

Nota Vooroverleg bestemmingsplan Buitengebied; Bosgebied - West

Inleiding

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente Son en Breugel reacties ontvangen van:

1. De provincie Noord-Brabant bij brief van 23 oktober 2013, kenmerk C1228016/3483406, verzonden 25 oktober 2013;
2. Waterschap De Dommel bij brief van 11 september 2013, kenmerk Z22583/U23269, verzonden 11 september 2013.

In voorliggende nota worden de reacties samengevat weergegeven en beoordeeld. Tevens wordt aangegeven tot welke wijzigingen van het bestemmingsplan de in het kader van het vooroverleg ingediende reacties hebben geleid.

Provincie Noord-Brabant

Bij brief van 23 oktober 2013, kenmerk C1228016/3483406, verzonden 25 oktober 2013 heeft de provincie Noord-Brabant haar vooroverlegreactie kenbaar gemaakt. Deze reactie bestaat uit een tweetal onderdelen, te weten:

- Compensatie EHS
- Bestemming scoutingterrein.

De beide onderdelen worden hieronder kort samengevat en van een reactie voorzien. Daarbij wordt aangegeven in hoeverre de reactie aanleiding vormt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Compensatie EHS

1. De provincie dringt aan om de compensatiepercelen een natuurwaardige bestemming te geven. Het plan bevat die mogelijkheid omdat nagenoeg het gehele plangebied een bestemming 'Bos' of 'Natuur' heeft en hiervoor passende regelingen zijn opgenomen.

Beoordeling

1. De compensatiegronden zijn gelegen in het thans vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 22 september 1977 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 3 januari 1979. De onthouding van goedkeuring heeft geen betrekking op de hier bedoelde compensatiegronden. Hierin hebben de compensatiegronden de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke betekenis'.
2. Met uitzondering van het grootste deel van perceel A4838 (voormalig zanddepot) en het relevante deel van perceel A4752 (zandweg met houtsingels) hebben alle overige compensatiepercelen een agrarische gebruiksfunctie. Daarvan zijn de percelen A50, A70, A71, B286 en B1865 in gebruik als grasland.
3. In het ontwerpbestemmingsplan worden de compensatiegronden, overeenkomstig bestemming en feitelijk gebruik, bestemd tot 'Agrarisch met waarden – 2'. Artikel 3.1.1 bepaalt dat de voor 'Agrarisch met waarden – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor (voor zover van toepassing) agrarisch gebruik en behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden waarbij het beleid overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.2 erop is gericht om de aanwezige natuurwaarden te behouden, herstellen en te versterken.

Reactie

De Verordening ruimte is naar mening van de gemeente correct toegepast nu de compensatiegronden, conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1977 en het feitelijk gebruik, een agrarische bestemming heeft gekregen waarbij de bestaande (planologische) rechten worden gerespecteerd én het beleid er voor wat betreft natuur op gericht is om de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden te behouden, herstellen en versterken. Daarnaast wordt overwogen dat artikel 3.5 van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied; Bosgebied-West' bepaalt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming 'Agrarisch met waarde – 2' te wijzigen in 'Bos' of 'Natuur', indien: de natuurontwikkeling op deze gronden geschiedt op basis van vrijwillige medewerking van de grondeigenaren en de grondeigenaren bereid en in staat zijn om het terrein als natuur in te richten.

In aanvulling op het bovenstaande overweegt de gemeente dat een groot deel van de compensatiegronden in eigendom is van de gemeente en de gemeente akkoord is gegaan met het natuurcompensatieplan. Gezien het voorstaande worden de compensatiepercelen die in eigendom van de gemeente bestemd tot 'Natuur' en, gezien de in het natuurcompensatieplan voorgestelde inrichting, voorzien van een aanduiding op grond waarvan agrarisch natuurbeheer is toegestaan.

Wijzigingen bestemmingsplan

Bovenstaande onderdeel van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Verbeelding : De percelen met de kadastrale perceelnummers A50, A71, A72, B282, B284, B286, B1864, B1865, A2078, A4751, A4752, A4753 en A4838 met een gezamenlijk oppervlakte van circa 87.838 m² (*bron: Natuurcompensatieplan Bosgebied West*) krijgen de bestemming 'Natuur' met een aanduiding 'specifieke vorm van natuur – agrarisch natuurbeheer'.
2. Regels : De bestemmingsomschrijving behorende bij artikel 6, de bestemming 'Natuur', wordt uitgebreid met de bepaling dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – agrarisch natuurbeheer' agrarisch natuurbeheer is toegestaan.
3. Toelichting : n.v.t.

Bestemming scoutingterrein

De provincie vraagt de gemeente de bestaande rechten van de scouting en daarnaast de Verordening ruimte, meer in het bijzonder de EHS te respecteren en adviseert de gemeente dringend:

1. Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' zodanig te verkleinen dat de vergunde bebouwing op de oorspronkelijke locatie binnen het verkleinde bestemmingsvlak komen te liggen.
2. Het gedeelte waar geen bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' waar geen bebouwing mogelijk is te voorzien van een specifieke aanduiding waarbij de bestaande EHS bestemming gerespecteerd wordt. Binnen deze aanduiding kan de in artikel 5.4 van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bepaling worden meegenomen, namelijk overnachtingen ten behoeve van én in combinatie met scoutingactiviteiten is toegestaan.
3. Artikel 5.2.2 sub a zodanig aanpassen dat maximaal 413 m² bebouwing is toegestaan.
4. Binnen artikel 5 een wijzigingsbevoegdheid opnemen om een eventuele vervolgfunctie anders dan 'Bos' uit te sluiten.
5. Artikel 5.5.1 zodanig aan te vullen dat ook het rooien en kappen van houtopstanden omgevingsvergunningplichtig wordt.

Beoordeling

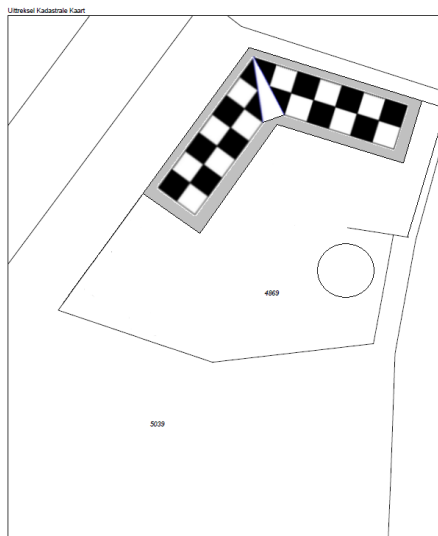
1. De bedoelde gronden zijn gelegen in de EHS en in het thans vigerende bestemmingsplan 'Bosgebied-West', vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 28 juni 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van x.x. zijn bestemd tot 'Natuurgebied'.

2. De gronden zijn momenteel in eigendom van de gemeente Son en Breugel en in gebruik bij Scoutinggroep Dutmella ten behoeve van de scoutingactiviteiten. Dit perceel heeft een oppervlakte van 3.750 m².
3. In 1991 en 2004 zijn er bouwvergunningen verleend met een totale oppervlakte van 413m²
4. Artikel 4.2 tweede lid Vr 2012 en artikel 5.1.1 onder c bepalen dat bestaande rechten in de EHS worden gerespecteerd.

Reactie

De gemeente deelt de mening van de provincie en is graag bereid de bestaande rechten van de scouting te respecteren rekening houdend met de aanwezige EHS-waarden. Dit betekent naar mening van de gemeente echter niet dat het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' verkleind dient te worden naar alleen het bebouwd oppervlak. Het bestemmingsplan regelt immers niet alleen de bebouwing, maar ook het gebruik van de gronden. De gronden zijn reeds lange tijd in gebruik bij de scouting. Derhalve valt ook het gebruik onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan 'Bosgebied West'. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat in een dergelijke situatie het perceel positief bestemd (Maatschappelijk) bestemd moet worden.

Daarbij overweegt de gemeente Son en Breugel dat er, gezien de staat van de ter plaatse aanwezige gebouwen, sprake is van een vervangingsvraag. De gemeente is voornemens te voorzien in een toekomstig gerichte en veilige situatie waarin, met respect voor de omgevingswaarden, op een veilige en duurzame wijze scoutingactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Gezien het voorstaande wil de gemeente medewerking verlenen aan vervangende nieuwbouwplannen van de scoutinggroep Dutmella zoals weergegeven in bijgaande afbeelding.



Dit betekent voor het bestemmingsplan dat het bouwvlak wordt beperkt en wordt toegesneden op de toekomstige situatie waarin sprake is van een duurzame en veilige situatie waarin de vervangende nieuwbouwplannen van scoutinggroep Dutmella zijn gerealiseerd.

Ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing overweegt de gemeente Son en Breugel dat deze planologische wijziging (het positief bestemmen van reeds jarenlang, onder overgangsrecht vallend, gebruik) niet mag leiden tot een beperking in uitbreidingsmogelijkheden. Immers, onder het overgangsrecht is een eenmalige uitbreiding van 10% toegestaan terwijl het advies van de provincie leidt tot een standstill situatie waarbij geen uitbreiding wordt geboden. Gezien het voorgaande houden wij vast aan een maximaal toegestane vloeroppervlakte van 450 m² ten behoeve van de vervangende nieuwbouwplannen, hetgeen neerkomt op het huidig bebouwd oppervlak met 9% uitbreiding.

Hierbij wordt opgemerkt dat er in het bestemmingsplan geen verdere uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. Het in het bestemmingsplan opgenomen maximaal toegestane oppervlakte van 450 m² kan derhalve niet worden uitgebreid.

De gemeente neemt het advies van de provincie Noord-Brabant over om een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Maatschappelijk' op te nemen teneinde vervolgfuncties anders dan bos uit te sluiten. Ook zal artikel 5.5.1 worden aangevuld met het werk/de werkzaamheid voor het rooien en kappen van houtopstanden.

Wijzigingen bestemmingsplan

Bovenstaande onderdeel van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Verbeelding : Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt beperkt en aangepast op de vervangende nieuwbouwplannen van de scoutinggroep Dutmella zoals weergegeven in bijgaande afbeelding.
2. Regels :
 - Artikel 5, bestemming 'Maatschappelijk' wordt uitgebreid met een wijzigingsbevoegdheid teneinde elke vervolgfunctie anders dan bos uit te sluiten.
 - Artikel 5.5, Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden wordt uitgebreid met de bepaling dat voor het rooien en kappen van houtopstanden een omgevingsvergunning vereist is.
3. Toelichting : n.v.t.

Waterschap De Dommel

Bij brief van 11 september 2013, kenmerk Z22583/U23269, verzonden 11 september 2013 heeft Waterschap De Dommel haar vooroverlegreactie kenbaar gemaakt. Deze reactie bestaat uit een drietal onderdelen:

1. Het waterschap mist een algemene, integrale beschrijving van een aantal kenmerkende wateraspecten in of grenzend aan het beschouwde plangebied evenals de onderlinge wisselwerking daartussen.
2. Het gehele plangebied is aangemerkt als 'Keurbeschermingsgebied'. Het waterschap verzoekt de gemeente Son en Breugel om aan te geven welke toekomstige ontwikkelingen in het plangebied verband houden met deze beschermde status en wat de gevolgen daarvan (kunnen) zijn.
3. In artikel 1 ontbreekt het begrip 'Water'. Omdat dit begrip wel bij de verschillende bestemmingen wordt genoemd, verzoekt het waterschap het begrip 'Water' aan artikel 1 toe te voegen.

Reactie

Ad 1

In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op het onderwerp water en in paragraaf 4.1.3. wordt naar mening van de gemeente uitgebreid ingegaan op het onderwerp water in het plangebied. Een aantal zaken die volgens het waterschap ontbreken (Sonseheideloop, het Dommeldal en het waterwingebied, waterzuivering / waterlozing Rendac (in het stuk Cebeson genoemd) worden wel degelijk genoemd in paragraaf 4.1.3.. Gezien het bovenstaande kan de gemeente zich niet vinden in de opmerking van het Waterschap dat een integrale omschrijving ontbreekt. Deze is (tenminste ten dele) opgenomen paragraaf 4.1.3 van de toelichting.

Ad 2

Het voorliggende bestemmingsplan maakt twee ontwikkelingen mogelijk. Als eerste wordt de wettelijk verplichte natuurcompensatie als gevolg van een aantal reeds gerealiseerde ontwikkelingen aan de Hendrik Veenemanstraat, Veerstraat en Beemdstraat en de tijdelijke omleiding Bestseweg. Hiertoe zijn een aantal percelen in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Natuur' in plaats van de vigerende bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke betekenis'. Op tot 'Natuur' bestemde grond zijn geen gebouwen toegestaan en zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen toegestaan. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de beschermde status als 'Keurbeschermingsgebied'.

De tweede ontwikkeling welke met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is het positief bestemmen van het reeds jarenlang, onder overgangsrecht vallend, gebruik als scoutingterrein. Hiertoe worden de desbetreffende gronden bestemd tot 'Maatschappelijk'. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn gebouwen toegestaan met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 250 m². Hierbij overwegen wij dat op grond van in het verleden verleende vergunningen op dit moment gebouwen zijn gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van 213 m². Elke toekomstige vervolgfunctie anders dan bos wordt middels een wijzigingsbevoegdheid uitgesloten. Deze wijziging heeft derhalve geen gevolgen voor de beschermde status als 'Keurbeschermingsgebied'.

Bovenstaande reactie is op maandag 28 januari 2014 per mail aan het Waterschap toegezonden. Het Waterschap heeft donderdag 30 januari 2014 telefonisch laten weten in te kunnen stemmen met de reactie van de gemeente indien in paragraaf 4.1.3. van de toelichting een afbeelding wordt opgenomen waaruit de integrale samenhang van een aantal kenmerkende wateraspecten (binnen en buiten het plangebied) blijkt. Deze afbeelding is per mail van 4 februari 2014 toegezonden en is aan de toelichting toegevoegd.

Ad 3

Artikel 1 van het bestemmingsplan wordt uitgebreid met het begrip 'Water'

Wijzigingen bestemmingsplan

De vooroverlegreactie van het Waterschap De Dommel leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Verbeelding : n.v.t.
2. Regels : artikel 1 van het bestemmingsplan is uitgebreid met het begrip 'Water'
3. Toelichting : de toelichting is uitgebreid met een afbeelding waaruit de integrale samenhang van een aantal kenmerkende wateraspecten (binnen en buiten het plangebied) blijkt.