



Baarle-Nassau

Baarle-Hertog

RAADSVOORSTEL

Commissie R&E:	4 februari 2020	Agendapunt:	11
Raadsvergadering:	19 februari 2020	Agendapunt:	16
Cluster:	Domein Fysiek	Portefeuillehouder:	Wethouder Van Tilborg
		Programma:	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing.

Voorstel tot: Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Camping Ponderosa in Ulicoten

1. Samenvatting

Aanleiding:

Camping Ponderosa in Ulicoten is voornemens de camping in oppervlakte uit te breiden. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' was een uitbreiding voor Ponderosa van 3,9 ha. opgenomen. Inmiddels is hier 1,9 ha van gerealiseerd. De andere 2 ha. kan niet meer gerealiseerd worden omdat deze gronden in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, herziening 1a' (2013 vastgesteld) weer als agrarisch zijn bestemd. Reden hiervoor is dat de gronden niet in eigendom van Camping Ponderosa zijn. Omdat Camping Ponderosa nog steeds behoefte heeft aan uitbreiding van het areaal, hebben ze eind 2018 een principeverzoek ingediend. In dit principeverzoek wordt voorgesteld om de uitbreiding van de camping te combineren met de aanleg van ecologische verbindingzone (EVZ).

Begin 2019 heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van Camping Ponderosa. Er wordt medewerking verleend aan een uitbreiding van het areaal, maar niet van het aantal standplaatsen. Dit zorgt voor ruimere en kwalitatief betere standplaatsen op de camping. Daarnaast wordt de uitbreiding gecombineerd met de aanleg van de EVZ. De aanleg van de EVZ moet in overleg met het Waterschap tot stand komen. Deze uitbreiding van de camping en de aanleg EVZ zijn beiden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Camping Ponderosa'.

Gevraagde beslissing:

1. De Nota van zienswijzen en de lijst van wijzigingen bestemmingsplan Camping Ponderosa vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Camping Ponderosa, zoals vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0744.BPCampingPonderosa-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten dat geen exploitatieplan nodig is, conform 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat met Camping Ponderosa B.V. een verhaalovereenkomst planschade is afgesloten en een begroting ambtelijke kosten is overeengekomen op basis van de legesverordening;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken zo spoedig mogelijk aan te geven of zij geen reactieve aanwijzing willen indienen, zodat versnelde publicatie mogelijk is.

Beoogd effect:

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het areaal van Camping Ponderosa met 2ha uitgebreid. Op het nieuwe deel van de camping is zijn alleen standplaatsen voor toeristisch kamperen toegestaan. De uitbreiding van de camping wordt gecombineerd met de aanleg van de EVZ rondom



RS19.00326

het nieuwe deel van de camping. De bestemming ter plaatse van de uitbreiding worden gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Natuurwaarden' naar 'Natuur'.

2. Onderbouwing, aanpak, uitvoering

In de herziening van het bestemmingsplan is het gehele grondgebied van Camping Ponderosa meegenomen. Het bestemmingsplan voorziet in ontwikkeling van meerdere onderdelen. Het betreft:

1. de uitbreiding van de camping;
2. de aanleg van de EVZ;
3. de landschappelijke inpassing van perceel M114.

De inhoud van het bestemmingsplan is per onderdeel toegelicht.

Uitbreiding Camping Ponderosa (nr. 1 op figuur 1)

Het areaal van de camping wordt middels het bestemmingsplan met maximaal 2 ha uitgebreid. Het aantal standplaatsen blijft hetzelfde als opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit is 358 stacaravanplaatsen en 147 plaatsen voor toeristisch kamperen. De uitbreiding van de camping is opgenomen in de bestemming 'Natuur', met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur-recreatie'. Binnen de bestemmingsregeling voor de uitbreiding van de camping zijn de volgende (on)mogelijkheden opgenomen:

1. er zijn enkel plekken voor toeristisch kamperen van april t/m oktober toegestaan;
2. er zijn maximaal 100 standplaatsen voor toeristisch kamperen toegestaan;
3. er is een bouwwerk van maximaal 200 m² ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen toegestaan. Dit is bedoeld voor sanitaire voorzieningen. Andere bouwwerken, op erfafscheidingen en sport- en spelvoorzieningen na, zijn uitgesloten;
4. er zijn alleen on- en halfverhardere paden, wegen en parkeervoorzieningen toegestaan;
5. realisatie van horecavoorzieningen in het uitbreidingsgebied is uitgesloten.

Gezien deze regels is het gebied ideaal als natuurlijke overgang met de EVZ die wordt aangelegd. Hierdoor kan ook de kwaliteit worden geboden die Camping Ponderosa wil bieden: ruime standplaatsen in het groen, die in een speelse opstelling worden geplaatst. Gezien deze redenen is gekozen voor de natuurbestemming met de aanduiding 'recreatie'. Bij de uitwerking is er dan nog ruimte voor voldoende flexibiliteit, groter dan 2 ha kan het nieuwe deel van de camping echter niet worden.

Aanleg EVZ

Met het bestemmingsplan wordt tevens de realisatie van de EVZ Maaijkant-Oude Bredasebaan mogelijk gemaakt. Het landschap inrichtingsplan is als bijlage opgenomen. De EVZ wordt rondom de uitbreiding van Camping Ponderosa gerealiseerd. De uitwerking van deze EVZ is volledig in overleg met het waterschap Brabantse Delta tot stand gekomen. Het betreft een natte EVZ, hierdoor hebben de poelen een belangrijke rol in de inrichting. Hieromheen worden natuurvriendelijke oevers, kruiden- en faunarijk grasland en struwelen aangebracht. De EVZ is vastgelegd met de bestemming 'Natuur'. De aanleg- en instandhouding van de EVZ is in het bestemmingsplan verankerd middels een voorwaardelijke verplichting.

Aanleg perceel M114

Ook het kadastrale perceel M114 maakt onderdeel uit van het plangebied. Dit perceel is nabij de camping gelegen. Dit perceel is in het kader van de aanleg van de rondweg rond Baarle-Nassau/Baarle-Hertog ingezet voor natuurcompensatie. Met de huidige inrichting heeft het perceel echter geringe natuur- en belevingswaarden. Initiatiefnemer heeft derhalve door stichting Brabants Landschap een inrichtings- en beplantingsplan op laten stellen om de landschappelijke kwaliteit van het perceel te verhogen. Dit geldt als extra kwaliteitsverbetering voor het landschap in de omgeving. Voor het perceel M114 is ook de bestemming 'Natuur' opgenomen. De aanleg en de instandhouding

van het landschappelijk inpassingsplan is tevens als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Beleid en omgevingsaspecten

De ontwikkeling is getoetst aan het provinciale beleid. Om aan de Interim omgevingsverordening te voldoen dient er een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats door de aanleg van de EVZ. Hiermee is de ontwikkeling passend in het provinciale beleid. Tevens is in de toelichting uiteengezet dat de ontwikkeling passend is binnen het gemeentelijke beleid. Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan alle omgevings- en milieu hygiënische aspecten. Alle bijbehorende (bureau)onderzoeken naar flora en fauna, geluid, bedrijven & milieuzonering en bodem zijn uitgevoerd. Er zijn geen omgevingsaspecten die een belemmering vormen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Gezien het bovenstaande kunnen we instemmen met de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan (inclusief bijlagen).

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan het waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant. Op 7 juni 2019 heeft Waterschap Brabantse Delta een vooroverleg reactie ingediend, met daarin het verzoek om de toelichting aan te vullen op enkele punten. De reactie van het waterschap is verwerkt in het bestemmingsplan. Op 17 juli 2019 heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie ingediend. De provincie had o.a. opmerkingen over de invulling van de kwaliteitsverbetering en over de bestemming van het uit te breiden deel van de camping. Op enkele punten heeft de reactie van de provincie tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Over een aantal punten heeft nadere afstemming plaatsgevonden met de provincie. Uiteindelijk is het ontwerp bestemmingsplan in concept voorgelegd aan de provincie. Het concept ontwerp bestemmingsplan is ambtelijk akkoord bevonden door de provincie.

Daarnaast heeft op donderdag 16 mei 2019 een omgevingsdialoog plaatsgevonden, waarbij alle omwonenden waren uitgenodigd. Er was een ruime opkomst en er zijn diverse vragen over de ontwikkeling gesteld aan initiatiefnemers. Uiteindelijk is het bestemmingsplan aan alle omwonenden en belanghebbenden toegestuurd. Hierna zijn enkele schriftelijke reacties op het bestemmingsplan binnengekomen. Deze reacties hebben op een aantal inhoudelijke punten geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Alle vooroverleg- en omgevingsdialoogreacties zijn samengevat en beantwoord in bijlage 7 (notitie beantwoording vooroverlegreacties) van de toelichting van het bestemmingsplan. Hier is ook in verwerkt op welke punten dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor de periode van 15 oktober 2019 tot en met 25 november 2019 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp wijzigingsplan is één zienswijze ingediend. De volledige samenvatting en beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Camping Ponderosa, zie bijlagen. Hieronder volgt een korte samenvatting en beantwoording van de inhoud van de zienswijze. Tevens is aangegeven op welke manier dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1. *Reclamant stelt dat er geen rekening is gehouden met het Stiltegebied, dat conform provinciaal beleid grenst aan het plangebied van Camping Ponderosa.* Ter plaatse van de locatie van de uitbreiding van de camping is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant een 'Attentiezone stiltegebied' opgenomen. Dit betekent dat aan bepaalde dagwaarden met betrekking tot geluid voldaan dient te worden. Met een onderzoek is aangetoond dat hieraan wordt voldaan. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de 'Attentiezone stiltegebied' als gebiedsaanduiding (met bijbehorende regels) in het bestemmingsplan opgenomen;

2. *Reclamant stelt dat het extensief dagrecreatief medegebruik van de bestemming 'Natuur' strijdig is met het concept natuur.* In het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen dat de gronden die als 'Natuur' waren bestemd ook gebruikt konden worden voor wandelen, fietsen, kanoën en boerengolf. We stellen reclamant deels in het gelijk, omdat de gronden inderdaad niet bedoeld zijn voor kanoën en boerengolf. Conform het waterschap, die de randvoorwaarden voor de inrichting van de EVZ heeft opgesteld, zijn de gronden echter goed te gebruiken voor wandelaars en fietsers. Hierdoor is de begripsbepaling extensief dagrecreatief medegebruik aangepast, zodat medegebruik van de bestemming 'Natuur' alleen mogelijk is in de vorm van fietsen of wandelen.

Omdat de zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Commissie Ruimte en Economie

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan is er voorafgaand aan de ter inzage legging een informerende memo naar de commissie Ruimte en Economie gestuurd. Er zijn geen opmerkingen en/of vragen gesteld door de commissie Ruimte en Economie.

3. Alternatieven

Een alternatieve keuze is om het bestemmingsplan niet of ongewijzigd vast te stellen. Op het moment dat u besluit het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan kan de uitbreiding van Camping Ponderosa en de aanleg van de EVZ niet plaatsvinden. U kunt daarnaast bijvoorbeeld nadere eisen stellen en extra regels opnemen. Wij zien echter geen redenen om dit te doen.

4. Lasten, baten en dekking

Het kostenverhaal is wettelijk geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro afdeling 6.4 'grondexploitatie' van de Wro) juncto het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.1.2 van de Bro is geen sprake. Dat ontslaat de gemeente van het verplichte kostenverhaal (grondexploitatie).

Om de ambtelijke inzet te verhalen is een begroting opgesteld. De gemeentelijke plankosten zijn conform de legesverordening 2019 voor het in behandeling nemen van een bestemmingsplan in rekening gebracht. Deze leges zijn dekkend voor de gemaakte gemeentelijke kosten. Deze leges zijn door initiatiefnemer betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een overeenkomst tegemoetkoming planschade afgesloten.

5. Relatie met Baarle-Hertog

N.v.t.

6. Relatie ABG-Organisatie

N.v.t.

8. Vervolg

Planning

Omdat sprake is van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan moet uw besluit zo spoedig mogelijk worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Zij hebben maximaal 6 weken de tijd om hierop te reageren. Na deze termijn zal de vaststelling van het bestemmingsplan worden gepubliceerd en staat hiertegen beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wij zullen Gedeputeerde Staten verzoeken om zo spoedig mogelijk bericht te geven als geen reactieve aanwijzing zal worden ingediend, zodat versnelde publicatie mogelijk wordt. Nadat het

besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is gepubliceerd, kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan onherroepelijk en treedt het direct in werking. Als er beroep wordt ingediend, gecombineerd met een voorlopige voorziening, treedt het plan pas in werking als de Raad van State daarop heeft beslist en wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk na behandeling van de zaak.

Communicatie:

De vaststelling van het bestemmingsplan zal via de gebruikelijke weg worden gepubliceerd in de Staatcourant, het digitale weekblad en in Ons Weekblad. De stukken worden op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Daarnaast leggen we één exemplaar ter visie bij de frontoffice in het gemeentekantoor van Baarle-Nassau.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

Ir. J.C. Slagboom
secretaris

M.H.M.R. de Hoon-Veelenturf
burgemeester

Bijlagen

19int09304

Nota van Zienswijzen

20ink00362 t/m 20ink00378

Toelichting, Verbeelding, Regels en bijlagen



Baarle-Nassau

Baarle-Hertog

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. RS19.00326 ;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen en de lijst van wijzigingen bestemmingsplan Camping Ponderosa vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Camping Ponderosa, zoals vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0744.BPCampingPonderosa-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten dat geen exploitatieplan nodig is, conform 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat met Camping Ponderosa B.V. een verhaalovereenkomst planschade is afgesloten en een begroting ambtelijke kosten is overeengekomen op basis van de legesverordening;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken zo spoedig mogelijk aan te geven of zij geen reactieve aanwijzing willen indienen, zodat versnelde publicatie mogelijk is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 februari 2020

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU

M.E.B. Antens
Plv. Griffier

M.H.M.R. de Hoon-Veelenturf
Voorzitter



RS19.00326