

Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen

inzake ontwerpbestemmingsplan Kasteel Oijen – 2017

Verslag van de openbare zitting
van de hoorcommissie op **21 februari 2018**,
in de Anton Jurgenszaal **van het gemeentehuis te Oss**

Aanwezig: De leden van de hoorcommissie:

De heer T. van Mook (voorzitter), de heer F. Molenkamp en de heer I. van Dinther

Secretaris hoorcommissie: mevrouw M. Beijers

Ambtelijk adviseur: de heer C. Cortenbach (ambtelijk adviseur)

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Vervolgprocedure:

*** Adviescommissie Ruimte - nog niet bekend**

*** Raadsbehandeling –**

waarschijnlijk ongeveer twee weken na commissiebehandeling

Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen

inzake ontwerpbestemmingsplan Kasteel Oijen - 2017

Verslag van de openbare zitting
van de hoorcommissie op **21 februari 2018**,
in de Anton Jurgenszaal **van het gemeentehuis te Oss**

Aanwezig: De leden van de hoorcommissie:

De heer T. van Mook (voorzitter), de heer F. Molenkamp en de heer I. van Dinther

Secretaris hoorcommissie: mevrouw M. Beijers

Ambtelijk adviseur: de heer C. Cortenbach (ambtelijk adviseur)

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Vervolgprocedure:

*** Adviescommissie Ruimte - nog niet bekend**

*** Raadsbehandeling –**

waarschijnlijk ongeveer twee weken na commissiebehandeling

ALGEMENE INFORMATIE VOOR INDIENERS VAN ZIENSWIJZEN

Wat is de status en taak van de hoorcommissie?

De openbare hoorzitting is een onderdeel van de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure.

De hoorcommissie treedt op namens de gemeenteraad. De gemeenteraad kiest de leden van de hoorcommissie uit de verschillende partijen in de gemeenteraad.

Tijdens de hoorzitting mogen indieners hun reactie (zienswijze) op het ontwerpbestemmingsplan toelichten.

De hoorcommissie doet geen uitspraak over de zienswijze. Zij brengt ook geen advies uit naar aanleiding van de zienswijze.

De taak van de hoorcommissie is uitsluitend gericht op het streven naar duidelijkheid over de inhoud van de zienswijze. De hoorzitting dient om zeker te stellen dat de gemeenteraad de zienswijze en het onderliggende probleem goed begrijpt. De hoorcommissie kan daartoe vragen stellen aan de reclamant om duidelijkheid te krijgen over diens zienswijze. De hoorcommissie kan ook vragen stellen aan de

aanwezige ambtelijk adviseur.

Het is belangrijk dat reclamanten (indieners van zienswijzen) tijdens de hoorzitting geen nieuwe elementen inbrengen. Het mag dus alleen gaan over de punten die reeds in de ingediende schriftelijke zienswijze zijn opgenomen. Eventuele nieuwe inbreng kan op een later moment worden ingebracht. (zie vervolgpcedure)

Hoe verloopt een hoorzitting?

Tijdens de hoorzitting is de kaart van het bestemmingsplan beschikbaar. De hoorcommissie stelt eerst samen met de reclamant vast over welk perceel de zienswijze gaat. De reclamant kan daarna diens zienswijze toelichten.

Na deze toelichting komt eerst de ambtelijk adviseur aan het woord. Zo nodig, wijst de ambtelijk adviseur erop, dat reclamant nieuwe zaken of omstandigheden aanvoert. Ook de ambtelijk adviseur kan vragen stellen aan de reclamant. Daarna kunnen de leden van de hoorcommissie vragen stellen.

Hoe verloopt de verdere procedure?

- De reclamant, de raadsadviescommissie en de gemeenteraad ontvangen het verslag van de hoorzitting.
- De reclamant zal worden geïnformeerd over de data van commissie- en raadsbehandeling. Op het moment van de zitting inzake het ontwerpbestemmingsplan Kasteel Oijen - 2017 zijn deze data nog niet bekend.
- Het College van Burgemeester en Wethouders formuleert een reactie op de zienswijze. Deze reactie maakt deel uit van het concept-zienswijzenverslag, dat aan alle indieners van zienswijzen wordt toegestuurd.
- Tevens ontvangen zij het concept-besluit over het vast te stellen bestemmingsplan.
- Mochten er punten zijn die niet in de zienswijze en de hoorzitting van heden aan de orde zijn gekomen, maar volgens reclamant bij nader inzien wel van belang zijn voor de beoordeling, dan kan - in vervolg op de hoorzitting van heden - gebruik worden gemaakt van het insprekrecht tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie (*datum nog niet bekend*), waarin het ontwerpbestemmingsplan Kasteel Oijen - 2017 aan de orde komt. Herhaling van de inbreng, zoals verwoord tijdens de hoorzitting, is echter overbodig.
 - Het spreekrecht voor de raadsadviescommissie moet door reclamant vooraf bij de raadsgriffie worden aangevraagd.
 - Een inspreekreactie tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie wordt geen onderdeel van de zienswijze die aan de hoorcommissie is toegelicht.
 - De raadsadviescommissie betreft de inspreekreactie bij de discussie over het bestemmingsplan.
 - De raadsadviescommissie adviseert de gemeenteraad over het bestemmingsplan.
- De schriftelijke reactie van de gemeenteraad (het zienswijzenverslag) gaat niet in op de inspreekreactie.
- De besluitvorming over het bestemmingsplan is aan de gemeenteraad en zal plaatsvinden tijdens een formele raadsvergadering.

Het verslag van de hoorzitting maakt integraal deel uit van het dossier inzake het bestemmingsplan.

Verslag hoorzitting

1 Opening en mededelingen

De voorzitter opent de hoorzitting en stelt de aanwezigen voor. Hij schetst in het kort de status en taak van de hoorcommissie. Voorts gaat hij kort in op de procedure en de werkwijze tijdens de zitting.

2 Hoorzitting Ontwerpbestemmingsplan Kasteel Oijen - 2017

2.1 Reclamant

Reclamant geeft met behulp van de gepresenteerde gebiedskaart aan hoe Kasteel Oijen is gelegen ten opzichte van het perceel en pand van reclamant.

Inleidend verwijst spreker naar de bestemmingplanprocedure in de jaren 2010-2013 waar de toenmalige gemeente Lith verantwoordelijk voor was. Toentertijd bleek de intentie om van Kasteel Oijen een steunpunt voor natuur te maken. Reclamant heeft hier bezwaar tegen gemaakt omdat dit betekende dat er horeca in het kasteel zou worden gevestigd en de locatie zou worden ingezet voor vergaderingen en partijen. Deze procedure is in 2013 geëindigd, waarmee het steunpunt, inclusief de horecamogelijkheid, van de baan was.

Reclamant was dan ook verbaasd over het nieuwe bestemmingsplan, dat de heer Van Schijndel de mogelijkheid biedt het kasteel te gaan uitbaten. Hij heeft het plan weliswaar mogen inzien, maar er is hem geen enkele inspraakmogelijkheid geboden. Het plan in totaliteit stuit bij reclamant op veel weerstand, want dit behelst grote veranderingen in de zin van evenementen, partijen, horeca en woningbouw. Bovendien valt het pand van reclamant binnen de geluidshindergrens. In het plan wordt gesproken over 50 dB en, tussen de regels door, over 70 dB, maar reclamant vreest voor hogere waarden.

Reclamant kan dan ook niet akkoord gaan met het ontwerpbestemmingsplan Kasteel Oijen 2017, temeer daar hij in een eerdere bestuursperiode (2010-2013) reeds kenbaar heeft gemaakt grote bezwaren te hebben tegen het destijds geplande horecagedeelte.

In het nu voorliggende bestemmingsplan is bovendien geen begrenzing aangegeven. Het kasteel, inclusief de uiterwaard, is altijd onderdeel van de EHS geweest en is sinds 1994 een burgerwoning. Dit is ook bij Natuurmonumenten bekend. Het plan voor het realiseren van een natuursteunpunt kwam van Natuurmonumenten. Dit plan is niet doorgegaan, maar het nu voorliggende plan voorziet in een veel zwaardere bestemming. Natuurmonumenten heeft in het verleden samen met de gemeente Lith het besluit genomen om de zomerfeesten van Lith niet meer in de uiterwaarden te laten plaatsvinden. Deze gaan nu bij

het kasteel plaatsvinden. Zonder begrenzing acht spreker een dergelijk voornemen onacceptabel.

Ambtelijk wordt aangegeven dat er geen nieuwe elementen zijn ingebracht ten opzichte van de eerdere schriftelijke zienswijze. Verder wordt opgemerkt dat veel van de door reclamant genoemde stellingen, aannames en conclusies niet te volgen zijn en/of niet kloppen. Onder andere voor wat betreft de vroegere bestemmingsplanprocedure in relatie tot steunpunt voor natuur en voor wat betreft evenementen, woningbouw en geluid.

Reacties en vragen hoorcommissie

De commissie vraagt een toelichting op de geplande woningbouw.

Reclamant geeft aan dat er 32 woningen mogen worden gebouwd. Hierbij gelden geen beperkingen. Het plan voorziet voorts in een particuliere woning voor de heer Van Schijndel met brasserie en een evenementenhal. Er is sprake van een tweeledig bestemmingplan.

Ambtelijk wordt uitgelegd dat er geen woningen komen, zoals reclamant voorstelt, maar in het oostelijke en westelijke neerhuis komt de mogelijkheid om een groepsaccommodatie te realiseren voor overnachting. In één van de neerhuizen is dit al toegestaan middels een omgevingsvergunning. En het aangehaalde getal '32' verwijst naar het aantal personen. Alle verbouwingen vinden intern plaats waardoor aan de uiterlijke verschijningsvorm van het kasteelcomplex niets verandert. Verder is geen sprake van een particuliere woning maar een bedrijfswoning voor de exploitant en begrijpt de ambtelijk adviseur niet wat reclamant bedoelt met een 'tweeledig bestemmingsplan'.

Reclamant stelt dat deze informatie niet correct is. Een aantal jaren geleden is een oude schuur afgebrand. In het bestemmingsplan stond dat men binnen twee jaar moest herbouwen. Nu wil men een woonhuis bouwen voor de heer Van Schijndel met een brasserie en een evenementenhal.

Ambtelijk wordt toegelicht dat de conclusies en aannames van reclamant onjuist zijn. Er komt geen evenementenhal en er worden ook geen evenementen gehouden. Het bestemmingsplan legt precies vast wat is toegestaan; daar passen geen evenementen in.

Reclamant vraagt dit schriftelijk te bevestigen opdat hij hiermee akkoord kan gaan.

Ambtelijk wordt aangegeven dat dit niet nodig is omdat dit in het bestemmingsplan is vastgelegd. Voorts wordt toegelicht dat het bedrijfsplan van de heer Van Schijndel, waar reclamant uit put, niet actueel is én geen onderdeel van het bestemmingsplan vormt.

De commissie vraagt of de bestemmingsplanwijziging ook betrekking heeft op wijziging van de functies binnen het plangebied.

Ambtelijk wordt bevestigend geantwoord. De eigenaar van het plangebied, Natuurmonumenten, heeft besloten om nieuwe economische dragers te zoeken om het kasteel te kunnen behouden en de cultuurhistorische waarde te versterken.

Natuurmonumenten heeft daartoe een prijsvraag uitgeschreven en de heer Van Schijndel had hier het beste plan voor. Natuurmonumenten is met hem vervolgafspraken gaan maken. Om het complex voor de toekomst te kunnen behouden moeten nieuwe functies toegevoegd worden aan het complex. Het vigerende bestemmingsplan kan hier niet in voorzien. Dat is de aanleiding voor de huidige bestemmingsplanprocedure.

Het parkeerterrein wordt volledig landschappelijk ingepast. Omdat het parkeerterrein wordt aangelegd op een perceel dat binnen het provinciale Natuur Netwerk Brabant ligt, moet compensatie plaatsvinden. Een ander deel van het perceel met de agrarische bestemming krijgt daarom een natuurbestemming. Het inrichtingsplan is, in overleg met de gemeentelijke Monumentencommissie, tot stand gekomen.

Reclamant geeft aan dat de oostelijke toegang naar de parkeerplaats – voor minder validen, bevoorrading en fietsers – gedeeltelijk over zijn perceel loopt.

De commissie vraagt de situatie met betrekking tot de inrit toe te lichten.

Ambtelijk wordt opgemerkt dat de oostelijke toegang niet naar het parkeerterrein leidt en met de genoemde fietsers wordt privéverkeer bedoeld. Verder wordt toegelicht dat de gehele inrit eigendom is van Natuurmonumenten. In de bestemmingsplanregels is geborgd dat een bevoorradingsvrachtauto maximaal één keer per dag in en uit mag rijden. In het geval dat die, zoals reclamant stelt, in of uit moet draaien over de grond van reclamant, zal moeten worden gezien of de vrachtwagen via de andere kant in of uit kan draaien, zodat het perceel van reclamant niet betreden hoeft te worden.

Reclamant is het niet met deze uitleg eens. De inrit is eenvoudigweg te smal om betreding te voorkomen; zijn perceel zal nodig zijn voor het keren. Spreker geeft aan dat hij ook met de vorige eigenaar op dit punt een conflict had en hij stelt "dat Natuurmonumenten niets op zijn grond heeft te zoeken". Dezelfde mededeling heeft hij aan de heer Schuring gedaan; dit heeft geleid tot aanleg van een uitrit aan de andere zijde van het perceel.

Reclamant wenst geen afrastering omdat hij recht van overpad heeft over de grond van Natuurmonumenten. Hij acht dit een privékwestie.

Ambtelijk wordt aangegeven dat dit inderdaad een privaatrechtelijke kwestie is. Het is aan Natuurmonumenten om de situatie samen met de exploitant te bezien. Er is goed nagedacht over de verkeersstromen. De oostelijke inrit mag zo min mogelijk worden gebruikt om de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken. Dat is geborgd in de planregels.

Voorts wordt toegelicht dat halverwege het talud van de gracht, tussen de bomenrijen, vlonders komen voor voetgangers.

Reclamant acht dit esthetisch onwenselijk omdat men vanuit het kasteel, maar ook vanuit de woning van reclamant onder deze vlonders kan kijken. Hij beschouwt dit als een onwenselijke aantasting van zijn uitzicht.

Spreker wijst er op dat met deze optie ook zijn privacy wordt aangetast. Immers, wanneer er een vrachtwagen langsrijdt, kunnen inzittenden in zijn keuken kijken.

Reclamant vraagt in algemene zin aandacht voor de geluidshinder. Hij benadrukt dat zijn woning 'onder de paraplu van het geluid ligt', dat dus tot 70 dB kan oplopen. Feit is echter dat er geen enkele keer is gemeten tijdens een feest.

Ambtelijk wordt aangegeven dat de vlonders ingepast worden in het landschap en niet te zien zijn vanuit de woning. Verder mag vrachtverkeer slechts 1x per dag gebruik maken van de toegang. De opmerking over geluidshinder is niet te volgen voor de ambtelijk adviseur maar in ieder geval zijn geluidsmetingen van activiteiten die nog niet plaatsvinden maar op de toekomst zijn gericht, nooit mogelijk. In het bestemmingsplan is een uitgebreide geluidsparagraaf opgenomen. Voorts is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Al het geluid van alle activiteiten die kunnen plaatsvinden, is gecumuleerd in beeld gebracht. De conclusie uit dat onderzoek is, dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De voorzitter informeert naar de contacten van reclamant met Natuurmonumenten en de toekomstige exploitant.

Reclamant staat privé op goede voet met de familie Van Schijndel. Dat geldt niet voor zijn contacten met Natuurmonumenten.

Reclamant betreurt de noodzaak van een formeel bezwaar en betreurt met name dat er geen ander plan bespreekbaar is waarmee de rust in de omgeving voor de toekomst wordt geborgd. Het voornemen van een volledige horecaverunning gekoppeld aan evenementen acht hij absoluut niet passend in een stiltegebied. Dergelijke bestemmingen horen zijns inziens in een stedelijk centrum en dus niet in een stiltegebied.

De voorzitter constateert dat er geen vragen meer zijn vanuit de commissie.

3 Sluiting

De voorzitter acht de zienswijze duidelijk en stelt vast dat voor reclamant de vervolprocedure duidelijk is.

De voorzitter sluit de hoorzitting om 19.30 uur met dankzegging voor ieders aanwezigheid.