

Bestemmingsplan Camping Herelseheide

Nota zienswijzen

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Camping Herelseheide heeft met ingang van 19 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, nadat hiervan op 16 en 18 juni 2017 op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis is gegeven.

Naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan is een brief binnengekomen met een daarin verwoorde zienswijze, afkomstig van:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Babantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

2. Termijnstelling

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep af op maandag 31 juli 2017.

De onder 1. bedoelde brief, die is gedateerd op 13 juli 2017, is ontvangen op 14 juli 2017 en daarmee ruimschoots binnen de hier bedoelde termijn, zodat de zienswijze dan ook tijdig is ingediend.

3. Behandeling zienswijze

Onderstaand wordt de ingekomen zienswijze behandeld, waarbij na een korte weergave van de geleverde inbreng de gemeentelijke reactie wordt gegeven met een daarbij behorende conclusie naar aanleiding van wat naar voren is gebracht en de consequenties voor het bestemmingsplan.

Opgemerkt wordt nog dat voorzover hierna niet uitdrukkelijk met zoveel woorden wordt ingegaan op wat in de zienswijze is vermeld, daarbij wel geldt dat al hetgeen is aangedragen betrokken is bij de beoordeling, welke heeft plaatsgevonden in het kader van de vaststellingsprocedure van het onderhavige bestemmingsplan.

Zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Zienswijze:

Gedeputeerde Staten zijn van mening dat het plan nog niet in overeenstemming is met de Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017 en het college wijst daarbij op het volgende.

Ingevolge de provinciale verordening dient elke ruimtelijke ontwikkeling gelijktijdig gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap, die tevens in het plan moet zijn verzekerd. Om aan deze eis uitvoering te geven zijn regionale afspraken gemaakt. Voor West-Brabant zijn deze ook in een afsprakenkader vastgelegd.

Aangezien de voorgestane ontwikkeling niet uitdrukkelijk in categorie 1 van dit afsprakenkader is opgenomen, is altijd kwaliteitsverbetering van toepassing (categorie 2 of 3). Naar aanleiding van de eerdere vooroverlegreactie wordt bij het ontwerpplan de kwaliteitsverbetering nader beschouwd op basis van categorie 3 (meerwaardeberekening), terwijl de omvang van de bestemming niet verandert en het plan uitsluitend betrekking heeft op veranderende/uitgebreidere bouw- en gebruiksmogelijkheden op het recreatieterrein zelf. Het kan evenwel niet zo zijn dat de overgelegde berekening een groot negatief resultaat laat zien met als conclusie dat de kwaliteitsverbetering niet aan de orde is. De toegepaste methodiek kan in voorliggende situatie niet tot gevolg hebben dat in het geheel niet wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.2. van de verordening, nu categorie 1 (limitatieve opsomming) hier niet kan worden toegepast. Er zal minimaal sprake moeten zijn van een adequate landschappelijk inpassing volgens categorie 2, dan wel het equivalent van een geldelijke bijdrage in het gemeentelijk groenfonds als aan de buitenranden van het park geen kwaliteitswinst meer valt te behalen.

Interne maatregelen tot verbetering van de kwaliteit vallen buiten het kader van artikel 3.2.

De gemeente stelt dat toepassing van categorie 3 kennelijk geen soelaas biedt, maar dit kan nooit leiden tot de conclusie dat in het geheel niet hoeft te worden voldaan aan de eis van kwaliteitsverbetering.

Op grond hiervan is de constatering dat het plan ten onrechte niet voorziet in een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap ingevolge artikel 3.2 van de verordening.

Reactie:

Volgens artikel 3.2 van de provinciale Verordening ruimte is in dit verband het vereiste inzake kwaliteitsverbetering van het landschap aan de orde en om hieraan uitvoering te geven zijn regionaal afspraken gemaakt, hetgeen heeft geresulteerd in het vastgestelde "Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap" van 18 december 2014.

Een onderdeel van die afspraken is de volgende categorie-indeling van ruimtelijke ontwikkelingen.

Categorie 1.

Deze ontwikkelingen (limitatief opgesomd) hebben weinig landschappelijke impact. Hier hoeft geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden.

Categorie 2.

Deze ontwikkelingen hebben weinig landschappelijke invloed. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen.

Categorie 3.

Dit zijn ontwikkelingen, die niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van bestemmingswinst.

Bij categorie 2 is een goede landschappelijke inpassing van het bouw- of bestemmingsvlak vereist. Een goede landschappelijke inpassing omvat een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen landschappelijke (ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische) landschapskwaliteiten. Dit kan door middel van architectuur (vormgeving, situeringbebouwing materiaalgebruik), aanleg van landschappelijke en/of natuurlijke elementen al dan niet in combinatie met sloop. De landschappelijke inpassing moet in verhouding zijn met (de impact van) de ruimtelijke ontwikkeling. De verantwoording van de (mate van) landschappelijke inpassing dient onderdeel uit te maken van de ruimtelijke onderbouwing.

De omvang van de landschappelijke inpassing is evenwel niet bepaald in het afsprakenkader. Het afsprakenkader gaat er uitdrukkelijk vanuit dat kwaliteitsverbetering van het landschap ook kan worden bewerkstelligd door middel van het verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken. Bijvoorbeeld het opheffen van een agrarisch bouwvlak kan op zich al voldoende kwaliteitsverbetering opleveren om te voldoen aan het afsprakenkader en aan de provinciale verordening. Zelfs kan bij sommige categorie-2 ontwikkelingen, mits voldoende gemotiveerd, de ruimtelijke inpassing plaatsvinden door combinaties van verkleining van bestemmingsvlakken, bepaling van bouw- en bestemmingsgrenzen, inhaken op bestaande landschapselementen en dergelijke, zonder dat nieuwe groenelementen worden aangelegd.

De onderhavige ontwikkeling behoort echter tot categorie 3, waarvan afgesproken is dat de tegenprestatie een omvang heeft van 20% van de waardevermeerdering van de grond.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen van categorie 3 wordt gerekend op basis van bestemmingswinst.

De rapportage inzake kwaliteitsverbetering van het landschap, die bij de toelichting van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan was gevoegd, bevatte een dergelijke berekening. De uitkomst daarvan was, dat het in dit geval zou gaan om een waardevermindering van de grond. In het bestemmingsplan werd in de oorspronkelijke opzet een aantal zaken vastgelegd, die van invloed zijn op de grondwaarde en per saldo zou dit hebben geleid tot een waardevermindering. Op basis van deze becijfering was er daarom (louter cijfermatig) geen plicht tot het leveren van een tegenprestatie.

Gedeputeerde Staten (GS) gaven aan het niet eens te zijn met deze uitkomst, aangezien altijd en dus ook in dit geval kwaliteitsverbetering van het landschap aan de orde zou moeten zijn.

Het indienen van de zienswijze door GS heeft ertoe geleid dat nader overleg heeft plaats gevonden tussen de campingeigenaren en de gemeente.

Resultaat hiervan is dat inmiddels wordt afgezien van iedere vorm van uitbreiding van de tot de camping behorende bebouwing. Dit betekent dat het bestemmingsplan alleen nog een juridische regeling bevat met het oog op de thans bestaande bebouwing. Dat is overigens wel 160 m². meer dan in het thans geldende bestemmingsplan was opgenomen. Daar moet evenwel onmiddellijk bij worden aangegeven dat e.e.a. verband houdt met een onjuiste inventarisatie, die ten grondslag is gelegd aan het bestemmingsplan uit 2010.

Het aantal toen vastgelegde vierkante meters (200 m².) correspondeerde -naar thans is gebleken- op dat moment al niet met de feitelijke bestaande situatie (360 m².). In dit opzicht moet het nieuwe bestemmingsplan eigenlijk dus worden aangemerkt als een reparatieplan van hetgeen in het verleden niet goed is geregeld. Onderzocht is bovendien nog of ook alle bebouwing legaal op basis van daartoe verleende vergunningen is gerealiseerd en dat is het geval.

Er is dus in ieder geval ten opzichte van de bestaande situatie in 2010 in feitelijke zin geen sprake van een uitbreiding van de bebouwing.

Bij de becijferde grondwaarden is toch de 160 m², die in het huidige bestemmingsplan op papier aan de bouw mogelijkheden is toegevoegd, meegerekend als bestemmingswinst. Dan nog blijkt als gevolg van het terugbrengen van het aantal staanplaatsen van 228 naar 200 er geen sprake te zijn van bestemmingswinst.

Onder deze omstandigheden is het ook niet redelijk om van de initiatiefnemers nog een extra tegenprestatie te eisen. In 2010 is van gemeentezijde geen correcte bestemmingsplanregeling vastgesteld en het kan niet zo zijn dat de rechthebbenden daardoor achteraf in financiële zin worden benadeeld.

Teneinde dit verder te onderbouwen is ervoor gekozen om de rapportage inzake kwaliteitsverbetering van het landschap op onderdelen (o.m. voor wat betreft de huidige landschappelijke situatie en de becijfering van de grondwaarde) aan te passen en verder te voorzien van een verklaring, die is opgesteld door een lokale makelaar, die de nodige ervaring heeft opgedaan met vergelijkbare situaties in het buitengebied.

Bij het ontwerpbestemmingsplan was bij het vaststellen van de waarde-effecten nog rekening gehouden met de mogelijkheid om caravanstaanplaatsen om te wisselen voor chalets. Bij de gewijzigde rapportage is dit buiten beschouwing gelaten.

Het is immers niet zo dat een uitbreiding wordt beoogd van het aantal staanplaatsen. Er moeten 2 bestaande caravanplaatsen worden ingeleverd voor 1 nieuwe chaletplaats en in het bestemmingsplan wordt daartoe louter de planologische mogelijkheid geboden, terwijl lang niet zeker is of dit ook daadwerkelijk zal gaan geschieden. Aangenomen wordt dat dit geen invloed heeft op de grondwaarde van de camping dan wel redelijkerwijze niet is vast te stellen.

Aangezien de oorspronkelijk gedachte uitbreiding van de centrale voorzieningen met nog eens zo'n 150 m2. en de geplande overkapping van het zwembad niet meer doorgaan worden de regels van het bestemmingsplan bovendien hierop aangepast.

Conclusie: Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

De in samenhang met de totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan vervaardigde rapportage inzake kwaliteitsverbetering van het landschap is op onderdelen aangepast en bovendien voorzien van een ter zake relevante makelaarsverklaring.

In de regels van het bestemmingsplan zijn alle uitbreidingsmogelijkheden voor wat betreft de aanwezige bebouwing (d.i. een vergroting van de centrale voorzieningen en de overkapping van het zwembad) komen te vervallen.

Dit maakt dat in dit verband geen kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld in de Verordening ruimte, aan de orde is.

4. Hoorzitting

In overleg met belanghebbende is afgezien van het houden van een hoorzitting.

Bijlage, behorend bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Camping Herelseheide.