

Besluitvormende nota

Raad/13-00040

Datum voorstel: 26 maart 2013
Agendapunt: 12.
Vergadering: 23 april 2013
Portefeuillehouder: Dhr. B.H.M. Brands
Behandelend ambtenaar: Dhr. P.H.F.M. van Dongen
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 't Soperse Bos
Nummer begrotingswijziging:
Voorstel:

1. Indiener van de ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. Met overneming van de nota van antwoord de zienswijze gegrond te verklaren;
3. De toelichting van het bestemmingsplan 't Soperse Bos ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat de tekst onder paragraaf 3.2 onder verwijzing naar de nota van antwoord wordt aangepast;
4. Het bestemmingsplan "'t Soperse Bos" (NL.IMRO.1671.BPBG2011MD000050-01VA, ondergrond o_NL.IMRO.1671.BPBG2011MD000050-1ON_ondergrond.dxf) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat artikel 4 'Recreatie' onder 1 wordt aangevuld met de bestemmingsomschrijving 'natuur' en met een omgevingsvergunningenstelsel voor werken, waarmee het verboden wordt binnen deze bestemming zonder omgevingsvergunning bomen en hout opstanden te kappen, gronden af te graven, te ontgronden, te egaliseren, te diepploegen en op te hogen, verharde - en halfverharde wegen en paden aan te leggen en landschapselementen te verwijderen;
5. De provincie te verzoeken de wettelijke reactietermijn te verkorten door direct uitspraak te doen over de aanvaardbaarheid van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan naar aanleiding van haar zienswijze;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Ter uitvoering van een gedeelte van de door u op 1 februari 2011 vastgestelde structuurvisie Dierenbos e.o. hebben wij het bestemmingsplan 't Soperse Bos in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan voorziet ondermeer in het toestaan van permanente bewoning van de vakantiebungalows op het gedeelte 't Soperse Bos. De inzagetermijn van het ontwerp van het bestemmingsplan was op 2 januari 2013 geëindigd. Tijdens deze termijn is één zienswijze door de provincie ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze dient het bestemmingsplan te worden aangepast en aangevuld.

Toelichting

Op 10 april 2012 hebben wij u via een Raadsinformatiebrief er van op de hoogte gesteld dat wij het voorontwerp bestemmingsplan ter visie hadden gelegd. Tijdens de termijn van ter visielegging hebben omwonenden aan de Coppensdijk één inspraakreactie ingediend. In het kader van het vooroverleg hebben drie instanties, waaronder de provincie, een reactie ingediend. In het kort hield de reactie van de provincie in dat 't Soperse Bos ingevolge de provinciale Structuurvisie binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' ligt. Voor de voorgenomen functiewijziging van

recreatie naar wonen en de eventuele verstening die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt dient op grond van artikelen 2.1 en 2.2 een kwaliteitsverbetering in het landschap (hierna kwaliteitsverbetering) plaats te vinden. Op grond van de ingekomen reacties hebben wij de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld. Nadere onderzoeken hebben plaatsgevonden en wij hebben met de initiatiefneemster (Vereniging Van Eigenaren recreatiepark Vinkeloord) een anterieure - en koopovereenkomst gesloten om onder meer te kunnen voldoen aan de volgens de provinciale verordening Ruimte verplichte kwaliteitsverbetering. De initiatiefneemster koopt hiervoor van de gemeente in de nabijheid van het plangebied 2700m² agrarische grond om deze om te zetten naar natuur. Dit perceel is in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen als natuur. Met deze compensatie waren wij en de initiatiefneemster in de veronderstelling dat wij voldeden aan de op grond van artikel 2.2 van de provinciale verordening Ruimte verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap. Na dat initiatiefneemster op 31 oktober 2012 akkoord was gegaan met de inhoud van de anterieure - en de koopovereenkomst hebben wij op 19 november 2012 het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd. De anterieure- en koopovereenkomst zijn op 15 december 2012 getekend. Tijdens de termijn van de ter inzage legging heeft alleen de provincie een zienswijze ingediend.

Zienswijze

De strekking van de zienswijze van de provincie luidt dat de voorgestelde kwaliteitsverbetering alleen betrekking heeft op de beoogde verdere verstening in het gebied, voor de functiewijziging van recreatie naar wonen is geen kwaliteitsverbetering vastgelegd. Hierdoor voldoet het bestemmingsplan niet aan de verordening Ruimte en zal deze daarop moeten worden aangepast. Naar aanleiding van deze zienswijze is contact gezocht met de provincie. Uit dit overleg kwam onder meer naar voren dat de zienswijze berust op de tekst zoals die is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Daarin staat aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan enige uitbreiding van recreatiewoningen toelaat. Op basis van deze mogelijke verdere verstening is volgens de toelichting de kwaliteitsverbetering bepaald. Dit suggereert dat voor de functiewijziging van recreatie naar wonen geen kwaliteitsverbetering is vastgelegd.

Uit nader onderzoek blijkt echter dat in vergelijking met het huidige bestemmingsplan in combinatie met de geldende wet en regelgeving, het versteningpotentieel in het nieuwe bestemmingsplan, zo die er is, nihil te zijn. Dit is anders dan in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesuggereerd. Op grond van het huidige bestemmingsplan en de geldende wet- en regelgeving mochten de vakantiebungalows in het gebied al zonder kwaliteitsverbetering tot 82,5m² worden uitgebreid. Deze regeling is in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. In het voorliggend bestemmingsplan is geen 10% regeling meer opgenomen, zodat de oppervlakte van 82,5m² maximaal is. Dit is overigens in overeenstemming met uw wens geen verdere verstening in het gebied toe te laten dan wat al was toegestaan. Paragraaf 3.2 van de toelichting moet hierop worden aangepast. Hiermee komt de in de anterieure en koopovereenkomst overeen gekomen kwaliteitsverbetering beschikbaar voor compensatie die nodig is voor de functiewijziging van 'recreatie' naar 'recreatie met permanente bewoning toegestaan'.

Bovendien kwam naar voren dat initiatiefneemster ter behoud van de natuurwaarde op het terrein zelf al investeringen pleegt, die niet in de anterieure zijn opgenomen. Initiatiefneemster heeft vanaf 2007 jaarlijks geld gereserveerd voor onderhoud en beheer van natuur en controle van de kwaliteit van het water op het terrein. Dit onderhoud betreft natuur op het terrein waar in het oude bestemmingsplan geen beschermende maatregelen voor waren genomen. Dit heeft er toe geleid dat het terrein nu al een algemene natuurwaarde bezit. Initiatiefneemster heeft uit eigen beweging op basis van eerdere reserveringen in haar begroting 2013-2023 middelen gereserveerd voor het behoud van deze natuurwaarde op het terrein. In totaal heeft zij daarvoor € 512.667,- gereserveerd, inclusief het arbeidskapitaal dat door vrijwilligers wordt ingebracht. Ter behoud van de natuurwaarde op het terrein heeft initiatiefneemster eveneens een compensatieregeling in het leven geroepen. Leden zijn daardoor verplicht voor elk groen (o.a. bomen) dat van hun particuliere kavel verdwijnt kwaliteitsverbetering in de vorm van herplant op hun eigen terrein te plegen. Zo blijft de natuurwaarde op het terrein behouden.

Wij hebben deze investeringen aan de provincie voorgelegd. Zij geeft aan de investeringen voldoende te vinden als kwaliteitsverbetering voor de functiewijziging. Voorwaarde daarbij is wel dat de financiële reservering voor natuurbehoud op het terrein wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst en ter behoud van de natuurwaarde de regeling van initiatiefneemster planologisch juridisch in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. De allonge van de al ondertekende anterieure overeenkomst, met daarin een vastlegging van de reservering van € 512.666,- voor de eerst komende 10 jaar, is op 14 maart 2013 getekend. De natuurwaarde zal namens de gemeente door Stichting Landschapsbelang Maasdonk om de drie jaar geïnventariseerd worden om te bezien of daadwerkelijk aan natuurbehoud op het terrein wordt gewerkt. Om te voorkomen dat de natuurwaarde planologisch juridisch niet wordt beschermd stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze wijzigingen houden een aanvulling van de bestemming 'Recreatie' in artikel 4 in. Onder 1 van dit artikel wordt de omschrijving 'natuur' toegevoegd. Daarnaast wordt het artikel aangevuld met een omgevingsvergunningenstelsel voor werken, waarmee het verboden wordt binnen deze bestemming zonder omgevingsvergunning bomen en hout opstanden te kappen, gronden af te graven, te ontgronden, te egaliseren, te diepploegen en op te hogen, verharde - en halfverharde wegen en paden aan te leggen en landschapselementen te verwijderen. Met deze wijzigingen wordt alsnog voldaan aan artikel 2.2 van de provinciale verordening Ruimte en kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Vanwege de zienswijze van de provincie moet het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan eerst voor reactie ook aan haar worden voorgelegd. De provincie heeft dan in de regel 6 weken de tijd om op het bestemmingsplan te reageren. Gelet op de inhoud van de allonge en de voorgestelde wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan heeft de provincie voorafgaand aan dit voorstel op ambtelijk niveau aangegeven dat het voornemen nu wel voldoet aan de verordening Ruimte. Een definitieve uitspraak hierover kan de provincie pas doen als de allonge is ondertekend en het bestemmingsplan conform voorstel is vastgesteld. Uw raad heeft de mogelijkheid om de provincie dan te verzoeken de reactietermijn te verkorten door direct uitspraak te doen over de wijzigingen in het vastgesteld bestemmingsplan. Wij stellen u voor van deze gelegenheid gebruik te maken om verdere vertraging in de procedure te voorkomen.

Voorstel

1. Indiener van de ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. Met overneming van de nota van antwoord de zienswijze gegrond te verklaren;
3. De toelichting van het bestemmingsplan 't Soperse Bos ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat de tekst onder paragraaf 3.2 onder verwijzing naar de nota van antwoord wordt aangepast;
4. Het bestemmingsplan "'t Soperse Bos" (NL.IMRO.1671.BPBG2011MD000050-01VA, ondergrond o_NL.IMRO.1671.BPBG2011MD000050-1ON_ondergrond.dxf) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat artikel 4 'Recreatie' onder 1 wordt aangevuld met de bestemmingsomschrijving 'natuur' en met een omgevingsvergunningenstelsel voor werken, waarmee het verboden wordt binnen deze bestemming zonder omgevingsvergunning bomen en hout opstanden te kappen, gronden af te graven, te ontgronden, te egaliseren, te diepploegen en op te hogen, verharde - en halfverharde wegen en paden aan te leggen en landschapselementen te verwijderen;
5. De provincie te verzoeken de wettelijke reactietermijn te verkorten door direct uitspraak te doen over de aanvaardbaarheid van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan naar aanleiding van haar zienswijze;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen in het algemeen alleen belanghebbenden, die tijdig zienswijzen op het ontwerpplan aan u kenbaar hebben gemaakt, beroep bij de Raad van State instellen. Tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan kan iedereen, die daar belang bij heeft, beroep instellen.

Maasdonk, 26 maart 2013,

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris burgemeester

drs. J.C.M. Michels

drs. R.H. Augusteijn

Bijlage(n)

- ontwerppraadsbesluit

1. • nota van zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan 't Spense Bos

Ter inzage

1. • Ontwerpbestemmingsplan
 - ~~Nota van zienswijzen en Nota van antwoord op zienswijzen~~
2. • Voorgestelde wijzigingen toelichting en regels
3. • Overeenkomst met bijlagen + *alkouze*
4. • Koopovereenkomst met bijlagen
5. • *Zienswijzen Provincie*



GEMEENTE MAASDONK

Raad/13-00040

Agendapunt: 9.

De raad van de gemeente Maasdonk;

Overwegende dat:

een bestemmingsplan is opgesteld voor het gebied 't Soperse Bos, waarin wordt geregeld dat naast recreatief gebruik ook permanente bewoning in de vakantiebungalows is toegestaan;

het voorontwerp bestemmingsplan 't Soperse Bos vanaf 16 april 2012 zes weken ter visie heeft gelegen en tegelijkertijd het vooroverleg heeft plaatsgevonden;

op grond van de uitkomst van de inspraak en het vooroverleg een definitief ontwerpbestemmingsplan is opgesteld;

het ontwerpbestemmingsplan gedurende vanaf 19 november 2012 zes weken ter inzage heeft gelegen

er een zienswijze is ingediend door de provincie;

gelezen de Nota zienswijzen en de Nota van antwoord op de zienswijze

het kostenverhaal en de investeringen ten behoeve van de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap geregeld is door het aangaan van een anterieure overeenkomst;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 26 maart 2013;

gezien het advies van de opiniërende raad van 23 april 2013;

gelet op het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Indiener van de ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. Met overneming van de nota van antwoord de zienswijze gegrond te verklaren;
3. De toelichting van het bestemmingsplan 't Soperse Bos ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat de tekst onder paragraaf 3.2 onder verwijzing naar de nota van antwoord wordt aangepast;
4. Het bestemmingsplan "'t Soperse Bos" (NL.IMRO.1671.BPBG2011MD000050-01VA, ondergrond o_NL.IMRO.1671.BPBG2011MD000050-1ON_ ondergrond.dxf) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat artikel 4 'Recreatie' onder 1 wordt aangevuld met de bestemmingsomschrijving 'natuur' en met een omgevingsvergunningstelsel voor werken, waarmee het verboden wordt binnen deze bestemming zonder omgevingsvergunning bomen en hout opstanden te kappen, gronden af te graven, te ontgronden, te egaliseren, te diepploegen en op te hogen, verharde - en halfverharde wegen en paden aan te leggen en landschapselementen te verwijderen;
5. De provincie te verzoeken de wettelijke reactietermijn te verkorten door direct uitspraak te doen over de aanvaardbaarheid van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan naar aanleiding van haar zienswijze;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

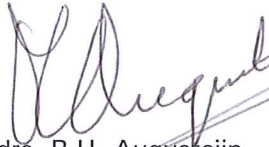
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 23 april 2013

De raad voornoemd,
griffier,



drs. M.J.H.N. Collombon

voorzitter,



drs. R.H. Augusteijn