

Datum raadsvergadering:	29 mei 2013	Agenda nr.:	5b
Portefeuillehouder:	Wethouder Adriaansen	Registratiecode:	SSC/2013-23
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "Landgoed Ottermeer"		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

Aan de orde is de vaststelling van het bestemmingsplan "Landgoed Ottermeer". Dit plan heeft als doel te zorgen voor een adequate planologische regeling voor het landgoed Ottermeer ten zuiden Nispen. Met betrekking tot het ontwerpplan zijn in totaal 9 brieven met een daarin verwoorde zienswijze ingediend. Naar aanleiding van enkele van deze zienswijzen is het noodzakelijk wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan. Daarnaast worden ook nog ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd.

Wij stellen u voor:

1. vast te stellen het bestemmingsplan "Landgoed Ottermeer", vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende rapportages, incl. de inspraak- en vooroverleg-rapportage, waarbij nog wordt overgegaan tot wijzigingen van het ontwerpplan overeenkomstig het overzicht, dat als bijlage behoort bij het vaststellingsbesluit;
2. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
3. met ingang van de dag, waarop het onder 1. genoemde bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, de bestemmingsplannen:
 1. "Buitengebied Roosendaal - Nispen", vastgesteld bij raadsbesluit van 21 december 2000, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluiten van 17 juli 2001 en 10 juni 2003 en onherroepelijk geworden ingevolge de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 24 maart 2004;
 2. "Buitengebied Roosendaal - Nispen, Reparatieplan", vastgesteld bij raadsbesluit van 29 juni 2006, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 13 februari 2007 en onherroepelijk geworden ingevolge de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 15 juni 2007;
 3. "Buitengebied" van de voormalige gemeente Wouw, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 januari 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 19 oktober 1989 en
 4. "Buitengebied, 1^e herziening" van de voormalige gemeente Wouw, vastgesteld bij raadsbesluit van 15 december 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 21 juli 1995,

in te trekken, voor zover deze plannen betrekking hebben op gronden, begrepen in het onder 1. genoemde bestemmingsplan.

Aanleiding

Teneinde te kunnen voorzien in een nieuw planologisch regime voor het in ontwikkeling zijnde landgoed Ottermeer is een afzonderlijk bestemmingsplan vervaardigd. Na een lange voorbereidingsperiode is thans het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan aangebroken.

Kader

Voor het bestemmingsplangebied gelden momenteel nog twee afzonderlijke bestemmingsplannen Buitengebied (van de oorspronkelijke gemeenten Roosendaal en Nispen en Wouw), incl. de beide hierop betrekking hebbende reparatieplannen. Het onderhavige bestemmingsplan is gedeeltelijk een ontwikkelplan om een nieuwe woningbouwmogelijkheid te creëren, die bestaat uit twee nog op te richten landgoedwoningen. Daarnaast biedt het plan een actuele juridische regeling voor het gehele landgoed, respectievelijk de verschillende onderdelen hiervan, waaronder de camping en het boerderijcomplex.

Motivering / toelichting

Voor de strekking en inhoud van het onderhavige bestemmingsplan willen wij u om te beginnen verwijzen naar de toelichting op het plan zelf.

Het ontwerp-bestemmingsplan is op 11 oktober 2010 ter visie gelegd in het kader van de formele vaststellingsprocedure. Dit heeft geleid tot het indienen van 9 brieven met een daarin verwoorde zienswijze. Naar aanleiding van deze zienswijzen is een rapportage vervaardigd waarin nader wordt ingegaan op hetgeen door reclamanten naar voren is gebracht.

Ter nadere toelichting op het verloop van de onderhavige bestemmingsplanprocedure menen wij er goed aan te doen u eerst te schetsen hoe het komt dat deze zo lang heeft geduurd.

Naar aanleiding van de zienswijze, welke afkomstig is van het nabijgelegen agrarisch bedrijf aan de Nigtestraat no. 7 te Nispen, bleek al snel dat de oorspronkelijk voorgestelde locatie, waar de landgoedwoningen waren gedacht, zou kunnen zorgen voor zodanige milieuproblemen, dat dit belemmerend zou werken voor de bedrijfsvoering en dit zeker met het oog op een eventuele uitbreiding van het betreffende bedrijf.

Daarom is toen in overleg met de ontwikkelaar en Brabants Landschap gezocht naar een alternatief, dat aanvankelijk werd gevonden in het zuidelijk deel van het plangebied aan de Hollandse Dreef. Om dit alternatief mogelijk te kunnen maken moesten de milieuraportages worden bijgesteld c.q. vernieuwd. Dit is gebeurd in de eerste helft van 2011. Toen de hierop betrekking hebbende activiteiten zo goed als afgerond waren, ontstond vervolgens opnieuw een serieus probleem in de vorm van de tervisielegging van het ontwerp van de Structuurvisie buisleidingen door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Op grond van dit beleidsstuk werd namelijk een 70 m. brede buisleidingenstrook precies bovenop de alternatieve woninglocatie weggelegd.

Daarop moest worden besloten om dit alternatief te laten varen en is opnieuw door de ontwikkelaar en Brabants Landschap gezocht naar een (tweede) alternatief. De oplossing is vervolgens begin 2012 aangedragen in de zin van een verschuiving van de oorspronkelijke bouwlocatie naar het noorden over een afstand van zo'n 100 m.

Deze nieuwe plaats betekende overigens weer wel dat nogmaals een bijstelling dan wel vernieuwing noodzakelijk werd van alle relevante onderzoeksrapportages (m.n. milieu, maar ook flora- en fauna). Daarnaast was sprake van een extra complicerende factor, omdat een gedeelte van het gesubsidieerde bos hiervoor dient te worden gekapt en bovendien ook nog gecompenseerd. Hierover is door de ontwikkelaar het overleg geopend met de provincie, omdat hier het toezicht is ondergebracht op de subsidieregeling.

Medio 2012 is hierover overeenstemming bereikt met de provincie en tegelijkertijd is tussen de gemeente en de ontwikkelaar overleg gevoerd over een aanpassing van de anterieure overeenkomst. Dit laatste was nodig omdat de opnieuw bij te stellen onderzoeksrapporten een extra kostenpost opleverden, die vanzelfsprekend niet was voorzien ten tijde van het afsluiten van oorspronkelijke verhaalsovereenkomst. Op 31 augustus 2012 is een (gewijzigde) overeenkomst gesloten en vervolgens is onzerzijds de opdracht verstrekt om de benodigde onderzoeken te doen. Deze zijn opgeleverd in november 2012. Daarna is het nodige in het werk gesteld om het bestemmingsplan verder af te ronden, waarbij nog tal van aanpassingen moesten worden doorgevoerd. Het resultaat van al deze zojuist weergegeven inspanningen ligt thans voor.

Concreet kan voor wat betreft de zienswijzen en de wijze van verwerking hiervan het volgende worden gezegd.

De zienswijzen van het Ministerie van Defensie, de Provincie Noord-Brabant en de Gasunie worden volledig gehonoreerd. Wezenlijk van belang is dat aan het belangrijkste bezwaar van de provincie kan worden voldaan en dat is het aantonen, dat voor de bouw van de woningen in totaal 5 ha. aan nieuwe natuur wordt gerealiseerd, en het juridisch vastleggen hiervan. Het thans voorliggende plan voorziet daarin.

De zienswijzen, welke zijn ingediend door de ZLTO, Afdeling Roosendaal, de agrarische bedrijven, gevestigd aan de Nigtestraat 2 te Nispen en Hopmeerweg 6 te Wouwse Plantage en de bewoner van Haiinksestraat 6b te Roosendaal, geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aan de zienswijzen van de agrarische bedrijven, gevestigd aan de Maststraat 27 en Nigtestraat 7 te Nispen, wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen. Hierbij kan worden opgemerkt, dat alle milieubezwaren van het agrarisch bedrijf aan de Nigtestraat worden weggenomen en dit heeft de ZLTO namens de betrokken agrariër door middel van een brief in de richting van de gemeente bevestigd (deze brief is als bijlage opgenomen bij de zienswijzennota).

Voor de verdere inhoudelijke behandeling van het door reclamanten gestelde wordt hier kortheidshalve verwezen naar de nota zienswijzen, die u aantreft als bijlage bij het onderhavige raadsvoorstel.

Ook was het noodzakelijk om ambtshalve het bestemmingsplan grondig aan te pakken. Door het verstrijken van de hierboven weergegeven tijdsperiode bleek het bestemmingsplan namelijk behoorlijk aan actualiteitswaarde te hebben ingeleverd. Dit is hersteld, maar het betekent overigens niet dat het bestemmingsplan fundamenteel is gewijzigd. De hoofdopzet is gehandhaafd gebleven en daarom bestaat voor u toch de mogelijkheid om het plan zo vast te stellen. De belangrijkste veranderingen in het plan zijn immers het gevolg van de ingediende zienswijzen.

Aan een andere formele eis in dit kader diende bovendien te worden voldaan en dat is het vaststellen van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder gelet op de nabijheid van de spoorlijn richting België. Om de nieuwe woningen te kunnen bouwen was het in de oorspronkelijke setting al noodzakelijk om hogere grenswaarden vast te stellen en daartoe was een procedure opgestart. In dat kader zijn toen geen zienswijzen ingediend en daarom is onzerzijds ertoe overgegaan om voor de nieuwe locatie, waarbij de woningen 100 m. naar het noorden worden opgeschoven (en ook daar hogere waarden noodzakelijk zijn), deze alsnog vast te stellen. Hiervoor is inmiddels zorg gedragen, hetgeen een vereiste was alvorens u kunt overgaan tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor het overige menen wij te kunnen volstaan met u te verwijzen naar de op dit bestemmingsplan betrekking hebbende stukken, die u aantreft als bijlagen bij dit raadsvoorstel.

Doel en evaluatie

Doel van dit raadsvoorstel is het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan, zodat een nieuwe planologische regeling van toepassing wordt voor het plangebied.

Financiële aspecten en consequenties

Het nieuwe bestemmingsplan legt naast de bestaande ook de toekomstige situatie vast en biedt aldus uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van de thans geldende bestemmingsplannen. In verband met het noodzakelijke kostenverhaal in een dergelijke situatie is met de ontwikkelaar van het landgoed hierop betrekking hebbende anterieure overeenkomst gesloten. Dit maakt dat het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen. In financiële zin zijn verder aan het bestemmingsplan geen consequenties of risico's verbonden. Naar verwachting zal de vaststelling van het bestemmingsplan niet leiden tot planschadeproblemen.

Communicatie

Het bestemmingsplan zal na de vaststelling opnieuw voor 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij voor belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Bijlagen

1. het bestemmingsplan "Landgoed Ottermeer", bestaande uit de verbeelding, regels en toelichting, alsmede de bijbehorende (onderzoeks-)rapportages, incl. de inspraak- en vooroverlegrapportage;
2. het overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan "Landgoed Ottermeer" ten opzichte van het ontwerpplan;
3. de ingekomen brieven met de daarin verwoorde zienswijze;
4. de nota zienswijzen, met de hierbij behorende bijlagen, incl. het verslag van de hoorcommissie Ruimtelijke Ordening d.d. 9 december 2010;
5. het advies van commissie Omgeving d.d. 15 mei 2013;

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
R.E.C. Kleijnen

De burgemeester,
mr. J.M.L. Niederer.

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering:	29 mei 2013	Agenda nr.:	5b
Portefeuillehouder:	Wethouder Adriaansen	Registratiecode:	SSC/2013-23
Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan "Landgoed Ottermeer".		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 mei 2013;
- Gezien het advies van de commissie Omgeving d.d. 15 mei 2013;

Besluit:

1. vast te stellen het bestemmingsplan "Landgoed Ottermeer", vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende rapportages, incl. de inspraak- en vooroverlegrapportage, waarbij nog wordt overgegaan tot wijzigingen van het ontwerpplan overeenkomstig het overzicht, dat als bijlage behoort bij dit besluit;
2. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
3. met ingang van de dag, waarop het onder 1. genoemde bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, de bestemmingsplannen:
 1. "Buitengebied Roosendaal - Nispen", vastgesteld bij raadsbesluit van 21 december 2000, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluiten van 17 juli 2001 en 10 juni 2003 en onherroepelijk geworden ingevolge de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 24 maart 2004;
 2. "Buitengebied Roosendaal - Nispen, Reparatieplan", vastgesteld bij raadsbesluit van 29 juni 2006, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 13 februari 2007 en onherroepelijk geworden ingevolge de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 15 juni 2007;
 3. "Buitengebied" van de voormalige gemeente Wouw, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 januari 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 19 oktober 1989 en
 4. "Buitengebied, 1^e herziening" van de voormalige gemeente Wouw, vastgesteld bij raadsbesluit van 15 december 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 21 juli 1995,

in te trekken, voor zover deze plannen betrekking hebben op gronden, begrepen in het onder 1. genoemde bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 mei 2013.

De griffier,

De voorzitter,

