

Raadsvoorstel

RAAD d.d. 07 JUL 2011

Beslissing: *Conform*



gemeente Goes

Agendapunt 17
Vergadering d.d. 7 juli 2011
Verzonden 27 juni 2011

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Bos Oud-Sabbinge"
(NL.IMRO.0664.BPLG03-VG99)
Registratienummer 11INT00389

Portefeuillehouder L. Meeuwisse
Programma Economische zaken en toerisme
Behandeld door L. Catsman – van de Swaluw
Telefoonnummer (0113) 24 96 81

1. Samenvatting

Vanaf 31 maart 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Bos Oud-Sabbinge" gedurende zes weken ter inzage gelegen (zowel analoog als digitaal). Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt de zienswijzen ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

2. Inleiding

Ten behoeve een uitbreiding van twee campings (Camping de Haas en Camping 't Veerse Meer) zijn in 2010 een tweetal ruilverkavelingsbosjes gekapt. Op deze kap rust een herplantplicht vanuit de Boswet en het Omgevingsplan van de provincie Zeeland. Een deel van deze herplantplicht kan plaatsvinden in Oud-Sabbinge. Het betreft een agrarisch perceel, grenzend aan de noordzijde van het dorp.

3. Inhoud

Begin 2010 is gestart met het planologisch traject en de voorbereiding voor de realisatie van het nieuwe bos in Oud-Sabbinge. Hiervoor is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, vooroverleg gevoerd met diverse instanties en is gestart met een inspraaktraject voor wat betreft de inrichting van het bosje.

Informatiebijeenkomst

In februari 2010 heeft de eerste informatiebijeenkomst plaatsgevonden in de Griffioen te Wolphaartsdijk. Tijdens deze bijeenkomst is uitleg gegeven over het planologische traject en is gevraagd of bewoners c.q. omwonenden deel wilden nemen aan een werkgroepvorm voor de inrichting van het nieuw aan te planten bos. Er hebben zich tijdens die avond 10 personen aangemeld om deel te nemen aan de werkgroep. De werkgroep is in juni 2010 bij elkaar gekomen en uit deze bijeenkomst is een schetsontwerp gekomen, aangedragen door met name de omwonenden.

Dit schetsontwerp is leidend geweest voor de inrichting van het aan te planten bos.

De wensen van omwonenden zijn: Verschillende toegangen tot het bos, een verhard pad, graspaden, het behouden van vrij uitzicht, wandelmogelijkheid, fietsverbinding, kwallenballenveld, vijver, speelveld, bankjes, kunstwerk, en tot slot een uitbreiding van aangrenzende tuinen. Tevens kwam duidelijk naar voren dat de werkgroep een groot voorstander was van een bos dat kort na de aanleg ervan reeds de uitstraling zou hebben van een volwaardig bos.

Op verzoek van omwonenden is de mogelijkheid tot het vergroten van achtertuinen aan de Bijsterweg middels aankoop grond onderzocht. Bewoners aan de Bijsterweg (nummers 18, 20, 22/24, 26, 28 en 34) hebben hiervoor in april 2011 een aanbieding tot aankoop tuingrond ontvangen van de gemeente middels een conceptkoopovereenkomst. De prijs van deze gronden is bepaald door een onafhankelijk taxateur en sluit aan bij de in beleid vastgestelde prijzen voor tuingrond, te weten €50,-. Aanhangende de planologische procedure is de bereidheid tot aankoop van de grond slechts bij enkelen aanwezig.

Procedure bestemmingsplan

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Bos Oud-Sabbinge" zijn twee zienswijzen ontvangen, één van de heer Luteijn en één van diverse bewoners van de Bijsterweg.



1. **Luteijn VOF**
Bouwensputseweg 1
4471 RC Wolphaartsdijk

Zienswijze

- Men vreest voor overlast van kraaiachtigen van uit het bos op de fruitpercelen;
- men verzoekt om toezegging dat de verandering van het agrarisch perceel naar bos, geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van het bedrijf in de toekomst;
- men vraagt om mee te denken om het bestaande uitzicht over de polder te behouden.

Beantwoording

De aspecten genoemd in de zienswijze hebben betrekking op de inrichting van het bos en richten zich niet op de ruimtelijke aspecten van het ontwerpbestemmingsplan "Bos Oud-Sabbinge". Ten overvloede merken wij het volgende op ten aanzien van de inrichting. Voor de inrichting is een werkgroep opgericht, bestaande uit inwoners van Oud-Sabbinge. De ingediende gewenste inrichting van het bos namens de werkgroep heeft geleid tot een definitief ontwerp namens de gemeente. In dit definitief ontwerp is rekening gehouden met de zichtlijnen vanaf het boomgaarterras op de polder.

Daar waar het gaat om een toezegging dat de verandering van het agrarisch perceel naar bos geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering, zien wij de omvorming van het perceel naar bos als mogelijke versterking van uw boomgaarterras.

2. **de heer J.J. Meijaard (en 5 anderen)**
Bijsterweg 20

Zienswijze

- a. Op dorpsniveau betekent de bestemmingswijziging van het perceel van agrarisch naar bos een aanzienlijk en ingrijpende verandering van 20 a 25 %, namelijk van een open landschap naar een besloten landschapsbeeld. Aanleg van het bos is in strijd met zowel provinciaal als gemeentelijke beleid (een recente Provinciale nota inzake het karakteristieke Zeeuws landschap, Visie rondom het Veerse Meer en het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de Gemeente Goes voor alle landschapstypen).
- b. Door aanleg van het bos wordt het woongenot aangetast:
 - verlies van vrije uitzicht op open akkerlandschap;
 - verlies van zicht op de Zeeuwse boerderij/fruitteeltbedrijf van de familie Luteijn;
 - geen uitzicht meer op de ondergaande zon;
 - minder privacy, rust en veiligheid.
 De geplande zichtstroken, extra strook grond en de nieuw te graven sloot lossen deze bezwaren niet op.
- c. De aankoop van grond aan de achterzijde van percelen heeft geen, in tegenstelling tot hetgeen de gemeente stelt, waardeverhogend effect. Het bos neemt licht weg voor eventuele hobby tuinbouw, bestaande erfafscheiding dient verzet te worden, extra onderhoud. Kortom: het levert meer problemen en kosten op. Indien het bos er toch komt, dient de gemeente Goes de grond gratis ter beschikking te stellen als een eerste tegemoetkoming in planschade.

Beantwoording

In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat de verplichting tot boscompensatie voortkomt uit de ontwikkeling van uitbreiding van campings in de nabije omgeving. Oud-Sabbinge bevindt zich in een recreatieve omgeving, die volgens diverse beleidsdocumenten (zowel provinciaal als op gemeentelijk niveau) in de toekomst versterkt kan worden.

De planvorming van de uitbreiding van de campings kent een lange geschiedenis. De eerste voorbereidingen zijn ruim 15 jaar geleden getroffen. De ontwikkelingen hebben enige tijd stilgelegen vanwege de locatiekeuze voor de benodigde boscompensatie. Ondanks dat deze boscompensatie niet verplicht is om uit te voeren in de nabije omgeving, hebben wij ons ingezet om een locatie te vinden voor een nieuw, gebruiksvriendelijk en multifunctioneel aan te leggen bos in de nabije omgeving van Wolphaartsdijk en Oud-Sabbinge. De betreffende locatie is dan ook gevonden in de nabije omgeving en is geschikt om een multifunctioneel bos te realiseren van circa 3.5 hectare.

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is aandacht besteed aan diverse beleidskaders, waaronder provinciaal beleid in de vorm van het Omgevingsplan 2006 – 2012 en de provinciale verordening. De genoemde beleidsdocumenten zijn in acht genomen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Daar waar het gaat om specifieke sectorale aspecten, zoals de visie Rondom het Veerse Meer merken wij op dat de ruimtelijke afweging plaatsvindt in het bestemmingsplan. Tevens heeft vooroverleg plaatsgevonden met provincie Zeeland en is niet gebleken van enig strijd met provinciaal beleid.

Ook het Lop waaraan gerefereerd wordt is een beleidsdocument van de gemeente Goes en spreekt zich uit over het ruimtelijk wensbeeld ten aanzien van landschap in de toekomst. De in het LOP opgenomen wensbeeld voor de toekomst ten aanzien van het landschap komt niet in het gedrang door het inplanten van het nieuwe bos.

- b. In de werkgroep voor de inrichting van het bos, is door diverse personen aangegeven dat de wens bestaat om geruime afstand te bewaren tot de aangrenzende percelen. Dit vanwege praktische bezwaren als verminderde lichtinval, privacy en ter voorkoming van mogelijke overlast vanuit het bos. Hoewel vooropstaat dat moet worden voldaan aan een compensatieplicht van circa 3.5 hectare op onderhavig perceel is hier bij de inrichting expliciet rekening mee gehouden. Aan de achterzijde van percelen aan de Bijsterweg is daarom ook een strook van 10 meter diep met de bestemming 'tuin' opgenomen. Aansluitend aan deze strook zal een sloot worden gerealiseerd, welke aan de boszijde een onderhoudsstrook kent van minimaal 4 meter. Derhalve is de afstand van de buitenste rij bomen tot aan de huidige perceelsgrens van bezwaardens circa 18 meter. Wij zijn dan ook van mening dat we aan de genoemde bezwaren tegemoet gekomen zijn. De bezwaren inzake verlies van uitzicht op het open akkerlandschap en verlies van zicht op de boerderij van de familie Luteijn zijn niet weg te nemen, daar dit onvermijdelijk is door de aanplant van bos ten behoeve van de boscompensatie.
- c. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een mogelijkheid om enige vorm van compensatie toe te kennen. Burgemeester en wethouders kunnen, degene die in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van o.a. een bepaling van een bestemmingsplan op aanvraag een tegemoetkoming toekennen. Men noemt dit planschade. In het kader van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een risicoanalyse planschade opgesteld. Niet gebleken is dat de bestemmingswijziging van agrarisch naar bos een dermate hoog schadebedrag oplevert dat de 2% eigen maatschappelijk risico zal overstijgen. Per saldo is geen sprake van (een aanspraak op) waardevermindering ex artikel 6.1 Wro. Indien uit de risicoanalyse naar voren gekomen was dat er door de bestemmingswijziging sprake was van het mogelijk toekennen van tegemoetkoming in planschade, had de gemeente dit bedrag in mindering kunnen brengen op de aankoopprijs. Echter, nu dit niet het geval is, zien wij ons niet verplicht op voorhand enige vorm van compensatie toe te kennen.

Overigens zijn wij van mening dat met diverse bezwaren rekening gehouden is, en daarmee ook tegemoet zijn gekomen, voor wat betreft de inrichting door een ruime afstand in acht te nemen tussen de achterzijde van woningen aan de Bijsterweg en de buitenste rij bomen van het bos en door het creëren van de mogelijkheid om grond aan te kopen, welke een meerwaarde oplevert voor de betreffende percelen.

In het voorontwerpbestemmingsplan was enkel sprake van een bosbestemming op het gehele perceel. Immers, het voldoen aan de verplichting inzake boscompensatie staat voorop. Na de informatiebijeenkomst en ontvangst van de gewenste inrichting van het bos namens de werkgroep, zijn wij tegemoet gekomen aan een groot aantal bezwaren / wensen, zoals de in het ontwerp opgenomen behoud van zichtlijnen, het kwallenballenveld, de in acht genomen afstand tussen de huidige perceelsgrenzen en de buitenste rij bomen van het bos en de wens om aankoop van grond aan de achterzijde ter vergroting van de tuinen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook aangepast naar aanleiding van bovenstaande zaken en daarbij zijn de aan te bieden gronden getaxeerd en is een aanbieding tot aankoop gedaan.

4. Financiën

De boscompensatie is onderdeel van het bouwgrondcomplex Recreatiezone Wolphaartsdijk. Voor het bouwgrondcomplex is een exploitatieberekening opgesteld die op 21 januari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor de economische uitvoerbaarheid van de boscompensatie zijn de financiële aspecten van de boscompensatie, zoals opgenomen in de totale exploitatie van de Recreatiezone Wolphaartsdijk, bekeken. Op basis van de gerealiseerde kosten (met name verwervingskosten), de gerealiseerde opbrengsten (afspraken met campinghouders over de aankoop van de bospercelen en bijdragen) en de ramingen van de overige kosten en opbrengsten kan gesteld worden dat het bestemmingsplan economische uitvoerbaar is.

De opbrengsten die voort kunnen komen uit de verkoop van de gronden bedraagt zo'n € 35.000,-. Voor eventuele extra's, zoals bankjes, (half)verharde paden e.d. is gekozen om de mogelijke opbrengsten van de tuingrond te investeren in deze extra's.

Bepaalde (extra) wensen van de werkgroep, zoals een verhard pad en zitbanken, kunnen dan ook niet gerealiseerd worden wegens het op dit moment ontbreken van extra budget vanuit de verkoop van tuingrond.

Vooropgesteld wordt dat met het beschikbare budget, dus zonder de extra opbrengsten vanuit de verkoop van gronden, er voldoende gelden zijn om te kunnen voldoen aan de compensatieplicht in de vorm van de aanleg van het bos.

5. Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd (zowel analoog als digitaal). Gedurende deze termijn kan beroep ingesteld worden door een belanghebbende die tijdig een zienswijze kenbaar gemaakt heeft, een belanghebbende die redelijkerwijs niet in de gelegenheid is geweest een zienswijze in te dienen, een ieder tegen de wijzigingen. Tevens zal de kennisgeving van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan verstuurd worden naar de dorpsvereniging.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt analoog ter inzage gelegd bij de receptie van het stadskantoor en het digitale plan zal beschikbaar worden gesteld via **www.ruimtelijkeplannen.nl**.

Bij dit raadsvoorstel mee te zenden stukken:

1. Raadsbesluit:
2. ontwerpbestemmingsplan "Bos Oud-Sabbinge" is digitaal beschikbaar via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0664.BPLG03-ON99>.

Ter inzage te leggen stukken

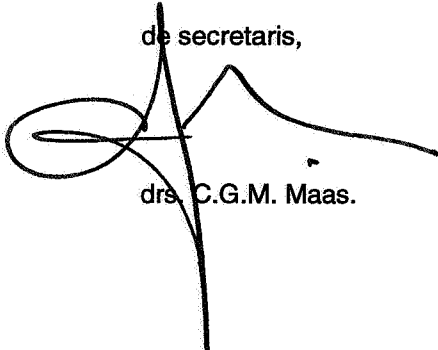
1. Primaat.
2. ontwerpbestemmingsplan "Bos Oud-Sabbinge" (analoog).
3. Risicoanalyse planschade "Bos Oud-Sabbinge" (SAOZ) (Vertrouwelijk).

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.G.M. Maas.



mr. L.J. Verhulst.

Besluitnummer 17
Vergadering d.d. 7 juli 2011
Verzonden 27 juni 2011
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Bos Oud-Sabbinge"
Registratienummer 11INT00390

De raad van de gemeente Goes;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 juni 2011;

overwegende dat het ontwerp facetbestemmingsplan "Bos Oud-Sabbinge" (IDN: NL.IMRO.0664.BPLG03-ON99) op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 31 maart 2011 zes weken ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond opgenomen in o_NL.IMRO.0664.BPLG03-.dgn;

dat gedurende de termijn van tervisielegging twee zienswijzen zijn ingebracht en geen ambtshalve wijzigingen hebben plaatsgevonden;

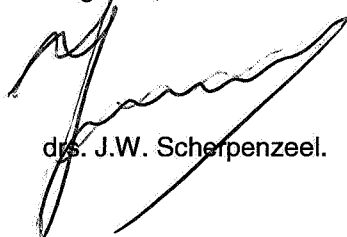
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. de zienswijze van Luteijn VOF ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van de heer J.J. Meijaard (en 5 anderen, te weten Mevrouw ER. Mos, De heer P.F.J. Schlüter en mevrouw A.C.M. van Dongen, De heer K.W. Everwijn en mevrouw R.V. Sazonova, De heer J.P.D. Everwijn en mevrouw J.R. Dijksterhuis, De heer P. Bouman en mevrouw J. Bouman) ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijze van Luteijn VOF ongegrond te verklaren;
4. de zienswijze van de heer J.J. Meijaard (en 5 anderen, te weten Mevrouw ER. Mos, De heer P.F.J. Schlüter en mevrouw A.C.M. van Dongen, De heer K.W. Everwijn en mevrouw R.V. Sazonova, De heer J.P.D. Everwijn en mevrouw J.R. Dijksterhuis, De heer P. Bouman en mevrouw J. Bouman) ongegrond te verklaren;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
6. het bestemmingsplan "Bos Oud-Sabbinge" (NL.IMRO.0664.BPLG03-ON99) met inachtneming van het bepaalde onder 1 t/m 5 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goes in zijn openbare vergadering van 7 juli 2011.

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel.

de voorzitter,



mr. L.J. Verhulst.



