

Notitie beantwoording vooroverlegreacties

Bestemmingsplan 'Camping Ponderosa

Ulicoten, 04-09-2019

Kenmerk: JPa/18011-008

In het kader van het wettelijke vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) heeft de gemeente Baarle-Nassau het voorontwerpbestemmingsplan aangeboden aan Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant. Het waterschap heeft op 7 juni 2019 een vooroverlegreactie gestuurd en de provincie op 17 juli 2019. In onderstaande tabellen worden de vooroverlegreacties beantwoord. Voor de volledigheid zijn de vooroverlegreacties aan het einde van het document toegevoegd.

Zoals gezegd is het voorontwerpbestemmingsplan ook aangeboden aan de omwonenden, zodat de direct belanghebbenden al in een vroeg stadium de mogelijkheid hebben tot inspraak op het plan. In reactie hierop zijn enkele opmerkingen gemaakt op het voorontwerpbestemmingsplan. Ook deze worden hierna besproken.

Tabel 1: Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta

Vooroverlegreactie	Beantwoording
Er wordt slechts zeer summier verwezen naar het beleid van waterschap Brabantse Delta en stellen daarom voor om in deze paragraaf of in hoofdstuk 3 betreffende de beleidskaders de volgende tekst op te nemen in de waterparagraaf.	Tekst zoals opgenomen in vooroverlegreactie, overgenomen in paragraaf 4.2.1 van de toelichting.
Het plan is inderdaad zoals aangegeven in beeld bij het waterschap. Naar we begrepen hebben is het ook de intentie om de bestaande aanwezige poelen in het gebied te willen verdiepen. Dit aspect zien we echter niet terug in de paragraaf omtrent de waterhuishouding. Omdat het gebied is gelegen binnen het beschermd gebied is het uitdiepen van poelen aan voorwaarden onderhevig en mogelijk vergunningsplichtig. In verband met het verdrogend effect is verdiepen daarbij alleen mogelijk als dit bijdraagt aan een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van het NNB. We verzoeken u (voor zover het van toepassing is) in de toelichting nader in te gaan op de aanpassingen aan de poelen.	Het is niet de bedoeling om bestaande poelen uit te diepen, maar er zullen nieuwe poelen worden aangelegd conform de randvoorwaarden van het waterschap (Bijlage 5). Dit is nader uiteengezet in paragraaf 4.2.3.

Tabel 2: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Vooroverlegreactie	Beantwoording
Uitbreiding van een bestaande camping in het buitengebied is onder voorwaarden mogelijk op grond van de Verordening Ruimte. Een van die voorwaarden is dat wordt voorzien in	De vereiste kwaliteitsverbetering voor het initiatief is bepaald aan de hand van de waardestijging van de uitbreiding van het recreatiepark. Alleen de gronden waar de uitbreiding op plaatsvindt zijn

kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2. Verordening). Het perceel waar de kwaliteitsverbetering van het landschap is geprojecteerd, betreft echter een perceel dat al is ingericht als natuur ten behoeve van de natuurcompensatie voor de randweg rond Baarle. Het is niet de bedoeling om hetzelfde perceel opnieuw in te vullen door middel van kwaliteitsverbetering van het landschap.	meegenomen om de vereiste kwaliteitsverbetering te bepalen, omdat de bestemmingen van de overige gronden binnen het plangebied gelijk blijven. Dit geldt dus ook voor het perceel M114 dat reeds ten behoeve van de natuurcompensatie voor de randweg rond Baarle is ingezet. Dit om dubbele afwaardering te voorkomen. Aan de vereiste kwaliteitsverbetering wordt invulling gegeven door de restopgave NNB. Uit de berekening kwaliteitsverbetering (Bijlage 4) blijkt dat daarmee al voldoende invulling wordt gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering. Daarnaast worden op het perceel M114, bovenop de natuurcompensatie voor de randweg rond Baarle, extra landschapselementen aangebracht om de natuur- en belevingswaarde van het perceel te verhogen. Deze investering in de landschappelijke kwaliteitsverbetering vindt dus plaats bovenop de vereiste kwaliteitsverbetering, maar aanleg en instandhouding wordt desalniettemin geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Aangezien initiatiefnemers hiermee een geste doen richting de omgeving is in de berekening kwaliteitsverbetering kwantitatief inzichtelijk gemaakt hoeveel hier extra is geïnvesteerd wordt, zodat dit voor alle partijen duidelijk is.
De uitbreiding van de camping is voorzien van de bestemming 'natuur, specifieke vorm van natuur – recreatie' krijgt. Naar ons oordeel is dat geen passende bestemming voor een camping. Het kampeerterrein met een strook groen er omheen zou een recreatiebestemming kunnen krijgen. Het ligt meer voor de hand om alleen de percelen die natuur worden te voorzien van een natuurbestemming.	In paragraaf 5.3 van de toelichting is uiteengezet waarom er is gekozen voor een aanduiding 'specifieke vorm van natuur – recreatie' i.p.v. een recreatieve bestemming. Daarbij is tevens toegelicht hoe de gebruiksmogelijkheden van het gedeelte van het recreatieterrein met de bestemming 'Natuur' zijn beperkt.
Uit informatie van het Waterschap Brabantse Delta en het Groenontwikkelbedrijf Brabant GOB blijkt dat een nabij gelegen ecologische verbindingszone een andere loop krijgt. Deze gewijzigde route loopt over het deel waar de camping wil gaan uitbreiden. De ontwikkeling van dit deel van de EVZ past in een toekomstvisie van de gehele EVZ. Wij achten het daarbij van groot belang dat de EVZ niet toegankelijk is voor campinggasten en dat deze voldoende robuust wordt ingericht. Wij verzoeken u daartoe in het bestemmingsplan duidelijke garanties op te nemen.	De inrichting van de restopgave NNB is parallel aan het wettelijk vooroverleg in overleg met het waterschap en het GOB concreet ingevuld. Er wordt derhalve aangenomen dat deze invulling door de provincie als voldoende robuust wordt beschouwd. De aanleg en instandhouding van de restopgave NNB is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De ontoegankelijkheid van de ecologische verbindingszone is vastgelegd in artikel 4.4 (strijdig gebruik).

Tot slot merken wij op dat de gronden waarop in het verleden uitbreiding was voorzien, maar die niet zijn gerealiseerd, buiten het plangebied zijn gelaten. Deze gronden dienen weer een agrarische- of natuurbestemming te krijgen om te voorkomen dat sprake is van een dubbele uitbreidingsmogelijkheid (één op basis van het vigerend bestemmingsplan en één op basis van het nu voorliggend bestemmingsplan).

De gronden waarop de uitbreiding in het verleden was voorzien, zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, herziening 1a', aldus vastgesteld d.d. 11-12-2013, reeds bestemd met een agrarische bestemming. Hierdoor is een dubbele uitbreidingsmogelijkheid dus uitgesloten. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 1.3 van de toelichting.

Tabel 3: Vooroverlegreactie omwonenden

Vooroverlegreactie	Beantwoording
Volgens de gegeven toelichting zouden er geen wijzingen worden gebracht in de huidige geldende bestemmingsplanregels voor de bestaande recreatie. In artikel 5 van het voorontwerp lezen we toch potentiële aanpassingen in de bestaande situatie die niet wenselijk voorkomen: 1. De huidige dubbelbestemming van artikel 14.1.1. onder c van het geldend bestemmingsplan betreffende bossen en de natuurwaarden (amfibieën en reptielengebied) is op deze bestemming weggelaten. 2. Onder 14.2.2 is in het geldende bestemmingsplan bij gemeenschappelijke voorzieningen horeca beperkt tot (eet)café, cafetaria of restaurant en is in 14.3.2 uitdrukkelijk onder strijdig gebruik opgenomen horecadoeleinden, behoudens als ongeschikte functie ten dienste van de bestemming binnen bedrijfsgebouwen. In artikel 5 van het voorontwerp zijn deze beperkingen (deels)weggefallen en ontbreekt een definitie van de toegestane horeca.	1. Met deze partiële herziening van het bestemmingsplan moet het bestemmingsplan voor het volledige plangebied in overeenstemming moet worden gebracht met de op dit moment geldende wet- en regelgeving. Dit wordt zelfs voorgeschreven in de Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr). Met het in werking treden van de Vr zijn de leefgebieden vervangen door de groenblauwe mantel en het NNB. De voorwaarden uit de Vr voor het NNB zijn vastgelegd in het bestemmingsplan middels de aanduiding 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant' en de bijbehorende regels in artikel 11.3 (incl. de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan). Aanvullend is de aanduiding ook op de gronden van de uitbreiding van het recreatieterrein gelegd. 2. Het is inderdaad niet de bedoeling om de bestaande rechten ten aanzien van de horecavoorzieningen op Camping Ponderosa uit te breiden. Uit artikel 14.2.2, sub f, van het geldende bestemmingsplan volgt dat op Camping Ponderosa ook horeca is toegestaan die niet is gericht op verblijfsrecreatie. Hierover is destijds ook nog specifiek uitspraak gedaan door de Raad van State, zie uitspraak 200906702/1/R3 overweging 2.24 e.v.. De voorwaarden ten aanzien van de toegestane horeca worden derhalve exact overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Bij nader inzien blijkt wel dat het gebruik van de horeca in het vigerende bestemmingsplan is geregeld onder de bouwregels. Om deze omissie in te corrigeren, wordt het gebruik van de horeca nu tevens geregeld onder de gebruiksregels (artikel 5.1). Volledigheidshalve wordt ter plaatse van de uitbreiding opgenomen dat de realisatie of het aanbieden van horeca hier is uitgesloten, middels

	de aanduiding 'specifieke vorm van natuur uitgesloten – horeca'.
Volgens artikel 3 van het voorontwerp worden in de groensingels rond de bestaande camping speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en lichtmasten van 8 meter hoog mogelijk gemaakt. Hoe wenselijk en realistisch is dit?	Deze bepalingen zijn rechtstreeks overgenomen uit het moederplan. Het is echter niet de intentie om deze bouwwerken ook daadwerkelijk mogelijk te maken binnen de groenbestemming. Deze bepalingen zijn derhalve verwijderd.
In de bestemming natuur (artikel 4 van het voorontwerp) is maximaal 2 ha. bestemd voor recreatie. Het gebied met deze aanduiding sn- rec op de verbeelding is groter. Het gebied met de aanduiding sn-rv is daarentegen beduidend geringer. Nergens is bepaald hoe groot het gebied met de aanduiding sn-rv minimaal moet zijn. In de toelichting staat dat 3,78 ha voor de EVZ beschikbaar is. De minimale omvang van deze zone zien we daarom graag ook in de regels vastgelegd.	De inrichting van de restopgave NNB is parallel aan het wettelijk vooroverleg in overleg met het waterschap en het GOB concreet ingevuld. Dit inrichtingsplan is toegelicht in de toelichting en als voorwaardelijke verplichting opgenomen in regels van het bestemmingsplan. Op die manier is de minimale omvang van de beoogde ecologische verbindingzone verzekerd.
Er ontbreekt in artikel 4 van het voorontwerp een verwijzing naar de geldende waardenkaart, verbeelding 2a (leefgebied amfibieën en reptielen) zoals nu opgenomen bij het geldende bestemmingsplan.	Zie reactie onder opmerking 1.
De voorwaardelijke verplichting van artikel 4.4.4. in het voorontwerp (aanduiding sn-vv) geldt alleen voor het gebied ten noorden van de Oude Bredase Baan. Deze verplichting is niet opgenomen voor de realisering van natuur / de EVZ ten westen van de Maaijkant (aansluitend op Ponderosa Valley). Waarom is daarvoor niet ook voorzien in een voorwaardelijke verplichting? En wanneer is de aanleg van de EVZ te verwachten?	De voorwaardelijke verplichting voor de restopgave NNB is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Gemeente Baarle Nassau
Beleidsontwikkeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

Uw brief van : 24 mei 2019
Uw kenmerk : Camping Ponderosa
Zaaknummer : Djumar 41357
Ons kenmerk : **
Barcode : 
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Datum : 7 juni 2019
Verzenddatum :

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Camping Ponderosa te Ulicoten

Geachte,

Op 24 mei 2019 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Camping Ponderosa te Ulicoten toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

Paragraaf 4.2 waterhuishouding

Beleid:

Er wordt slechts zeer summier verwezen naar het beleid het beleid van waterschap Brabantse Delta en stellen daarom voor om in deze paragraaf of in hoofdstuk 3 betreffende de beleidskaders de volgende tekst op te nemen in de waterparagraaf.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en –kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2020, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe

wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Inhoudelijk:

Het plan is inderdaad zoals aangegeven in beeld bij het waterschap. Naar we begrepen hebben is het ook de intentie om de bestaande aanwezige poelen in het gebied te willen verdiepen. Dit aspect zien we echter niet terug in de paragraaf omtrent de waterhuishouding. Omdat het gebied is gelegen binnen het beschermd gebied is het uitdiepen van poelen aan voorwaarden onderhevig en mogelijk vergunningsplichtig. In verband met het verdrogend effect is verdiepen daarbij alleen mogelijk als dit bijdraagt aan een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van het NNB.

We verzoeken u (voor zover het van toepassing is) in de toelichting nader in te gaan op de aanpassingen aan de poelen.

Planregels

Geen opmerkingen

Verbeelding

Geen opmerkingen

Overige opmerkingen

Wij wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Advies

Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan geven wij onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op het verwerken van bovenstaande aandachtspunten in de toelichting.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling vergunningen

Gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Camping Ponderosa'

Datum

17 juli 2019

Ons kenmerk

C2246216/4554975

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Telefoon

Email

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Camping Ponderosa'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van camping Ponderosa aan de Maaijkant in Ulicoten (Baarle-Nassau). De camping is momenteel 16 ha groot en telt 358 plaatsen voor stacaravans en 147 toeristische standplaatsen. In 2008 is een bestemmingsplan vastgesteld dat voorzag in uitbreiding met 3,9 ha, waarvan 1,9 ha is gerealiseerd. De overige 2 ha zijn niet uitgevoerd omdat de camping de gronden niet in eigendom kon krijgen. Het resterende deel van de uitbreiding van 2 ha wordt nu alsnog gerealiseerd, maar wel op een andere plek. Naast de uitbreiding van de camping wordt voorzien in realisatie van een ecologische verbindingszone.

Datum

17 juli 2019

Ons kenmerk

C2246216/4554975

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Verordening). Op 24 mei 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in ontwerp ter inzage gelegd. In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijk standpunt

Uitbreiding van een bestaande camping in het buitengebied is onder voorwaarden mogelijk op grond van de Verordening Ruimte. Een van die voorwaarden is dat wordt voorzien in kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2. Verordening). Het perceel waar de kwaliteitsverbetering van het landschap is geprojecteerd, betreft echter een perceel dat al is ingericht als natuur ten behoeve van de natuurcompensatie voor de randweg rond Baarle. Het is niet de bedoeling om hetzelfde perceel opnieuw in te vullen door middel van kwaliteitsverbetering van het landschap.

De uitbreiding van de camping is voorzien van de bestemming 'natuur, specifieke vorm van natuur – recreatie' krijgt. Naar ons oordeel is dat geen passende bestemming voor een camping. Het kampeerterrein met een strook groen er omheen zou een recreatiebestemming kunnen krijgen. Het ligt meer voor de hand om alleen de percelen die natuur worden te voorzien van een natuurbestemming. Gelet op het bovenstaande kunnen wij op dit moment nog niet vaststellen of in voldoende mate aan de vereiste kwaliteitsverbetering wordt voldaan.

Uit informatie van het Waterschap Brabantse Delta en het Groenontwikkelbedrijf Brabant GOB blijkt dat een nabij gelegen ecologische verbindingzone een andere loop krijgt. Deze gewijzigde route loopt over het deel waar de camping wil gaan uitbreiden. De ontwikkeling van dit deel van de EVZ past in een toekomstvisie van de gehele EVZ. Wij achten het daarbij van groot belang dat de EVZ niet toegankelijk is voor campinggasten en dat deze voldoende robuust wordt ingericht. Wij verzoeken u daartoe in het bestemmingsplan duidelijke garanties op te nemen.

Tot slot merken wij op dat de gronden waarop in het verleden uitbreiding was voorzien, maar die niet zijn gerealiseerd, buiten het plangebied zijn gelaten. Deze gronden dienen weer een agrarische- of natuurbestemming te krijgen om te voorkomen dat sprake is van een dubbele uitbreidingsmogelijkheid (één op basis van het vigerend bestemmingsplan en één op basis van het nu voorliggend bestemmingsplan).

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening aan te passen en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,

Datum

17 juli 2019

Ons kenmerk

C2246216/4554975

projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.