

Inspraak- en overlegrapport

‘Recreatiepark De Stok’

Inleiding

Voor het plangebied 'Recreatiepark De Stok' is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actuele juridische regeling voor het gehele gebied. Het plan is vooral een juridisch-planologische vertaling van de huidige situatie. Dit houdt in dat vooral de bestaande situatie en bouwrechten worden vastgelegd. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet voorzien, op de realisering van een hotel na.

Met ingang van maandag 3 juni 2013 is het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegd en op 19 juni 2013 vond een inloopbijeenkomst plaats. Gedurende de genoemde termijn zijn 3 inspraakreacties ingediend. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hieruit zijn diverse reacties ingekomen.

In bijgaande notitie zijn de ingediende reacties van een gemeentelijk antwoord voorzien, alsmede van de conclusie of de reacties al dan niet hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

INSPRAAK

1. De heren J. Van Sprundel en R. Pijnen De Stok 12 (Metsjpoint)

Reactie

De heren Van Sprundel en Pijnen, eigenaren van het sporthal Metsjpoint, vragen om een uitbreiding van het huidige aantal, grootschalige evenementen in de sporthal.

Beantwoording

Metsjpoint zal vooral ruimte bieden aan grootschalige evenementen en activiteiten waarvoor in de binnenstad meestal geen ruimte beschikbaar is. Sinds het verdwijnen van Leysdream vinden er in Roosendaal daarom geen grote overdekte manifestaties, beurzen en rommelmarkten meer plaats. De afgelopen jaren is gezocht naar een alternatief voor het verlies van een grote evenementenhal. In de binnenstad en ook aan de rand van de binnenstad is uiteindelijk geen plan voor de bouw van nieuwe hal haalbaar gebleken. Het gaat daarbij niet alleen om voldoende ruimte en haalbare exploitaties, maar ook om een goede inpassing in de omgeving die bijvoorbeeld voldoende parkeercapaciteit moeten bieden. Metsjpoint wil dit vacuüm nu graag invullen; de accommodatie en de omgeving zijn daarvoor voldoende geschikt. Planologisch gezien, zijn er dus geen belemmeringen. Om bovengenoemde reden wordt de raad voorgesteld om 24 evenementen toe te staan.

Omdat het veelal evenementen zijn die anders uitwijken naar andere steden, zal geen sprake zijn van directe concurrentie met de binnenstad.

In het ontwerpbestemmingsplan is nu opgenomen dat in de sporthal 12 eendaagse en 12 meerdaagse evenementen mogen worden gehouden.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

2. Thermen Roosendaal Vastgoed BV Hoogveldseweg 1, Mill

Reactie

De vraag is of de bouwgrens ter hoogte van het te realiseren hotel 6 meter richting de vijver verplaatst kan worden. Op deze manier kan parkeren op eigen terrein beter worden opgelost en kan het hotel beter op het perceel worden gesitueerd.

Verder bestaat de wens tot het oprichten van een reclamemast tegen het gebouw met een hoogte van 25 meter.

Tevens heeft Thermen gevraagd om de grond gelegen tussen de vijver en de sauna en het toekomstige hotel te mogen aankopen. Het squashcentrum wil wellicht ook wel meedoen.

Beantwoording

Tegen de verschuiving van de bouwgrens bestaat stedenbouwkundig geen bezwaar. Aan het oprichten van een reclamemast van 25 wordt geen medewerking verleend. Mede met het oog op de verkeersveiligheid (afleidende verlichting en reclame).

De betreffende gronden zijn/worden door de gemeente verkocht.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie heeft geleid tot verschuiving van de bouwgrens op de verbeelding. De bestemming van de gronden die verkocht zijn of in de nabije toekomst verkocht worden, is veranderd van 'Groen' in 'Recreatie-1' (zonder de mogelijkheid tot bebouwing).

**3. De heer van Caulil namens HSV Geduld Brengt Vis
p/a Van Anrooylaan 1**

Reactie

Voor de visvereniging is het van belang dat zij zowel de vis- als looprechten bij de Stokvijver behouden. De gemeente heeft toegezegd dat de grens van het hotel niet tot aan het water zal doorlopen. In dat geval is er voor de visvereniging niets aan de hand. Mocht dat veranderen, dan wil de visvereniging hiervan op de hoogte gebracht worden.

Beantwoording

De gronden aan de noordzijde van de Stokvijver – gelegen tussen de vijver en het squashcentrum, de sauna en het toekomstige hotel – zijn/worden verkocht aan de respectievelijke eigenaren van de recreatiebedrijven. Daarbij is de bouwgrens van het toekomstige hotel 6 meter richting te vijver verschoven. De verkochte gronden krijgen wel een recreatieve bestemming, maar er mogen geen gebouwen op worden gerealiseerd.

De opbrengst die de grondverkoop de gemeente oplevert, wordt (grotendeels) gestoken in het opknappen van het groen en de paden rondom de vijver. Ook worden nieuwe visstoepen en –steigers aangelegd. De noordelijke oever is dan niet meer openbaar en dus niet meer te betreden voor de rden (ook niet voor vissers)

Het visrecht blijft wel bij de visvereniging. Het gedeelte van de gronden dat niet is/wordt verkocht, blijft openbaar en dus voor een ieder betreedbaar.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden naar een aantal overleginstanties. Onderstaand is aangegeven welke instanties schriftelijk c.q. per e-mail gereageerd hebben en welke reactie is ingediend.

1. Provincie Noord-Brabant

Reactie

De provincie heeft zich in haar reactie beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

In de Verordening ruimte zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's. Te aanzien van bestemmingsplan Recreatiepark De Stok heeft de provincie de volgende opmerkingen:

De provincie constateert dat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, grote delen van het structurele groen zijn verdwenen en thans zijn opgenomen in de recreatieve bestemming en in de bestemming Water. De resterende delen hebben een groenbestemming gekregen. De thans gelegde bestemmingen Groen, Water en Recreatie I, zijn echter niet langer gericht op versterking van de aanwezige natuurwaarden maar op extensieve recreatie en andere voorzieningen. Door de beoogde regeling wordt de groenblauwe structuur in het plangebied verkleind en gaat het gebied er qua ecologische bescherming ook op achteruit. Dat, terwijl de Verordening juist ziet op een versterking van de groenblauwe structuur. Nu het plan niet ziet op een versterking van de groene en blauwe landschapsontwikkeling en zelfs leidt tot een verkleining en minder bescherming van deze structuren, is het plan op dit onderdeel in strijd met artikel 3.4 van de Verordening.

De twee plassen in het noordoostelijk deel van het plangebied zijn ingevolge de Verordening aangeduid als EHS. Op grond van het bepaalde in artikel 4.2, lid 1 van de Verordening, dienen bestemmingsplannen die zijn gelegen in de EHS te zijn gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het bestemmingsplan dient daartoe beschermingsregels te bevatten. Nu deze plassen zijn opgenomen in de recreatieve bestemming en de natuurwaarden niet worden beschermd, komt het plan op dit punt in strijd met artikel 4.2 van de Verordening.

Beantwoording

Ondertussen is de verordening ruimte aangepast. Het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de regels van de meest actuele versie van de verordening.

De gronden die op basis van het gemeentelijk beleid de functie van structureel groen hebben, hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan hebben nu meerdere gronden de bestemming 'Groen' gekregen (ten koste van de bestemming 'Recreatie'). Dit betreft echter groen dat geen uitgesproken natuurwaarde heeft. Het betreft veelal bermen en houtopstanden van niet al te hoge kwaliteit. Deze gronden zijn eigendom van de gemeente en kunnen dus niet zomaar worden gebruikt of worden heringericht voor andere doeleinden. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemmingen 'Verkeer' of 'Water'. Hieraan is vanzelfsprekend een belangenprocedure gekoppeld. Overigens kennen wij in de huidige methodiek de bestemming 'Structureel Groen' niet meer.

De twee plassen in het noordoostelijk deel van het plangebied hebben de bestemming 'Waarde-ecologie' gekregen. Hier zijn beschermingsregels aan gekoppeld. Dit geldt ook voor de ecologische verbindingzone (Engebeek). De natuurwaarden zijn daarmee (voldoende) beschermd.

2. LSNEED

Reactie

1. De buisleidingenstraat wordt in de toelichting benoemd als 'de LSNEED'. LSNEED is de organisatie die de buisleidingenstraat beheert. Voor het benoemen van de fysieke buisleidingenstraat wordt de term buisleidingenstraat gehanteerd. Verzocht wordt om de buisleidingenstraat als buisleidingenstraat te benoemen.
2. Verzocht wordt om in paragraaf 2.2.5 (nu 2.1.5) van de toelichting toe te voegen dat leidingen en belemmeringenstroken in leidingstroken en –straten niet hoeven te worden bestemd. Wel moet het risico van de individuele leidingen passen binnen het bestemmingsplan.
3. In de paragraaf externe veiligheid zijn bestaande buisleidingen, waaronder ook de bestaande buisleidingen met 'exoten' meegenomen. In de buisleidingenstraat zullen in de toekomst nieuwe buisleidingen, met nu nog onbekende stoffen komen te liggen. De risicoverantwoording kan daarmee wijzigen. Naar de mening van LSNEED is het aan te bevelen om een doorkijk te geven naar de mogelijke toekomstige externe veiligheidssituatie (PR van de nog onbenutte ruimte. Bijvoorbeeld door het beschouwen van een Ethyleenoxide leiding en/of aardgasleiding met grote omvang en hoge druk op de rand van de buisleidingenstraat.

Beantwoording

1. Toelichting is hierop aangepast.
2. Het vierde lid van het Bebv bepaalt dat een buisleiding die niet in het geldende bestemmingsplan is opgenomen, niet mag worden aangelegd of vervangen. Dat geldt ook indien een geldend bestemmingsplan ontbreekt. In die situaties moet de buisleiding eerst in een bestemmingsplan worden opgenomen of er is een omgevingsvergunning nodig alvorens aanleg of vervanging mogelijk is. Het is voldoende als de bestemming is geregeld en het risico van de buisleiding is afgewogen. Het is niet altijd vereist dat elke afzonderlijke buisleiding op de plankaart staat. Een buisleidingstrook die meerdere buisleidingen toelaat is een manier om de aanleg planologisch mogelijk te maken. Dit is aan paragraaf 2.1.5 toegevoegd.
3. De buisleidingstraat heeft een aparte status doordat deze in het BP is bestemd voor (o.a.) leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit betekent dat er over de hele breedte van de BLS in de toekomst leidingen kunnen worden aangelegd die bepaalde risico's met zich meebrengen. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is (indirect) geregeld dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar binnen de grenzen van de BLS dient te blijven. LSNEED heeft voorgesteld om een berekening te maken met een hogedruk aardgasleiding met als eigenschappen een zo groot mogelijke diameter en druk (48 inch, 80 Bar). In de BLS is enkele jaren geleden, aan de westzijde, zo'n aardgasleiding aangelegd. Nu is een berekening gemaakt met dezelfde leiding aan de oostzijde van de BLS (zo kort mogelijk tegen Rosada en recreatiepark De Stok). Het hoogst berekende groepsrisico treedt op bij Rosada en zwembad De Stok. De hoogte van het groepsrisico bedraagt ca. 1% van de oriënterende waarde. Omdat een dergelijke leiding in theorie tegen de rand van de buisleidingenstraat kan worden aangelegd, is –behalve de vrijwaringszone voor de leidingenstraat – ook nog een beschermingszone van 5 meter tegen de oostzijde van buisleidingenstraat aangelegd.

Aanpassing bestemmingsplan

De toelichting, de verbeelding en de regels zijn aangepast.

3. Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Reactie

1. De A17 bevindt zich net buiten de rand van het plangebied. Op dit moment zijn er geen plannen voor verbreding van deze rijksweg, maar dat kan in de toekomst veranderen. Als wegbeheerder wijst Rijkswaterstaat erop dat investeringen in de A17 naar verwachting een lagere prioriteit krijgen als, door bouwplannen dicht langs deze weg, de ruimte voor wegverbredingen beperkt is en daardoor de kosten van toekomstige wegverbredingen hoger worden.

2. Om toekomstige wegverbredingen niet onmogelijk dan wel onnodig duur te maken, verzoek Rijkswaterstaat een vrijwaringszone-weg op te nemen, zoals ook opgenomen bestemmingsplan Borchwerf II veld C en F. In dit bestemmingsplan wordt een afstand van 35 meter vanuit de kant verharding van de huidige weg gehanteerd. In onderhavig plan ligt reeds bestaande bebouwing binnen deze 35 meter. Rijkswaterstaat verzoekt om in dit geval ter hoogte van de bebouwing, voor de vrijwaringszone minimaal de ruimte te nemen tussen de bestaande gevelrooilijn en kant verharding. Dat zou 30 meter moeten zijn. Rijkswaterstaat verzoekt deze afstand vervolgens consequent aan te houden in de begrenzing van de gedefinieerde bouwvlakken en tevens voor de geplande bebouwing.
3. De locatie voor de nieuw geplande bebouwing ligt zeer dicht bij afrit Roosendaal-West. Nabij snelwegaansluitingen en –knooppunten is verhoogd attentieniveau van weggebruikers gewenst. In dit verband attendeert Rijkswaterstaat (nogmaals) op het kader 'Beoordeling van objecten langs autosnelwegen'. Daarin zijn aspecten met het oog op de verkeersveiligheid (waaronder afleidende verlichting en redame) nader uitgewerkt.

Beantwoording

1. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Op de verbeelding is nu een vrijwaringszone-weg opgenomen met een afstand van ca. 30 meter vanuit de kant verharding van de huidige weg. .
3. Van het kader is kennis genomen. Om deze reden is het verzoek om een reclamemast bij of op het te realiseren hotel te mogen oprichten eerder afgewezen.

Aanpassing bestemmingsplan

De verbeelding en de regels zijn aangepast

4. Waterschap Brabantse Delta

Reactie

1. In verband met de uitbreiding van het saunacomplex en de realisatie van een hotel, wordt een toename van verhard oppervlakte voorzien van 3.700 m². In de toelichting wordt aangegeven dat er nog een bodemkundig/hydrologisch onderzoek moet plaatsvinden om de mogelijkheden voor infiltratie te bepalen. Indien infiltratie ter plaatse van deze uitbreiding niet mogelijk blijkt, zal er ruimte beschikbaar moeten worden gemaakt voor het aanleggen van een retentie om 289 m³ te kunnen bergen, gebaseerd op een maximale afvoer van 1,34 l/sec/ha. Het waterschap adviseert om bij de verder uitwerking van deze ontwikkeling hiermee rekening te houden en vooraf hydrologisch onderzoek uit te voeren.
2. In paragraaf 4.9.4 wordt aangegeven dat een infiltratievoorzienig een overstort op een nabijgelegen oppervlaktewater krijgt. Deze overstort mag pas in werking treden bij een bui groter dan T=100. Tevens wordt aangegeven dat een eventuele retentievoorziening 289 m³ moet kunnen bergen. Hierbij geldt dat hierbij wordt uitgegaan van een maximale afvoer van 1,34 l/sec/ha. Deze 2 aanvullingen dienen toegevoegd te worden aan de tekst.
3. In paragraaf 4.9.4 wordt aangegeven dat een zwemvijver wordt gerealiseerd. Niet aangegeven wordt of dit een gesloten zwemvijver (bodem is afgedekt) wordt of een gegraven zwemvijver die gevoed wordt door grondwater. Indien dit laatste het geval is, dan is sprake van het graven van een oppervlaktewaterlichaam, waarop het beleid en de Keur van het waterschap van toepassing is. Er dient aangegeven te worden wat voor type zwemvijver hier voorzien is.
4. Alinea 5 van paragraaf 4.9.4 dient vervangen te worden door de volgende tekst: 'Voor de uitbreiding van het saunacomplex en de realisatie van het hotel, dient een Watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap'.
5. De aangegeven vrijwaringszone als beschermingszone voor de ecologische verbindingzone op de verbeelding ter hoogte van het categorie B oppervlaktewaterlichaam lijkt niet juist. Zoals in de planregels en de toelichting is aangegeven, is deze zone 25 meter aan beide zijden van het oppervlaktewaterlichaam De Engebeek. Voor een deel ligt langs De Engebeek een categorie B op-

pervlaktewaterlichaam. Op de verbeelding lijkt het erop dat langs het categorie B oppervlaktewaterlichaam ook een vrijwaringszone ligt? Het waterschap verzoekt nog een kritisch naar de grenzen van de aangegeven vrijwaringszones te kijken.

Het verzoek is om bovenstaande opmerkingen te verwerken in de toelichting van het bestemmingsplan en om de aangegeven vrijwaringszones op de verbeelding te controleren.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, geeft het een positief wateradvies.

Beantwoording

1. Aan de initiatiefnemer is meegegeven op korte termijn hydrologisch onderzoek uit te (laten) voeren.
2. Paragraaf 4.9.4 is op die punten aangevuld.
3. Het betreft een gesloten zwembijver.
4. Tekst 5^e alinea van 4.9.4 is vervangen.
5. Langs beide zijden van het categorie B oppervlaktewaterlichaam ligt nu – zoals gebruikelijk - een vrijwaringszone van 5 meter.

Aanpassing bestemmingsplan

De toelichting en de verbeelding zijn aangepast.

5. Brabantwater

Reactie

In het bestemmingsplan liggen enkele distributieleidingen van Brabantwater. Gevraagd wordt bij verdere ontwikkeling van het plan tijdig afstemming te zoeken met Regio West.

Ingeval Brabantwater ten gevolge van het bestemmingsplan leidingen moeten verleggen, worden de kosten bij de gemeente in rekening gebracht.

Beantwoording

Deze leidingen worden op de verbeelding niet als zodanig weergegeven. Indien nodig, wordt afstemming gezocht met Regio West.

Het is niet aan de orde dat leidingen verlegd moeten worden ten gevolge van dit bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen

Overige instanties

De overige instanties waar het plan naar toe is gezonden, hadden geen opmerkingen of hebben niet gereageerd.

Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Juni 2016