

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Molendijk 2 Standdaarbuiten

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling : 14 januari 2021
Datum raadsbehandeling : 4 februari 2021
Agendering en agendanummer : RA 0703
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Zaaknummer : 181686

Bijlagen:

- Ontwerpbestemmingsplan
- Zienswijze (geanonimiseerd)
- Zienswijzenrapport.

Gevraagd raadsbesluit

1. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Molendijk 2 Standdaarbuiten, ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de bij dit voorstel behorende "Nota van Zienswijzen, d.d. november 2020";
3. De zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
4. Ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het ontwerpbestemmingsplan "Molendijk 2, Standdaarbuiten" zoals vervat in de bestanden set met planidentificatie NL.IMRO.1709.BPBGMolendijk2-BP30 met de, als gevolg van de wijzigingen zoals benoemd in hoofdstuk 3 de Nota van Zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;
6. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BPBGMolendijk2-BP30 naar NL.IMRO.1709.BPBGMolendijk2-BP40.

(Publieks)Samenvatting

De exploitanten van Camping Markdal aan de Molendijk 2 in Standdaarbuiten hebben de wens de bestaande camping uit te breiden. Daarvoor is samen met het Waterschap een plan ontwikkeld, waarbij naast de uitbreiding van de camping, ook de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs de Mark is opgenomen. De ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Daarom is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan heeft voor de periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend die door 2 partijen is ondertekend. Mede aan de hand van deze zienswijze besluit de gemeenteraad een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren en het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Aanleiding is een verzoek van de exploitanten van Camping Markdal, Molendijk 2 in Standdaarbuiten voor het uitbreiden van de camping. De uitbreiding is gepland op een perceel aan de westzijde van de huidige camping, dat de laatste jaren als maïsdoelhof is gebruikt. Het is de bedoeling dit perceel van circa 1,75 hectare bij de camping te betrekken en op dit terrein maximaal 30 toeristische standplaatsen toe te voegen.

Voor deze uitbreiding is samen met het Waterschap een plan opgesteld. Dit plan bestaat uit een geheel nieuwe inrichting van de camping. Zo wordt op het terrein een stuk water toegevoegd, worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd en wordt rondom de uitbreiding een inpassing met bomen, struiken en hagen met zoveel mogelijk gebiedseigen beplanting gerealiseerd.

Het plan geeft daarmee de mogelijkheid één van de beleidsdoelen van het Waterschap te behalen (versterken van de oevers van de Mark) en geeft anderzijds de mogelijkheid een gezonde exploitatie van de camping mogelijk te maken.

Het plan past binnen de gemeentelijke doelen uit de Paraplunota Economisch Klimaat waarin de ambitie staat het aantal verblijfsrecreatieve overnachtingen in de gemeente uit te breiden. Dit plan voorziet in een mooi, kwalitatief plan voor recreatieve staanplaatsen. Daarbij is ook van belang dat er echt sprake is van verblijfsrecreatie. Door in dit plan de huisvesting van arbeidsmigranten en permanente bewoning van de kampeermiddelen uit te sluiten, past het plan ook op dat punt binnen het gemeentelijk beleid.

De uitbreiding is gepland op het perceel aan de westzijde van de bestaande camping en daarmee op afstand van direct omwonenden. Het ingediende plan sluit dus op verschillende punten aan bij het beleid van de gemeente en van het Waterschap en heeft aandacht voor de belangen van omwonenden. Dat alles heeft geleid tot een positief standpunt over het plan.

Omdat de ontwikkeling niet past in het huidige bestemmingsplan, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerp heeft van 16 september tot en met 27 oktober 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend, die door twee partijen is ondertekend. In de bij dit voorstel behorende Zienswijzennota is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijze geeft aanleiding tot het doorvoeren van een aantal wijzigingen in het plan.

Belang

Eenzijds het belang van de ondernemers om een kwaliteitsverbetering door te voeren op de camping en een gezonde exploitatie mogelijk te maken, anderzijds het belang van het Waterschap om het beleidsdoel voor versterken van de oevers van de Mark te behalen.

Ook de belangen van de direct omwonenden hebben een rol in dit plan. En tot slot heeft ook de gemeente een belang, vanwege het beleidsdoel de verblijfsrecreatie in de gemeente te versterken.

Centrale vraag

Is uw raad bereid het ontwerpbestemmingsplan, met de aanpassingen zoals die in de Nota zienswijzen worden voorgesteld, vast te stellen?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met dit plan wordt een kwaliteitsverbetering doorgevoerd op de bestaande camping. Daarnaast wordt fors geïnvesteerd in de aanleg van natuurvriendelijke oevers en landschap. Dit heeft een positief effect op de natuurwaarden in de omgeving.

Kaders

Wet ruimtelijke ordening

Interim-verordening Ruimte provincie Noord-Brabant.

Visie buitengebied.

Paraplunota Economisch Klimaat.

Argumenten

Pro

In de bij dit voorstel behorende Zienswijzennota is de ingediende zienswijze samengevat. Naar aanleiding van de zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden met de indieners, waarin de zienswijze is besproken en is onderzocht welke aanpassingen nodig zijn, om het plan voor hen acceptabel te laten zijn. Ook met de exploitant en zijn adviseur heeft overleg plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een aantal voorstellen voor wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Met deze wijzigingen worden de belangen van de indieners van de zienswijze beter geborgd en is voor alle partijen duidelijker beschreven wat waar is toegestaan.

Contra

Met de voorgestelde wijzigingen wordt de planologische situatie duidelijker voor alle betrokkenen, maar het strakker bestemmen betekent ook minder speelruimte voor de exploitant. Deze beperking in speelruimte geldt uitsluitend voor het gebied achter de twee buurwoningen en is feitelijk niet meer dan explicieter opschrijven wat ook in de huidige situatie al geregeld is.

Alternatieven

Het alternatief is (1) dit plan ongewijzigd vaststellen of (2) het bestemmingsplan niet vaststellen. Alternatief 1 past niet bij een goede afweging van de ingediende zienswijze en zal ongetwijfeld leiden tot beroep bij de Raad van State. Alternatief 2 is niet gewenst omdat de ontwikkeling zelf een aanzienlijke verbetering voor het landschap en de natuurwaarden in dit gebied met zich meebrengt. Om deze investering rendabel te maken, is de gewenste uitbreiding van het aantal standplaatsen nodig.

Maatschappelijk draagvlak

De exploitant heeft over de uitbreiding een omgevingsdialoog gevoerd. Deze dialoog is gevoerd aan de hand van de inrichtingsschets, voordat de verbeelding van het bestemmingsplan gereed was. In deze dialoog gaven omwonenden aan in te kunnen stemmen met de plannen. De zienswijze die alsnog is ingediend, gaat met name over de uitwerking van de inrichtingsschets in verbeelding en regels.

Bij ontwikkeling van dit plan is in eerste instantie ook een reactie ontvangen van de buurgemeente. Deze reactie was vooral gericht op het voorkomen van een belemmering voor het bedrijventerrein aan de overzijde van de Mark. Met een aantal kleine aanpassingen in het ontwerpplan, is dit naar tevredenheid opgelost.

Financiële consequenties

Dekking

Voor het voeren van deze planologische procedure worden de leges op grond van de Legesverordening in rekening gebracht. Verder is met de exploitant een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing en over de vergoeding van eventuele planschade.

Voor het overige zitten aan deze ontwikkeling geen kosten of werkzaamheden voor de gemeente.

Subsidieverwerving

De exploitant ontvangt waarschijnlijk een subsidie van het Waterschap voor de aanleg van de natuurvriendelijke oevers, omdat hiermee ook een beleidsdoel van het Waterschap behaald wordt.

Communicatie

Na uw besluit worden de indieners van de zienswijze en de aanvrager schriftelijk geïnformeerd. Omdat het om een gewijzigde vaststelling gaat, moet de provincie Noord-Brabant eerst in de gelegenheid worden gesteld om op de wijzigingen te reageren. Daarna word het gewijzigde plan opnieuw zes weken ter visie gelegd en kan eventueel nog beroep bij de Raad van State ingediend worden.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

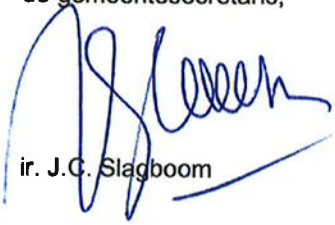
Risico's: risico op beroep bij de Raad van State, risico op een verzoek om planschade. Voor dit laatste is een overeenkomst met de ondernemer gesloten om het risico voor de gemeente af te dekken.

Planning: de ondernemer wil graag in het voorjaar van 2021 met de aanleg starten.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 1 december 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester



ir. J.C. Slagboom



J.P.M. Klijs

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 4 februari 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 december 2020;

overwegende dat:

- Het ontwerp van het bestemmingsplan Molendijk 2 te Standdaarbuiten met ingang van 16 september 2020 tot en met 27 oktober 2020 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- De terinzagelegging via de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze manier bekend is gemaakt;
- Dat op het ontwerp van het bestemmingsplan 1 zienswijze is ingediend, die door twee partijen is ondertekend;

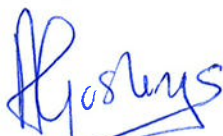
gelet op:

- Het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het besluit ruimtelijke ordening;
- De ingediende zienswijze, zoals samengevat in de bij dit voorstel horende "Nota zienswijzen d.d. november 2020";

BESLUIT:

1. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Molendijk 2 Standdaarbuiten, ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de bij dit voorstel behorende "Nota van Zienswijzen, d.d. november 2020";
3. De zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
4. Ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het ontwerpbestemmingsplan "Molendijk 2, Standdaarbuiten" zoals vervat in de bestanden set met planidentificatie NL.IMRO.1709.BPBG Molendijk2-BP30 met de, als gevolg van de wijzigingen zoals benoemd in hoofdstuk 3 van de Nota van Zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;
6. De planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1709.BPBG Molendijk2-BP30 naar NL.IMRO.1709.BPBG Molendijk2-BP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 4 februari 2021,
de griffier, de voorzitter



A. Goslings



J.P.M. Klijs