichting ten onrechte niet genoemd als aanwezig dagrecreatieve bedrijf. Het gaat om een bestaande situatie die in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd.
- c. Het bedrijf van reclamant wordt in de plantoelichting ten onrechte niet genoemd als kleinschalige ondersteunende horeca. Het gaat hier ook om een bestaande vergunde situatie.
- d. Er heeft nooit een ondergrondse tank op zijn perceel gelegen.
- e. In hoofdstuk 8.2 van de plantoelichting staat geen juiste en volledige informatie over het bedrijf van reclamant. Bepaalde bouwwerken op zijn perceel horen positief te worden bestemd. Hiertegen is handhavend optreden, gelet op het door de gemeente aangehaalde beleid, niet mogelijk.
- f. Een recreatievlak zou verschoven moeten worden. Daar ligt al jaren een kikkerpoel. Er is nooit overleg geweest over dit ontwerpbestemmingsplan.
- g. Reclamant merkt in het algemeen nog op dat de gemeente nooit met hem heeft overlegd over zijn wensen met betrekking tot de invulling van zijn perceel. Hij is niet betrokken bij de planologische beoordeling. Reclamant heeft eerder gemeld dat hij bereid was om bouwwerken af te breken als hij een recreatiegebouw zou mogen oprichten.
- h. Reclamant verzoekt de EHS te verwijderen van de doorgang die ligt tussen de ingang van zijn perceel en het vlak met de bestemming Recreatie.
- i. Reclamant verzoekt om voor hem persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, mede gelet op het al langer dan 25 jaar gebruik van bouwwerken en perceel.

Standpunt gemeente

ad a Verwezen wordt naar de planregels (artikel 7.2.5 onder c). Hierin is vastgelegd dat een voor recreatie bestemd perceel voor 10% mag worden bebouwd met bouwwerken geen gebouwen zijnde. Op de planverbeelding wordt alleen een hiervan afwijkende maatvoering opgenomen (hoger percentage dan 10). Dat is voor het perceel Reeshofdijk 10 niet nodig omdat dit perceel niet voor meer dan 10% is bebouwd met bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Ad b In de toelichting wordt ter verduidelijking onder 2.2 aan het einde toegevoegd: "en al dan niet met dagrecreatieve voorzieningen". Dat staat ook in de regels (zie artikel 7.1 onder a: mede bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen en medegebruik ten behoeve van evenementen).

Ad c In de toelichting wordt ter verduidelijking onder 4.5 toegevoegd: "Op het perceel Reeshofdijk 10 zijn bijbehorende en ondergeschikte restauratieve voorzieningen toegestaan." Dat staat ook in de regels (zie artikel 7.1 onder b).

Ad d Hoofdstuk 5.7 van de toelichting wordt gewijzigd. Hier is per abuis gemeld dat een ondergrondse tank bekend is ter plaatse van Reeshofdijk 10.

Ad e In hoofdstuk 8.2 van de plantoelichting is de situatie met betrekking tot handhaving perceel Reeshofdijk 10 kort samengevat weergegeven. Conform het verzoek van reclamant wordt de situatie Reeshofdijk 10 in hoofdstuk 8.2 bij "Bestemming Reeshofdijk 10" wat uitgebreider en op een enkel punt gewijzigd toegelicht. Zo wordt bijvoorbeeld de vermelde website veranderd. Het standpunt van de gemeente inzake handhaving staat verder vermeld in de toelichting in hoofdstuk 9.3. De door reclamant gemaakte opmerkingen over handhaafbaarheid leiden niet tot wijziging van het eerder verwoorde standpunt van de gemeente. De reactie van de gemeente blijft als volgt. Het was de eigenaar van Reeshofdijk 10 al vanaf het ontwerp van het oude bestemmingsplan bekend dat daar niet mag worden gewoond. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan van handhavend optreden worden afgezien. Zo kan een lange tijd niet optreden leiden tot gedogen. Hieronder wordt verstaan dat de eigenaar, indien een bouwvergunning mogelijk is, geen aanvraag hoeft in te dienen

en, indien geen bouwvergunning mogelijk is, het gebouwde niet hoeft af te breken. Een vertrouwen dat de gemeente ten aanzien van illegale bouw niet meer handhavend zal optreden, kan dus soms worden gehonoreerd. In deze situatie kan dit ten dele. Reclamant heeft na de indiening van zijn zienswijze een brief van de gemeente uit 1991 overlegd waaruit volgt dat de gemeente berust in de aanwezigheid van een woonwagen, een berging en een houtopslag. Voorts wordt aangegeven dat de gemeente de twee kweekbakken verder zal laten staan. De afmetingen van voornoemde bouwwerken zijn vermeld in de brief. De zonder vergunning opgerichte woonwagens en berging passen niet in de regels van het vigerende en het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Gelet op de brief is het redelijk om de twee gebouwen op de planverbeelding op te nemen. De overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, passen binnen de daarvoor geldende regels in het bestemmingsplan. Nadrukkelijk wordt hiermee niet een woonfunctie toegestaan, maar uitsluitend de aanwezigheid van de gebouwen.

Voor het overige gaat het weliswaar om een situatie die al lang bestaat (langer dan tien jaar), maar de gemeente heeft over de illegale situatie wel nog met de eigenaar gecorrespondeerd in 2004 (binnen een periode van tien jaar). De Rechtbank Breda heeft vervolgens in 2004 in een uitspraak bepaald dat de gemeente een bouwaanvraag voor een recreatiegebouw terecht heeft geweigerd.

Het toekennen van een huisnummer, het opleggen van rioolheffing en van afvalstoffenheffing vanwege het toegestane recreatieve medegebruik van het perceel, betekent ook niet dat handhavend optreden niet meer mogelijk is. De mogelijkheid om handhavend op te treden vervalt evenmin door het betalen van aanslagen op grond van de WOZ.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn zonder meer toegestaan, zowel op grond van het oude bestemmingsplan als op grond van het nieuwe bestemmingsplan en wel tot een bepaald oppervlak / percentage. In de regel is dat 10% van een voor recreatie bestemd per perceel.

Ad f Het Ecologisch Adviesbureau Cools heeft op verzoek van de gemeente de ecologische waarden in het plangebied objectief in beeld gebracht.

De kikkerpoel ligt niet op het perceel van reclamant maar in een vlak met de bestemming Recreatie op een naast gelegen perceel aan de Reeshofdijk. In het oude bestemmingsplan gold daar de bestemming Bos- en recreatie doeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan ligt hier de bestemming Recreatie. De oude en nieuwe bestemming laten een kikkerpoel toe. De kikkerpoel hoeft niet te wijken voor verharding of ondergeschikte voorzieningen. De kikkerpoel valt niet binnen de EHS. Er is wel overleg (inspraak) geweest over het nieuwe bestemmingsplan. Dat is weergegeven in de plantoelichting in hoofdstuk 9.3.

Ad g Verwezen wordt naar de hiervoor onder e genoemde uitspraak van de Rechtbank Breda uit 2004. Hierin is bepaald dat de gemeente een bouwaanvraag voor een recreatiegebouw terecht heeft geweigerd.

Het beleid van de provincie en de gemeente is bovendien gericht op het beschermen en versterken van de ecologische waarden van het bosgebied. De provincie heeft dit vastgelegd in de Provinciale Verordening Ruimte. Consequentie hiervan is dat in het nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt..

Een uitzondering hierop vormt het uitbreidingsplan van de Zeven Geitjes (Reeshofdijk 18). De gemeente heeft na overleg met de provincie besloten om hieraan wel mee te werken vanwege de volgende reden. De eigenaar van Reeshofdijk 18 heeft op grond van het oude bestemmingsplan Bosgebied Reeshofdijk een mogelijkheid om te bouwen op zijn gronden die liggen in het natuurgebied dat grenst aan de Zwartvenseweg. De eigenaar geeft die bouwmogelijkheid prijs in ruil voor meer bebouwingsmogelijkheden op een ander gedeelte van zijn gronden. Zo kan de EHS nabij de Zwartvenseweg worden versterkt. De gemeente heeft met de



eigenaar Reeshofdijk 18 een overeenkomst gesloten waarin dat vastligt. Een dergelijke ruil van bebouwingsmogelijkheden in combinatie met compensatie van de EHS elders in het bosgebied Reeshofdijk, is niet mogelijk op het perceel van reclamant Reeshofdijk 10.

Ad h Het gaat om een pad met verhoogde zijkanalen. Dit pad valt binnen de aanduiding te verwijderen EHS (zie planverbeelding). De provincie heeft bij besluit van 4 december 2012 ingestemd met het verzoek van de gemeente tot herbegrenzing van de EHS in het bosgebied Reeshofdijk.

Ad i Een regeling voor persoonsgebonden overgangsrecht (toestaan tijdelijk afwijkend gebruik) wordt toegepast als de gemeente niet kan overgaan tot positief bestemmen en niet meer handhavend kan optreden. Een positieve bestemming is, gelet op de landschappelijke waarden van het gebied en vanwege de ligging nabij het spoor, niet mogelijk omdat dan geen goede ruimtelijke ordening wordt geboden. De gemeente kan handhavend optreden tegen de illegale gebouwen op het perceel Reeshofdijk 10 en het gebruik daarvan. Reclamant heeft in het verleden (tijdens de procedure van het oude bestemmingsplan Bosgebied Reeshofdijk) gevraagd of hij daar mocht wonen. De gemeente heeft aangegeven dat dat niet mocht. De gemeente heeft in 2002 een bouwvergunning geweigerd voor de bouw van een recreatiegebouw. Die bouw was niet gewenst omdat het geplande gebouw te veel op een woning leek. Hieruit valt op te maken dat reclamant wist en kan weten dat ter plaatse niet mag worden gewoond.

Een regeling voor persoonsgebonden overgangsrecht (toestaan tijdelijk afwijkend gebruik) wordt niet opgenomen voor het gebruik van de illegaal opgerichte caravan als woonruimte.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. De planverbeelding, regels en plantoelichting wordt op enkele punten gewijzigd (zie daarvoor bijlage 4 staat van wijzigingen).