

Nota van Zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan “Cuijk, Heeswijkse Kampen, noordoever Heeswijkse plas”

Publicatie ontwerpbestemmingsplan “Cuijk, Heeswijkse Kampen, noordoever Heeswijkse plas”

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan “Cuijk, Heeswijkse Kampen, noordoever Heeswijkse plas” met ingang van 24 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegd tot en met 4 december 2012. In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Ingekomen zienswijze

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan “Cuijk, Heeswijkse Kampen, noordoever Heeswijkse plas” is door onderstaande reclamant een zienswijze ingediend:

1. Op 3 december 2012, door DAS rechtsbijstand, namens de heer B.A.M. Martens en mevrouw C.W.C.M. Smits, woonachtig aan de Hetsbergsestraat 1 te 5433 NJ Katwijk (NB);

Beoordeling van de ingekomen zienswijze

Indieningsvereisten

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 24 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen, derhalve tot en met 4 december 2012.

De zienswijze onder 1. is tijdig ingediend en voldoet tevens aan de overige indieningsvereisten, zodat de zienswijze bij de besluitvorming kan worden betrokken.

Inhoud

Horeca

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dagrecreatie met ondergeschikte horeca en inherent aan de dagrecreatieve functie. De planregels bepalen niet wanneer daar sprake van is. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

Ook het huidige bestemmingsplan biedt reeds mogelijkheden voor intensieve en extensieve recreatie. Deze recreatieve functie voor de oever van de Heeswijkse Plas wordt met dit bestemmingsplan nader geconcretiseerd en versterkt. Dit sluit aan bij de intentie van het huidige bestemmingsplan en de voorgestane ontwikkeling van de Kraaijenbergse Plassen en Heeswijkse Plas tot een grootschalige, bovenregionale en aan de watersport gerelateerde toeristisch-recreatieve voorziening. Een relatief kleinschalige horecavoorziening bij het strandbad wordt in dit verband dan ook passend geacht bij de gewenste recreatieve ontwikkeling van de noordoever.

In de toelichting (blz. 19 en 20) staan de uitgangspunten voor de horeca-ontwikkeling op de noordoever beschreven:

De horecavoorziening is van passende schaal, gericht op gezinnen, watersporters, wandelaars, fietsers, oeverrecreanten en de zakelijk markt. Het betreft een permanente voorziening die het jaarrond is geopend.

De ontwikkeling is ondergeschikt voor wat betreft de schaalgrootte. De begrippen “ondergeschikt” en “inherent” in de bestemmingsomschrijving geven onvoldoende weer wat voor voorziening wordt

beoogd. Deze begrippen zullen worden geschrapt. In plaats daarvan zal in de bouwregels een maximale oppervlakte voor de horecavoorziening worden opgenomen van 400 m². De regels worden n.a.v. de zienswijze aangepast.

Logiesfunctie

Binnen de bestemming "Horeca" is ook een logiesfunctie toegestaan. Deze past niet binnen het begrip dagrecreatieve voorzieningen. Het is onvoldoende gemotiveerd waarom een logiesfunctie passend is.

Beoordeling

In het bestemmingsplan is geen zelfstandige bestemming "Horeca" opgenomen. De horecafunctie maakt onderdeel uit van de bestemming "Recreatie-dagrecreatie" en is daaraan ondergeschikt. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om ter plaatse een omvangrijke horeca-activiteit of een hotel toe te laten. In artikel 1, begrippen is vastgelegd dat onder "dagrecreatie" wordt verstaan: "het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheid". Daarmee is het gebruik van de horecagelegenheid voor logies niet toegestaan. Bovendien is in artikel 6.4 aangegeven dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan "verblijfsrecreatie". Voorzieningen voor recreatief nachtverblijf zijn daarmee expliciet uitgesloten. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regeling.

Bouwregels

Bouwregel 6.2.1 laat bouwen binnen het gehele bestemmingsvlak toe. Bouwregels 6.2.2 geeft aan dat uitsluitend in het bouwvlak mag worden gebouwd.

Beoordeling

Beide regels conflicteren met elkaar. De bouwregels worden zodanig aangepast dat uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd.

De regels worden n.a.v. de zienswijze aangepast.

Woongenot

De horecavoorziening betekent een aantasting van rust en privacy. De horecavoorziening grenst direct aan de tuin van reclamanten. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast vanaf het buitenterras. Door de hoogte van het gebouw wordt het uitzicht op het water belemmerd. Er zijn alternatieve locaties aanwezig met aanmerkelijk minder bezwaren.

Beoordeling

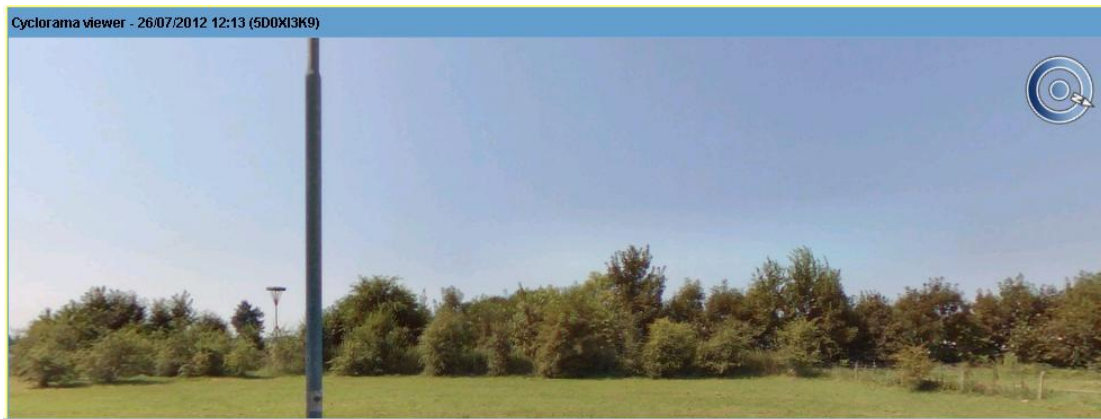
In een bestaande omgeving is bij het realiseren van een voorziening, enige aantasting van privacy en enig verlies aan uitzicht moeilijk te voorkomen. Het door reclamanten gestelde moet worden afgewogen tegen het gemeentelijk/algemeen belang om te komen tot de ontwikkeling van recreatie in het plussengebied van de gemeente Cuijk.

De afstand tussen de woning van reclamant tot de bestemming "Recreatie" bedraagt meer dan 20m. De afstand tot het bouwvlak van de horecavoorziening bedraagt meer dan 65 m. Het uitzicht vanuit de woning en de tuin van reclamant wordt aan de oostzijde bepaald door het aanwezige groen. Er is aan die zijde ook in de huidige situatie geen sprake van een vrij uitzicht op het water. Een horecagebouw met een hoogte van één bouwlaag met een hoogte van maximaal 6m zal grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

Cyclorama viewer - 26/07/2012 12:13 (5D0X13K9)



Locatie van de voorgenomen horecavoorziening.



Zicht vanuit de beoogde horecalocatie op Hetsbergsestraat 1.

Daarnaast bestaat, ter compensatie van verlies aan woongenot, de mogelijkheid om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen.

De locatiekeuze voor de horecavoorziening sluit aan bij de aanwezige infrastructuur, te weten de toegangsweg, de parkeerplaats en het strand. Omdat de voorziening zich mede richt op watersporters en badgasten is ligging nabij het strand gewenst. Vestiging binnen de bestemming "Groen" is niet mogelijk, omdat daar alleen extensieve recreatie is toegestaan. Binnen het plangebied is derhalve geen alternatieve locatie voorhanden met dezelfde mogelijkheden.

Ingevolge artikel 2.18, eerste lid, aanhef en onder a, van het Activiteitenbesluit blijft bij het bepalen van de geluidniveaus, bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20, buiten beschouwing het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein.

Anders dan in de genoemde uitspraak (201005520/1/M2) is hier geen sprake van een binnenterrein. Het terras is voorzien aan de strandzijde van het strandpaviljoen en is aan drie zijden aan de openbare ruimte gelegen. Behalve het paviljoen zelf is er geen bebouwing aanwezig waardoor het terras zou moeten worden aangemerkt als een binnenterrein. Overigens is gezien de afstand tot de woning van meer dan 100 m geen overlast van stemgeluid afkomstig van het terras te verwachten.

Wij achten het niet aannemelijk dat door de realisering van het project een onaanvaardbare situatie ten aanzien van de privacy en uitzicht van reclamanten zal ontstaan. De aantasting van de belangen van reclamanten zijn dan ook niet dermate in omvang dat het bestemmingsplan niet zou kunnen worden vastgesteld.

Groenvoorziening

Binnen de bestemming "Recreatie-dagrecreatie" is een groenvoorziening tussen het perceel van reclamant en het recreatiegebied niet mogelijk. De privaatrechtelijke afspraken zijn niet adequaat uitgevoerd en de planregels staan aan realisatie in de weg.

Beoordeling

Het plan beoogt niet kleinschalige groenvoorzieningen binnen de bestemming "Recreatie-dagrecreatie" onmogelijk te maken. Groenvoorzieningen zullen aan de bestemmingsomschrijving worden toegevoegd.

Voor wat betreft de afspraken die zijn gemaakt ter bescherming van de privacy van reclamant, wordt opgemerkt dat deze afspraken van gemeentewege volledig zijn nagekomen.

Parkeren

Binnen de bestemming Recreatie-dagrecreatie is parkeren overal toegestaan. Er zijn geen regels met betrekking tot de omvang van het parkeren. Op basis van het voorliggende plan kan op korte afstand van de woning en tuin van reclamant worden geparkeerd. Dit kan conflicteren met de woon- en leefsituatie van de cliënten.

Beoordeling

Ruimtelijk is het gewenst om de parkeerplaatsen ten behoeve van de dagrecreatie te concentreren aan de oostzijde van de Lange Linden (perceel G 1260). Hiertoe wordt op de verbeelding van de plankaart een functieaanduiding opgenomen. De parkeernorm voor het strandpaviljoen van 2 parkeerplaatsen per 100 m² wordt opgenomen in de regels.

Naar aanleiding van de zienswijze worden verbeelding en regels gewijzigd. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren van reclamant.

Aanlegsteiger

Het plan laat de oprichting van een aanlegsteiger toe. Reclamant is dit niet toegestaan.

Beoordeling

De dagrecreatieve voorzieningen zijn mede gericht op watersporters. Om deze de gelegenheid te geven aan te meren kan een aanlegsteiger worden aangelegd. Een dergelijke voorziening past in de visie voor het gebied. Een aanlegsteiger kan alleen binnen de bestemming "Recreatie-dagrecreatie" worden gerealiseerd. Een aanlegsteiger kan niet worden gebruikt voor overnachting of als permanente ligplaats. In artikel 1 van de regels zal het begrip aanlegsteiger worden opgenomen.

Eindconclusie

Ontvankelijkheid

Reclamanten worden in hun zienswijzen ontvankelijk verklaard.

Beoordeling

De naar voren gebrachte zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond. De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van de bestemmingsplanregeling.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Verbeelding

Op de verbeelding van de plankaart wordt de aanduiding "parkeerterrein" (p) opgenomen ten oosten van de Lange Linden (perceel G 1260).

Regels

Aan artikel 1 wordt het begrip "aanlegsteiger" toegevoegd.

Artikel 6.1 de bestemmingsomschrijving wordt uitgebreid met "groenvoorzieningen" en parkeren uitsluitend ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein. Achter horeca wordt de beschrijving ondergeschikt en inherent aan de dagrecreatieve functie geschrapt.

Artikel 6.2.1 en 6.2.2 worden zodanig aangepast dat gebouwen en bijgebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet groter zijn dan 400m².

Aan artikel 6 wordt een artikel toegevoegd waarin de parkeernorm voor de horecavoorziening wordt vastgelegd. Deze is 2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloer oppervlak.

Toelichting

De toelichting wordt niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

De bestemming "Recreatie-dagrecreatie" wordt zodanig aangepast dat de parkeerplaatsen geheel binnen het bestemmingsvlak komen te liggen.

Regels

Aan artikel 6.1, bestemmingsomschrijving worden toegevoegd:

- wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- groen en groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- aanlegsteigers ondergeschikt en inherent aan de dagrecreatieve functie.

Toelichting

In paragraaf 4.8 van de toelichting wordt aangegeven dat de in het gebied aanwezige nutsvoorziening een relatie heeft met de ondergrondse riooltransportleiding. Dit is niet het geval. De nutsvoorziening is een transformatorhuisje dat los van onze riooltransportleiding staat. Er is dus ook geen geurcirkel op van toepassing.

In de waterparagraaf wordt opgenomen dat de ontwikkeling van de nog aan te leggen parkeerplaatsen hemelwaterneutraal plaatsvindt en dat de afwatering dus niet via de riolering plaatsvindt.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Cuijk van: 18 maart 2013.

Mij bekend,
De griffier,

R.M. van der Weegen