

Nota van zienswijzen op Ontwerp bestemmingsplan 't Soperse Bos

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 november 2012 zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld naar keuze schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Binnen de termijn heeft alleen de provincie Noord Brabant een schriftelijke zienswijze ingediend.

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Inhoud zienswijze

1. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied en bevat in artikel 4 een rechtstreeks recht tot uitbreiding van bebouwing en de mogelijkheid tot permanente bewoning. Voorliggend plan betreft een verruiming van bebouwing en van functie ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.
2. De provincie constateert dat in de toelichting van het bestemmingsplan slechts een onderbouwing is opgenomen ten behoeve van de waardevermeerdering van de opgenomen uitbreidingsmogelijkheden, teneinde invulling te geven aan artikel 2.2 van de Verordening ruimte. De kwaliteitsverbetering van het landschap heeft voor de functiewijziging om permanente bewoning van de recreatiewoningen toe te staan in het bestemmingsplan geen doorvertaling gekregen. Hierdoor wordt geen invulling gegeven aan artikel 2.2 van de Verordening. De provincie acht het ontwerp bestemmingsplan in strijd met de Verordening.

Nota van antwoord op zienswijzen

Zienswijze 1:

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan staat aangegeven, dat ten opzichte van het oude bestemmingsplan het nieuwe bestemmingsplan een potentiële versterking heeft van c.a. 2700m². Dit potentieel is berekend door het aantal vierkante meters dat in het oude bestemmingsplan was toegestaan (60m² + 10% = 66m²) af te trekken van het aantal vierkante meters dat in het ontwerp bij recht is opgenomen (82,5m²). Dit geeft een uitbreidingsmogelijkheid van 16,5m² per recreatiewoning. In totaal zou dit uitkomen op een uitbreidingspotentieel van circa 2.700m². Bij de berekening van de nodige kwaliteitsverbetering voor deze potentiële versterking is in het ontwerp gestreefd naar een één op één compensatie.

De uitbreidingsmogelijkheid van 16,5m² voor een recreatiewoning is echter ook al in de huidige situatie mogelijk. Op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met de gemeentelijke beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden 2011 is zonder kwaliteitsverbetering uitbreiding van de recreatiewoningen tot 82,5m² mogelijk, mits de uitbreiding (16,5m²) niet hoger wordt uitgevoerd dan 5 meter en het voldeed aan de afstanden op gebied van brandveiligheid. Omdat de recreatiewoningen in 't Soperse Bos op voldoende afstand van elkaar staan kan overal aan de brandveiligheid worden voldaan. De enige versterking ten opzichte van de oude situatie per recreatiewoning is mogelijk het gegeven dat de uitbreiding volgens het nieuwe bestemmingsplan een nokhoogte mag hebben van 8 meter. De goothoogte is in het nieuwe bestemmingsplan echter neergelegd op maximaal 3,5 meter. De

uitbreidingsmogelijkheden per recreatiewoning is ten opzichte van de oude planologische situatie daarom minimaal. Temeer ook omdat de 10%-regeling niet meer in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen.

In vergelijking met het huidige bestemmingsplan in combinatie met de geldende wet en regelgeving blijkt, anders dan in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesuggereerd, het versteningspotentieel in het nieuwe bestemmingsplan, zo die er is, nihil te zijn. De toelichting zal hierop in het vast te stellen bestemmingsplan worden aangepast.

Volgens het nieuwe bestemmingsplan zal het bovendien niet meer mogelijk zijn meer recreatiewoningen in het gebied te bouwen. Zo was er op het terrein nog zeker ruimte voor 12 nieuwe recreatiewoningen (à 82,5m²) welke conform het voorliggend bestemmingsplan niet meer kunnen worden gebouwd. Dit levert een afname van het versteningspotentieel op van 990m². Ook deze afname wordt aangedragen als kwaliteitsverbetering voor de functiewijziging. Daarmee kan de kwaliteitsverbetering die voor de vermeende versterking in de anterieure overeenkomst is vastgelegd worden ingezet voor de functiewijziging.

Zienswijze 2

Initiatiefneemster heeft vanaf 2007 in haar budget jaarlijks kosten opgenomen voor onderhoud natuur en beheer en controle waterkwaliteit op het terrein. Dit onderhoud vindt plaats aan natuur op het terrein waar vooralsnog geen beschermende maatregelen voor zijn genomen. Dit heeft er toe geleid dat het terrein, gelezen het bij het bestemmingsplan gevoegde rapport "Voorstel Compensatie, 12 september 2012" opgesteld door Rob Brinkhof ecoloog gemeente 's-Hertogenbosch en de brief van Stichting Landschapsbelang Maasdonk na een bezoek aan 't Soperse Bos op 24 mei 2012, nu al een algemene natuurwaarde bezit.

Een groot gedeelte van deze investeringen vindt plaats aan natuur op het terrein waar in het oude planregime geen planologische bescherming. Dit onderhoud kan daarom als natuurbehoud en daarom ook meegerekend worden in de kwaliteitsverbetering. Bovenop de al vastgelegde kwaliteitsverbetering en de investeringen die al vanaf 2008 zijn gedaan (circa € 33.000,--) heeft initiatiefneemster voor de komende planperiode (10 jaar), boven op de aankoop van een strook grond ten behoeve van de kwaliteitsverbetering, volgens haar vastgesteld budget € 512.667,-- aan natuuronderhoud, gereserveerd. Dit is inclusief een reservering voor de werkzaamheden die vrijwilligers op het park aan natuuronderhoud verrichten.

De kosten aan natuuronderhoud betreffen onderhoud aan bermen en grasvelden, snoeiwerk bomen en heesters, onkruidbestrijding. Het onderhoud aan het groen en natuur gebeurt, mede vanwege de ligging van het gebied in het grondwaterbeschermingsgebied, natuurvriendelijk. Naar onze mening dienen de investeringen in natuur die de initiatiefneemster op het terrein doet meegerekend te worden in de kwaliteitsverbetering voor de functiewijziging. Deze investeringen zullen voor de komende tijd in een allonge aan de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Bovendien heeft initiatiefneemster met haar leden een herplantplicht afgesproken. Voor bomen die op het terrein (ook op particuliere gronden) worden verwijderd, dienen ergens anders op het terrein nieuwe bomen te worden geplant. Om de investeringen die door initiatiefneemster op het terrein doet planologisch te beschermen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Onder de bestemming recreatie wordt in de doeleindenomschrijving het aspect natuur toegevoegd. Daarnaast wordt voor het terrein een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken in het plan verwerkt. Hiermee wordt de herplantplicht die initiatiefneemster vrijwillig heeft ingesteld ook bestuurlijk juridisch vastgelegd. Privaatrechtelijk was deze compensatieregeling al een feit.

Conclusie zienswijzen

Gelet op de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen 1 en 2 gegrond. De toelichting onder paragraaf 3.2 zal worden aangepast. Verder zal ter bescherming van de natuur op het terrein aan artikel 4 Recreatie onder 4.1 'Bestemmingsomschrijving' de functie 'natuur' worden toegevoegd. Tevens zal aan artikel 4 een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk worden opgenomen. Daardoor de natuur op het terrein ook planologisch juridisch wordt beschermd. In dit stelsel zal een compensatie regeling voor verwijdering van bomen en natuur opgenomen worden. Met een allonge aan de anterieure overeenkomst van 15 december 2012 heeft initiatiefneemster zich verplicht gesteld de komende planperiode € 512.666,- te reserveren voor het onderhoud en behoud van de natuurwaarde in het plangebied. Wij achten deze maatregelen voldoende om voor de functiewijziging te kunnen voldoen aan artikel 2.2 van de provinciale verordening Ruimte.

Maasdonk, 26 maart 2013,

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris

drs. J.C.M. Michels

burgemeester

drs. R.H. Augusteijn