



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan
Recreatiegebied De Kienehoef
Sint-Oedenrode

College B&W 21 mei 2024
Gemeenteraad 27 juni 2024

Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. De procedure**
- 3. Zienswijzen**
- 4. De ontvankelijkheid**
- 5. Leeswijzer**
- 6. Reactie op zienswijze**
 1. Zienswijze 1 Arbeidslust BV / Land van Kien
 2. Zienswijze 2 Waterschap de Dommel
 3. Zienswijze 3 Reclamanten wonende aan de Erica Sint-Oedenrode
 4. Zienswijze 4 Provincie Noord-Brabant
 5. Zienswijze 5 Hooglander advocaten namens reclamant Sint-Oedenrode
- 7. Ambtelijke wijzigingen**
- 8. Conclusie en advies**

1. Inleiding

Ten noorden van Sint-Oedenrode, aan de Zwembadweg 35-37 en Grove Den 1a, zijn Camping De Kienehoef, het Paardensportcentrum en het voormalig kampeerterrein van de Nederlandse Caravan Club (NCC-terrein) gelegen.

Aangezien de initiatieven naast elkaar zijn gelegen, de locaties vanuit het verleden in juridische zin met elkaar verbonden waren en sprake is van een ruimtelijke samenhang, zijn de ontwikkelingen op deze locaties samengepakt in één gezamenlijk bestemmingsplan.

Voor Camping de Kienehoef betreft het de uitbreiding en toevoeging van diverse recreatieve verblijfsvoorzieningen, uitbreiding en vernieuwing van (dag)recreatieve, sanitaire- en facilitaire voorzieningen. Ten behoeve van een jaarronde exploitatie van het vernieuwde aanbod aan recreatieve voorzieningen maakt het bestemmingsplan naast verblijfsrecreatie ook dagrecreatie mogelijk.

De gewenste ontwikkelingen van het Paardensportcentrum zien op het uitbreiden van bestaande bebouwing voor het realiseren van een 'paardenzwembad', het realiseren van twee kleine onzelfstandige verblijfsruimten op verdieping (in pandig op de bestaande kantine) voor 'grooms' en realisatie van parkeerplaatsen. De gewenste ontwikkelingen voor het NCC-terrein zien op het realiseren van 9 camperplaatsen, een groepsaccommodatie en 6 verhuureenheden en behoud van 55 kampeerplekken.

Er is een nieuwe bedrijfswoning beoogd ten behoeve van het Paardensportcentrum en het NCC-terrein.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 20 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Mooi-Rooi Krant. In de periode van 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan met alle daarbij behorende stukken ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan "Recreatiegebied De Kienehoef" Sint-Oedenrode 5 schriftelijke zienswijzen ingediend. Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen waar nodig geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen en daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijzen

1. Zienswijze 1 Arbeidslust BV / Land van Kien

1. Arbeidslust BV heeft een 'Ontwikkelvisie Hoeve Arbeidslust & Land van Kien april 2023' uitgewerkt.

Voor een integrale gebiedsontwikkeling en herontwikkeling van Hoeve Arbeidslust en eigen gronden is door Arbeidslust BV een visie uitgewerkt en aan het college van Burgemeester en Wethouders aangeboden. Reclamant geeft aan dat met de vaststelling van bestemmingsplan Zwembadweg, Sint-Oedenrode en het ontwerpbestemmingsplan Recreatiegebied de Kienehoef een richting wordt ingeslagen voor een totale gebiedsontwikkeling waar reclamant ook onderdeel van is en waarin zijn belangen groot zijn.

Reactie:

De ontwikkelvisie Hoeve Arbeidslust & Land van Kien april 2023 is door het college van burgemeester en wethouders ontvangen. Hierover is de gemeente nog met reclamant in overleg. 12 maart 2024 heeft het college van B&W besloten over mogelijke modulaire woningbouw. Dit dient echter ook nog uitgewerkt te worden. Vooralsnog is het niet mogelijk deze visie, en mogelijke besluitvorming hierover, te betrekken bij voorliggend bestemmingsplan. Deze plannen dienen immers verder uitgewerkt te worden.

2. Spuitzones in de omgeving van de Zwembadweg

In paragraaf 4.14 van de Ruimtelijke onderbouwing Zwembadweg 35-37, Sint-Oedenrode wordt geconcludeerd dat het aspect spuitzones geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

Daarover merkt reclamant op dat de gronden die in zijn bezit zijn een agrarische bestemming hebben. Bij het recreatiebedrijf aan de Zwembadweg zou wel degelijk sprake zijn van een beperking van de spuitzone (nieuwe recreatiewoningen liggen binnen een afstand van 50 meter) en men vraagt extra aandacht voor de eigen positie in deze. Dit betekent dat bij plannen op de aangrenzende gronden rekening moet worden gehouden met een spuitzone van 50 meter. Reclamant geeft aan dat er inderdaad geen wijzigingen plaatsvinden, maar dat dat nog niet betekent dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe recreatiewoningen en spuitzones geen belemmeringen vormen voor het initiatief. Reclamant geeft aan dat kampeervoorzieningen en recreatiewoningen worden aangemerkt als gevoelige functie. Er is sprake van een verblijfsfunctie waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzende percelen een gezondheidsrisico vormt. Gevraagd wordt beter te motiveren dat het woon- en leefklimaat niet negatief wordt beïnvloed door het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de eigen gronden. Of in de plannen rekening te houden met het –op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan- gebruik van bestrijdingsmiddelen op de eigen agrarische percelen.

Reactie:

Allereerst merken we op dat in paragraaf 4.14 reeds is gemotiveerd dat er planologisch reeds belemmeringen aanwezig zijn voor reclamant met betrekking tot mogelijke aanwezige gevoelige functies in relatie tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

In het vigerende bestemmingsplan 'Recreatiepark de Kienehoef' (1975) is nagenoeg het gehele gebied gelegen tussen de Grove Den en de agrarische gronden van reclamant reeds bestemd voor recreatiewoningen. Deze gronden hebben allen de bestemming 'Zomerhuisjes-terrein' en kunnen tot een afstand tot de perceelsgrens van 10 meter worden bebouwd met recreatiewoningen (maximaal 25 stuks). Enkel twee percelen die nu nog als Agrarisch zijn bestemd zullen met voorgenomen planologische wijziging de bestemming Recreatie krijgen.

Reclamant wordt derhalve reeds belemmerd door de aanwezigheid van het recreatiepark. De nieuwe ontwikkeling zal deze belemmering niet groter maken.

Het is correct dat binnen een afstand van 50 meter tot agrarische percelen waar planologisch gezien het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet wordt uitgesloten, nu nieuwe recreatiewoningen kunnen worden toegevoegd. Het is aan de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan te beoordelen of er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe gebruikers van de recreatiewoningen. Nu niet voldaan wordt aan de vuistregel van de Afdeling bestuursrechtspraak, is een goed woon- en leefklimaat niet zonder meer aan te nemen.

Gezien het feit dat reclamant reeds bij de gemeente kenbaar heeft gemaakt een (nieuwe) visie te hebben op het gebied en hier ook ontwikkelingen voor ogen heeft, is het aannemelijk dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de nabije toekomst niet (meer) zal plaatsvinden. Zodra dat aan de orde is, en dus planologisch het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is uitgesloten, of de afstand van 50 meter kan worden gerespecteerd, kan wel een goed woon- en leefklimaat aangenomen worden.

Voorgesteld wordt om nadere beoordelingsregels, zijnde een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het college van B&W, op te nemen in het bestemmingsplan. Hiermee kan slechts een vergunning voor de bouw van een recreatiewoning (gevoelige functie) worden verleend mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Als voorwaarde zal dan worden opgenomen dat aannemelijk is gemaakt dat niet binnen een spuitzone zal worden gebouwd. Dit is dan mogelijk indien a. de afstand tot de gronden waar mogelijk wel nog gespoten wordt, minimaal 50 meter is, of b. indien het aannemelijk is dat de gronden niet meer gebruikt worden voor het telen van gewassen dan wel het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen of c. indien planologisch het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is uitgesloten of andere vergelijkbare omstandigheden zijn die alsnog een goed woon- en leefklimaat waarborgen.

Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden. Reclamant wordt met deze aanpassing niet (nader) beperkt in het gebruik van de gronden en is een goed woon- en leefklimaat geborgd.

3. Slotopmerking

Tot slot geeft reclamant aan dat het de ontwikkeling op de Kienehoef zou helpen als de gemeenteraad aangeeft dat zij de nieuwe ontwikkelingen als positief beoordelen en zich bereid tonen t.z.t. medewerking te verlenen aan de planologische procedure die in de toekomst aan hen wordt voorgelegd.

Reactie:

Wij begrijpen dat reclamant graag ook snel duidelijkheid wenst over zijn plannen. Echter de procedure voor die plannen zal eveneens zorgvuldig doorlopen moeten worden. Bestuurlijk zal hierover nog besluitvorming moeten plaatsvinden. Wij kunnen op dit moment geen relatie leggen tussen voorliggend bestemmingsplan en de plannen van reclamant. Deze twee projecten zullen separaat de procedures voor planologische toestemming moeten doorlopen. Middels een zienswijze op dit bestemmingsplan kan de gemeenteraad dan ook geen toestemming verlenen voor de plannen van reclamant. Hierover zal de gemeenteraad een apart besluit nemen.

2. Zienswijze 2 Waterschap De Dommel

1. Water en bodem sturend

Onder de kop/in het hoofdstuk Beleidskader wordt niet of nauwelijks aandacht besteed aan beleid met betrekking tot water en klimaat. Verzocht wordt het principe van water en bodem sturend nadrukkelijker te benoemen en de kansen daarvoor in dit gebied duidelijker te laten zien.

Reactie:

Het principe van water en bodem sturend zal nadrukkelijker benoemd worden. Het tekstvoorstel van het Waterschap zal hiertoe worden overgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en waar nodig verder worden aangevuld. Dit zal niet leiden tot wijziging van de plannen. De plannen voldoen alsnog aan het beleid van het waterschap.

2. Waterparagraaf is onvolledig.

In de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing Camping de Kienehoef wordt de HNO oplossing niet concreet gemaakt. Een omschrijving van de benodigde hemelwaterberging ontbreekt. Er wordt niet inzichtelijk gemaakt waar dit op het terrein geïnfiltreerd kan worden. Verzocht wordt de waterparagraaf aan te vullen met de benodigde gegevens. Tevens geeft het Waterschap aan infiltratiekoffers niet als wenselijke oplossing voor deze waterberging te beschouwen.

Verzocht wordt de hemelwaterberging nader te concretiseren en aannemelijk te maken dat het haalbaar is om hemelwater op eigen terrein te infiltreren, bij voorkeur meer bovengronds. Het Waterschap geeft aan dat er zonder deze informatie geen compleet beeld is van de toekomstige waterhuishoudkundige situatie en er geen toets kan worden uitgevoerd.

Reactie:

Binnen het plangebied zijn een tweetal greppels aanwezig, die in de huidige situatie niet in gebruik zijn voor de berging van hemelwater. De greppels zijn onderstaand op kaart aangegeven en hebben lengtes van respectievelijk 190 meter en 250 meter. Deze twee greppels zullen worden ingezet ten behoeve van de berging en infiltratie van het hemelwater als gevolg van de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied. Zoals door het waterschap in haar zienswijze naar voren gebracht, bedraagt de totale benodigde hemelwaterberging: $4.975 \text{ m}^2 \times 0,06 = 298 \text{ m}^3$.

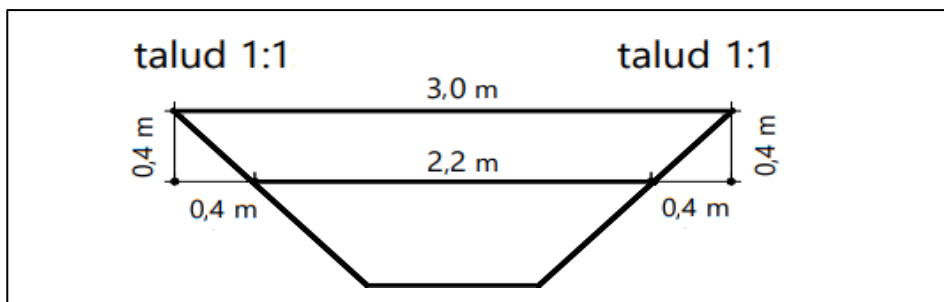


Figuur 1: Droge greppels t.b.v. waterberging binnen plangebied.

Daar de GHG binnen het plangebied 40 – 60 cm bedraagt, kan enkel de bovenste 40 cm onder het huidige maaiveld worden gebruikt voor de berging van hemelwater. De greppels kennen in hun huidige vorm een breedte van 3,0 meter en een talud met een helling van 1:1. Dit talud zorgt ervoor dat op een diepte van 40 cm de greppels nog een breedte van 2,2 meter hebben. De bergingscapaciteit van de greppels bedraagt hiermee:

Greppel 1:	$250 * (3,0 + 2,2)/2) * 0,4 =$	260,0 m ³
Greppel 2:	$190 * (3,0 + 2,2)/2) * 0,4 =$	197,6 m ³
Totaal		457,6 m³

Hiermee kan ruimschoots voorzien worden in de benodigde compensatie van 298 m³. In onderstaande figuur is de dimensionering van de greppels nader weergegeven. Het gebruik van deze greppels voor waterberging is enkel mogelijk wanneer het water in de greppel kan worden vastgehouden en niet afstroomt naar het regionale oppervlaktewatersysteem. Om hierin te voorzien zullen de greppels worden losgekoppeld van de B-watgang die gelegen is ten zuiden van de Vliegden. Voor het geval zich een scenario voordoet met extreme neerslag wordt echter vanaf de greppels wel een nood-overloop behouden richting de B- watgang, zodat het hemelwater bij hevige piekbuien weg kan vloeien uit het plangebied.



Figuur 2: Dimensionering greppels

Bovenstaande is reeds met het Waterschap ambtelijk afgestemd en akkoord bevonden. Dit zal verwerkt worden in het bestemmingsplan.

2. Grondwaterstanden Paardensportcentrum

In de waterparagraaf van het paardensportcentrum wordt de benodigde hemelwaterberging goed in beeld gebracht. Er wordt door het Waterschap aandacht gevraagd voor het feit dat de grondwatergegevens van het Waterschap aangeven dat de grondwaterstanden in het noordelijk perceel iets hoger liggen dan de genoemde 40cm -maai veld. Verzocht wordt bij het onderdeel grondwater scherper onderscheid te maken tussen benodigde drooglegging voor de bebouwing en GHG in relatie tot beschikbare bodemberging.

Reactie:

Deze suggestie zal worden overgenomen in het bestemmingsplan. Dit zal niet leiden tot wijziging van de plannen. De plannen voldoen alsnog aan het beleid van het waterschap.

3. B-watgang in eigendom van perceeleigenaar

Onterecht wordt benoemd dat het Waterschap beheerder is van oppervlaktewater/B-watgangen. Waterschap de Dommel is verantwoordelijk voor het beheer van A-watgangen. Beheer van B-watgangen ligt bij de aangrenzende perceeleigenaar. Wel stelt de Keur van het Waterschap voorwaarden aan wijzigingen van een B-watgang.

Reactie:

De door het Waterschap gevraagde tekstuele aanpassing zal worden verwerkt in het bestemmingsplan. Dit zal niet leiden tot wijziging van de plannen. De plannen voldoen alsnog aan het beleid van het waterschap.

4. Rekening houden met zwemwaterkwaliteit

Op basis van advies van het Waterschap over kaders en randvoorwaarden met betrekking tot de zwemwaterkwaliteit is ervoor gekozen om de houseboats een vaste aansluiting op het rioleringsstelsel te geven. Het Waterschap stemt hiermee in.

Nogmaals wordt gewezen op het feit dat de eigenaar van de zwemplas zelf verantwoordelijk is voor het beschermen van zwemwaterkwaliteit.

Reactie:

Het is de eigenaar (exploitant) van de zwemplas bekend dat de verantwoordelijkheid voor het beschermen van zwemwaterkwaliteit bij hem ligt. Op grond van paragraaf 3.2. van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in de Omgevingsverordening Noord Brabant, specifiek paragraaf 8.3. regels opgenomen in het kader van het beheer

en onderhoud van zwemwater. Dit zijn rechtstreeks geldende regels voor de exploitant van het zwemwater. Hiermee is voldoende geborgd dat de kwaliteit van het zwemwater beschermd wordt. Het is niet vereist hier nadere regels voor te stellen in het bestemmingsplan.

3. Zienswijze 3 Reclamanten, wonende aan de Erica te Sint-Oedenrode

1. Introductie: Reclamanten geven aan niet te zijn benaderd voor de omgevingsdialoog

Reclamanten zijn in de directe nabijheid van het plangebied woonachtig en zien het als een gemiste kans dat zij niet betrokken zijn bij de omgevingsdialoog. Door middel van deze zienswijze zullen zij zo goed mogelijk hun visie delen.

Reactie:

Een gedegen omgevingsdialoog met alle betrokken omwonenden is wel iets dat de gemeente voorstaat. Wij zullen dit dan ook altijd verlangen van initiatiefnemers. Nu achteraf blijkt dat (een) omwonende(n) niet (voldoende) is betrokken bij de planuitwerking, kan dit niet meer hersteld worden.

Echter dit brengt niet met zich dat verondersteld moet worden dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet kan voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Dat blijkt immers niet uit het vereiste van een omgevingsdialoog met omwonenden. Ook is de juridische voorbereidingsprocedure correct verlopen. Wettelijk is vereist een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een ieder.

2. Risico permanente bewoning

Reclamant stelt dat op het huidige campingterrein 'De Kienehoef' permanente bewoning plaatsvindt.

Men maakt zich zorgen dat dit met deze uitbreiding verder zal toenemen. Graag ziet men een waarborg dat dit plan hard wordt gekoppeld aan handhaving door gemeente en actief wordt voorkomen door de campingeigenaren. Inclusief een passende sanctie ingeval hier niet aan wordt voldaan.

Reactie:

Reclamant geeft aan dat zij vreest voor permanente bewoning op het campingterrein. Dit onderwerp is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan uitdrukkelijk onderwerp geweest. Het bestemmingsplan biedt diverse waarborgen om deze permanente bewoning tegen te gaan. In hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing 'Zwembadweg 35-37 Sint-Oedenrode' is een nadere uiteenzetting opgenomen m.b.t. het tegengaan van permanente bewoning. Hiernaar wordt verwezen. In de gebruiksregels van de bestemming 'Recreatie – 1' wordt permanente bewoning uitdrukkelijk verboden. Daarnaast wordt de grond onder de recreatiewoningen door Camping bungalowpark de Kienehoef in erfpacht uitgegeven voor een periode van maximaal 30 tot 50 jaar. Hiermee wordt verzekerd dat de grond ten alle tijden in eigendom blijft van Camping bungalowpark de Kienehoef en er hiermee op termijn geen zelfstandige (recreatie)woningen kunnen ontstaan, waarbij de zeggenschap verloren raakt. Tevens worden in de koopovereenkomst voor de recreatiewoningen de voorwaarden uit het parkreglement van Camping bungalowpark de Kienehoef opgenomen, gebaseerd op de RECRON-voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat permanente bewoning uitdrukkelijk verboden is. Daarnaast zijn in de door de gemeente Meierijstad met Camping bungalowpark de Kienehoef gesloten anterieure overeenkomst de nodige waarborgen vastgelegd, opdat de recreatiewoningen recreatief gebruikt zullen blijven worden. Er is tussen partijen een controleprotocol overeen gekomen om controle op permanente bewoning adequaat uit te voeren en daarmee permanente bewoning tegen te gaan. Dit protocol is vastgelegd in de anterieure overeenkomst en ook schematisch weergegeven op pagina 77 van de ruimtelijke onderbouwing 'Zwembadweg 35- 37 Sint-Oedenrode'. Tot slot heeft de gemeente Meierijstad uiteraard te allen tijden de

mogelijkheid om handhavend op te treden op het moment dat permanente bewoning zou worden geconstateerd.

Wij achten al deze maatregelen en voorschriften voldoende om permanente bewoning tegen te gaan.

3. Verstening van het buitengebied

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over het voorstel van een bedrijfswoning. Hiermee ontstaat volgens reclamanten verdere 'verstening van het buitengebied' wat in tegenspraak zou zijn met de uitgangspunten voor dit buitengebied. Volgens reclamanten is de noodzaak niet helder gemaakt, gezien er slechts een zeer beperkte afstand tussen de huidige bedrijfswoning aan de Zwembadweg en de werkplek is.

Reactie:

Zuinig ruimtegebruik en het tegen gaan van verstening van het buitengebied zijn inderdaad principes waar rekening mee gehouden moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit brengt echter niet met zich dat er geheel geen ontwikkelingen meer in het buitengebied mogelijk zijn. Onder nadere voorwaarden en kaders zijn ontwikkelingen die tot mogelijke verstening leiden, mogelijk. Deze kaders en voorwaarden blijken bovenal uit de verordening van de provincie Noord-Brabant.

In artikel 3.70 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de voorwaarden opgenomen voor de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning:

- de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
- de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.

De huidige bedrijfswoning aan de Zwembadweg 35 staat, evenals de daarnaast gelegen bedrijfswoning aan de Zwembadweg 37, ten dienste van Camping de Kienehoef. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de noodzaak van de gevraagde bedrijfswoning ten behoeve van het Paardensportcentrum en het NCC-terrein onderbouwd.

Op pagina 23 van de onderbouwing (bijlage bij de toelichting) van het deelgebied Paardensportcentrum Kienehoef en NCC-terrein is onderbouwd dat voldaan kan worden aan deze voorwaarden. De noodzaak voor deze bedrijfswoning is derhalve voldoende onderbouwd.

4. Verhoogde druk weggebruik Erica

Reclamanten geven aan dat de weg Erica al een redelijke verkeersdruk heeft, die verder zal toenemen door ontsluiting van de manege (vrachtverkeer) en camping, die dit verergert. De zorg blijft dat er geen of onvoldoende verbeteringen aan de Erica worden gepland om het veiligheidsniveau op peil te houden. In de ruimtelijke onderbouwing van het deelgebied paardensportcentrum en NCC-terrein staat dat er een beperkte toename is in de verkeersafwikkeling. Reclamant geeft aan dat dit inderdaad zou gelden als wordt gekeken naar het totale plan. In de onderbouwing zou niet duidelijk worden besproken dat de verkeersdruk door het paardensportcentrum nu geheel op de Erica komt in plaats van op de Zwembadweg.

Reactie:

Op dit moment is er al een vergunning voor het NCC-terrein van 55 kampeerplaatsen. Dus met behoud van de 55 kampeerplaatsen gaat het om een uitbreiding van 9 kampeerplekken naar 64 kampeerplekken. Dus in die zin wijzigt er heel weinig ten opzichte van de reeds verleende vergunning en dus het gebruik.

Het verkeer voor het Paardensportcentrum komt ook via het Hooigeind, dus niet enkel via de Erica.

In de toelichting is aangegeven hoe de ontsluitingswijze is beoogd en welke toename van verkeersintensiteiten aan de orde is. Voor zandpaden zijn geen richtlijnen van de CROW voor de maximale capaciteit vastgesteld.

Als de huidige plus toekomstige intensiteiten op zowel de Grove Den als de Vliegden worden beschouwd,

blijven beide onder de 100 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een gering aantal en ook is het zo dat in de huidige situatie beide wegen al bereden worden door (recreatief) bestemmingsverkeer. Het is redelijkerwijs te onderbouwen dat dergelijke geringe aantallen ook op deze wegen niet tot onaanvaardbare verkeerssituaties leiden. Op een druk uur zal het gaan om circa 10 verkeersbewegingen. Hoewel de wegen smal zijn, is er redelijk goed zicht op tegemoetkomend verkeer, waardoor adequaat kan worden geanticipeerd op een dergelijke incidentele situatie. De hiervoor genoemde nadere motivering omtrent verkeer is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

5. Perceel 135

Perceel 135 wordt ook als extensief recreatief aangeduid. Reclamanten geven aan dat dit inhoudt dat dit zeer beperkt kan worden ingezet voor paardrij-activiteit/paardenbeleving. In het plan zou onduidelijk zijn wat de paardenbeleving inhoudt. Als dit bedrijfsmatige activiteiten zijn, lijkt dit volgens reclamanten niet te vallen onder extensief recreatief gebruik.

Niet aannemelijk zou worden gemaakt dat een bouwwerk voor hooiopslag hier nodig is. De afstand tot de manege is beperkt en het lijkt reclamanten onlogisch om een extra opslag op perceel 135 te situeren.

Onduidelijk is waar dit bouwwerk zou moeten komen.

Verder wordt op verschillende figuren een pijl getekend vanuit perceel 135 op 'Stekelbrem'. Onduidelijk is wat deze pijl betekent. Er wordt niet gesproken over een extra uit/ingang. Reclamanten achten extra verkeer hier onwenselijk.

Reactie:

Extensief recreatief gebruik is gangbaar gebruik voor agrarische percelen. Dat is ook in het nu geldende bestemmingsplan (Buitengebied Sint-Oedenrode) reeds toegestaan. Onder extensief recreatief medegebruik wordt verstaan: die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, paardrijden, kanoën en natuurgerichte recreatie, zoals vogelobservatie. Over het perceel, net als de omliggende percelen, mag men dan wandelen, fietsen, paardrijden. Het is niet bedoeld om hier bedrijfsmatig met de paarden te gaan werken.

Met betrekking tot de hooiopslag merken wij het volgende op. Dit is abusievelijk in de onderbouwing opgenomen. Er is geen intentie van initiatiefnemer ter plaatse hooiopslag te realiseren. Dit is niet meer aan de orde en was abusievelijk nog op één plek in de toelichting benoemd (pag. 17). De betreffende zin wordt verwijderd.

'Stekelbrem' valt niet in het plangebied, maar valt in bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, waar het de bestemming 'Verkeer – onverhard' heeft. Wij veronderstellen dat reclamant de groene pijl door het landschapselement bedoelt, zoals weergegeven in het landschappelijke inpassingsplan.

Deze pijlen geven een weergave van aansluitende groenstructuren, die zijn opgespannen tussen andere bestaande structurerende elementen. Deze zijn indicatief bedoeld als toelichting op de gekozen inpassingsmaatregelen in breder verband (weergave van de maatregelen op structuurniveau) en hebben geen bindende betekenis naast de inpassingsmaatregelen.

6. Foutieve indicatie op de kaart

Op fig. 4.2 en 4.5 is perceel 135 niet correct ingetekend. Dit ligt verder naar het westen, waarmee de afstand tot perceel 130 ongeveer 50 meter bedraagt.

Reactie:

Op genoemde afbeeldingen is perceel 135 inderdaad niet geheel correct gesitueerd en kan nauwkeuriger worden ingetekend. De gevraagde aanpassing wordt doorgevoerd.

4. Zienswijze 4 Provincie Noord-Brabant

1. Toevoeging van een nieuwe bedrijfswoning

In het bestemmingsplan wordt ruimte gegeven om een nieuwe, extra bedrijfswoning op te richten. Deze bedrijfswoning wordt toegestaan bij het paardensportcentrum. Geconstateerd wordt dat er met de komst van deze (nieuwe) bedrijfswoning sprake is van 3 bedrijfswoningen binnen de recreatieve bestemming van Kienehoef.

De toelichting bevat voor wat betreft het deelgebied paardensportcentrum en NCC-terrein wel een onderbouwing van de noodzakelijkheid van een bedrijfswoning in of nabij dit deelgebied, maar niet de noodzaak van het totaal van 3 bedrijfswoningen binnen het geheel.

Op dit moment zijn reeds twee bedrijfswoningen toegestaan en aanwezig. Niet ingezien wordt dat de recreatieve bestemming en de functies die binnen de bestemming worden uitgeoefend niet kunnen volstaan met 2 bedrijfswoningen.

Om het plan in overeenstemming te brengen met het provinciaal beleid wordt in overweging gegeven om een van de bestaande bedrijfswoningen onder te brengen als recreatiewoning bij het deelgebied Zwembadweg 35-37.

Reactie:

De toelichting van het bestemmingsplan bevat voor het deelgebied Paardensportcentrum/NCC-kampeerterrein de onderbouwing van de noodzakelijkheid van een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning komt ten dienste te staan van het paardensportcentrum en het NCC kampeerterrein.

Camping de Kienehoef heeft in 1992 een bouwvergunning aangevraagd voor de uitbreiding van de camping met twee woningen en een kegelbaan. Op dat moment was er al één woning aanwezig: de bedrijfswoning gevestigd aan de Zwembadweg 35 (bouwjaar 1960). De bouwaanvraag is verleend met kenmerk B0320. Op grond van die vergunning is een tweede bedrijfswoning, de bedrijfswoning aan de Zwembadweg 33, gebouwd. De kegelbaan is nooit gerealiseerd. Sinds 1992 beschikt Camping de Kienehoef voor haar bedrijfsvoering dan ook over twee vergunde bedrijfswoningen.

In 2010 wordt een aanvraag ingediend voor het starten van een nevenactiviteit bij de camping; het paardensportcentrum. Met het bestemmingsplan is nu beoogd dat deze nevenactiviteit niet langer onderdeel is van Camping de Kienehoef, maar overgaat naar naastgelegen camping van de Nederlandse Caravan Club (NCC). Als onderdeel van de bedrijfsvoering van het NCC met het paardensportcentrum, is de oprichting van een eerste bedrijfswoning voorzien. De noodzaak hiervoor is in het ontwerpbestemmingsplan onderbouwd. Camping de Kienehoef blijft de beschikking houden over de bestaande twee bedrijfswoningen aan de Zwembadweg. Dit is logisch, want die twee bedrijfswoningen zijn al eerder voor de bedrijfsvoering van de camping opgericht. De woningen waren er al voordat het paardensportcentrum onderdeel was van de bedrijfsvoering. De noodzaak daartoe is toen reeds aangenomen. Gezien de uitbreidingen die voor de camping zijn voorzien met het ontwerp bestemmingsplan, wordt de bedrijfsvoering alleen maar intensiever dan ten opzichte van 1992. Daarmee staat voor de gemeente vast dat de behoefte aan twee bedrijfswoningen ten behoeve van camping de Kienehoef zeker niet minder wordt.

Wij nemen hierbij aan dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden uit artikel 3.70 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De noodzaak is aangetoond en er is geen sprake van een afsplitsing van een bestaande woning.

Overigens is hierover reeds in het voortraject overleg geweest met de provincie waarbij is aangegeven dat deze mogelijkheid bestond mits aangetoond is dat voor het paardensportcentrum een bedrijfswoning noodzakelijk is. Nu dit is aangetoond zijn wij in de veronderstelling dat de provincie hiermee kan instemmen en het voldoet aan de provinciale verordening.

2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het plan gaat naast een vergroting van de recreatieve bestemming ook uit van toename van bebouwing en gebruiksmogelijkheden. Voor beide deelgebieden is een berekening kwaliteitsverbetering opgenomen en een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De provincie geeft aan dat deze berekeningen bij hen nog wat vragen oproept over de wijze van berekenen.

Gevraagd wordt nog eens kritisch naar berekeningen van de bestemmingswinst te kijken.

Daarnaast wordt geconstateerd dat de fysieke inspanningen die worden opgevoerd in de landschappelijke inpassingsplannen vooral zijn gericht op de inrichting van het recreatiepark. Deze onderdelen kunnen geen deel uitmaken van de kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.9 IOV. Het moet daarbij immers gaan over fysieke inspanningen gericht op kwaliteitsverbetering van het landschap.

Reactie:

Er is naar aanleiding van de zienswijze nog kritisch gekeken naar de inpassingsplannen en de bijbehorende berekening kwaliteitsverbetering. De berekening voor de plannen voor het paardensportcentrum en NCC-terrein zijn geactualiseerd en verbeterd. Dit betekent een hogere investering in kwaliteitsverbetering van het landschap. Het inpassingsplan dat hieronder ligt, voldoet met de opgenomen maatregelen hieraan. Wij nemen hierbij aan dat het plan eveneens voldoet aan de voorwaarde van de provincie van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het gewijzigde berekening kwaliteitsverbetering als onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan wordt bij het bestemmingsplan gevoegd.

5. Zienswijze 5 Hooglander Advocaten namens reclamant Sint-Oedenrode

1. De belangen van cliënte; gebruik van agrarisch perceel

Reclamant teelt op naastgelegen percelen akkerbouwproducten. Op 10 juli 2023 is aan reclamant een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen (en een pomphok) op de percelen 279 en 280 aan de Erica (ong.) ten westen van het paardensportcentrum. Initiatiefnemer van het paardensportcentrum heeft bezwaar gemaakt tegen deze vergunning. Dit vanwege de vrees dat het gebruik van de teeltondersteunende voorzieningen (specifiek het optreden van lichtschitteringen vanwege zonneschijn op de plastic kappen en klapperende geluiden van het plastic) een verstorende werking zouden kunnen hebben op de paarden.

Aangegeven wordt dat het paardensportcentrum in afwijking van het bestemmingsplan tegen percelen van reclamant is aangegroeid dat daar eerder al legaal gevestigd is.

Initiatiefnemer van het paardensportcentrum zou in afwijking van de vrijstelling uit 2010 verzuimd hebben de daarin opgenomen (en derhalve verplichte) groene/landschappelijke inpassing te realiseren. Daarom zou er feitelijk sprake zijn van een open zichtlijn c.q. overgang tussen de percelen.

Het is daarmee aan initiatiefnemer zelf te wijten dat er geen enkele vorm van afscheiding tussen de percelen is gerealiseerd. Reclamant is, onder begeleiding van de gemeente, in gesprek gegaan met initiatiefnemers van het paardensportcentrum. Hierbij heeft reclamant bijvoorbeeld als oplossing voorgesteld een strook van haar grond aan het paardensportcentrum over te dragen, zodat daarop alsnog de groene inpassing kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer van het paardensportcentrum is daar niet op ingegaan. Gelet op het voorgaande verzetten de belangen van reclamant zich tegen de uitbreiding van het paardensportcentrum.

Reactie:

Uit nader onderzoek naar de verleende vergunningen tussen 2010 en 2014 voor de oprichting van het paardensportcentrum blijkt geen strikte verplichting tot het aanleggen en in stand houden van landschappelijke randbeplanting ten oosten van de percelen van reclamant, anders dan een verplichte groenstrook tussen paardensportcentrum en NCC. Wel is in de ruimtelijke onderbouwing een tekening opgenomen, met de beoogde programmaonderdelen van het paardensportcentrum. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de vermeende landschappelijke rand (onderdeel j. in onderstaande tekening) een infiltratievoorziening is beoogd. Deze staat ook op de (bouw)tekeningen bij de vergunningstukken. Hoewel de suggestie van een groenstrook wellicht is gewekt, is deze niet als voorwaarde aan een vergunning of overeenkomst gekoppeld. Van een reeds aanwezige verplichting (die niet wordt nagekomen, quid non) op grond van de aanwezige vergunningen is geen sprake.



In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is wel degelijk een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassingsmaatregelen (art. 6.4.4). Deze gekoppeld aan het in gebruik nemen van gronden en bebouwing voor de toe te voegen functies, bebouwing en activiteiten. Enkele landschapselementen worden tussen het paardensportcentrum en de gronden van reclamant wel beoogd.

Echter bewust is er geen volledig dichte groene randbeplanting beoogd. Indien het geheel dicht zou zijn begroeid en de paarden horen geluiden vanuit de andere zijde van de groene beplanting, hetgeen ze niet kunnen zien, zal er meer sprake zijn van schrikreacties. Het is derhalve onwenselijk volledige randbeplanting te realiseren, aldus initiatiefnemer. De mogelijk voorgestelde oplossing van reclamant zou derhalve geen oplossing zijn voor initiatiefnemer van het paardensportcentrum. Voor de landschappelijke inpassing is eveneens geen volledige dichte randbeplanting vereist.

Indien mogelijke ontwikkelingen aan de zijde van reclamant nadelig zijn voor de ontwikkelingen ter plaatse van het paardensportcentrum, maakt niet dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij achten het plan zoals in het bestemmingsplan is opgenomen voldoende kwalitatief. Van een goede ruimtelijke ordening kan worden gesproken.

De mogelijke bezwaarprocedure zal separaat behandeld worden binnen de daarbij geldende kaders. Het college van B&W zal een beslissing op bezwaar nemen en beoordelen of de bestreden vergunning terecht is verleend. Reclamant alsmede initiatiefnemer zijn reeds gevestigd op deze locatie, men dient reeds rekening met elkaar te houden en men dient reeds rekening te houden met ieders rechten. Daar verandert met dit bestemmingsplan niets aan. Nogmaals, dit impliceert ons inziens geenszins dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan.

3. Ontwerpbestemmingsplan biedt geen oplossing

Volgens reclamant is een belangrijke oorzaak voor het probleem gelegen in het ontbreken van een ruimtelijke afscheiding tussen de percelen van reclamant en initiatiefnemer van het paardensportcentrum.

Het alsnog realiseren van een ruimtelijke afscheiding met het doel om beide ruimtelijke functies op een goede manier in te passen en naast elkaar te laten bestaan, zal met het ontwerpbestemmingsplan echter niet bereikt kunnen worden.

Afbeeldingen van de feitelijke situatie, het ontwerp inpassing en de verbeelding moet volgens reclamant worden afgeleid dat de huidige bebouwing strak tegen de perceelsgrens aan is gerealiseerd. Het betreft m.n. de paardrijbak, longeerpiste en stapmolen. Als gevolg hiervan is er onvoldoende ruimte overgebleven om op eigen terrein en groene inpassing te realiseren. Er zou geen sprake zijn van een groene/landschappelijke inpassing, maar hooguit van enkele bomen die tussen en naast de genoemde voorzieningen staan en deze deels overdekken. Dit wordt bevestigd door de verbeelding, waarop duidelijk alleen aan de uiterste noord- en zuidzijde van het perceel, tegen de perceelsgrens een landschapselement van ca. 40 resp. 35 meter breed zijn opgenomen. Het bestemmingsplan laat het probleem tussen de buurpercelen in stand.

Reactie:

Zoals in voorgaande reactie reeds aangegeven is het een onjuiste aanname dat volledige groene inpassing noodzakelijk dan wel gewenst is. Initiatiefnemer geeft aan dat voor de paarden het juist niet wenselijk is om de perceelsgrens volledig groen in te planten. In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt is dat geen oplossing.

Ook om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, een kwalitatieve inpassing van het paardensportcentrum, is het eveneens niet vereist dat de gehele westelijke grens van het paardensportcentrum groen wordt ingepast. Middels de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan kan (de uitbreiding van) het paardensportcentrum niet in gebruik worden genomen dan nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd. Realisatie is hiermee ons inziens voldoende geborgd.

4. Strijd met de provinciale regelgeving

Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling alsmede het ontbreken van een (afdoende) landschappelijke inpassing in strijd is met de provinciale regelgeving. Volgens de IOV (art. 3.73) is de vestiging van een niet-agrarische functie alleen mogelijk op een bestaand bouwperceel (anders dan in de toelichting wordt aangenomen, is hier geen sprake van een bestaande niet-agrarische functie; daarom moet van nieuwvestiging worden uitgegaan). Bovendien geldt bij de vestiging van een niet-agrarische functie in landelijk gebied de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, waaronder een goede landschappelijke inpassing valt. Zoals uit het voorgaande volgt, zou daarvan volgens reclamant geen sprake zijn. Daarom wordt de ontwikkeling in strijd met de interim omgevingsverordening geacht.

Reactie:

Het plan is voor vooroverleg bij de provincie geweest en als ontwerpbestemmingsplan aan de provincie aangeboden. De provincie constateert dat is gekozen voor een planologisch-juridische regeling waarbij de beide deelgebieden, Camping De Kienehoef en het paardensportcentrum/ NCC-terrein onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden en een geheel vormen, ook al is er sprake van zelfstandige ondernemingen. Er is volgens de provincie dan ook geen sprake van een planologische nieuwvestiging. Daarmee verhoudt het ontwerpbestemmingsplan zich op dit punt tot de provinciale belangen zoals zijn verwoord in de IOV. Dit geldt eveneens voor de landschappelijke inpassing. Bij het inpassingsplan is middels een berekening van de vereiste investering in kwaliteitsverbetering van het landschap aangetoond dat ook op dit onderdeel het initiatief voldoet aan de kaders van de IOV van de provincie.

Reclamant geeft verder niet aan waarom het uitgewerkte landschapsplan ten behoeve van de vereiste omgevingskwaliteit niet kan voldoen aan de provinciale Interim Omgevingsverordening of in hoeverre reclamant benadeeld wordt met de voorgenomen inpassing.

Op grond van bovenstaande motivering achten wij de uitwerking van de plannen in overeenstemming met het provinciaal beleid.

5. Spuitzone

Er is onvoldoende rekening gehouden met de spuitzone t.b.v. het landbouwkundig grondgebruik van reclamant. De agrarische bestemming ter plaatse maakt het mogelijk om gebruik te maken van gewasbeschermingsmiddelen zodat met de spuitzones rekening had moeten worden gehouden.

Uit vaste rechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen een gevoelige functie en gronden waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Onder gevoelige functies zouden niet alleen woningen, maar ook andere gevoelige objecten waar mensen verblijven (zoals hier het hoofdgebouw) moeten worden begrepen.

Op dit moment wordt het in concrete situaties afwijken van de afstandsgrens van 50 meter niet juridisch geaccepteerd.

Aangezien er gevoelige functies worden opgericht binnen een afstand van 50 meter, zal in ieder geval goed onderbouwd moeten worden waarom sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de afstand van 50 meter dan wel het plan zodanig moeten worden aangepast dat hiermee rekening wordt gehouden. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet gebeurd.

Reactie:

Voor het aspect spuitzones merken wij op dat door de planologische wijziging geen wezenlijke wijziging plaatsvindt in de gebruiksmogelijkheden van het paardensportcentrum. Immers was op grond van de art. 19-vergunning reeds een inrichting met onder andere paddocks, buitenrijbanen, stapmolens e.d. toegestaan. Het paardensportcentrum is reeds aanwezig. Ook dat gebruik kan als een gevoelige bestemming worden gezien echter is niet anders dan het gebruik dat met het nieuwe bestemmingsplan wordt bestendigd en toegestaan. Van nieuwe gevoelige functies op kortere afstand tot de gronden van reclamant is geen sprake. De verblijfsmogelijkheden voor grooms is een nieuwe gevoelige functie binnen het paardensportcentrum. Deze zijn echter alleen in de bebouwing voorzien, op een grotere afstand dan 50 meter vanaf de gronden van reclamant. Wij achten het wel noodzakelijk, om deze afstand te kunnen garanderen, deze ook uitsluitend binnen het bouwvlak toe te staan en daarmee een afstand van meer dan 50 meter tot de gronden van reclamant te borgen. Hiervoor zal een aanpassing van de planregels, art. 6.1 sub b, in combinatie met een aanpassing van de verbeelding (opnemen functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – stageverblijven') worden voorgesteld. Een klein gedeelte van de gronden waar nu ook bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de Camping de Kienehoef zijn voorzien, ligt binnen de 50 meter van de gronden van reclamant. Echter op deze locatie is reeds een beperking in de bouwsmogelijkheden opgenomen vanwege een milieuzone voor de geurhinder vanwege een aanwezige stal op het terrein van het paardensportcentrum. Rest dan nog een heel klein gedeelte van deze gronden die nog binnen de 50 meter van de gronden van reclamant liggen.

De planregels zullen zodanig worden aangepast dat het realiseren van een nieuwe recreatiewoningen binnen de 50 meter niet mogelijk wordt gemaakt, zolang er sprake is van een spuitzone en dus het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Hiermee concluderen wij dat reclamant niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

6. Onvoldoende onderbouwing nut en noodzaak

Uit het ontwerpplan zou geen onderbouwing van het nut en de noodzaak van het voorgenomen plan blijken. Er zou niet of nauwelijks sprake zijn van een afweging t.a.v. de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige wenselijkheid van het initiatief. Uitsluitend de wensen van de initiatiefnemer zouden een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Reclamant stelt dat dat een onvoldoende grondslag zou zijn voor het vaststellen van een bestemmingsplan voor uitbreiding van een niet-agrarische inrichting in het buitengebied. Behalve het algemeen belang zouden ook andere betrokken belangen niet of onvoldoende in de afweging betrokken zijn.

Reactie:

Het College moet beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend. Het is aan initiatiefnemer te motiveren dat de voorziene uitbreiding noodzakelijk en redelijk is, waarbij hier ook een eigen ondernemersrisico geldt. Een nieuwe ontwikkeling, een nieuw bestemmingsplan, dien te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Motivering van de noodzaak is hierbij beperkt tot het motiveren van de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling. Van een wettelijk vereiste tot motivering van nut en noodzaak meer dan vereist op grond van de provinciale Interim Omgevingsverordening (passend in de omgeving en versterking omgevingskwaliteit) dan wel de ladder duurzame verstedelijking (artikel 3.6.1. Bro) is onzes inziens geen sprake. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die het doorlopen van de ladder vereist. Het gaat hier om een redelijke uitbreiding van een bestaand bedrijf. Het College is van mening dat de motivering, de belangenafweging, vormvrij is en afhankelijk van het project. Nut en noodzaak mogen hier aangenomen worden op grond van de bijgevoegde motivering.

7. Ondeugdelijke omgevingsdialoog

Reclamant is van mening dat zij onvoldoende is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Uit de toelichting blijkt niet dat (alle, de juiste) omwonenden en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken. Reclamant is als eigenaresse van de naastgelegen percelen niet bij de omgevingsdialoog betrokken. Gesteld wordt dat er geen serieuze poging is gedaan tot het houden van een dialoog.

Reactie:

Het is vervelend te vernemen dat reclamant zich niet voldoende betrokken voelt bij de planontwikkeling en voorbereiding. Een gedegen omgevingsdialoog met alle betrokken omwonenden is wel iets dat de gemeente voorstaat. Wij zullen dit dan ook altijd verlangen van initiatiefnemers. Nu achteraf blijkt dat (een) omwonende(n) niet (voldoende) is betrokken bij de planuitwerking, kan dit niet meer hersteld worden.

Echter dit brengt niet met zich dat veronderstelt moet worden dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet kan voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Dat blijkt immers niet uit het vereiste van een omgevingsdialoog met omwonenden. Ook is de juridische voorbereidingsprocedure ook correct verlopen. Wettelijk is vereist een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een ieder. Temeer dit heeft plaatsgevonden en reclamant de mogelijkheid heeft genomen om gebruik te maken van het indienen van een zienswijze, veronderstellen wij dat de belangen van reclamant niet zijn geschonden door een onvolledige omgevingsdialoog. Deze zienswijze zal niet kunnen leiden tot wijziging van het bestemmingsplan.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er vinden geen ambtelijke wijzigingen plaats.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. De volgende onderdelen worden gewijzigd of aangevuld:

Met betrekking tot de toelichting en bijlagen:

- De motivering rondom de waterparagraaf wordt aangevuld naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap.
- De motivering rondom verkeer met betrekking tot het paardensportcentrum wordt nader aangevuld.
- De motivering rondom de spuitzonering wordt aangepast
- De tekstpassage over de hooiopslag op perceel P135 wordt verwijderd.
- De tekeningen inzake perceel P135 worden gecorrigeerd.
- De aangepaste berekening kwaliteitsverbetering wordt toegevoegd.

Met betrekking tot de verbeelding:

- De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – stageverblijven' wordt toegevoegd op een gedeelte van het bouwvlak van het paardensportcentrum (bestemming 'Recreatie – 2').
- De aanduiding 'milieuzone – spuitzone' wordt toegevoegd op een gedeelte van Camping De Kienehoef binnen de 50 meter van gronden waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Met betrekking tot de planregels:

- In de planregels wordt geborgd dat de verblijfsruimten voor grooms (stagesverblijven) op een specifieke aangeduide plek worden gerealiseerd, buiten de 50 meter van het ten westen gelegen perceel.

- In de planregels wordt geborgd dat binnen de 'milieuzone – spuitzone' geen gevoelige functies kunnen worden opgericht met een mogelijke afwijkingsbevoegdheid voor het college van B&W.