

Besluit

KOPIE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (0) [redacted]
Fax (073) [redacted]
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bosspark 't Wolfsven'

Nummer

1495148

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van dinsdag 08 september 2009 nummer 1495148, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Bosspark 't Wolfsven" van de gemeente Geldrop-Mierlo.

1. Behandelingsprocedure

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft op maandag 19 januari 2009 het bestemmingsplan "Bosspark 't Wolfsven" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van dinsdag 27 januari 2009, die wij op donderdag 29 januari 2009 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.

- 1.1 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.

Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op woensdag 19 augustus 2009 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies.

- 1.2 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.

- 1.3 Tegen het bestemmingsplan heeft bij ons bedenkingen ingebracht:

- mr. M.E. Jendsen namens [redacted]

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Blijkens de stukken kan deze reclamant in zijn bedenkingen worden ontvangen.

1.4 Op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht vindt gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden. Indien het bestuursorgaan van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt, verwijst de motivering van het goedkeuringsbesluit naar hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan (onderdelen van) dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het gemeentebestuur heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt door een schriftelijke reactie d.d. 11 augustus 2009. Wij zullen de bevindingen van deze reactie vermelden onder '3. Beoordeling van de bedenkingen.'

2. Beoordeling van het bestemmingsplan

2.1 Planbeschrijving

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het bestaande terrein van recreatiepark 't Wolfsven. Het terrein is ongeveer 68 hectaren groot en is gelegen tussen de kernen Geldrop en Mierlo.

Het plan behelst een actualisatie van het bestemmingsplan 'Recreatiepark 't Wolfsven' uit 1985. Met deze actualisatie wordt ruimte geboden voor een herstructurering van het bestaande recreatiepark. Deze herstructurering is noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf en moet leiden tot een betere aansluiting bij de huidige vraag van de recreanten. Het plan behelst de juridische regeling om een opschaling van het recreatiebedrijf tot een 4-sterren niveau mogelijk te maken. Zo kan de continuïteit in de bedrijfsvoering worden gewaarborgd.

De herstructurering houdt volgens het ontwikkelingsplan onder meer in een intensivering van de bebouwing/verstening in de vorm van chalets en recreatiebungalows binnen de bestaande grenzen van het park.

Het aanbod aan bungalows neemt toe en wordt gevarieerder. Dit gaat deels ten koste van het aantal jaarplaatsen voor stacaravans en toeristische plaatsen voor kamperen op het bestaand kampeerterrein en deels ten koste van een bestaand bosgebied. Bij het geheel wordt gestreefd naar een relatief lage dichtheid van 16 eenheden per ha in een groene opzet met versterking van de parkranden, bevordering van de ondergroei en het gebruik van meer inheemse soorten.

2.2. Provinciaal beleidskader

Toetsing aan ons beleid per 1 juli 2008

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling (ISV) vastgesteld, die per 1 juli 2008 het streekplan 2002 vervangt.

Daarnaast hebben wij op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie.

Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het streekplan 2002. Bij onze beoordeling van het bestemmingsplan hebben wij getoetst aan bovengenoemde ISV en Paraplunota, inclusief het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant en het Reconstructieplan De Peel. In de Interim structuurvisie is de landschapsecologische zone (LEZ) aangegeven, ook voor het betreffende plangebied in de RNLE.

Het plangebied ligt in het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant buiten de stedelijke regio en is gelegen in de zones AHS-Landschap "RNLE-landschapsdeel" en GHS-natuur "overig bos en natuurgebied".

Provinciaal beleid staat uitbreiding, binnen voornoemde zones, van bestaande verblijfsrecreatiebedrijven toe als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn verwoord in § 4.8.3 van de Paraplunota.

Natuur- en landschapswaarden

Voor advies is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Toerisme & Recreatie. In haar advies is de commissie positief over de voorgenomen ontwikkeling. Ze geeft aan dat het initiatief bijdraagt aan de verrijking van het toeristische product en dat deze kwaliteitsverbetering noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf. Over het voorgenomen gebruik van de gronden gelegen in de GHS stelt de commissie dat de draagkracht van het gebied weliswaar wordt belast, maar hier niet wordt overschreden.

Ter bescherming van natuur- en landschapswaarden, en ter voorkoming van een aantasting hiervan, is onderzoek naar alternatieve locaties noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd en hierin wordt voldoende aangetoond dat alternatieve locaties voor de voorgenomen uitbreiding niet in beeld komen.

Nu er wel, in aansluiting op het advies van de Adviescommissie Toerisme & Recreatie, een aantasting plaatsvindt van de GHS moet er tevens een natuurcompensatieplan zijn vastgesteld.

Nummer
1495148

Er is een onderzoek uitgevoerd naar mitigerende en compenserende maatregelen. Hierin wordt geconcludeerd dat compensatie noodzakelijk is. Een natuurcompensatieplan is daarentegen niet vastgesteld.

Bovendien merken wij op dat de regeling zoals die is opgenomen in de bestemming 'Recreatiewoningen en bos' onvoldoende natuur- en landschapswaarden beschermt. Er is wel een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar actuele, aanwezige natuurwaarden specifiek in dit deel van het plangebied. In dit onderzoek worden deze waarden ook nadrukkelijk onderkend.

Wij verwachten op basis van de LEZ uit het ISV een versterking van natuur- en landschapswaarden naast de in- en uitbreiding voor recreatieve bedrijvigheid.

Wij vinden het van belang dat in de bestemming met doeleinden voor bosgebied, met name de bosgroeiplaats (met duurzame bosbodem) planologisch wordt gewaarborgd. In het zuidelijk deel van het plangebied waarin een verweving van bos en recreatieve bedrijvigheid wordt voorgesteld ontbreekt een duidelijke scheiding tussen recreatieve bedrijvigheid en bosgebied. Waarbij wordt opgemerkt dat dit gebied, met name ten zuidwesten, een onderdeel is met een toegevoegde waarde voor de landschapsecologische zone.

Niet aan alle voorwaarden voor ontwikkeling van bestaande verblijfsrecreatiebedrijven in de GHS wordt voldaan; de geldende regeling voorkomt onvoldoende aantasting van natuur- en landschapswaarden en er is geen compensatie zeker gesteld conform vastgestelde eisen zoals verwoord in de Beleidsregel Natuurcompensatie 2005. Zodoende wordt goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Recreatiewoningen en bos' aanduiding 'II'. De nu geldende bestemming 'Seizoensgebonden toeristisch kamperen' uit het bestemmingsplan 'Recreatiepark 't Wolfsven' uit 1985 beschermt de belangen van natuur en landschap wel voldoende, zodat toepassing van artikel 28 lid 4 WRO hier niet noodzakelijk wordt geacht.

Archeologie

Ter bescherming van archeologische waarden is een onderzoek uitgevoerd om verwachte waarden in beeld te brengen. Uit dit onderzoek is een locatie naar voren gekomen waarvoor een vervolgonderzoek wordt voorgesteld vanwege de mogelijke aanwezigheid van grafresten. Naar nu blijkt is dit voorgestelde vervolgonderzoek niet uitgevoerd. De ter plaatse vastgestelde bestemming 'Verblijfsrecreatie en bos' borgt archeologische belangen onvoldoende.

Er is geen maximale bebouwingsdiepte opgenomen in de voorschriften en in het afwegingskader rondom aanlegvergunningen zijn archeologische belangen niet opgenomen.

Aan het gedeelte waarvoor een vervolgonderzoek wordt voorgesteld wordt hier nu goedkeuring onthouden.

Nummer
1495148

De nu geldende bestemming 'Stacaravanterrein' uit het bestemmingsplan 'Recreatiepark 't Wolfsven' uit 1985 borgt archeologische belangen eveneens onvoldoende.

Om, ter bescherming van het archeologisch bodemarchief, ongewenste ontwikkelingen te voorkomen zien wij ons genoodzaakt een aanlegvergunningstelsel op te nemen op grond van artikel 28, lid 4 van de WRO, voor het plandeel waaraan wij goedkeuring onthouden.

Voor dit plandeel is hetgeen onder artikel 4.5 'Aanlegvoorschriften' van het bestemmingsplan 'Bospark 't Wolfsven' is opgenomen gelijkkluidend van toepassing.

3. Beoordeling van de bedenkingen

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

3.1 Bedenkingen van mr. M.E. Jendsen name [REDACTED]

Samenvatting

Bij de bedenkingen worden de zienswijzen, kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad, als herhaald en ingelast beschouwd. De zienswijzen richten zich op de uitbreiding van het park aan de zuidkant met 210 chalets.

Hierdoor worden zij geconfronteerd met aanzienlijke overlast; geluid, licht, verkeer en honden. Reclamanten geven verder aan dat de in acht te nemen afstand tussen de perceelsgrens en de voorgenomen activiteit ten minste 50 meter moet bedragen en dat dit nu ongemotiveerd slechts 40 meter bedraagt. Reclamanten hebben in hun zienswijzen aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt dat er op voorhand een aanvullend onderzoek dient plaats te vinden naar boombewonende vleermuizen; zonder is er volgens hen strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er is onvoldoende aangetoond dat de wijziging noodzakelijk is voor de voortzetting van het recreatiepark.

Bij de bedenkingen wordt nader ingegaan op de weerlegging van de zienswijzen door de gemeente. De gemeente stelt zich op het standpunt dat een onderzoek naar boombewonende vleermuizen pas hoeft te worden uitgevoerd als bekend is welke bomen voor de bouw van de chalets moeten worden gekapt. Verder stelt de gemeente zich op het standpunt dat de voorgevel van de woning wel op 50 meter afstand ligt van de voorgenomen ontwikkeling.

Volgens reclamanten is het in strijd met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel om én niet op voorhand duidelijkheid te verschaffen inzake flora en fauna én zonder onderbouwing van een in acht te nemen afstand af te wijken.

Beoordeling

Nummer

1495148

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft m.i.v. 04 februari t/m 17 maart 2009 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn door mr. M.E. Jendsen namens [REDACTED] bedenkingen ingediend. De gemeente is in de gelegenheid gesteld een ambtsbericht hieromtrent op te stellen. Van deze mogelijkheid heeft de gemeente gebruik gemaakt en wij hebben 22 april 2009 dit ambtsbericht ontvangen. Hierin stelt de gemeente dat met exploitant inmiddels is overeengekomen om in mei/juni 2009 een onderzoek uit te voeren naar boombewonende vleermuizen. Verder stelt de gemeente dat de afstand van de voorziene ontwikkeling tot de voorgevel van de woning van reclamanten wel 50 meter bedraagt. De gemeente is derhalve van mening dat er geen sprake is van een strijd met het motiverings- en/of zorgvuldigheidsbeginsel. Voor het overige wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen. Na ambtshalve goedkeuring te hebben onthouden aan de bestemming 'Recreatiewoningen en bos' aanduiding 'II' zijn wij van mening dat een inhoudelijke beoordeling van de bedenkingen buiten beschouwing kan blijven, daar de bedenkingen zich richten op ontwikkelingen in dit deelgebied. Overigens zijn wij van mening dat een eventueel gebrek op de hier onderzochte onderdelen is opgeheven nu er aanvullend onderzoek naar natuurwaarden en vleermuizen ter plaatse is uitgevoerd. Voor het overige achten wij dit bestemmingsplan aanvaardbaar.

3.2 Overweging n.a.v. reactie gemeente Geldrop-Mierlo en advies PCGP

Naar aanleiding van de voorgenomen onthouding van goedkeuring geeft de gemeente Geldrop-Mierlo aan dat zij daarmee niet kan instemmen. In haar reactie wijst de gemeente Geldrop-Mierlo op:

- de paragraaf aangaande natuurcompensatie in de plantoelichting,
- de uitwerking van beleid omtrent de landschapsecologische zone,
- de wens van het park het zuidwestelijk deel onbebouwd te laten,
- op te stellen uitwerkingsplannen voor verweving van bos en recreatie,
- en mogelijke nadelige financiële consequenties.

In haar advies stelt de PCGP dat zij geheel kan instemmen met het ontwerp-besluit. Zij maakt hierbij een tweetal opmerkingen waarmee ze een gewenste voortgang wil bewerkstelligen.

Overweging

Naar aanleiding van het bovenstaande overwegen wij het volgende. De onthouding van goedkeuring aan de bestemming 'Recreatiewoningen en bos' (R/B II) aan de zuidkant van het plangebied is in hoofdzaak gebaseerd op het niet voldoende veiligstellen van natuurcompensatie conform vastgesteld provinciaal beleid. Wij onderkennen evenwel dat er in de plantoelichting aandacht wordt geschonken aan een noodzakelijke natuurcompensatie vanwege een uitbreiding in de GHS.

Wij zijn echter van mening dat hiermee onvoldoende recht wordt gedaan aan het vastgestelde beleid aangaande natuurcompensatie. Wij zien daarom in de reactie van de gemeente Geldrop-Mierlo geen aanleiding het besluit aan te passen en handhaven derhalve de onthouding van goedkeuring conform voorstel.

Nummer
1495148

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

- 4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven", vastgesteld door de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo op maandag 19 januari 2009, behoudens aan de volgende gedeelten van het plan:
 - A. ten aanzien van de plankaart, het met blauwe lijnen aangegeven plangedeelte;
 - B. ten aanzien van de planvoorschriften, op grond van artikel 28 lid 4 WRO is voor het omlijnde plangedeelte waarbij er goedkeuring is onthouden aan artikel 5 'Verblijfsrecreatie en bos' het aanlegvergunningstelsel verwoord onder artikel 4.5 van gelijkkluidende toepassing.
- 4.2 de bedenkingen buiten beschouwing te laten;
5. Bekendmaken en mededeling aan:
 - de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo;
 - degene die bij ons bedenkingen heeft ingediend;
 - de Provinciale Planologische Commissie;
 - de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 8 september 2009.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
sluit,

bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost