

Verslag omgevingsdialoog

Landgoed Ulvenhart

Inleiding

Ter uitvoering van de beleidsnota 'Omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen' van de gemeente Alphen-Chaam heeft er in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Landgoed Ulvenhart" een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Navolgend wordt kort verslag gedaan van de gevoerde omgevingsdialoog.

Proces

De beleidsnota 'Omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen' kent drie vormen van een omgevingsdialoog: een mondelinge toelichting, een schriftelijke dialoog en bij wijze van informatiebijeenkomst. In overleg met de gemeente Alphen-Chaam is voor het onderhavige planvoornemen gekozen voor de schriftelijke vorm. Dit houdt in dat aan betrokkenen een brief is gezonden waarin onder andere staat wie de initiatiefnemer is, wat de plannen inhouden en welke procedure bij de gemeente wordt doorlopen. Aan de hand van een reactieformulier is de mogelijkheid geboden om te reageren op het plan. Aan de betrokkenen is ruim drie weken de tijd gegeven om te reageren op het plan. De brief die is verzonden, het bijgesloten reactieformulier en het kenbaar maken van uitstel van de reactietermijn is bijgevoegd als bijlage 1 bij dit verslag.

Met de gemeente en initiatiefnemer is de kring van betrokkenen bepaald. De volgende adressen zijn meegenomen in de omgevingsdialoog:

- Heistraat 14a, 14b en 14c.

Reactie

Er is één reactie binnengekomen op het planvoornemen, namelijk van de bewoners van de Heistraat 14c. Deze betrokkenen hebben kenbaar gemaakt bedenkingen te hebben tegen het plan en hebben aangegeven tot en met het ontwerp bestemmingsplan betrokken te willen worden bij de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan "Landgoed Ulvenhart". De reactie op het bestemmingsplan is als volgt samen te vatten:

- Bewoners geven aan in het verleden wel geluidsoverlast te hebben gehad van bijeenkomsten gedurende de avond- en nachtperiode. Dit deed zich dan voor als ze buiten in de tuin van de avond zaten te genieten of in huis via het open slaapkamerraam. Bewoner zegt desgevraagd binnen in huis geen noemenswaardige geluidsoverlast te hebben ervaren.
Hoewel er thans geen sprake meer is van negatieve ervaringen willen ze er toch zeker van zijn dat dit punt goed is geregeld.
- Bewoners pleiten daarom voor de volgende vier maatregelen:
 - bruiloften (d.w.z. de feesten) worden uitgesloten in de planregels;

- omdat de woning van bewoners het dichtst grenst aan gebouw 'de Vos' op Heistraat 16, en het meeste overlast zou kunnen komen van jubilea/vieringen op deze locatie, wil men in de planregels jubilea/vieringen op Heistraat verbieden op dit adres;
- mogelijkheden voor bedrijfs- en jubilea vieringen (d.w.z. de feesten) beperken;
- een openingstijd in de avond beperken en vastleggen in de planregels;

Aanvullende dialoog

Bovenstaande reactie heeft bij initiatiefnemer en buurtbewoner Heistraat 14c ertoe geleid om de dialoog mondeling verder te voeren in de aanwezigheid van de adviseur van de opdrachtgever en de opsteller van het bestemmingsplan. Er hebben twee mondelinge overleggen plaatsgevonden in een vergaderzaal van Landgoed Ulvenhart. Het eerste overleg vond plaats op donderdag 30 april 2020 om 13:00 uur. Het tweede overleg heeft plaatsgevonden op donderdag 7 mei 2020 om 11:00 uur.

Overleg 1

Tijdens het eerste overleg hebben initiatiefnemer en bewoner verteld over hun persoonlijke verhouding. Men is al decennia lang buren van elkaar. De relatie is goed en beiden willen deze graag zo houden. In het verleden heeft er bij geluidsoverlast dan ook als goede buren overleg kunnen plaatsvinden om hier open over te praten en samen naar een oplossing toe te werken.

Bewoner vreest dat nu met het planologisch vastleggen de mogelijkheden voor diverse vormen van zalenexploitatie (zakelijk, cultureel en sociaal) er opnieuw ruimte komt zodat de rust op gezette tijden (avonduren en begin van de nachtelijke uren) mogelijk verstoort raakt. Naast de vrees voor geluidsoverlast van groepen is er ook de vrees voor geluid van verkeersbewegingen en parkeren. In essentie is de vrees voor verstoring van de rust 's avonds en 's nachts het grootste bezwaar van bewoner.

Initiatiefnemer reageert hierop door te stellen dat zalenexploitatie tot 1u00 's nachts voor Landgoed Ulvenhart noodzakelijk is voor een haalbare bedrijfsexploitatie. Een cultureel klassiek muziekdiner (Ulvenhart klassiek) en een diner dansant na een plechtigheid zijn bijeenkomsten waarbij de inloop als regel begint vanaf 20u00 's avonds. Potentiële klanten zullen naar elders uitwijken als blijkt dat deze vieringen te vroeg zouden moeten eindigen. Initiatiefnemer is van mening, dat het bedrijfseconomisch bezien en voor een goede acquisitie, nodig is om tot 1.00 uur open te kunnen zijn.

Toch wil hij dit bezwaar niet zomaar overrulen (zijn eigen belang is ook een rustige nacht). Partijen geven aan bereid te zijn om dichterbij elkaar te komen.

Voor de bewoner is het daarvoor belangrijk om precies te weten wat er zo allemaal in het nieuwe bestemmingsplan is opgeschreven en wat er als exploitatie en aan gebruiksmogelijkheden voor zalenexploitatie op Landgoed Ulvenhart mogelijk wordt gemaakt. Hij heeft voor dit overleg slechts een beknopte samenvatting gekregen. In antwoord hierop zegt de initiatiefnemer toe het complete concept bestemmingsplan aan bewoner toe te zullen sturen. In een vervolgesprek kan dan concreet over de tekst e.d. verder worden gediscussieerd en kan de bewoner wellicht beter beoordelen tot welk compromis hij bereid is. .

De bijeenkomst is afgesloten met de planning van een tweede overleg.

Overleg 2

Bewoner heeft het bestemmingsplan voor aanvang van dit overleg doorgenomen.

Hij zegt na een samenvattend betoog, dat hij met uitzondering van 1 punt, kan instemmen met de exploitatie-wijze zoals wordt beschreven en de randvoorwaarden zoals die zijn opgenomen. De beschrijvingen stellen hem gerust en hij heeft er - gelet op de ervaringen tot nog toe - alle vertrouwen in dat de daadwerkelijke exploitatie daarbij zal aansluiten. En zo niet dan zal een en ander via handhaving moeten worden rechtgezet. Hij spreekt de verwachting uit dat de gemeente dan ook daadwerkelijk zal handhaven.

In essentie zijn er dus geen bezwaren tegen het plan, behoudens 1 enkel punt en dat betreft de sluitingstijd van 01u00. Bewoner die in zijn bezwaar uitgaat van een sluitingstijd van 30 minuten minder dan de formele reguliere sluitingstijd (23.00 uur) voor dagrecreatie – heeft aangegeven dat hij gezamenlijk tot een compromis wil komen voor wat betreft de sluitingstijd.

Initiatiefnemer stelt vervolgens bereid te zijn te onderzoeken of een sluitingstijd van 24.00 uur haalbaar is. Hij heeft zorgen wat betreft de bedrijfseconomische effecten daarvan. Hij wil dit graag met zijn staf bespreken. Hij denkt dat hij daar in 2 weken wel een indruk van moet kunnen krijgen. Initiatiefnemer heeft daarop aangeboden om de mogelijkheden voor een vroegere sluitingstijd te onderzoeken.

Verder is tijdens dit overleg afgesproken dat bewoner op de hoogte wordt gehouden van de gang van zaken gedurende de ruimtelijke procedure.

De opsteller van het bestemmingsplan heeft aangegeven dat deze afspraken worden vastgelegd in onderhavig verslag van de dialoog en dat de omgevingsdialoog daarmee richting de gemeente volbracht is. Buiten deze publieke paden om gaat de dialoog gewoon verder.

Intussen heeft de initiatiefnemer besloten om een sluitingstijd van 24u00 te gaan invoeren. Hij heeft dat schriftelijk laten weten aan de bewoner op nr. 14c. Deze brief is bij dit verslag gevoegd. In een mailbericht heeft hij dit aan de bewoner op 14c laten weten en deze heeft daarop, eveneens in een mailbericht, laten weten (kort samengevat) het thans helemaal eens te kunnen zijn met de aldus aangepaste bestemmingplanregeling. Deze beide mails zijn als bijlage 4 toegevoegd aan dit verslag.

Buurtbewoner is akkoord gegaan met de verslaglegging van de omgevingsdialoog (bijlage 5).

Wijze van verwerking in voorontwerp bestemmingsplan

Initiatiefnemer is dus bereid om tegemoet te komen aan de zorgen van bewoners van Heistraat 14c. Onderstaand de reactie op bovenstaande schriftelijke reactie op de omgevingsdialoog (brief).

- Het bestemmingsplan voorziet in een regeling die voor alle partijen, initiatiefnemer, gemeente en omwonenden, duidelijkheid verschaft. In de regels van het concept bestemmingsplan “Landgoed Ulvenhart” is opgenomen dat bruiloften zijn uitgesloten. De vieringen aansluitend de plechtigheid en het diner krijgen een ingetogen karakter, dat vergelijkbaar is met een diner dansant. Het bestemmingsplan bevat een regel die de limiet van de geluidsniveaus in de Raaf beperkt tot maximaal 90dB(A) van 07:00 tot 23:00 uur en tot maximaal 85 dB(A) van 23:00 tot 24:00 uur. Deze regel is opgenomen, omdat met akoestisch onderzoek is aangetoond dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van Heistraat 14c en andere gevoelige objecten als ‘goed’ kan worden gekwalificeerd:
 - Bruiloften worden al uitgesloten in de planregels (begripsdefinitie Huwelijksvoltrekking). Soortgelijke vieringen worden eveneens uitgesloten in de planregels (partycentrum, discotheek, casino en daarmee gelijk te stellen functies;

- De mogelijkheden voor bedrijfsjubilea/bedrijfsvieringen worden duidelijker vastgelegd. Deze vormen van zalenexploitatie worden concreet toegevoegd aan het begrippenkader;
- De initiatiefnemer is ook bereid om een sluitingstijd van 24.00 uur te hanteren; in de voorschriften zal dit worden aangepast.

Gevolg

Aan de reactie wordt met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan na deze aanvullingen/wijzigingen tegemoet gekomen. De reactie van de gemeente op het concept bestemmingsplan wordt eveneens in acht genomen. In de bestemmingsplanregels zal de concept regeling nader gespecificeerd worden tot een regeling die de bedrijfsvoering niet schaadt en die de rust in het gebied waarborgt. Dit wordt gedaan door op Landgoed Ulvenhart bepaalde functies uit te sluiten. Aan functies die wel zijn toegestaan worden limieten gesteld, zoals de locatie, het tijdstip, de omvang en geluidsniveaus. De binnengekomen reactie heeft dus geleid tot bijsturing van de voorgenomen plannen.

Verdere procedure

Conform de beleidsnota 'Omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen' is dit verslag voorgelegd aan een ieder die een reactie heeft ingediend. Daarbij is hen gevraagd of zij zich kunnen vinden in de verslaglegging. Indien geen reactie is gegeven, is verondersteld dat wordt ingestemd met de verslaglegging. Het antwoord op de vraag of iedereen instemt met de verslaglegging wordt aan de gemeente meegegeven ten behoeve van de toetsing op zorgvuldigheid van de gevoerde omgevingsdialoog.

Bestemmingsplan

Pas nadat de gemeente constateert dat de omgevingsdialoog zorgvuldig is gevoerd en aan alle voorwaarden is voldaan, zal een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Het uiteindelijke plan zal in een ontwerp bestemmingsplan worden vertaald. Dit ontwerp bestemmingplan zal te zijner tijd door de gemeente ter inzage worden gelegd. Hierover wordt bericht via de gemeentelijke website, het gemeentelijk huis-aan-huisblad en de Staatscourant. Initiatiefnemer zal de betrokkenen die hebben aangegeven persoonlijk op de hoogte te willen worden gebracht ook persoonlijk over de ter inzagelegging informeren. Op het moment van de terinzagelegging is een ieder (nogmaals) in de gelegenheid om op het plan te reageren. Op dat moment zullen ook uitgebreidere stukken voorhanden zijn waarop het planvoornemen nader uiteen is gezet.