

GEMEENTE LANDGRAAF

PROGRAMMA 2. Ruimte en Herstructurering

Sector Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeentebladnummer 36

Verantwoordelijke portefeuillehouder A. Drippy

Documentnummer

Landgraaf, 14 mei 2013

Raad 27 juni 2013

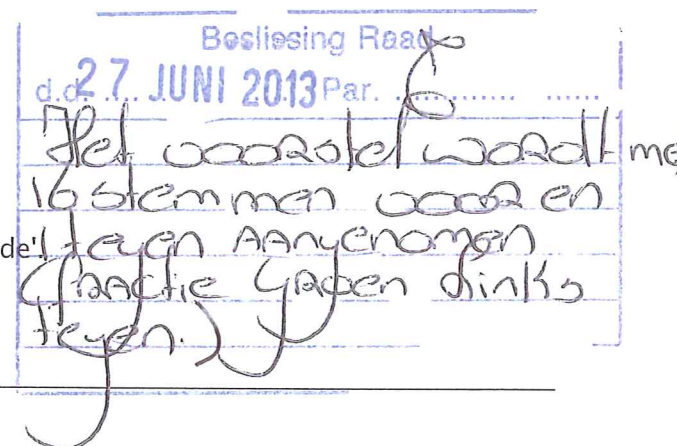
Commissie(s): Grondzaken 12-06-2013

Behandelend ambtenaar voor technische vragen

Telefoonnummer: 045 - 5695

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde'



AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Na het faillissement van Mondo Verde is het park door een nieuwe exploitant aangekocht. Ten behoeve van de doorontwikkeling van het park heeft de gemeenteraad begin 2007 besloten om de gebruiksmogelijkheden van het park te verruimen met andere dan de reeds eerder toegestane intensieve dagrecreatieve voorzieningen en met aan het park gerelateerde vormen van verblijfsaccommodatie. Door de exploitanten werd aangegeven dat een andere formule voor het park noodzakelijk is. De toekomstige aanpak voor het park is omschreven in de door uw raad in juni 2011 geaccordeerde ontwikkelingsvisie. In de visie is aangegeven dat het thema wereldtuinen niet langer leidend is, maar landen met dieren als afgeleide van dit thema, alsmede attracties en verblijfsaccommodatie. De visie is uitgewerkt in de vorm van een bestemmingsplan. Dat betreffende bestemmingsplan ligt thans voor ter vaststelling.

In het voorliggende bestemmingsplan is aan het gehele park de bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend, inhoudende dat de gronden zijn bestemd voor dagrecreatie en vermaak in de vorm van een themapark en het houden van dieren. Daarnaast is een attractiezone en een evenementenzone opgenomen. Ook bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid teneinde verblijfsrecreatie mogelijk te maken. Het in het gebied aanwezige bos is uitgesloten van andere activiteiten dan de bescherming en ontwikkeling van bos.

Voorgesteld wordt om zowel het analoge als het digitale bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde' (bestaande uit: plantoelichting, regels, verbeelding en onderzoeken) vast te stellen.

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde'.

Pagina 2 van 6

2. Waarom naar de raad

De raad is – ingevolge artikel 3.1 lid 1 juncto artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening – bevoegd gezag omtrent de vaststelling van bestemmingsplannen.

De Ministeriële regeling RO-standaarden (Stcrt. 377, 2008) en daarmee ook het gebruik van STRI2008, SVBP2008 en IMRO2008 zijn per 1 januari 2010 verplicht. Ingevolge artikel 1.2.3 Besluit ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan met de daarbij behorende plantoelichting langs elektronische weg te worden vastgesteld en in die vorm door de raad te worden vastgesteld.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de toekomstplannen van Mondo Verde. Uitgangspunt daarbij was het raadsbesluit uit 2007 waarin een verruiming van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden is toegestaan en de opgestelde en geaccordeerde toekomstvisie. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met deze besluiten. Ten aanzien van het opgenomen bebouwingspercentage kan nader worden opgemerkt dat in het onderhavige bestemmingsplan ervoor is gekozen de tropenhal mee te nemen in het bebouwingspercentage waardoor dit percentage verhoogd is. In de bijlage bij dit voorstel is dit nader verduidelijkt.

4. Argumentatie en alternatieven

De vigerende bestemmingsplannen 'Gravenrode' en 'Gravenrode herziening' dateren uit respectievelijk 2000 en 2002. Deze bestemmingsplannen zijn inmiddels achterhaald en bieden onvoldoende mogelijkheden om de toekomstvisie van het park Mondo Verde tot uitvoering te brengen. Derhalve is door Wereldtuinen Mondo Verde een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridische vertaling van de toekomstvisie van Mondo Verde. Dit bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden voor een normale bedrijfsvoering voor de komende tien jaar. Verblijfsrecreatie is middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Op het moment dat dit plan nader wordt uitgewerkt dient een wijzigingsplan te worden opgesteld.

Een mogelijk alternatief zou kunnen zijn het doorlopen van afwijkingsprocedures op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor elke ontwikkeling die zich aandient. Dit is echter gelegenheidsplanologie, waarmee niet wordt voldaan aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt hiermee niet voldaan aan het vereiste van een actuele planologische regeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied per 1 juli 2013, waarmee legesheffing bij ontwikkelingen niet mogelijk is. Het doorlopen van afzonderlijke afwijkingsprocedures blijkt derhalve geen alternatief te zijn voor het bestemmingsplan.

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde'.

Pagina 4 van 6

de gemeentelijke website www.landgraaf.nl. De stukken zijn daarnaast raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

7. Kosten, baten, dekking, risico's

Het bestemmingsplan is economisch haalbaar. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Wel is een verhaalsovereenkomst planschade gesloten.

De mogelijkheid bestaat voor belanghebbenden om tegen het bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde' rechtstreeks beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State aan te tekenen. Ingevolge artikel 6:15 van de Algemene wet bestuursrecht geldt deze mogelijkheid alleen als er ook tegen het plan zienswijzen zijn ingediend dan wel indien aangetoond kan worden hiertoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

8. Het voorstel

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel, stellen wij voor:

1. geen exploitatieplan vast te stellen omdat dit op grond van het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is;
2. de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde' vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde', zowel de digitale als de analoge verbeelding, de plantoelichting, de planregels en de onderliggende stukken waaronder alle uitgevoerde onderzoeken, gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en Wethouders van Landgraaf,	
de Secretaris,	de Burgemeester,
J.M.C. Rijvers, loco	mr. R.J.H. Vlecken

9. a. Stukken behorende bij het besluit

- Het bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde' zoals vervat in de bijgevoegde verbeelding, de toelichting en de regels (analoge versie).
- De bijbehorende stukken: bijlage planregels: Parkeernota Landgraaf 2008, bijlagen toelichting: Quickscan Flora en Fauna, Econsultancy, rapport 13013002 d.d. 24 januari 2013, het akoestisch rapport van HMB, d.d. 8 oktober 2009, aanvulling op het akoestisch rapport van HMB van 12 februari 2010.
- Overzicht wijzigingen ten opzichte van het ontwerp (ambtshalve wijzigingen, wijzigingen naar aanleiding van vooroverleg).

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde'.

Pagina 3 van 6

5. Hoe gaan we dat bereiken en is er evaluatie nodig

Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, treedt het bestemmingsplan ingevolge artikel 3.8 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening pas in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. De beroepstermijn duurt zes weken. Na het verstrijken van de beroepstermijn kan een aanvraag om een omgevingsvergunning worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan, tenzij er samen met het beroepsschrift een schorsingsverzoek is ingediend bij de Voorzieningenrechter.

6. Communicatie

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan in week 9 2013 via de elektronische toezending daarvan aan de bestuursorganen van de provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas voorgelegd. De provincie Limburg heeft niet gereageerd. Het waterschap heeft per schrijven d.d. 19 maart 2013 een wateradvies afgegeven. De geplaatste opmerkingen zijn verwerkt in het plan.

De kennisgeving van het voornemen van de gemeente om een bestemmingsplan voor te bereiden voor Mondo Verde heeft gelijktijdig met de onderstaande bekendmaking in de Landgraaf Aktueel en langs elektronische weg via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) plaatsgevonden, waarmee is voldaan aan het vereiste ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van deze vooraankondiging is geen zienswijzenmogelijkheid geboden, maar daartoe is verwezen naar de wettelijke ter inzage legging.

Conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht is op 20 maart 2013 in de Landgraaf Aktueel, in de Staatscourant en via de gemeentelijke website www.landgraaf.nl bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde' ter inzage ligt. Daarbij is aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken met ingang van 21 maart 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt en dat een ieder binnen deze termijn (naar eigen keuze) mondelinge of schriftelijke zienswijzen kan indienen. Het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zijn gedurende voornoemde periode ook via de elektronische weg op de gemeentelijke website www.landgraaf.nl en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld aan een ieder.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan.

Er is voldaan aan de wettelijke vereisten met betrekking tot burgerparticipatie en bekendmaking.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1 tweede lid juncto artikel 3.8 derde lid Wet ruimtelijke ordening wordt kennis gegeven van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in de Staatscourant, in de Landgraaf Aktueel en langs elektronische weg via

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde'.

Pagina 5 van 6

b. Onderliggende stukken

- Voor de raadpleging van de digitale versie van het bestemmingsplan en alle bijbehorende bijlagen wordt verwezen naar de gemeentelijke website www.landgraaf.nl onder Ruimtelijke Plannen – vast te stellen.
- Bijlage waarin nadere uitleg is gegeven over het bebouwingspercentage.
- Reactie Waterschap in het kader van vooroverleg, d.d. 19 maart 2013.

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde'.

Pagina 6 van 6

10. Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 lid 1 juncto artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel.

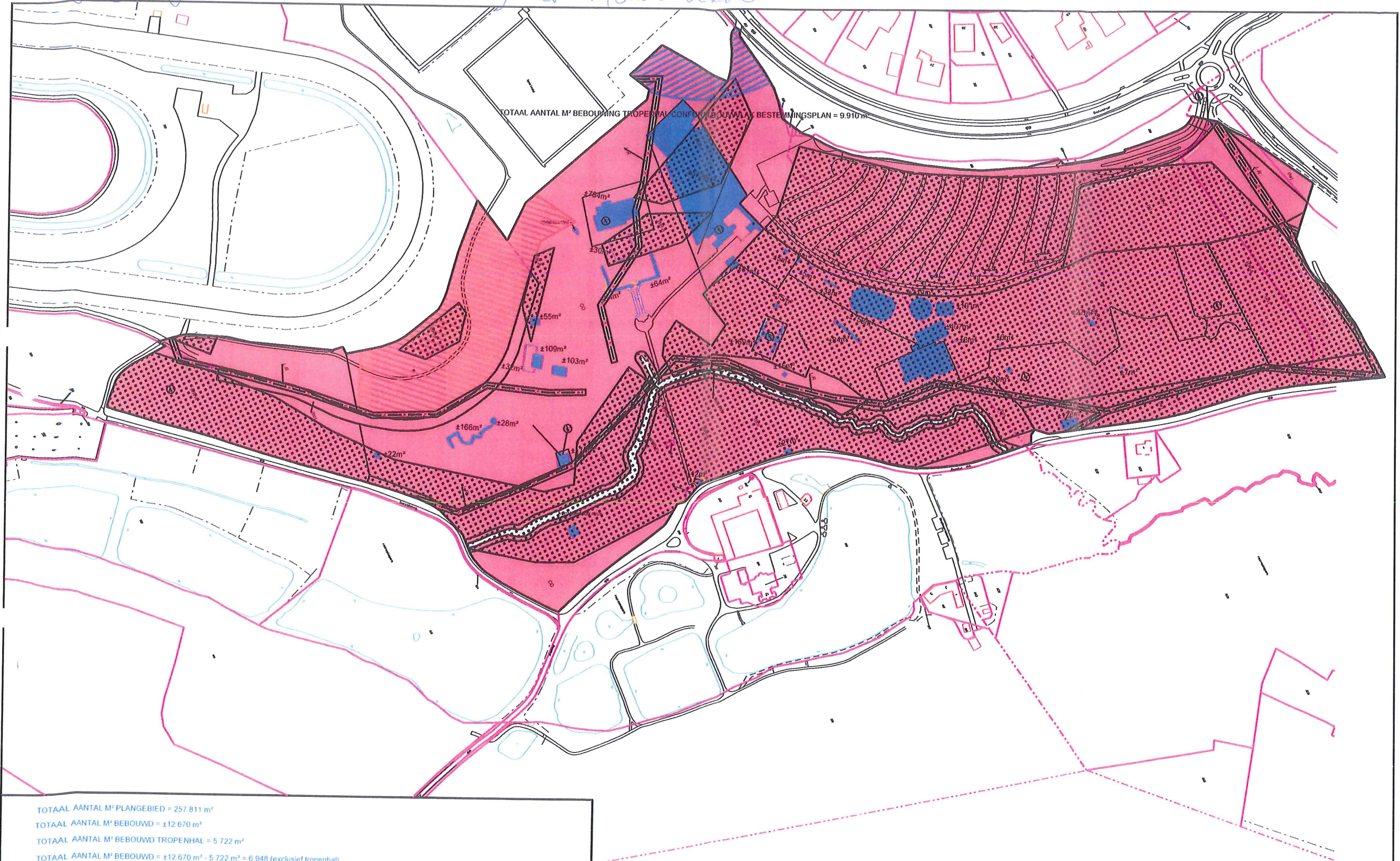
1. De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan 'Wereldtuinen Mondo Verde' evenals de wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg, zoals verwoord in 'Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, Bestemmingsplan Wereldtuinen Mondo Verde' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Mondo Verde', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPMONDOVERDE3001-VG01.gml met de bijbehorende bestanden, bestaande uit de planregels, Parkeernota Landgraaf 2008, plantoelichting, en voorzien van een quickscan Flora en Fauna en akoestisch onderzoek en aanvulling op dit onderzoek, gewijzigd digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN en aangevuld met de kadastrale ondergrond d.d. oktober 2011;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 2. genoemde bestemmingsplan, bekend onder 'NL.IMRO.0882.BPMONDOVERDE3001-VG01, verbeelding, planstatus vastgesteld d.d. 27 juni 2013', evenals de analoge versie van de regels en toelichting, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 27 juni 2013.

 De griffier,

 De voorzitter,

Bylage by Raadsvoorstel vaststelling BP Mondo verde



TOTAAL AANTAL M² PLANGEBIED = 257 811 m²
 TOTAAL AANTAL M² BEBOUWD = ±12 670 m²
 TOTAAL AANTAL M² BEBOUWD TROPENHAL = 5 722 m²
 TOTAAL AANTAL M² BEBOUWD = ±12 670 m² - 5 722 m² = 6 948 (exclusief tropenhal)
 TOTAAL AANTAL % BEBOUWD = 3% (exclusief tropenhal)
 VERBLIJFSRECREATIE BEBOUWING AANTAL m² = 50*100= 5 000 m²
 TOTAAL AANTAL M² BEBOUWING TROPENHAL CONFORM BOUWVLAK BESTEMMINGSPLAN = 9 910 m²
 TOTAAL AANTAL M² NOG TE BEBOUWEN TROPENHAL CONFORM BOUWVLAK BESTEMMINGSPLAN = 4 188 m²

 TOTAAL BEBOUWING 6 948 (bestaand)+5 000 (verblijfsrecreatie)+9 910 (bouwvlak tropenhal) m² = 21 858 m²
 TOTAAL AANTAL % BEBOUWING = 8 %

Landgraaf		AFDELING : INGENIEURSBUREAU			
WIJZIGING	OPMERKING	Situatie Mondo Verde			Status : Concept
1		Bebouwing			File : bebouw.mondoverde_10-44-G1.dgn
2					
3					
4					
SCHAAL	CEKEND	OPDRACHTGEVER	DATUM	TEKENINGNUMMER	TEKENINGFORMAAT
1:1500	B. vd Sterren	R. van Tilborg	18-5-2010	10-44-G1	A1