Zienswijzennota
Ontwerpbestemmingsplan Molendijk 2 Standdaarbuiten

d.d. november 2020

1. Inleiding

Door de eigenaren van Camping Markdal aan de Molendijk 2 in Standdaarbuiten is een plan ingediend voor de uitbreiding van de bestaande camping, op het naastgelegen perceel dat in het verleden in gebruik was als maïsdoolhof.
Het gaat om een perceel van circa 1,75 hectare. Het is de bedoeling op dit perceel de camping uit te breiden met maximaal 30 toeristische-recreatieve staanplaatsen, waarvan 20 seizoens- en 10 passantenplaatsen. Het plan voorziet in een uitgebreid plan voor landschappelijke inpassing. Zo wordt op het terrein een stuk water toegevoegd, worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd en wordt rondom de uitbreiding een inpassing met bomen, struiken en hagen met zoveel mogelijk gebiedseigen beplanting gerealiseerd.

De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpplan heeft van 16 september tot en met 27 oktober 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend, die door twee partijen is ondertekend. Omdat de zienswijze inhoudelijk gelijk is, wordt deze hieronder als 1 zienswijze beschreven, samengevat en voorzien van een reactie.

2. Zienswijze:

a. De ondernemer heeft vooraf een omgevingsdialoog gevoerd, maar heeft daarin alleen een schets van de inrichting van het terrein laten zien, niet van de specifieke bestemmingen. In dit gesprek is gesproken over de invulling van het terrein achter Molendijk 4 en 4a. De ondernemer gaf toen aan dit terrein niet recreatief te gebruiken. Het gebied zou moerasachtig ingevuld worden met riet, waardoor er geen aanleiding is, dit toeristisch te bestemmen.
b. Indieners geven aan al twee maal eerder bezwaar gemaakt te hebben tegen een bestemmingsplanwijziging voor een soortgelijk plan. De Raad van State heeft in de laatste procedure bepaald dat de bestemming van dit stuk van het perceel ‘agrarisch’ moest blijven.
c. Handhaving van de agrarische bestemming hoeft voor de ondernemers geen probleem op te leveren omdat zij de gronden niet toeristisch wilden gebruiken. De indieners zien handhaving van de agrarische bestemming als een waarborg voor het woongenot.
d. In het afgelopen seizoen is de strook, ondanks de bestemming, toch gebruikt als camping. Dit leidt tot overlast en tot gevaarlijke situaties vanwege het gebruik van gasflessen. Over dit illegale gebruik zijn tussen indieners en aanvrager afspraken gemaakt, maar indieners geven aan dat de aanvrager zich niet aan deze afspraken gehouden heeft.
e. Opgemerkt wordt dat allerlei instanties op het plan gereageerd hebben, maar dat buren uit de Moerdijkse Bode moesten opmerken dat het plan ter visie lag.
f. Verzocht wordt om duidelijkheid over het aantal standplaatsen. De toelichting geeft aan dat in de huidige situatie 45 standplaatsen zijn. Indieners zijn van mening dat er in de huidige situatie maar 30 plaatsen toegestaan zijn.
g. Gevraagd wordt of het aantal verkeersbewegingen wel kloppen, gezien de activiteiten die op de site van de camping worden benoemd (pluktuin, fair etc). De huidige bezoekers parkeren vaak al langs de Molendijk.
h. In de huidige situatie wordt een boothelling geëxploiteerd achter de percelen van indieners. De auto’s met trailers blijven vaak staan achter de woningen, omdat er onvoldoende ruimte op het perceel is. Ook in dit nieuwe plan lijkt hiermee geen rekening gehouden te zijn.
i. Gevraagd wordt of de oplossing met een septictank voldoende is voor alle bezoekers. In de huidige situatie komt de septictank met afvalwater uit op de sloot bij Molendijk 4a. Dit leidt in de zomer tot aanzienlijke stankoverlast. Als de lozing groter wordt door meer standplaatsen, wordt deze overlast ook groter.

<u>Reactie gemeente:</u>
Ad a. Het gebied achter de woningen wordt inderdaad deels ingericht als moerasachtig gebied. Aan de oevers van de Mark worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. Deze strook is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als “Natuur”. In de regels is opgenomen dat deze gronden bedoeld zijn voor ‘behoud, bescherming, beheer en ontwikkeling van actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden, mede in de vorm van bossen”. Op deze strook is daarnaast ook zogenaamde extensieve dagrecreatie toegestaan, bijvoorbeeld wandelen door het gebied.

De strook tussen de oevers en de naastgelegen woningen is op dit moment in gebruik als pluktuin. Het is de bedoeling dit gebruik te handhaven. Dat wordt in het ontwerpbestemmingsplan weergegeven met de bestemming “Recreatie-Dagrecreatie”, met de aanduiding ‘pluktuin’.

Ad b. Het klopt dat eerder tegen uitbreidingsplannen voor de camping is opgekomen. In de procedure destijds heeft de Raad van State het beroepschrift gegrond verklaard en is het bestemmingsplan vernietigd. De Raad van State heeft echter niet bepaald dat de bestemming van dit stuk grond ten allen tijde ‘agrarisch’ moet blijven.

De nieuwe eigenaren van de camping hebben een plan ingediend voor uitbreiding van de camping. Als een nieuw plan wordt ingediend, moet de gemeente opnieuw bepalen of zij medewerking wil verlenen. Er moet getoetst worden aan het beleid zoals dat op dat moment geldt. Die toets heeft voor dit uitbreidingsplan plaatsgevonden.

Het plan past binnen het gemeentelijk beleid omdat de gemeente Moerdijk als ambitie heeft de verblijfsrecreatie in de gemeente uit te breiden. Dit plan voorziet in een mooi, kwalitatief plan voor recreatieve staanplaatsen.
Daarbij is ook van belang dat er echt sprake is van verblijfsrecreatie. Door in dit plan de huisvesting van arbeidsmigranten en permanente bewoning van de kampeermiddelen uit te sluiten, past het plan ook op dat punt binnen het gemeentelijk beleid.
De gemeente heeft daarnaast meegewogen dat de uitbreiding van de camping gepland is op het perceel aan de westzijde van de bestaande camping en daarmee op afstand van direct omwonenden. En tot slot is meegewogen dat het plan samen met het Waterschap is opgesteld en met dit plan natuurvriendelijke oevers langs de Mark worden gerealiseerd, die ervoor zorgen dan natuur en waterberging beter hun plaats kunnen vinden in dit gebied. Het ingediende plan sluit dus op verschillende punten aan bij het beleid van de gemeente en van het Waterschap en heeft aandacht voor de belangen van omwonenden. Dat alles heeft geleid tot een positief standpunt over het plan.

Ad c. De strook tussen de oever en de woningen is nu in gebruik als ‘pluktuin’. Een gebied waar bezoekers zelf, tegen betaling, hun bloemen kunnen plukken. Dit perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied de bestemming ‘agrarisch’. Een pluktuin is geen agrarische activiteit zoals dat beschreven wordt in het huidige bestemmingsplan en past daarmee dus eigenlijk niet volledig binnen de huidige bestemming.
Om deze tuin goed te regelen, is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming “Dagrecreatie” opgenomen. Daarnaast is een aanduiding “pluktuin” opgenomen en is in de regels aangegeven dat hier een pluktuin is toegestaan.

In een toelichting op de zienswijze hebben indieners aangegeven dat een bestemming “Dagrecreatie” de indruk kan geven, dat het perceel achter de woningen in de toekomst intensiever gebruikt mag worden. In een gesprek met de indieners over de zienswijze, geven zij aan een voorkeur te hebben de huidige agrarische bestemming te behouden, om te voorkomen dat een verkeerde indruk wordt gewekt.

De planologische regeling voor het perceel achter de buurwoningen is naar aanleiding van de zienswijze nogmaals goed bekeken. Hoewel de aanduiding “specifieke vorm van recreatie -pluktuin” regelt dat ter plaatse alleen een pluktuin is toegestaan, kan een bestemming “Dagrecreatie” de indruk wekken dat dit perceel intensiever gebruikt mag worden, dan eigenlijk de bedoeling is.
Daarnaast is in de bestemmingsomschrijving (artikel 4.1) ook bepaald dat toegangswegen en parkeervoorzieningen binnen de bestemming “Dagrecreatie” zijn toegestaan. Het is niet de bedoeling het gebruik op dit perceel te wijzigen ten opzichte van het huidige gebruik. De exploitanten geven aan dat de pluktuin uitsluitend toegankelijk is en blijft voor bezoekers die te voet komen. Binnen de huidige agrarische bestemming is het gebruik als weg en/of parkeervoorziening niet toegestaan.

In de lijn van de zienswijze wordt daarom voorgesteld voor het perceel achter de woningen van omwonenden, de bestemming “Agrarisch” te handhaven, maar op dit perceel een aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – pluktuin” toe te voegen. Voorgesteld wordt aan deze aanduiding een regel te koppelen, dat gronden met deze aanduiding uitsluitend gebruikt mogen worden voor een (zelf)pluktuin met daaraan ondergeschikt agrarisch medegebruik.
Om voor alle betrokkenen duidelijk te maken wat op deze strook grond achter de naastgelegen woningen is toegestaan, wordt daarnaast voorgesteld in de gebruiksregels expliciet op te schrijven dat

op het perceel met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – pluktuin” geen kampeermiddelen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen of toegangswegen zijn toegestaan. Dit zijn geen nieuwe eisen, want ook de huidige bestemming staat dit gebruik niet toe. Maar door deze regels duidelijk op te nemen, is voor de omgeving en exploitant duidelijk wat toegestaan is.

Een klein strookje achter de woning Molendijk 4 heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming “Wonen”. Voor dit strookje heeft in de afgelopen jaren een grondruil heeft plaatsgevonden tussen de exploitant van de camping en de bewoners van de woning.
De bestemming “Wonen” houdt in dat deze strook alleen gebruikt mag worden als erf bij de woning Molendijk 4. Nu deze grond in eigendom is bij de exploitanten van de camping, kan die bestemming niet langer uitgeoefend worden. Een gebruik als parkeervoorziening voor de camping of de jachthaven of bijvoorbeeld het plaatsen van speelvoorzieningen voor kinderen die op de camping te gast zijn, past niet in deze bestemming. Voor dit strookje wordt voorgesteld in plaats van de bestemming “Dagrecreatie”, die in het ontwerpplan is opgenomen, de bestemming “Agrarisch” door te trekken, zodat de volledige strook achter de naastgelegen woningen dezelfde bestemming heeft.

Voor de strook grond achter de woning Molendijk 4 valt daarnaast op dat in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding ‘pluktuin’ niet is doorgetrokken, maar dat hier een bouwvlak is aangeduid. De regels van het ontwerpbestemmingsplan staan echter geen bebouwing op deze locatie toe. In het ingediende plan, is ook geen bebouwing op deze plaats achter de woning van omwonenden voorzien. Het bouwvlak blijkt abusievelijk ingetekend te zijn. Voorgesteld wordt het bouwvlak op deze locatie bij vaststelling van de verbeelding te verwijderen en op deze strook de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – pluktuin’ op te nemen.

Ad d. Het gebruik van de strook achter de naastgelegen woningen als kampeerterrein past niet binnen de geldende bestemming. Kamperen is immers geen vorm van agrarisch gebruik. Over dit gebruik heeft een overleg met de gemeente plaatsgevonden en is dus ook niet met toestemming van de gemeente gebeurd.
Gezien de ligging van deze strook achter aangrenzende woningen, is een gebruik als kampeerterrein naar mening van de gemeente niet gewenst. Aan de ondernemer is inmiddels aangegeven dat dit gebruik niet toegestaan is of zal worden op deze strook.

Ad e. Het concept-bestemmingsplan is op grond van het zogenoemde wettelijk vooroverleg (voorgeschreven in artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening) aan diverse overheidsinstanties toegestuurd. De reacties die in dit kader zijn ontvangen, worden in de toelichting omschreven. Het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad niet aan de eigenaren van buurpercelen toegestuurd. Dat is in de gemeente Moerdijk ook niet gebruikelijk. Alle bekendmakingen over vergunningen en nieuwe plannen vinden plaats door publicatie in het Gemeenteblad en de Staatscourant en via een samenvatting in de Moerdijkse Bode.

Ad f. In de huidige situatie heeft de camping 30 vaste standplaatsen. Daarnaast is een tentveld van circa 200 m2 aanwezig voor maximaal 15 trekkerstentjes. Het bestaande aantal kampeerplaatsen op de camping is daarmee 45. In de nieuwe situatie mogen er op het terrein maximaal 75 kampeermiddelen geplaatst worden. Dit is geregeld in artikel 5.1 onder b van het ontwerpbestemmingsplan, waarin het maximum aantal kampeermiddelen is vastgelegd.
Dit plan maakt daarmee een toename van 30 plaatsen toe ten opzichte van de huidige situatie.

Ad g. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan regelt alleen de uitbreiding van de camping. Dat betekent dat alleen voor die ontwikkeling de verkeersontwikkeling en de extra parkeerplaatsen aangetoond moeten worden. De huidige camping en de jachthaven zijn in het huidige bestemmingsplan reeds toegestaan. Voor deze onderdelen daarom hoeft geen aanvullende onderbouwing opgenomen te worden.
Het ontwerpbestemmingsplan staat geen evenementen, zoals een fair, toe. Daarom hoeft in dit ontwerpbestemmingsplan hiervoor geen onderbouwing voor verkeer of parkeren opgenomen te worden.

In ieder geval moet het parkeren voor de functies bij de camping volledig op eigen terrein opgelost worden, ook voor de bestaande functies. Dit is een eis vanuit het gemeentelijk parkeerbeleid. Ook in de huidige situatie betekent dat, dat het parkeren binnen de bestemmingen “Recreatie – Verblijfsrecreatie” (de camping) of in de bestemming “Dagrecreatie” (het gebied van de jachthaven)

opgelost moet worden en niet binnen de aangrenzende bestemming “Agrarisch” of “Verkeer”. Parkeren langs de Molendijk is niet de bedoeling. Deze weg/dijk is niet geschikt voor het parkeren in de berm.

De paragraaf ten aanzien van parkeren en verkeer is getoetst door de gemeente. Het plan voorziet in de aanleg van 36 nieuwe parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen. De uitbreiding van de camping zal extra verkeer genereren, maar in deze verkeerstoename is niet zodanig, dat de Molendijk die als ‘erftoegangsweg 1’ niet aan kan.

Ad h. De exploitatie van de jachthaven wijzigt niet met dit ontwerpbestemmingsplan. Op de verbeelding is de intekening van de jachthaven alleen aan de zijde van oever iets veranderd, door de aanleg van de natuurvriendelijke oever. Het daadwerkelijk gebruik van de haven en boothelling blijft ongewijzigd. Parkeren van de auto’s met trailers achter de percelen van de naastgelegen woningen, is in binnen de huidige regels alleen toegestaan binnen de bestemming “Dagrecreatie” en niet binnen de bestemming Agrarisch. Dat betekent dat parkeren van deze voertuigen in de strook van circa 13 meter breed direct achter de naastgelegen woningen, niet is toegestaan. Het is niet de bedoeling die situatie te wijzigen.
Het parkeren van auto’s en trailers van bezoekers van deze jachthaven, moet opgelost worden binnen het deel van het perceel dat de bestemming “Dagrecreatie”, aanduiding ‘jachthaven’ heeft of op het terrein van de camping.

Ad i. Langs de Molendijk is geen riolering aanwezig. Het gebruikmaken van sceptic-tanks is een gebruikelijke oplossing. In de huidige situatie is de bedrijfswoning en de huidige camping aangesloten op een sceptictank en is, na controle, een jaar of 6 geleden nog een extra sceptic tank geplaatst. Op het terrein van de camping zal voor de nieuwe situatie een sceptic tank van 12.000 liter geplaatst worden. Dit volume is voldoende voor de nieuwe ontwikkeling. De nieuwe situatie voldoet aan de eisen die het Activiteitenbesluit milieubeheer aan deze situaties stelt.

Het lozen op de nabijgelegen sloot is een gebruikelijke werkwijze. Vanwege de gemelde overlast is de sloot waarin wordt geloosd, gedempt tot voorbij de percelen van huisnummers 4 en 4a en is eerder een duiker geplaatst. Over de situatie heeft afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. Zij geven aan dat een nieuwe voorziening zoals de te plaatsen secptictank, samen met de eerder gerealiseerde duiker, voldoet aan de eisen op dit gebied. De verwachting is dat de nieuwe situatie niet tot overlast zal leiden. Alleen als de overstort vanuit de septictank niet voldoende door de duiker kan wegstromen, door bijvoorbeeld verstopping of door te veel begroeiing in de sloot, dat mogelijk stankoverlast kan ontstaan. Wij raden de indieners aan in geval van overlast een melding te doen, zodat op dat moment onderzocht kan worden wat de overlast veroorzaakt.

3. Conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijze en het overleg dat hierover met indieners en met de exploitant heeft plaatsgevonden, worden een aantal wijzigingen in het ontwerpplan doorgevoerd, te weten:

3.1 Regels:

- Aan het plan wordt de bestemming “Agrarisch” toegevoegd, waarbij de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing wordt verklaard. In de bestemming Agrarisch wordt toegevoegd dat gronden met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – pluktuin” uitsluitend gebruikt mogen worden voor een (zelf)pluktuin met daaraan ondergeschikt agrarisch medegebruik”.
- In de specifieke gebruiksregels van de bestemming “Agrarisch” met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – pluktuin” wordt toegevoegd dat onder strijdig gebruik met de bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:
    - het plaatsen van kampeermiddelen voor recreatief gebruik;
    - het aanleggen van parkeervoorzieningen;
    - het aanleggen van verharde toegangswegen.”
- Het bepaalde onder artikel 4.1. onder a wordt geschrapt.

3.2 Verbeelding:

- De bestemming “Dagrecreatie” op de strook achter de woningen Molendijk 4 en 4a wordt geschrapt, zodat de huidige agrarische bestemming van kracht blijft.
- Op de strook achter de woningen Molendijk 4 en 4a wordt een aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – pluktuin’ toegevoegd.

3.3 Ambtshalve wijzigingen:

Bij een nadere bestudering van de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn nog een aantal zaken geconstateerd, die niet helemaal aansluiten bij de gewenste ontwikkeling in dit gebied. Om de regeling goed te laten passen bij alle belangen in deze omgeving, wordt voorgesteld een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren, te weten:

Regels

- Artikel 3 (Natuur)
    - In artikel 3.1 onder d wordt de aanleg van wegen en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming Natuur is de aanleg van wegen en parkeervoorzieningen niet nodig. De aanleg van (wandel)paden door het oevergebied past wel bij de ontwikkeling, maar parkeervoorzieningen niet. In artikel 3.1 onder d wordt de zinsnede “wegen en parkeervoorzieningen” weggestreept.
    - Artikel 3.2.1 bevat een regeling voor bestaande gebouwen. In de strook die bestemd wordt als “Natuur” zijn in de bestaande situatie geen gebouwen aanwezig. Deze regeling is daarmee overbodig en wordt geschrapt.
- Artikel 4 Dagrecreatie: rondom de jachthaven zijn in de huidige situatie géén kampeermiddelen toegestaan. Die situatie blijft zo. Om dit duidelijk te regelen wordt aan dit artikel lid 4.3 toegevoegd:
  “4.3 Strijdig gebruik
  Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:
  a. het plaatsen van kampeermiddelen voor recreatief gebruik. “

“5.4.1 Strijdig gebruik

Verbeelding:

- Achter de woning Molendijk 4 is in het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming “Dagrecreatie” een bouwvlak opgenomen. Deze bestemming staat echter geen bebouwing toe. Ook in het geldende bestemmingsplan is op deze locatie geen bebouwing toegestaan. Daarnaast valt de locatie van het bouwvlak grotendeels samen met de jachthaven. Dit stuk bouwvlak wordt op de verbeelding verwijderd.