

Rapport zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Oosterhout, Park Tergouw

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Park Tergouw. In het bestemmingsplan wordt de recreatieve bestemming van de chalets omgezet naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Hiermee wordt permanente bewoning definitief planologisch geregeld.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Park Tergouw zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en de Staatscourant op woensdag 23 juli 2014. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 24 juli 2014 tot en met woensdag 3 september 2014 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8, lid 1, sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 5 zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Indieners zienswijze 1

Samenvatting

1.1

Volgens artikel 9.2.1, onder I (lees: artikel 9.2.2, onder I), van de planregels mag het bestaande aantal woningen niet worden vermeerderd. In artikel 1.15 van de planregels is "bestaand" met betrekking tot bebouwing gedefinieerd als "bebouwing aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan". De peildatum voor het aantal woningen is dus het moment van vaststelling van het plan. Hierbij het verzoek om het daadwerkelijke aantal woningen op het moment van vaststellen van het besluit in het plan op te nemen, in verband met de rechtszekerheid en het belang van de bewoners in verband met de omslag van de kosten door Tergouw aan de bewoners.

Artikel 9.1 van het plan is op basis van bovenstaande aangepast. Echter, artikel 9.2.2, onder I heeft het nog steeds over "het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd". Overigens is artikel 1.15 niet aangepast. Hierbij het verzoek genoemd artikel uit te breiden met "met betrekking tot de kavels: het aantal kavels ten tijde van de inwerking van het plan".

De motivering hiervoor:

Op het park is namelijk sprake van een aantal onbebouwde kavels. Hoe worden deze kavels meegenomen in het plan, als zijnde gebouwd of als "tuin"? Deze casus is in zoverre relevant, omdat Tergouw de kosten zal omslaan over de huidige bewoners. Naar goed gebruik van de directie van Tergouw zullen de kosten ook in rekening worden gebracht bij bewoners van nieuw gebouwde (te bouwen) chalets op, op dit moment, lege kavels. Dat houdt in, dat Tergouw zich onrechtmatig zou verrijken; de kosten zijn immers reeds door de huidige bewoners van het park voldaan. Wellicht niet zakelijk, maar gevoelsmatig en zeker uit ervaring zij opgemerkt, dat Tergouw, desnoods zonder bestemming van de gemeente, deze kavels voor plaatsing van een nieuw chalet zal verkopen. Een sluitende definitie zou in het plan moeten worden opgenomen.

1.2

Zienswijze m.b.t. bouwregels.

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, is in eerste instantie de bestemming met bijbehorende regels van belang en als het nieuwe en beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming, kan de omgevingsvergunning worden verleend. In dat kader wordt verwezen naar de gedetailleerde specificaties voor het bouwen aangegeven in zowel de *Toelichting, Planbeschrijving, Hoofdstuk 2.2. Toekomstige situatie; 2.3 Bestemmingen; Wonen-2 Juridische planopzet, Hoofdstuk 5.1 Omgevingsvergunning binnen de Bouwplan; Bestemmingsplan Regels, Hoofdstuk 1, Artikel 2 Wijze van meten en Bestemmingsregels Wonen-2, het Beeldkwaliteitplan Park Tergouw waarin tot in detail specificaties van materiaal en kleur aangegeven worden*. Indieners beroepen zich op deze zienswijze om zich op gelijk niveau te stellen met de bewoners van de gemeente Overbetuwe zonder discriminerende maatregelen.

De motivering hiervoor:

Op Park Tergouw is sprake van winkelnering en willekeur. Zelfs met een omgevingsvergunning mag de bewoner niet bouwen. De bewoner moet toestemming aan de directie Tergouw vragen om te bouwen. De bewoner moet gebruik maken van de aangewezen aannemers van Tergouw. In het bestemmingsplan zou moeten worden opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning er gebouwd mag worden zonder inmenging van derden. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zijn aan alle voorwaarden voldaan. Het bestemmingsplan geeft hier voldoende richting aan.

Reactie

1.1

In reactie 4 van het Inspraakrapport van 1 juli 2014 staat dat er een aantal kavels leeg staat en dat in verband met de rechtszekerheid in het bestemmingsplan zal worden aangegeven welk aantal woningen (256) maximaal is toegestaan. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Zie in dit kader het aangepaste artikel 9.1.a van de regels: “wonen, waarbij binnen deze bestemming maximaal 256 woningen aanwezig mogen zijn;”. De indiener wijst er terecht op dat verzuimd is artikel 9.2.2 eveneens aan te passen, nu onder I nog een verwijzing naar “bestaande woningen” staat. De bepaling “Het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd” is echter overbodig geworden doordat in de bestemmingsomschrijving het maximumaantal woningen is opgenomen. De bepaling wordt daarom geschrapt. De door de indiener gevraagde uitbreiding van artikel 1.15 is daarmee onnodig. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

1.2

Een aanvraag om omgevingsvergunning dient te worden getoetst aan het bestemmingsplan en wel aan de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan (publiekrechtelijk traject). Dat staat los van bijvoorbeeld een eventuele toestemming van directie Tergouw om te bouwen. Deze toestemming duidt op een privaatrechtelijke relatie tussen (individuele) bewoners van Park Tergouw en directie Tergouw. Dergelijke privaatrechtelijke afspraken/overeenkomst zijn/is in een bestemmingsplan niet uit te sluiten. Zo kan het voorkomen, dat effectuering van een omgevingsvergunning niet mogelijk is, als een eventuele (privaatrechtelijke) toestemming van directie Tergouw ontbreekt. Het is juridisch uitgesloten dat de gemeente zich bij bestemmingsplan in die relatie mengt.

Indiener zienswijze 2

Samenvatting

2.1

Artikel 9.2.2 van de planregels bevat maatvoeringseisen voor hoofdgebouwen. Afwijkende maatvoering valt onder het overgangsrecht, hetgeen betekent dat in beginsel binnen de planperiode van 10 jaar de afwijkende maatvoering niet meer aanwezig is. Voor de

afwijkende maatvoering die onder het overgangsrecht valt, bestaat wel gedeeltelijke, en bij een calamiteit, gehele, nieuwbouwmogelijkheid (artikel 22.1 van de planregels). Bepaalde afwijkingen zijn in artikel 9.2.2 van de planregels positief bestemd. Sub h is opgenomen dat de breedte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de bestaande breedte. In geval van nieuw-/herbouw mag de breedte niet meer dan 8 meter bedragen. Dit is relevant voor het chalet van de indiener van de zienswijze dat nu, aan de straatzijde, breder is dan 8 meter. Helemaal juist lijkt de regeling niet. Dit verdraagt zich met het als zodanig positief bestemmen van hoofdgebouwen met afwijkende maatvoering niet dat de mogelijkheid van her- en nieuwbouw volgens dezelfde maatvoering wordt beperkt. Door deze planregeling bestaan er ten aanzien van herbouw en nieuwbouw minder rechten dan onder het overgangsrecht (dan mag immers de afwijkende maatvoering worden aangehouden).

Deze afwijkende maatvoering zou ook in geval van nieuw-/herbouw binnen de planregeling mogelijk moeten zijn. Mocht het onverhoopt noodzakelijk moeten zijn dat er sprake komt van herbouw, dan, indien ik de genoemde 8 meter breedte moet aanhouden, zal ik een geheel andere vorm chalet moeten plaatsen. Met behoud van gelijke inhoud m³ zal ik een chalet moeten plaatsen van 13 meter bij 8 (nu 13 bij 4 en 6 bij 4), waarvoor het onderwerp tuin met 27% vermindert.

De reactie van het college van B en W d.d. 14 juli 2014 op de inspraakreactie van de indiener van de zienswijzen op artikel 9.2.2: *“Wij achten het niet wenselijk dat chalets van meer dan 8 meter breed geplaatst kunnen worden. Deze ruimtelijke keuze wordt gemotiveerd in het Beeldkwaliteitplan Park Tergouw”*.

Indiener zienswijze 2 heeft in het Beeldkwaliteitplan hierover geen enkele motivatie kunnen vinden.

Overigens vraagt de indiener van de zienswijze zich af in hoeverre zich deze bepaling verhoudt met de toelichting in het voorontwerp, waaruit deze bepaling slechts geldt voor *“Nieuwbouw op samengestelde bestemmingen”*.

2.2

Naar aanleiding van de ingediende insprekreactie van de indiener van de zienswijze 2 d.d. 2 april 2014, punt 4:

Volgens artikel 9.2.1, onder I (lees: artikel 9.2.2, onder I), van de planregels mag het bestaande aantal woningen niet worden vermeerderd. In artikel 1.15 van de planregels is “bestaand” met betrekking tot bebouwing gedefinieerd als “bebouwing aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan”. De peildatum voor het aantal woningen is dus het moment van vaststelling van het plan. Hierbij het verzoek om het daadwerkelijke aantal woningen op het moment van vaststellen van het besluit in het plan op te nemen, in verband met de rechtszekerheid en het belang van de bewoners in verband met de omslag van de kosten door Tergouw aan de bewoners.

Artikel 9.1 van het plan is op basis van bovenstaande aangepast. Echter, artikel 9.2.2, onder I heeft het nog steeds over “het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd”. Wellicht ben ik, indiener zienswijze 2, in mijn zienswijze onduidelijk geweest. Hierbij het verzoek het artikel te wijzigen in “het aantal bestaande **kavels** mag niet worden vermeerderd”.

Overigens is artikel 1.15 niet aangepast. Hierbij het verzoek genoemd artikel uit te breiden met: *“met betrekking tot de kavels: het aantal kavels ten tijde van inwerkingtreding van het plan”*.

De motivering hiervoor:

Op het park is namelijk sprake van een aantal onbebouwde kavels. Hoe worden deze kavels meegenomen in het plan, als zijnde gebouwd of als “tuin”? Deze casus is in zoverre relevant, omdat Tergouw de kosten zal omslaan over de huidige bewoners. Naar goed gebruik van de directie van Tergouw zullen de kosten ook in rekening worden gebracht bij

bewoners van nieuw gebouwde (te bouwen) chalets op, op dit moment, lege kavels. Dat houdt in, dat Tergouw zich onrechtmatig zou verrijken; de kosten zijn immers reeds door de huidige bewoners van het park voldaan. Wellicht niet zakelijk, maar gevoelsmatig en zeker uit ervaring zij opgemerkt, dat Tergouw, desnoods zonder bestemming van de gemeente van de gemeente, deze kavels voor plaatsing van een nieuw chalet zal verkopen. Een sluitende definitie zou in het plan moeten worden opgenomen.

Reactie

2.1

Wij volgen de indiener in zijn stelling dat een positieve bestemming van de bestaande bebouwing er niet toe mag leiden dat de gerechtigde tot het hoofdgebouw in een slechtere positie verkeert dan wanneer dat onder het overgangsrecht zou zijn gebracht. Het bepaalde in artikel 9.2.2 onder h wordt dan ook als volgt gewijzigd:

“De breedte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 8 meter.”

Voorts zal een nieuw lid worden ingevoegd dat luidt: “In afwijking van het bepaalde onder h mag de breedte die het hoofdgebouw had ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden gehandhaafd.” De daaropvolgende leden zullen worden vernummerd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

2.2

In reactie 4 van het Inspraakrapport van 1 juli 2014 staat dat er een aantal kavels leeg staat en dat in verband met de rechtszekerheid in het bestemmingsplan zal worden aangegeven welk aantal woningen (256) maximaal is toegestaan. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Zie in dit kader het aangepaste artikel 9.1.a van de regels: “wonen, waarbij binnen deze bestemming maximaal 256 woningen aanwezig mogen zijn;”.

De indiener wijst er terecht op dat verzuimd is artikel 9.2.2 eveneens aan te passen, nu onder I nog een verwijzing naar “bestaande woningen” staat. De bepaling “Het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd” is echter overbodig geworden doordat in de bestemmingsomschrijving het maximumaantal woningen is opgenomen. De bepaling wordt daarom geschrapt. De door de indiener gevraagde uitbreiding van artikel 1.15 is daarmee onnodig. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Indiener zienswijze 3

Samenvatting

3.1

In artikel 3, lid 3.3.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die volgens de inspraakronde van de gemeente ten doel heeft een goed woon- en leefklimaat van de woning die op korte afstand is gelegen van de bestemming “Gemengd” te garanderen. Die voorwaardelijke verplichting is onvoldoende om verschillende redenen. Allereerst geldt de voorwaardelijke verplichting alleen voor een nieuwe functie.

Nog steeds is geen afweging gemaakt waarom de huidige functie sportschool kan worden gehandhaafd. Gelet op de korte afstand van 10 meter (terwijl de aanbevolen afstand in de VNG-brochure 30 meter is) dient de raad te motiveren waarom de bestaande situatie met het oog op een goed woon- en leefklimaat kan worden gehandhaafd. Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dient de raad dienaangaande een zelfstandige afweging te maken. Voorts is in de voorwaardelijke verplichting enkel opgenomen dat bij een nieuwe functie door middel van een rapport moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Een omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden opgenomen in het Activiteitenbesluit. Dit is niet afhankelijk van de voorwaardelijke verplichting. In zoverre voegt de voorwaardelijke verplichting weinig toe. Bovendien komt in het kader van de beoordeling met een goed woon- en leefklimaat betekenis toe aan alle relevante geluidbronnen, waaronder ook bronnen die op grond van het Activiteitenbesluit buiten beschouwing mogen worden gelaten, zoals stemgeluid van bezoekers, geluidbelasting vanwege vrachtverkeer en laad- en losactiviteiten in de dag- en avondperiode. Aldus is nog steeds niet goed gemotiveerd dat ter

plaats van de woningen op kortere afstand dan 30 meter vanaf de functie “Gemengd” een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

3.2

In artikel 8, lid 8.1 (Wonen-1) staat sub c dat de voor Wonen-1 aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – werkterrein’ tevens zijn aangewezen voor een werkterrein. Een werkterrein is echter niet in artikel 1 Begrippen omschreven. Onduidelijk is wat onder werkterrein moet worden verstaan. Dit is van belang i.v.m. mogelijk overlast dat door bepaald gebruik kan ontstaan. De specifieke aanduiding ligt op de gronden bij de woning gelegen links van het park. Niet is uitgesloten dat bewoners overlast kunnen ondervinden van activiteiten die daar mogelijk kunnen plaatsvinden.

3.3

Naar aanleiding van de door de indiener van de zienswijze ingediende inspreekreactie d.d. 2 april 2014, punt 6:

Volgens artikel 9.2.1, onder I (lees: artikel 9.2.2, onder I), van de planregels mag het bestaande aantal woningen niet worden vermeerderd. In artikel 1.15 van de planregels is “bestaand” met betrekking tot bebouwing gedefinieerd als “bebouwing aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan”. De peildatum voor het aantal woningen is dus het moment van vaststelling van het plan. Hierbij het verzoek om het daadwerkelijke aantal woningen op het moment van vaststellen van het besluit in het plan op te nemen, in verband met de rechtszekerheid en het belang van de bewoners in verband met de omslag van de kosten door Tergouw aan de bewoners.

Artikel 9.1 van het plan is op basis van bovenstaande aangepast. Echter, artikel 9.2.2, onder I heeft het nog steeds over “het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd”. Wellicht is de indiener van de zienswijze in haar zienswijze onduidelijk geweest. Hierbij het verzoek het artikel te wijzigen in “het aantal bestaande kavels mag niet worden vermeerderd”.

Overigens is artikel 1.15 niet aangepast. Hierbij het verzoek genoemd artikel uit te breiden met: “met betrekking tot de kavels: het aantal kavels ten tijde van inwerkingtreding van het plan”.

De motivering hiervoor:

Op het park is namelijk sprake van een aantal onbebouwde kavels. Hoe worden deze kavels meegenomen in het plan, als zijnde gebouwd of als “tuin”? Deze casus is in zoverre relevant, omdat Tergouw de kosten zal omslaan over de huidige bewoners. Naar goed gebruik van de directie van Tergouw zullen de kosten ook in rekening worden gebracht bij bewoners van nieuw gebouwde (te bouwen) chalets op, op dit moment, lege kavels. Dat houdt in, dat Tergouw zich onrechtmatig zou verrijken; de kosten zijn immers reeds door de huidige bewoners van het park voldaan. Wellicht niet zakelijk, maar gevoelsmatig en zeker uit ervaring zij opgemerkt, dat Tergouw, desnoods zonder bestemming van de gemeente van de gemeente, deze kavels voor plaatsing van een nieuw chalet zal verkopen. Een sluitende definitie zou in het plan moeten worden opgenomen.

3.4

De reactie van het college van B en W d.d. 14 juli 2014 op de inspraakreactie van de indiener van de zienswijze op artikel 9.2.2: “Wij achten het niet wenselijk dat chalets van meer dan 8 meter breed geplaatst kunnen worden. Deze ruimtelijke keuze wordt gemotiveerd in het Beeldkwaliteitsplan Park Tergouw”. Indiener zienswijze 2 heeft in het Beeldkwaliteitsplan hierover geen enkele motivatie kunnen vinden.

Overigens vraagt de indiener van de zienswijze zich af in hoeverre zich deze bepaling verhoudt met de toelichting in het voorontwerp, waaruit deze bepaling slechts geldt voor “Nieuwbouw op samengestelde bestemmingen”.

Reactie

3.1

De redenering en motivering van indiener waarom artikel 3, lid 3.3.2 (Voorwaardelijke bepaling) onvoldoende garanties geeft voor een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot de huidige functie sportschool, kunnen wij niet volgen. De stelling van indiener dat deze voorwaardelijke bepaling alleen voor een nieuwe functie geldt, is niet volledig. Immers, deze nieuwe functie moet wel passen binnen de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 sub a van de regels. De in de VNG-brochure aanbevolen afstanden betreffen indicatieve normen voor de bepaling van hetgeen een goede ruimtelijke ordening vereist uit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat bij nieuwe woningen enerzijds en het waarborgen van de belangen van een bedrijf anderzijds. De bestaande sportschool is evenals de meest nabij gelegen woning een planologisch gegeven waarvan bovendien niet gebleken is dat zij in deze specifieke situatie problemen oplevert. Daarom is de sportschool ingepast binnen de bestemming 'Gemengd'.

Om ervoor te zorgen dat nieuwe functies binnen het entreegebouw geen onevenredige hinder op de omliggende woningen veroorzaken, is in de regels van het bestemmingsplan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Door deze bepaling op te nemen is een te vestigen bedrijf of bedrijfs onderdeel dat afwijkt van het huidige gebruik verplicht een onderzoek te overleggen waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. Dit onderzoek is nodig voor een functie die:

1. past binnen de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 3.1 sub a;
2. valt binnen milieucategorie 2 (volgens VNG-Brochure bedrijven en milieuzonering); en
3. afwijkt van de huidige functie sportschool.

Deze toets aan het Activiteitenbesluit moet sowieso, maar door het in het bestemmingsplan voorwaardelijk te regelen, vindt deze toets niet achteraf plaats, maar juist vooraf. Dit om een goed woon- en leefklimaat van de chalets op voorhand te borgen. De normstelling (waaronder die voor geluid) uit het Activiteitenbesluit worden algemeen aanvaard om aan te tonen dat er in beginsel sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.2

Bij de aanduiding 'speciale vorm van bedrijf – werkterrein', in artikel 8, lid 8.1 (Wonen-1) wil indiener graag een omschrijving zien van het begrip werkterrein om eventuele overlast naar de omgeving te voorkomen.

Op pagina 31 van de plantoelichting staat vermeld dat het hier gaat om een reeds bestaande woning met werkterrein aan de Oude Groenestraat. Het werkterrein betreft hier de opslagplaats voor het onderhoud van het Park Tergouw.

Een op dit gebruik toegespitste omschrijving van werkterrein zal in de regels worden opgenomen die als volgt luidt:

"Werkterrein: terrein voor opslag van machines en materialen en voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van aan- en verbouw en onderhoud, alles uitsluitend ten behoeve van de gronden en bouwwerken gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Oosterhout, Park Tergouw". Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

3.3

In reactie 4 van het Inspraakrapport van 1 juli 2014 staat dat er een aantal kavels leeg staat en dat in verband met de rechtszekerheid in het bestemmingsplan zal worden aangegeven welk aantal woningen (256) maximaal is toegestaan. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Zie in dit kader het aangepaste artikel 9.1.a van de regels: "wonen, waarbij binnen deze bestemming maximaal 256 woningen aanwezig mogen zijn;".

De indiener wijst er terecht op dat verzuimd is artikel 9.2.2 eveneens aan te passen, nu onder I nog een verwijzing naar "bestaande woningen" staat. De bepaling "Het bestaande

aantal woningen mag niet worden vermeerderd” is echter overbodig geworden doordat in de bestemmingsomschrijving het maximaal aantal woningen is opgenomen. De bepaling wordt daarom geschrapt. De door de indiener gevraagde uitbreiding van artikel 1.15 is daarmee onnodig. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

3.4

Wij volgen de indiener in zijn stelling dat een positieve bestemming van de bestaande bebouwing er niet toe mag leiden dat de gerechtigde tot het hoofdgebouw in een slechtere positie verkeert dan wanneer dat onder het overgangsrecht zou zijn gebracht. Het bepaalde in artikel 9.2.2 onder h wordt dan ook als volgt gewijzigd:

“De breedte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 8 meter.”

Voorts zal een nieuw lid worden ingevoegd dat luidt: “In afwijking van het bepaalde onder h mag de breedte die het hoofdgebouw had ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden gehandhaafd.” De daaropvolgende leden zullen worden vernummerd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Indieners zienswijze 4

Samenvatting

4.1

In artikel 3, lid 3.3.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die volgens de inspraakronde van de gemeente ten doel heeft een goed woon- en leefklimaat van de woning die op korte afstand is gelegen van de bestemming “Gemengd” te garanderen. Die voorwaardelijke verplichting is onvoldoende om verschillende redenen. Allereerst geldt de voorwaardelijke verplichting alleen voor een nieuwe functie.

Nog steeds is geen afweging gemaakt waarom de huidige functie sportschool kan worden gehandhaafd. Gelet op de korte afstand van 10 meter (terwijl de aanbevolen afstand in de VNG-brochure 30 meter is) dient de raad te motiveren waarom de bestaande situatie met het oog op een goed woon- en leefklimaat kan worden gehandhaafd. Bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dient de raad dienaangaande een zelfstandige afweging te maken. Voorts is in de voorwaardelijke verplichting enkel opgenomen dat bij een nieuwe functie door middel van een rapport moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Een omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden opgenomen in het Activiteitenbesluit. Dit is niet afhankelijk van de voorwaardelijke verplichting. In zoverre voegt de voorwaardelijke verplichting weinig toe. Bovendien komt in het kader van de beoordeling met een goed woon- en leefklimaat betekenis toe aan alle relevante geldbronnen, waaronder ook bronnen die op grond van het Activiteitenbesluit buiten beschouwing mogen worden gelaten, zoals stemgeluid van bezoekers, geluidbelasting vanwege vrachtverkeer en laad- en losactiviteiten in de dag- en avondperiode. Aldus is nog steeds niet goed gemotiveerd dat ter plaatse van de woningen op kortere afstand dan 30 meter vanaf de functie “Gemengd” een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

4.2

In artikel 8, lid 8.1 (Wonen-1) staat onder sub c dat de voor wonen-1 aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – werkterrein’ tevens zijn aangewezen voor een werkterrein. Een werkterrein is echter niet in artikel 1 Begrippen omschreven. Onduidelijk is wat onder werkterrein moet worden verstaan. Dit is van belang i.v.m. mogelijk overlast dat door bepaald gebruik kan ontstaan. De specifieke aanduiding ligt op de gronden bij de woning gelegen links van het park. Niet is uitgesloten dat bewoners overlast kunnen ondervinden van activiteiten die daar mogelijk kunnen plaatsvinden.

Reactie

4.1

De redenering en motivering van indiener waarom artikel 3, lid 3.3.2 (Voorwaardelijke bepaling) onvoldoende garanties geeft voor een goed woon- en leefklimaat met betrekking

tot de huidige functie sportschool, kunnen wij niet volgen. De stelling van indiener dat deze voorwaardelijke bepaling alleen voor een nieuwe functie geldt, is niet volledig. Immers, deze nieuwe functie moet wel passen binnen de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 sub a van de regels. De in de VNG-brochure aanbevolen afstanden betreffen indicatieve normen voor de bepaling van hetgeen een goede ruimtelijke ordening vereist uit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat bij nieuwe woningen enerzijds en het waarborgen van de belangen van een bedrijf anderzijds. De bestaande sportschool is evenals de meest nabij gelegen woning een planologisch gegeven waarvan bovendien niet gebleken is dat zij in deze specifieke situatie problemen oplevert. Daarom is de sportschool ingepast binnen de bestemming 'Gemengd'.

Om ervoor te zorgen dat nieuwe functies binnen het entreegebouw geen onevenredige hinder op de omliggende woningen veroorzaken, is in de regels van het bestemmingsplan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Door deze bepaling op te nemen is een te vestigen bedrijf of bedrijfsonderdeel dat afwijkt van het huidige gebruik verplicht een onderzoek te overleggen waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. Dit onderzoek is nodig voor een functie die:

4. past binnen de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 3.1 sub a;
5. valt binnen milieucategorie 2 (volgens VNG-Brochure bedrijven en milieuzonering); en
6. afwijkt van de huidige functie sportschool.

Deze toets aan het Activiteitenbesluit moet sowieso, maar door het in het bestemmingsplan voorwaardelijk te regelen, vindt deze toets niet achteraf plaats, maar juist vooraf. Dit om een goed woon- en leefklimaat van de chalets op voorhand te borgen. De normstelling (waaronder die voor geluid) uit het Activiteitenbesluit worden algemeen aanvaard om aan te tonen dat er in beginsel sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2

Bij de aanduiding 'speciale vorm van bedrijf – werkterrein', in artikel 8, lid 8.1 (Wonen-1) wil indiener graag een omschrijving zien van het begrip werkterrein om eventuele overlast naar de omgeving te voorkomen.

Op pagina 31 van de plantoelichting staat vermeld dat het hier gaat om een reeds bestaande woning met werkterrein aan de Oude Groenestraat. Het werkterrein betreft hier de opslagplaats voor het onderhoud van het Park Tergouw.

Een op dit gebruik toegespitste omschrijving van werkterrein zal in de regels worden opgenomen die als volgt luidt:

"Werkterrein: terrein voor opslag van machines en materialen en voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van aan- en verbouw en onderhoud, alles uitsluitend ten behoeve van de gronden en bouwwerken gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Oosterhout, Park Tergouw". Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Indieners zienswijze 5

Samenvatting

5.1

Bij de regels en toelichting hoofdstuk 2, artikel 2.2, staat dat het hoofdgebouw minimaal 2 meter van de achtergrens dient te staan.

In de huidige situatie staat de chalet van indieners minder dan de voorgeschreven afstand van de achtergrens af; met de linkerhoek ongeveer een halve meter, oplopend tot 3,8 meter bij de rechterhoek. Deze staat op een betonnen fundering.

Indieners zijn van plan een nieuwe chalet te plaatsen en deze op de oude locatie neer te zetten. Daarbij willen zij gebruik maken van deze fundering. Ook zal bij nieuwbouw hun woning kleiner worden aangezien zij ook niet over de voorgevellijn kunnen bouwen en zal de tuin voor een gedeelte minder bruikbaar zijn voor huishouden en ontspanning.

Graag zien zij het bestemmingsplan voor hun plek aangepast, zodat zij hun huidige situatie kunnen voortzetten bij nieuwbouw.

Reactie

5.1

Wij volgen de indiener in zijn stelling dat een positieve bestemming van de bestaande bebouwing er niet toe mag leiden dat de gerechtigde tot het hoofdgebouw in een slechtere positie verkeert dan wanneer dat onder het overgangsrecht zou zijn gebracht. Het bepaalde in artikel 9.2.2 onder k wordt dan ook als volgt gewijzigd:

“De afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter.” Voorts zal een nieuw lid worden ingevoegd dat luidt: “In afwijking van het bepaalde onder k mag de afstand tussen hoofdgebouw en achterste perceelsgrens ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden gehandhaafd.” De daaropvolgende leden zullen worden vernummerd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

- N.a.v. zienswijzen 1.1, 2.2 en 3.3 wordt artikel 9.2.2 onder l geschrapt.
- N.a.v. zienswijzen 2.1 en 3.4 wordt het bepaalde in artikel 9.2.2 onder h als volgt gewijzigd: “De breedte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 8 meter.” Daarbij wordt onder 9.2.2 een lid toegevoegd: “In afwijking van het bepaalde onder h mag de breedte die het hoofdgebouw had ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden gehandhaafd.” De daaropvolgende leden zullen worden vernummerd.
- N.a.v. zienswijzen 3.2 en 4.2 wordt in artikel 1 Begrippen een toegespitste omschrijving van werkterrein opgenomen: “Werkterrein: terrein voor opslag van machines en materialen en voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van aan- en verbouw en onderhoud, alles uitsluitend ten behoeve van de gronden en bouwwerken gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Oosterhout, Park Tergouw”.
- N.a.v. zienswijze 5.1 wordt het bepaalde in artikel 9.2.2 onder k als volgt gewijzigd: “De afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter.” Daarbij wordt een nieuw lid toegevoegd: “In afwijking van het bepaalde onder k mag de afstand tussen hoofdgebouw en achterste perceelsgrens ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden gehandhaafd.” De daaropvolgende leden zullen worden vernummerd.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Verbeelding

Het pad om de bestemming ‘Groen’ ten noorden van de bestemming ‘Gemengd’ is in werkelijkheid breder dan in het ontwerpbestemmingsplan was bestemd met de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. De bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ is vergroot conform de feitelijke situatie.

5. Conclusie

Er zijn wel schriftelijke of mondelinge zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4.1).

Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4.2).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 3 februari 2015.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

Drs. A.J. van den Brink MBA

Drs. A.S.F. van Asseldonk