

Nota zienswijze bestemmingsplan Resort Mooi Bemelen

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Resort Mooi Bemelen" heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf donderdag 31 augustus 2017 tot en met woensdag 11 oktober 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. In deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de paragraaf zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens wordt aangegeven of en zo ja tot welke aanpassing de beoordeling van de zienswijze heeft geleid.

Algemeen

De volgende instantie(s) en/of perso(o)n(en) heeft/hebben een zienswijze ingediend:

Zienswijzen

1. Zienswijze A, ingekomen 4 oktober 2017

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en is derhalve ontvankelijk. De binnengekomen zienswijze is hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reactie.

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt naar de verandering van de strook van 12,5 meter aan linkerzijde van het nieuwe Resort Mooi Bemelen, deze wijzigt van de bestemming "Agrarisch" naar de bestemming "Groen".

Reclamant stelt dat in de toelichting op pag. 24 is opgenomen dat in het agrarisch bedrijf Gasthuis 1 alleen melkvee voorkomt en alleen rekening hoeft te worden gehouden met de vaste afstanddieren. Dit is volgens reclamant geen volledige weergave van de aanwezige dieren en de vergunde situatie ter plaatse. In de praktijk zijn er ook vrouwelijk vleesvee en mannelijk vleesvee aanwezig, voor deze situatie gelden dan ook de geurnormen zoals opgenomen in de vergunning van 2012. Reclamant vraagt om de correcte situatie op te nemen in het bestemmingsplan. Tevens stelt hij er van uit te gaan dat de afstand tussen het agrarisch bedrijf Gasthuis 1 en Resort Mooi Bemelen niet tot beperkingen zal leiden voor beide locaties.

Standpunt burgemeester en wethouders

De initiatiefnemer wil ter plekke van de bestemming 'Groen' een groenstrook realiseren, als onderdeel van de landschappelijke inpassing van het recreatiepark. Tevens is binnen deze groenstrook een wandelpad beoogd. Dit betreft geen agrarische ontwikkeling en past daarom niet binnen de regels van de ter plekke geldende bestemming 'Agrarisch met waarden'. Vandaar dat de bestemming 'Groen' is opgenomen. Deze bestemming laat in beginsel diverse zaken toe, zoals een trapveld, speelplaats of plantsoen. Omdat ter plekke van de groenstrook enkel een groenstrook met wandelpad is beoogd, is tevens de aanduiding 'specifieke vorm van groen – groenstrook' opgenomen in de bestemmingsregel, artikel 3.1.1 lid d, waardoor uitsluitend een groenstrook met wandelpad is toegestaan.

Het verschil is aldus dat de bestemming 'Groen' specifiek regelt wat de initiatiefnemer beoogt. Volledigheidshalve wordt gesteld dat er binnen deze strook geen bebouwing mogelijk is.

Uw opmerkingen over uw bedrijf zoals deze nu staan vermeld, zijn gecontroleerd en zijn inderdaad niet helemaal juist. Deze gegevens zullen worden aangepast. Overigens blijkt ook uit die gegevens dat uw bedrijf en Resort Mooi Bemelen geen hinder voor elkaar opleveren.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Toelichting

Op pag. 24 van de toelichting worden de alinea met betrekking tot de locatie Gasthuis 1 als volgt aangepast en aangevuld:

Gasthuis 1

De locatie Gasthuis 1 betreft een rundveehouderij met zogenaamde vaste afstanddieren (koeien) en vrouwelijk en mannelijk vleesvee. Voor het vleesvee gelden geen vaste afstanden, maar zogenaamde oudeur units (Ou). De geurimmissie van het vleesvee dient te worden bepaald met het programma V-stack-vergunningen. Een berekening met een worst case scenario (alle vleesvee bevindt zich in de stal welke het dichtst bij het plangebied is gelegen) geeft een geuremissie van ca. 3.7 oudeurunits ter plaatse van het resort, terwijl dit maximaal 8 mag zijn. Voor wat betreft geur is dan ook geen sprake van een overbelaste situatie.

Voor de vaste afstanddieren is in onderhavige situatie sprake van een ligging buiten de bebouwde kom en geldt de afstand van 25 meter vanaf het bouwvlak van het agrarisch bedrijf. Het plangebied van Resort Mooi Bemelen ligt op een grotere afstand dan 25 meter, waardoor ook voor de vaste afstanddieren geen beperkingen ontstaan voor het agrarisch bedrijf te Gasthuis 1 Bemelen.

Zienswijzen

2. Zienswijze B, 4 oktober 2017, ingekomen 9 oktober 2017

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en is derhalve ontvankelijk. De binnengekomen zienswijze is hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reactie. Eveneens is het aanvullende mailbericht d.d. 25 oktober 2017 bij de beoordeling meegenomen.

Samenvatting zienswijze

Reclamant verwijst in de zienswijze naar de afgelopen periode waarin de nieuwe initiatiefnemers begonnen zijn met de transformatie van de Camping Mooi Bemelen naar Resort Mooi Bemelen. Reclamant stelt dat er communicatieproblemen zijn ontstaan tussen initiatiefnemers en reclamant. Er worden een aantal voorbeelden aangehaald over uitgevoerde activiteiten waarover geen afstemming is geweest; het afbreken van het (historisch) bakhuis, het plaatsen van afvalbakken, geen communicatie met betrekking tot uit te voeren handelingen of het aankondigen van ruimtelijke procedures (nieuw bestemmingsplan).

Reclamant stelt zich vragen over de afvalbakken, is hier geen vergunning voor nodig, kunnen deze niet worden verplaatst, of kan er dan een muur tussen de buurpercelen worden opgericht?

In algemene zin stelt reclamant geen bezwaar te hebben tegen de plannen. Wel word gevraagd of een betere communicatie in de toekomst mogelijk is. Mogelijk kunnen de gasten van reclamant in de toekomst 'klant' worden van de nog te realiseren voorzieningen van Resort Mooi Bemelen (voorzieningsgebouw).

Aanvulling

Op dinsdag 24 oktober 2017 heeft er naar aanleiding van de ingediende zienswijze een gesprek tussen reclamant en initiatiefnemer plaatsgevonden. Reclamant heeft naar aanleiding van dit gesprek per mail een aanvulling ingediend. Reclamant stelt dat zij akkoord gaat met het opnemen van een hoge haag bij de afvalbakken, dit in het belang van het grotere geheel en om de communicatie in de toekomst niet volledig uit te sluiten. De ingediende zienswijze wordt niet ingetrokken. Initiatiefnemer heeft tijdens het gesprek van 24 oktober 2017 voorgesteld tweemaandelijks structureel overleg te voeren om de communicatie te verbeteren. Reclamant maakt daar op dit moment geen gebruik van omdat ze vooralsnog geen ruimte ervaart voor het kunnen delen van haar visie. Indien er problemen zullen zijn, worden deze ad hoc afgehandeld.

Standpunt burgemeester en wethouders

Het college betreurt de stoeve communicatie tussen reclamant en initiatiefnemer. Het wordt als positief gezien dat er na ambtelijke afstemming met beide partijen op 24 oktober 2017 een gesprek heeft plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en reclamant. Het college hoopt dan ook dat er in de toekomst op een constructieve manier kan worden gecommuniceerd. Indien gewenst dan wel nodig, zal de gemeente hierbij steeds beschikbaar zijn voor ondersteuning.

Met betrekking tot de inhoudelijke vragen van reclamant kan worden gesteld dat het afbreken van het bakhuis inderdaad vergunningsvrij kon worden uitgevoerd.

De geplaatste afvalbakken – passend binnen het huidige bestemmingsplan Buitengebied - zijn meegenomen in de reguliere vergunning van 9 november 2016 (gemeentelijk kenmerk: Z-HZ_WABO-

2016-002743). Dit betreft een aanlegvergunning voor de inrichting van het hele terrein van Resort Mooi Bemelen. Op de bijlage 13 bij deze vergunning zijn de afvalbakken dan ook op de tekening terug te vinden. De vergunning is op d.d. 16 november 2016 gepubliceerd en er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid voor het indienen van een bezwaarschrift. De vergunning is derhalve onherroepelijk.

Het college kan instemmen met het voorstel om een haag met een hoogte van 2 meter op te nemen bij de afvalbakken zoals reclamant en initiatiefnemer zijn overeengekomen. Om de realisatie van deze haag juridisch te borgen wordt deze opgenomen in het landschapsplan horende bij onderhavig bestemmingplan. Via de voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 5.5.2 wordt deze aanplant geborgd middels het in bijlage 3 van de planregels opgenomen landschapsplan.

Voor het overige wordt verwezen naar de opmerking van reclamant dat er geen bezwaren zijn tegen de plannen.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond – opnemen haag - verklaard. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

Toelichting

Bijlage 9 van de toelichting wordt aangepast, er wordt een haag met een hoogte van twee meter opgenomen. Soort beplanting: Taxus Baccata. Deze beplanting wordt tevens opgenomen in de beplantingslijst.

Regels

Bijlage 3 van de regels wordt aangepast, er wordt een haag met een hoogte van twee meter opgenomen. Soort beplanting: Taxus Baccata. Deze beplanting wordt tevens opgenomen in de beplantingslijst.