



Corr. nr.: 2013.06096

Preadvies

Portefeuillehouder : R.A.J.M. van Eijkeren
Datum collegebesluit : 16 april 2013

Onderwerp : **Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan
"De Wereld van de Efteling"**
Programma : **11. Bouwen en wonen**
Commissie : **Fysieke Omgeving en Milieu**
Agenda nr. : **13, 2013/21**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Wij hebben het bestemmingsplan "De Wereld van de Efteling" voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op alle gronden van de Efteling. Met het bestemmingsplan wordt beoogd een actuele ruimtelijke regeling te maken, die in overeenstemming is met de thans bestaande situatie. De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en geënt op de systematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". De procedure voor dit bestemmingsplan is inmiddels zodanig gevorderd dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling.

1. Inleiding

Het plangebied bestaat uit het dagrecreatieterrein van De Efteling, de golfbaan, de verblijfrecreatieve terreinen (Bosrijk en Het Loonse Land), bosgebied en enkele agrarische percelen van zowel de Efteling als ingesloten van derden. Het plangebied is globaal begrensd door de Europalaan aan de noordzijde, aan de oostzijde door de N261 (Midden-Brabantweg), aan de zuidzijde door het Hooispoor en de Eerste Dwarsbaan en aan de westzijde door de Paalbaan. Het voorontwerpbestemmingsplan "De Wereld van de Efteling" heeft van 13 september 2012 tot en met woensdag 24 oktober 2012 ter inzage gelegen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Tegelijkertijd is het plan tijdens deze periode voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. Het ontwerpbestemmingsplan "De Wereld van de Efteling" heeft op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 januari 2013 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De procedure is inmiddels zo ver doorlopen dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Wat willen we bereiken

Voor het plangebied geldt nu een achttal bestemmingsplannen. Bovendien is een aantal individuele ontwikkelingen na het verlenen van vrijstelling gerealiseerd. Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Bovendien wordt hiermee voldaan aan de eis uit de Wet ruimtelijke ordening, dat bestemmingsplannen vóór 1 juli 2013 geactualiseerd moeten zijn.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingekomen. Die zijn in de bijgevoegde nota "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Dat leidt er in ieder geval toe dat wordt voorgesteld de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bestemming "recreatie - dagrecreatie" gewijzigd vast te stellen op 2,5 meter. Dat is dezelfde hoogte als nu voor dit gebied is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Loon op Zand", zoals dat in 1982 is vastgesteld.

Bij een nadere controle van de regels is gebleken dat in de bestemming "recreatie - sport" de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen is bepaald op 2,5 meter. Dat wijkt af van de regeling in het huidige bestemmingsplan "Buitengebied 1997" en ook van de regeling voor vergelijkbare bestemmingen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2011", waarin een maximale maat van 2 meter is opgenomen. Daarom wordt ten aanzien van deze bouwwerken voorgesteld de hoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bestemming "recreatie - sport" gewijzigd vast te stellen op 2 meter.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan "De Wereld van de Efteling" vormt de komende jaren het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden binnen de grenzen van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de momenteel geldende wettelijke eisen. Dit betekent onder andere dat het plan volledig digitaal (via het internet) raadpleegbaar is.

4. Wat gaat het kosten

Het bestemmingsplan is opgesteld voor rekening van de Efteling. De kosten van ambtelijke begeleiding worden vergoed, zodat er voor de gemeente geen kosten aan deze herziening van het bestemmingsplan zijn verbonden.

5. Communicatie

Het voorontwerpbestemmingsplan "De Wereld van de Efteling" heeft van 13 september 2012 tot en met woensdag 24 oktober 2012 ter inzage gelegen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Het ontwerpbestemmingsplan "De Wereld van de Efteling" heeft vervolgens op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 januari 2013 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De indieners van een zienswijze hebben wij een exemplaar van de nota "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" doen toekomen, alsmede een exemplaar van het onderhavige preadvies. Na uw beslissing omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zullen de indieners van de zienswijzen daar persoonlijk van op de hoogte worden gesteld. Een vastgesteld bestemmingsplan moet binnen 2 weken na de beslissing daartoe worden gepubliceerd. Uitzondering op die regel is de situatie dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld. Dan vindt publicatie plaats 6 weken na het besluit, tenzij door Gedeputeerde Staten op verzoek is verklaard dat er geen bezwaren bestaan tegen het eerder publiceren. Wij zijn voornemens een dergelijk verzoek aan Gedeputeerde Staten te richten.

Nadat het vastgestelde bestemmingsplan is gepubliceerd, ligt het plan 6 weken ter inzage. Gedurende die termijn kunnen de indieners van een zienswijze en degenen, die bezwaar hebben tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Advies raadscommissie

De griffier heeft ons over de bespreking het volgende bericht:

De portefeuillehouder heeft aangegeven dat het hier gaat om een actualiserend conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat dit bestemmingsplan zelf niet zorgt voor ontwikkelingen in het plangebied. Er is slechts de bestaande situatie beschreven. De commissie heeft haar zorgen uitgesproken over de milieu- en archeologische waarden in het gebied. Verder is zij van mening dat de bewoners bij toekomstige ontwikkelingen in een vroeg stadium bij ontwikkelingen moeten worden betrokken. De portefeuillehouder ondersteunt deze gedachte.

De VVD fractie is van mening dat de reactie op een zienswijze niet gebaseerd is op ruimtelijke argumenten en vraagt het college hier voortaan rekening mee te houden.
De commissie spreekt af om dit voorstel als besprekstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 6 juni 2013.

7. Voorgesteld wordt

1. de met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "De Wereld van de Efteling" naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals weergegeven in de nota "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" en op basis daarvan:
 - a. de zienswijze van H.P.M. van den Hoven, Kinkenpolder 8a te Kaatsheuvel, niet-ontvankelijk te verklaren;
 - b. de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - c. de zienswijze van H.L.J. Mathijssen en A.A.H. Mathijssen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - d. de overige zienswijzen, voor zover ontvankelijk, ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "De Wereld van de Efteling" vast te stellen en daarbij ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen de wijzigingen aan te brengen, zoals die zijn beschreven in de notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen";
3. vast te stellen dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal reeds via een anterieure exploitatieovereenkomst is verzekerd;
4. het college te machtigen zowel een verweerschrift op te stellen en in te dienen in geval er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van de raad wordt gebracht, als de vertegenwoordiging van de raad te regelen ten behoeve van in dat verband te houden zittingen.

8. Bijlagen

1. ontwerpbestemmingsplan "De Wereld van de Efteling" (ter inzage);
2. nota "beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" (ter inzage).

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2013, nummer 2013/21;

gelet op het advies van de commissie Fysieke Omgeving en Milieu d.d. 14 mei 2013;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

o v e r w e g e n d e :

dat de regeling van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de terreinen van de Efteling is verdeeld over een groot aantal bestemmingsplannen uit verschillende perioden;

dat daardoor een adequate en actuele regeling ontbreekt;

dat gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar dienen te worden herzien vóór 1 juli 2013;

dat burgemeester en wethouders een bestemmingsplan hebben voorbereid dat voorziet in een integrale regeling van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het genoemde gebied;

dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg hebben gevoerd met de betrokken overheidsorganen en dat de resultaten hiervan zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingplan;

dat burgemeester en wethouders op grond van de Inspraakverordening Loon op Zand inspraak hebben gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan en dat de resultaten daarvan zijn verwoord in de toelichting;

dat het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting en bijlagen ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van 17 januari tot en met 27 februari 2013 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat de mogelijkheid voor iedereen bestond met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken;

dat van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen de volgende (rechts)personen gebruik hebben gemaakt:

1. Brandweer Midden- en West-Brabant.
2. De heer en mevrouw Liebrechts, Kinkenpolder 2, Kaatsheuvel.
3. H.L.J. Mathijssen en A.A.H. Mathijssen, Bernsehoef 9, Kaatsheuvel.
4. M.P.A. Klijn-van den Hoven, Julianalaan 10, Oisterwijk.
5. H.P.M. van den Hoven, Kinkenpolder 8a, Kaatsheuvel.

dat de ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de bij dit besluit behorende nota "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen";

dat gebleken is dat het wenselijk is het bestemmingsplan op een enkel punt ambtshalve gewijzigd vast te stellen en dat deze wijzigingen zijn verwoord in de nota "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen";

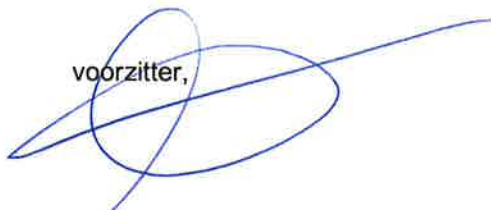
besluit:

1. de met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "De Wereld van de Efteling" naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals weergegeven in de nota "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" en op basis daarvan:
 - a. de zienswijze van H.P.M. van den Hoven, Kinkenpolder 8a te Kaatsheuvel niet-ontvankelijk te verklaren;
 - b. de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - c. de zienswijze van H.L.J. Mathijssen en A.A.H. Mathijssen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - d. de overige zienswijzen, voor zover ontvankelijk, ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "De Wereld van de Efteling" vast te stellen en daarbij ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen de wijzigingen aan te brengen, zoals die zijn beschreven in de notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen";
3. vast te stellen dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal reeds via een anterieure exploitatieovereenkomst is verzekerd;
4. het college te machtigen zowel een verweerschrift op te stellen en in te dienen in geval er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van de raad wordt gebracht, als de vertegenwoordiging van de raad te regelen ten behoeve van in dat verband te houden zittingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 6 juni 2013.

De raad voornoemd,

voorzitter,



griffier,

