

Vooroverleg en zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Dierenbos' (Vinkel)

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Dierenbos' betreft een actualisatie van het in 1996 vastgestelde bestemmingsplan Vinkeloord, voor het gedeelte 'Dierenbos'. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van het plan uit 1996.

In het kader van vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en Brabant Water (vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied).

Deze partijen hebben een reactie toegestuurd, die onderstaand wordt samengevat en beantwoord.

INSPRAAK

Het plan is in lijn met de Structuurvisie Dierenbos e.o. zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2013. Daarnaast maakt het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Om deze redenen hebben wij afgezien van het houden van inspraak.

VOOROVERLEG

Vooroverlegreactie van Waterschap Aa en Maas, per mail d.d. 19 augustus 2013

Wat betreft de planregels, adviseert het waterschap om in de bestemmingsomschrijvingen voor de bestemmingen 'Bos' en 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' naast 'water' ook 'waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen, om hemelwaterinfiltratie (in de toekomst) expliciet mogelijk te maken. Voor het overige geen opmerkingen.

Reactie:

Wij verwerken deze opmerking in het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverlegreactie van Brabant Water, per mail d.d. 25 juli 2013

Grondwaterbescherming/PMV is goed opgenomen.

Drinkwatertransportleiding (dubbelbestemming Leiding – Water): Deze wordt wel gemeld in de toelichting, maar ontbreekt op de Verbeelding en in Regels. Stuurt de actuele gegevens nog toe ter verwerking.

Reactie:

Wij hebben de leidinggegevens ontvangen en verwerken deze in de verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverlegreactie van Provincie Noord-Brabant, ontvangen d.d. 27 augustus 2013

De provincie geeft aan geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen.

ONTWERP/ZIENSWIJZEN

Met ingang van 9 september 2013 heeft het ontwerp op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter visie gelegen (tot 21 oktober 2013). Een ieder kon bij de gemeenteraad mondeling of schriftelijk een zienswijze op de stukken geven.

De bekendmaking stond op 6 september 2013 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente www.maasdonk.nl. De stukken lagen vanaf 9 september 2013 in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn drie zienswijzen ingediend bij de gemeente over het plan.

Indiener 1:

Schriftelijke zienswijze d.d. 7 oktober 2013, ingekomen 11 oktober 2013

ONTVANKELIJKHEID

De zienswijze is binnen de termijn gegeven. Bezwaarmakers zijn te zien als belanghebbenden.

SAMENVATTING:

Indiener geeft aan dat:

1. zij graag zien dat de huidige groenstrook van 5 meter die voor de inmiddels gedempte sloot lag, verplaatst wordt naar de inmiddels gedempte sloot (aansluitend op het maisveld).
2. er al hagen zijn geplant zodat het hekwerk op korte termijn niet meer zichtbaar is en er een groen aanzicht is.
3. zij verzoeken om het plaatsen van een tuinhuis (3x3) in deze groenstrook toe te staan. De groene afscheiding en andere beplanting zal deze aan het zicht onttrekken.
4. verzoekt het bestemmingsplan aan te laten sluiten op de huidige situatie zodat de strijdigheden toegestaan worden.

REACTIE:

1 t/m 4. Vakantiepark Dierenbos heeft een uitgebreide groenstructuur. De inrichting van het park wordt omrand en geleed met houtwallen. Deze hoofdgroenstructuur komt voort uit en sluit aan op het omringende cultuurlandschap. De groenstructuur vormt de ruimtelijke drager binnen het plangebied. Deze wordt met name gevormd door de zware laanbeplanting langs de toegangsweg, de zware beplanting langs de Coppensdijk en het bosgebied met vennen dat grenst aan Autotron. Langs de randen van het plangebied komt eveneens een stevige beplantingsstructuur voor die gerekend mag worden tot de wezenlijke groene elementen die de hoofdgroenstructuur in sterke mate bepalen.

Deze strook groen met een diepte van 10 meter ligt aan de rand van het gehele terrein en is ook vrijwel overal aanwezig.

U heeft deze grond van Vakantiepark Dierenbos gekocht. Het gedeelte van het perceel met deze aanduiding 'groen' mag enkel ten behoeve van groenvoorzieningen worden gebruikt. Het is onder andere niet toegestaan om beplanting weg te halen, verhardingen aan te brengen of bebouwing op te richten. Dit tast het robuuste karakter van de groenstructuur te zeer aan.

Op basis van het aanlegvergunningstelsel in de planregels dient de huidige groenstructuur te worden gerespecteerd. Het weghalen van beplanting is enkel mogelijk indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de laanstructuur en/of het groen. De huidige groenstructuur is bepalend en is beschermd via de planregels. Het ligt niet in de rede een aanlegvergunning te verlenen voor het weghalen van de huidige houtwal en in te stemmen met herbeplanting in de vorm van een coniferen en/of beukenhaag.

Het heeft onze voorkeur dat Vakantiepark Dierenbos deze strook 'groen' zelf in eigendom houdt en daarmee ook het behoud van de houtwal in eigen hand houdt. Gebeurt dat niet dan dienen kopers goed geïnformeerd te worden over behoud van het groen. Hier is in het verleden ook met het vakantiepark (Libéma) over gesproken, maar desondanks is vakantiepark Dierenbos overgegaan tot verkoop van deze groenstrook.

Zowel Libéma als u als koper wisten of hadden kunnen weten wat de bestemming van een deel van de verkochte grond is. Er geldt op basis van het Burgerlijk Wetboek een onderzoeks- en informatieplicht.

Bij de verkoop van grond dienen koper en verkoper het bestemmingsplan te respecteren. Het kan niet zo zijn dat een negeren van het bestemmingsplan betekent dat de randbegroeiing, die van wezenlijk belang voor inpassing van het vrijetijdspark, wordt aangetast.

Het aanbrengen van een open terreinafscheiding (gaaswerk) is mogelijk binnen de planregels.

Wij vinden een robuuste groenstructuur aan de randen van het plangebied ter afscherming van het terrein, als ruimtelijke drager in het plangebied en aansluitend bij het omringende cultuurlandschap, van grote waarde. Om die redenen zijn wij niet bereid de aanduiding 'groen' te versmallen, weg te halen of er bebouwing en/of verharding in toe te staan.

Wij verklaren deze zienswijze ongegrond.

Indiener 2:

Schriftelijke zienswijze d.d. 11 oktober 2013, ingekomen 11 oktober 2013.

ONTVANKELIJKHEID:

De zienswijze is binnen de termijn gegeven. Bezwaarmaker is te zien als belanghebbende.

SAMENVATTING

Indiener geeft aan dat:

1. zij graag ziet dat de huidige groenstrook van 5 meter die voor de inmiddels gedempte sloot lag, verplaatst wordt naar de inmiddels gedempte sloot (aansluitend op het maisveld). Daarnaast het verzoek om de grond aansluitend aan de groenstrook (inmiddels gedempte sloot) geen randgroenstructuur aanduiding te geven.
2. zij verzoekt om de grond te blijven gebruiken als achtertuin, om een tuinhuis (3x3) te plaatsen, als ook een halfverharding.
3. er zijn al hagen (conifeer, beuk) geplant zodat de open erfscheiding op korte termijn niet meer te zien is, waardoor er vanaf het buitengebied een groen aanzicht is.
4. verzoekt het bestemmingsplan aan te laten sluiten op de huidige situatie zodat de strijdigheden toegestaan worden.

REACTIE

Deze zienswijze is gelijk aan die van indiener 1. Wij verwijzen naar onze reactie op deze zienswijze. Wij verklaren deze zienswijze ongegrond.

Indiener 3

Schriftelijke zienswijze d.d. 17 oktober 2013, ingekomen 18 oktober 2013

ONTVANKELIJKHEID

De zienswijze is binnen de termijn gegeven. Bezwaarmaker is te zien als belanghebbende.

SAMENVATTING

Indiener geeft aan dat:

1. De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden worden 1:1 overgenomen. Klopt hetgeen is opgenomen onder artikel 4.2.1? Het maximum bebouwd oppervlak mag 18.000 m2 zijn, terwijl het huidige plan Vinkeloord 29.000 m2 noemt. Is dit een verschrijving die hersteld moet worden?
2. indiener zou graag evenementen willen organiseren (muziekfeesten). Is dat zo mogelijk of moet het bestemmingsplan hiervoor aangepast worden. Gedacht wordt aan 7 feesten met 500-10.000 bezoekers en versterkte muziek.
3. indiener ondersteunt de zienswijzen van de bewoners van Nachtegaal 11,13 en 14.

REACTIE

De zienswijze van Vakantiepark Dierenbos

1. Het verschil in m2's is te verklaren vanwege het feit dat het gedeelte Soperse Bos eerder deel uitmaakte van het bestemmingsplan Vinkeloord, maar hiervoor thans het bestemmingsplan Soperse Bos geldt. De m2's bebouwd oppervlak van dit gedeelte zijn in mindering gebracht op het aantal m2's bebouwd oppervlak in onderhavig plan Dierenbos.
2. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. De gemeente heeft besloten tot het opstellen van dit plan om aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening te voldoen. Wij zijn er mee bekend dat Libéma bezig is met toekomstplannen. Echter heeft dit tot op heden niet geleid tot concrete plannen c.q. verzoeken. Het bestemmingsplan is conserverend aard. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Dit is eerder ook zo gecommuniceerd met Libéma. Het houden van evenementen is niet mogelijk op basis van onderhavig bestemmingsplan. Hiervoor is een afzonderlijke planologische afweging vereist. Indiener kan hiervoor separaat een goed onderbouwd principeverzoek indienen bij de gemeente.
3. Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie op de zienswijzen van indiener 1 en 2.

Wij verklaren deze zienswijze ongegrond.

Burgemeester en wethouders besloten op 29 oktober 2013 om het bestemmingsplan onder kennisname van de vooroverlegreacties en de ontvankelijke zienswijzen op het ontwerp van het bestemmingsplan, ter (gewijzigde) vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. De wijzigingen hebben betrekking op de planregels als gevolg van ambtelijk geconstateerde tekortkomingen in de ontwerp planregels.

Aldus opgesteld door burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2013

Burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris, burgemeester,

drs. J.C.M. Michels

drs. R.H. Augusteijn
