

Onderwerp: Bestemmingsplan Zandstraat 16a	Zaaknummer: 71646
---	--------------------------

Raadsvergadering d.d. 1 oktober 2020	Raadsvoorstelnr: 20-22
Afdeling	Contactpersoon/email
Ruimte	Carl Dortmans Carl.Dortmans@oisterwijk.nl

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan 'Zandstraat 16a', dat voorziet in de beëindiging van de agrarische bedrijfsbestemming en de uitbreiding van het recreatiebedrijf aan de Zandstraat 16a en de verruiming van een recreatiewoning aan de Zandstraat 3a gewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken voor de duur van zes weken ter inzage te leggen in het kader van de beroepsprocedure;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de gronden waarop het plan is voorzien;

Inleiding

Op 16 juni 2015 heeft het college principemedewerking verleend aan het plan om de potplantenkwekerij aan de Zandstraat 16a in Moergestel te beëindigen en het bestaande recreatiebedrijf uit te breiden. Het oorspronkelijke plan bestond uit het toevoegen van twee groepsaccommodaties van ieder 600 m². Sinds de principemedewerking zijn de plannen veranderd, mede naar aanleiding van de omgevingsdialoog.

Daarnaast is de solitaire recreatiewoning aan de Zandstraat 3a toegevoegd aan het plan. Het plan voorziet ter plaatse in een verruiming van de bouw mogelijkheden met 51,5 m² en diverse maatregelen ten gunste van de natuur.

Om het beoogde plan te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Met het indienen van het 'Bestemmingsplan Zandstraat 16a' verzoekt de eigenaar om de bestemming te herzien.

Het ontwerpplan heeft vanaf vrijdag 27 maart 2020 tot en met donderdag 8 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen tegen het plan ingediend. De Nota Zienswijzen gaat als bijlage. Het bestemmingsplan is nu gereed om in uw raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

1.1 *De activiteit heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor milieu en natuur.*

Op grond van de Wet milieubeheer moet het college bij de voorbereiding van een bestemmingsplan bewust de afweging maken of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De beoogde activiteiten die met het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt komen voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r., maar blijven onder de grenswaarden. Er geldt dus geen m.e.r.-plicht, maar wel een m.e.r.-beoordelingsplicht. Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, de locatie en de kenmerken van de potentiële effecten kan worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Aangezien recent onderzoek heeft uitgewezen dat het voorgenomen plan ook niet leidt tot significante effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is geen passende beoordeling noodzakelijk en geldt er vanuit die kant ook geen m.e.r.-plicht. Het college heeft daarom op 10 maart 2020 het besluit genomen dat geen milieu-effectenrapportage hoeft te worden opgesteld voor dit plan.

1.2 De uitbreiding van het recreatiebedrijf aan de Zandstraat 16a leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en een verbetering van het landschap en de natuur ter plaatse.

Het perceel gelegen aan de Zandstraat 16a is momenteel bestemd voor de uitoefening van (vollegronds)teeltbedrijven. Het hele bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak. Een groot deel van de gronden is mede bestemd voor permanente teeltondersteunende voorzieningen en een gedeelte daarvan is mede bestemd voor teeltondersteunende boogkassen. Met de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak omgezet in de bestemmingen Natuur en Recreatie-Verblijfsrecreatie en wordt de oppervlakte van het bouwvlak gereduceerd waardoor gebouwen geconcentreerd worden binnen een kleiner gebied. De bebouwingsmogelijkheden worden beperkt en er wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap gerealiseerd door middel van uitvoering van een landschapsplan. Geconcludeerd wordt dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

1.3 De uitbreiding van het recreatiebedrijf aan de Zandstraat 16a past in het gemeentelijk recreatiebeleid.

In de toeristisch-recreatieve visie van de gemeente is het gebied waarin de locatie is gelegen, aangeduid als 'Projectlocatie Recreatie'. Hiermee leent dit gebied zich voor de ontwikkeling van toeristische bedrijvigheid. Het gebied is voor recreanten interessant vanwege de nabijheid van de bossen en vennen en andere toeristische dagattracties. Recreatieve ontwikkelingen in dit gebied sluiten goed aan bij de bestaande voorzieningen in Moergestel. Nieuwvestiging van recreatiebedrijven, uitbreiding van bestaande exploitaties evenals verplaatsing van bedrijven die op de huidige locatie minder toekomstperspectief hebben zijn alle voorstelbaar in dit gebied. Bij het ontplooiën van nieuwe initiatieven in de zone rondom 't Stokske dient nadrukkelijk rekening gehouden te worden met de hoge landschappelijke kwaliteiten van dit gebied. De gemeente wil deze kwaliteit daar behouden. Dit stelt eisen aan de aard, omvang en inpassing van functies die daar mogelijk zijn. Het initiatief leidt tot een verhoging van de landschappelijke kwaliteit.

1.4 Het plan gaat gepaard met de aanleg en duurzame instandhouding van natuur.

Door middel van een landschapsplan voor de locatie Zandstraat 16a zijn de aanleg en duurzame instandhouding van natuur langs de Rosep geborgd. Deze gronden zijn gelegen in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het landschapsplan is goedgekeurd door de gemeente en de provincie. Daarnaast voorziet het landschapsplan in een nieuwe inrichting voor de gronden aan de Zandstraat 3a, op het perceel kadastraal bekend gemeente Oisterwijk, sectie K, nummer 783. Ook hier is sprake van niet-gerealiseerde NNB dat met het voorliggende plan wordt ingericht als natuur.

1.5 De omgevingsdialoog heeft geleid tot een aangepast plan.

Het oorspronkelijke plan was om, naast de bestaande groepsaccommodatie (maximaal acht eenheden), twee extra groepsaccommodaties van ieder 600 m² te realiseren voor 25 tot 30 personen per gebouw. De buurtbewoners hebben hiertegen bezwaren geuit. Vanwege het grote aantal verblijfsrecreanten dat zou kunnen worden gehuisvest (90 personen) vreesden de buurtbewoners voor geluidhinder, parkeeroverlast en verkeershinder. Daarop heeft de initiatiefnemer het plan aangepast. Het nieuwe plan voor de Zandstraat 16a voorziet in:

- De bestaande bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen;
- De bestaande groepsaccommodatie met een oppervlakte van 605 m², bestaande uit tien (in plaats van acht) eenheden voor twee personen per eenheid;
- Tien nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden met een oppervlakte van 50 m² per eenheid, geschikt voor twee personen.
- Maximaal 500 m² voor aan-verblijfsrecreatie-ondergeschikte voorzieningen.
- Maximaal 100 m² van deze 500 m² mag worden benut voor wellnessvoorzieningen. Hier mogen ook bezoekers komen die geen gebruik maken van de verblijfsrecreatie.

Het aangepaste plan leidt tot een maximum van 40 verblijfsrecreanten. Dit betreft een afname ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Parkeeroverlast zal worden voorkomen, omdat het plan moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Concreet betekent dit dat er in 37 parkeerplaatsen moet worden voorzien aan de Zandstraat 16a. Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein voorhanden. Aan de parkeernormen wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Het plan zal niet leiden tot verkeershinder. Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen met 60 per dag ten opzichte van de bestaande situatie. Een toename van 60 motorvoertuigen op een totaal van 921 is aanvaardbaar.

Vanwege de afname van het totale aantal verblijfsrecreanten ten opzichte van het oorspronkelijke plan en de beoogde doelgroep ligt geluidhinder van de bezoekers minder voor de hand dan in het oorspronkelijke plan. Een verblijfsrecreatieve accommodatie wordt op basis van de VNG brochure aangemerkt als een categorie 1 bedrijf. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter tot omliggende woningen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan; de nieuwe accommodaties worden gerealiseerd op ten minste 45 meter van de bestaande woningen aan de Zandstraat. Als gevolg van de omgevingsdialoog is het ontwerp van de accommodaties zodanig aangepast dat het buitengedeelte van de accommodaties afgekeerd is van de woningen om eventuele geluidsoverlast zoveel als mogelijk te voorkomen. Daarnaast is de bouwhoogte voor een deel van de gebouwen gereduceerd op verzoek van omwonenden. Met het plan wordt ook voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing van het terrein als fysieke afscheiding van de omgeving. Tot slot is in het nieuwe plan uiteraard ook rekening gehouden met alle overige ruimtelijk relevante belangen, zoals de natuur en de bedrijfsvoering/milieucontour van het nabijgelegen bedrijf aan de Zandstraat 14a. Voor een beschouwing van alle ruimtelijk relevante aspecten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

1.6 *De verruiming van de recreatiewoning aan de Zandstraat 3a is aanvaardbaar, omdat daar tegenover staat dat er geïnvesteerd wordt in de natuur.*

Deze recreatiewoning beslaat een totale oppervlakte van 127,5 m², bestaande uit een hoofdgebouw van 58 m², een aanbouw van 44 m², een groot bijgebouw van 18 m² en een klein bijgebouw van 7,5 m². Het hoofdgebouw en het grote bijgebouw (samen 76 m²) zijn legaal aanwezig. Voor de aanbouw en het kleine bijgebouw (samen 51,5 m²) is geen vergunning aanwezig. De initiatiefnemer heeft verzocht om met deze bestemmingsplanherziening medewerking te verlenen aan legalisatie van de totale oppervlakte. Planologisch gezien betekent dit een uitbreiding van de bouw mogelijkheden met 51,5 m².

De initiatiefnemer heeft daar in zijn verzoek het volgende tegenover gesteld:

- Verkleining van het bestemmingsvlak met ca. 1.250 m². Het nieuwe bestemmingsvlak wordt ca. 1.650 m²;
- Verschuiving van het bestemmingsvlak, zodanig dat bouwen binnen het Natura2000 gebied wordt uitgesloten. In plaats daarvan wordt een gedeelte niet-gerealiseerde NNB bij het bestemmingsvlak betrokken, gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Oisterwijk, sectie K, nummer 783 (ca. 1.000 m² van dit perceel);
- Herbestemming van het bestemmingsvlak 'Tuin' (met functieaanduiding ecologische waarde), met een oppervlakte van ca. 7.600 m², naar de bestemming 'Natuur'. Feitelijk verandert hier niets, maar planologisch gezien biedt de bestemming 'Natuur' een betere bescherming van natuurwaarden. Zo mogen er bijvoorbeeld geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, meer worden gebouwd ten behoeve van de recreatiebestemming.
- het perceel kadastraal bekend gemeente Oisterwijk, sectie K, nummer 783 voor het overige gedeelte (ca. 5.550 m²) wordt natuurlijk ingericht. Hier zal een bloem-/kruidenrijk grasland ontstaan met struweel op de westelijke perceelsgrens.

Op deze manier wordt een waardevolle bijdrage geleverd aan de beleidsdoelstelling van zowel gemeente als provincie om de natuur in het NNB te realiseren en wordt de bebouwing in het bestemmingsvlak 'Recreatie' aan het zicht onttrokken. Aangezien al deze maatregelen ten gunste komen aan de natuur, vindt de gemeente de verruiming

van de planologische bouwmogelijkheden met een oppervlakte van 51,5 m² aanvaardbaar. Ook de provincie heeft ingestemd met deze wijzigingen.

De totale maximale omvang van de recreatiewoning is dan 127,5 m². In het bestemmingsplan Verblijfsrecreatierterreinen is het plaatselijk mogelijk om recreatiewoningen te realiseren tot 95 m², afhankelijk van de grootte van het perceel. Aangezien het in dit geval gaat om een beoogde perceelgrootte van ca. 1.650 m², is de maximale omvang van 127,5 m² passend. Benadrukt wordt dat permanente bewoning van recreatiewoningen wordt uitgesloten in het bestemmingsplan.

1.7 De vooroverlegreacties zijn verwerkt in het plan.

Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant hebben alle een vooroverlegreactie gegeven op het plan. Voor de inhoud van de vooroverlegreacties en een overzicht van hoe de opmerkingen verwerkt zijn wordt verwezen naar de betreffende paragraaf in de onderbouwing (10.1).

Kanttekeningen

1.1 Verruiming van bouwmogelijkheden ter plaatse van de recreatiewoning aan de Zandstraat 3a betreft een uitzonderingssituatie.

Het gemeentelijk beleid staat uitbreiding van recreatiewoningen niet toe. De beperking van de bouwmogelijkheden tot de bestaande (legaal tot stand gekomen) oppervlakte- en inhoudsmaten is een bewuste keuze geweest. Uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied zijn namelijk behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de landelijke en natuurlijke uitstraling van het buitengebied en de bescherming van landschappelijke en ecologische waarden. De bescherming van deze waarden is van groot belang, juist ook voor de recreatiesector, omdat dit belangrijke pullfactoren zijn voor recreanten die Oisterwijk bezoeken. Een manier om de landschappelijke en ecologische waarden te beschermen is het tegengaan van 'verstening', ofwel tegengaan van extra bebouwing. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan zijn deze uitgangspunten ongewijzigd gebleven.

De gemeente kan afwijken van haar beleid, maar doet dit alleen wanneer er sprake is van bijzondere omstandigheden die een afwijking rechtvaardigen en waardoor de beleidsdoelstellingen niet geschaad worden. Op die manier voorkomen we ook precedentwerking. In argument 1.6 zijn de redenen opgesomd voor medewerking aan de verruiming (legalisatie) van de recreatiewoning. Aangezien de ontwikkeling met de genoemde maatregelen gunstige gevolgen heeft voor de natuur en het landschap en het doel van ons beleid niet wordt geschaad, wordt een afwijking van het beleid aanvaardbaar geacht. Benadrukt wordt wel dat dit een uitzonderingssituatie is en dat verruiming van recreatiewoningen in beginsel onwenselijk blijft.

1.2. Groene organisaties hebben bezwaar tegen het plan.

De Brabantse Milieufederatie heeft mede namens Vereniging Groene Hart Brabant, Natuurmonumenten, Vereniging B-team Oisterwijk en de Oisterwijkse milieuvereniging een zienswijze ingediend tegen het plan. Opgemerkt wordt dat het plan is gelegen in het Natuurnetwerk Brabant en dat de locatie te kwetsbaar is om de toenemende recreatieve druk te verdragen. Het plan zou geen recht doen aan hydrologische en cultuurhistorische waarden. Het zou teveel mogelijk maken en de ecologische onderbouwing zou ondeugdelijk zijn. Verder wordt verondersteld dat de recreatiewoning op nr. 3a niet vergund is waarna wordt voorgesteld om deze te saneren en te verplaatsen naar nr. 16a.

In de Nota Zienswijzen wordt op deze bezwaren ingegaan. Hierbij wordt aangetoond dat er per saldo slechts een zeer beperkt stuk NNB verdwijnt dat momenteel overlapt met het bouwvlak en daarom al bebouwd mag worden. Naar aanleiding van de zienswijze is zeer recent een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van uitvoering van het plan op de natuur- en landschapswaarden. Hieruit blijkt dat beide er kwalitatief op vooruit gaan. Ten aanzien de landschappelijke inpassing is n.a.v. de zienswijze een borging hiervan opgenomen in de regels. De opmerking over de bescherming van cultuurhistorische waarden heeft geleid tot een extra aanduiding 'cultuurhistorisch vlak'. Andere bezwaren als zou de recreatiewoning niet vergund zijn en nr. 16 a in NNB vallen, zijn weerlegd.

De Brabantse Milieufederatie is uitgenodigd voor overleg om eventuele misvattingen weg te nemen. Voor een eventueel overleg heeft de BMF de gemeente verzocht om haar standpunt kenbaar te maken. Hiertoe is een brief verzonden op 30-7-2020. Op een herhaald verzoek tot overleg is tot op heden niet gereageerd. Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de kans dat BMF beroep aan gaan tekenen waardoor de procedure wordt vertraagd.

1.3. Herbegrenzing

Een klein deel van het betreffende plangebied is gelegen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB) maar maakt tegelijkertijd onderdeel uit van het bestaande agrarische bouwvlak. De grens van het bouwvlak kan op deze locatie niet worden gewijzigd omdat er zich bouwwerken op bevinden. Een grenswijziging ligt dan voor de hand. Het college van Oisterwijk verzoekt hiertoe Gedeputeerde Staten om een wijziging van de begrenzing vast te stellen waarmee de beoogde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Met dit verzoek wordt voldaan aan de voorwaarden die in de Interim Omgevingsvergunning worden gesteld. GS beslist hierover binnen vier weken overeenkomstig de termijn genoemd in 6.1. Interim Omgevingsverordening. De beslissing maakt daarmee deel uit van de voorbereidingsprocedure van het plan. De vaststelling van het bestemmingsplan is geagendeerd voor de raad van de gemeente Oisterwijk op 1 oktober 2020 zodat de beslissing van de provincie daarmee op tijd voorhanden is. Over deze herbegrenzing is met de provincie al overleg gevoerd.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Het verhaal van kosten die de gemeente moet maken voor deze ontwikkeling, waaronder de apparaatskosten voor deze bestemmingsplanprocedure, is 'anderszins verzekerd' door die overeenkomst. Het verhaal van planschade is ook opgenomen in de anterieure overeenkomst. In de overeenkomst is bepaald dat eventuele schade als gevolg van dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, zal worden verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie

De vaststelling van het plan wordt gepubliceerd in de Nieuwsklok en de Staatscourant. Daarbij worden de gebruikelijke instanties (provincie, waterschap en veiligheidsregio) van het plan op de hoogte gebracht. Het bestemmingsplan is voor de inwoners te raadplegen via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl en in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door uw raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd en kan er door belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) is ingediend.

Bijlage

Bijlage 1: Concept raadsbesluit
Bijlage 2: Toelichting Bestemmingsplan
Bijlage 3: Regels Bestemmingsplan
Bijlage 4: Verbeelding Bestemmingsplan
Bijlage 5: Nota Zienswijzen

Ter inzage gelegde stukken

Oisterwijk 1 oktober 2020,

Het college,

de secretaris,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'I' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Ineke Depmann

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, bold, stylized 'H' that loops around and ends with a long horizontal stroke extending to the right.

Hans Janssen

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Zandstraat 16a' dat voorziet in de beëindiging van de agrarische bedrijfsbestemming en de uitbreiding van het recreatiebedrijf aan de Zandstraat 16a en de verruiming van een recreatiewoning aan de Zandstraat 3a.

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 10 maart 2020,
afdeling Ruimte, raadsvoorstel nr. 20-22;

gelet op het voorstel van het college van burgemeester en wethouders en het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, met inachtneming van de volgende overwegingen:

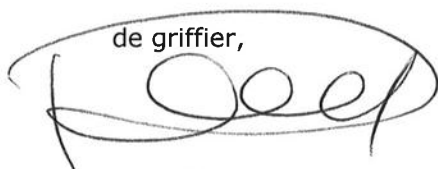
- Het bestemmingsplan "Zandstraat 16a" is opgesteld om een recreatieve ontwikkeling op Zandstraat 16 a mogelijk te maken, de bestaande bebouwing op nr. 3a te regelen en de natuurontwikkelingsmogelijkheden daar te verstevigen;
- Het voornoemde plan past niet in het vigerende bestemmingsplan;
- De voornoemde wijziging past in het gemeentelijk beleid 'Toerisme en Recreatie 2014-2020' vanwege de te realiseren kwaliteitsverbetering;
- Het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.0824.BPZandstraat16a-ON01) vanaf vrijdag 27 maart 2020 tot en met donderdag 8 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze(n) bij de gemeenteraad naar voren te brengen waarop drie zienswijzen zijn ingediend;

besluit :

- I. Het bestemmingsplan 'Zandstraat 16a', dat voorziet in de beëindiging van de agrarische bedrijfsbestemming, de uitbreiding van het recreatiebedrijf aan de Zandstraat 16a en de verruiming van een recreatiewoning aan de Zandstraat 3a, gewijzigd vast te stellen
- II. De naamgeving van het plan te veranderen in NL.IMRO.0824.BPZandstraat16a-VA01;
- III. Het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze te publiceren in de Staatscourant en Nieuwsklok en ter inzage te leggen voor beroep;
- IV. Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien;

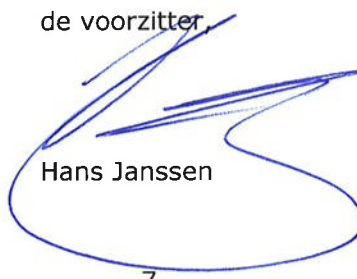
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
1 oktober 2020

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen

