



Bestemmingsplan De Schatberg
raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan "De Schatberg" (NL.IMRO.1507.SNDESCHATBERG-BPV1).

Bijlage van gemeenteblad 2014, no. 96.

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 september 2014, gemeenteblad 2014, no. 96;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening,

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. het zienswijzenrapport, behorende bij de het paraplubestemmingsplan 'De Schatberg', vast te stellen
2. het bestemmingsplan "De Schatberg" (NL.IMRO.1507.SNDESCHATBERG-BPV1) gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 oktober 2014.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

ir. C.H.C. van Rooij

De griffier,

mr. R.J.M. Poels

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Bestemmingsplan De Schatberg

Zienswijzenrapport

Afdeling Ruimte
Team ROG, september 2014

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een bestemmingsplan in procedure gebracht voor het gebied dat globaal wordt begrensd door de Midden Peelweg aan de oostzijde, de Grote Moolenbeek en de golfbaan aan de zuidzijde en de bosgebieden aan de noordzijde. Doel van deze bestemmingsplanprocedure is het realiseren van een uitbreiding van recreatiecentrum De Schatberg in noordelijke richting voor de bouw van 240 recreatiewoningen alsmede de actualisering van het bestemmingsplan voor het bestaande deel van De Schatberg.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met ingang van 11 juli 2014. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 21 augustus 2014.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door:

| | Naam | adres | postcode | plaats | ontvangst |
|---|------|-------|----------|--------|-----------|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Indeling van deze nota

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord (deel I). Per zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in het plan (deel II), waarbij onderscheid is gemaakt naar wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding na zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Tenslotte staat in de conclusie (deel III) het voorstel aan de raad hoe met de zienswijzen rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

1. Problemen in bedrijfsvoering

Door de uitbreiding in noordelijke richting komt De Schatberg dichterbij de weidegronden van reclamant te liggen. Op basis hiervan vreest reclamant dat de rust van de melkkoeien, die op deze gronden grazen, wordt aangetast. Hierdoor verslechtert de melkproductie verslechtert, wat negatieve gevolgen heeft voor de bedrijfsresultaten. Volgens reclamant liggen zijn gronden tot aan de rotonde op de Helenaveenseweg en worden de recreatiewoningen gebouwd tot aan deze zelfde rotonde.

Reactie

De door reclamant beschreven situatie is anders dan de feitelijke situatie. Allereerst wordt geconstateerd dat de gronden van noch de reclamant noch De Schatberg aan de rotonde op de Helenaveenseweg grenzen. De afstand tussen de gronden van reclamant (met een agrarische bestemming) en De Schatberg bedraagt na de uitbreiding circa 370 meter. Daarnaast bestaat het gebied tussen de gronden van reclamant enerzijds en De Schatberg anderzijds uit bospercelen, waardoor geen sprake kan zijn van visuele hinder. De kans dat beschreven problemen zich voordoen als gevolg van de uitbreiding van De Schatberg is niet aannemelijk en kan niet worden onderbouwd. In de milieuwetgeving bestaat hiervoor bovendien geen normen.

2. Beperking ontwikkelingsmogelijkheden

Reclamant vreest dat de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf worden beperkt als gevolg van de toename van recreatieve mogelijkheden in de omgeving in combinatie met strenger wordende natuur- en milieuwetgeving. Reclamant stelt dat de gemeente destijds nadrukkelijk de keuze heeft gemaakt dat de agrarische bestemming in dit gebied het primaat heeft. Het mag volgens reclamant niet zo zijn dat als gevolg van de komst van het recreatiepark de agrarische bestemming geleidelijk zal moeten wijken.

Reactie

Zoals onder onderdeel 1. reeds beschreven is de afstand ten opzichte van de meest nabije agrarische gronden van reclamant relatief groot (circa 370 meter). Het betreft weidegrond die geen rol speelt in milieuwetgeving en bij vergunningverlening. Daarbij wordt namelijk gekeken naar het agrarische bouwblok. De kortste afstand tussen het agrarisch bouwblok van reclamant en de uitbreiding van De Schatberg bedraagt meer dan 900 meter. Deze afstand is gezien de huidige milieuwetgeving ruim voldoende om te voorkomen dat de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf van reclamant in planologische zin door de uitbreiding van De Schatberg worden beperkt.

3. Plan voor windturbines

Reclamant heeft al lange tijd de wens om windmolens te plaatsen op zijn gronden en heeft deze plannen reeds meerdere malen bij de gemeente ingediend en besproken. Reclamant vreest dat deze plannen op de tocht komen te staan als gevolg van de uitbreiding van De Schatberg richting zijn gronden.

Reactie

Het klopt dat reclamant al meerdere malen zijn plan voor de plaatsing van de windturbines heeft ingediend. Gemeente heeft geen medewerking verleend aan deze verzoeken, omdat het strijdig is met de structuurvisie en het geldende bestemmingsplan en omdat ze niet passen in het recreatieve karakter van Park De Peelbergen. Om die reden is bij de gemaakte afwegingen voor de uitbreiding van De Schatberg geen rekening gehouden met dit initiatief.

4. Verkeersafwikkeling

Reclamant maakt zich zorgen over verkeersafwikkeling tijdens het hoogseizoen in het gebied. Vanwege de diverse recreatieve ontwikkelingen verwacht hij een exponentiële toename van het verkeer in de omgeving en stelt dat hiervoor voorzieningen getroffen dienen te worden. Deze zijn echter niet in het bestemmingsplan geborgd.

Reactie

Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van het bestemmingsplan niet of nauwelijks veranderen. De uitbreiding van De Schatberg gaat namelijk gepaard met een verdunning elders in het park, waardoor het totaal aantal verblijfseenheden zeer beperkt toeneemt. De infrastructuur in de omgeving heeft voldoende capaciteit, zodat de beperkte toename vanwege bestemmingsplan De Schatberg niet tot problemen in de verkeersafwikkeling zal leiden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reclamant 2

1. Algemeen

De zienswijze richt zich op bestaande en mogelijke activiteiten in het zuidwestelijk deelgebied van De Schatberg, dat grenst aan de golfbaan. Reclamanten hebben geconstateerd dat de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden van het nieuwe plan zijn opgerekt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Hierdoor vrezen zij voor een verdere toename van de overlast, die ongewenst is. Daarover is volgens de reclamanten bij het opstellen van het bestemmingsplan geen goede afweging gemaakt tussen de belangen van het park en die van de omgeving, zoals de golfbaan.

Reactie

Behalve dat het nieuwe bestemmingsplan voor De Schatberg een uitbreiding in noordelijke richting mogelijk maakt, vindt ook een wettelijk verplichte actualisering van het bestemmingsplan voor het reeds bestaande recreatieterrein plaats. Bij deze actualiseringslag is gepoogd om meer flexibiliteit in het bestemmingsplan in te bouwen, om te voorkomen dat voor elke kleine verandering in het recreatief gebruik (dat wel toelaatbaar en gewenst is) een procedure doorlopen moet worden.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de behandeling van ingediende zienswijzen maakt onderdeel uit van het afwegingproces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Vanuit dit perspectief wordt de zienswijze van de reclamanten in de afweging betrokken.

Hierna worden de verschillende onderdelen van de onderhavige zienswijze apart samengevat en voorzien van een reactie.

2. Geluidhinder

Reclamanten geven aan dat ze geluidsoverlast ervaren vanwege diverse activiteiten op het terrein van De Schatberg. Het geluid afkomstig van de waterskibaan is aanvaardbaar. De overlast is met name afkomstig van het centrumgebouw en de paintball-activiteiten. Gesteld wordt dat handhaving van de geluidsnormen noodzakelijk is.

Reactie

Uit planologisch oogpunt hoeven de functies elkaar niet in de weg te zitten, omdat met technische maatregelen en gedragsregels de overlast kan worden beperkt. Indien deze onvoldoende worden getroffen kan de gemeente handhavend optreden ten aanzien van de geluidsoverlast op basis van het Activiteitenbesluit.

De Schatberg heeft aangegeven dat ze bereid is om waar mogelijk maatregelen worden getroffen om de geluidsoverlast naar de golfbaan te beperken. Het gaat dan om maatregelen met betrekking tot de inrichting van de locatie en het gebruik van de apparatuur. Inmiddels is hierover contact geweest tussen reclamant en De Schatberg en is De Schatberg te allen tijden bereid hierover met reclamant in overleg te treden om de overlast zoveel mogelijk te beperken.

3. Watersport

a. Reclamant stelt dat de verleende omgevingsvergunning voor de aanleg van de waterskibaan indertijd niet is gepubliceerd. Tevens wordt aangegeven dat deze vergunning is verleend in strijd met het bestemmingsplan. Reclamant concludeert dat het bestemmingsplan vanuit dit oogpunt de waterskibaan legaliseert.

b. Reclamant mist in artikel 1 een beschrijving van het begrip "watersport", terwijl dit begrip wel in de regels wordt gebruikt. Dit scheidt onduidelijkheid. Voorgesteld wordt om de beschrijving aan te houden in artikel 6 van het geldende bestemmingsplan.

c. Tenslotte verzoekt reclamant om art 3.1.f alsmede art 3.4.2.a te laten vervallen, omdat watersport niet thuis hoort binnen de bestemming natuur.

Reactie:

a. De verleende vergunning betreft een reguliere vergunning, die is verleend en gepubliceerd op 27 januari 2011. Daarmee is de vergunning onherroepelijk.

b. In artikel 1 wordt een beschrijving van het begrip 'watersport' opgenomen die aansluit bij (maar niet noodzakelijkerwijs letterlijk wordt overgenomen uit) het geldende bestemmingsplan.

c. In het ontwerpbestemmingsplan is 'watersport' toegelaten binnen de bestemming "Natuur", omdat een deel van de oevers van de waterplas is bestemd tot "Natuur". Daarmee maken de oevers deel uit van het grotere bestemmingsvlak zoals dat voor de bestemming "Natuur" op de verbeelding is opgenomen. Het is denkbaar dat, ondersteunend aan de watersportactiviteiten op de waterplas, op de oevers kleine gebouwen of bouwwerken zijn of worden geplaatst. Omdat er geen specifieke zone of aanduiding is opgenomen, is watersport toegelaten binnen de gehele bestemming. Het is echter uitdrukkelijk niet de bedoeling dat watersport als activiteit plaatsvindt binnen de bestemming "Natuur". Dat 'watersport' binnen de bestemming "Natuur" is opgenomen, is dus voornamelijk een plantechische keuze geweest.

Op basis van het voorgaande wordt het bestemmingsplan aangepast, waarbij wordt aangesloten op de regeling uit het geldende bestemmingsplan. Daarin zijn de oevers aangeduid als 'randzone dagrecreatie' binnen de bestemming "dagrecreatie". Deze aanpassing hangt direct samen met de in onderdeel 4 genoemde en gemotiveerde aanpassing.

4. Paintball

Reclamant betoogt dat paintball niet thuishoort in de natuur en dat ook de aangrenzende natuur (aan zuidzijde van Grote Molenbeek) hiertegen dient te worden beschermd. Om die reden wordt verzocht om de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – outdoor' binnen de natuurbestemming te verwijderen van de plankaart en bijbehorende regels te laten vervallen (art 3.1.e alsmede 3.4.2.b). Aanvullend is reclamant van mening dat het overzicht met begrippen in artikel 1 als volgt dient te worden aangepast:

- Art 1.37: aan het begrip "lawaaisport" dient paintball te worden toegevoegd;
- Art 1.45: bij de beschrijving van het begrip "outdooractiviteit" de termen "paintball" verwijderen;

- Art 1.45: in de beschrijving van het begrip is de zinsnede “en naar aard daarvan gelijk te stellen activiteiten” veel te ruim.

Reactie

Paintball is een dagrecreatieve activiteit die strikt genomen niet past binnen een natuurgebied. Hoewel de bestemming anders doet vermoeden maken de gronden waar paintball in het ontwerpbestemmingsplan is toegelaten in werkelijkheid eigenlijk geen onderdeel uit van een natuurgebied. Het betreft een open plek zonder begroeiing, die wordt omgeven door bomen. Uit onderzoek is gebleken dat de feitelijke natuurwaarden op de paintballlocatie en de directe omgeving beperkt zijn. In de feitelijke situatie vindt paintball dus niet plaats binnen natuurwaarden. Vanuit deze optiek wordt paintball op deze locatie planologisch aanvaardbaar geacht. Wel zal door gemeente worden toegezien, dat de paintballactiviteiten geen overlast voor de omgeving opleveren.

Daarnaast is het grootste deel van de gronden die in het ontwerpbestemmingsplan zijn bestemd tot natuur, zowel in het geldende POL 2006 als het ontwerp-POL 2014 niet aangemerkt als waardevolle natuur. Desondanks is in het ontwerpbestemmingsplan op betreffende gronden toch de bestemming “Natuur” gelegd. Dit komt voort uit actualiseringsdoelstelling van het bestemmingsplan, waarbij de nadruk lag op het zoveel mogelijk aansluiten op het geldende bestemmingsplan. Hierin waren de betreffende gronden bestemd tot “Natuur”.

Alles overziend is de conclusie getrokken dat het beter is om met het bestemmingsplan aan te sluiten bij de werkelijke situatie en gewenste ontwikkeling van dit deel van het plangebied. Om die reden is het bestemmingsplan voor onderhavige gronden aangepast, zodat bestemming en regeling beter aansluiten bij de aanwezige waarden en het beoogde gebruik. De beschrijving van de begrippen is waar nodig aangepast.

5. Natuur

a. Reclamant merkt op dat het gebied dat tot natuur is bestemd in het ontwerp POL2014 onderdeel uitmaakt van de zogenaamde goudgroene natuurzone.

b. Het bevreemd reclamant dat in art 3.4.1 sub b het ontwikkelen van natuurwaarden binnen de bestemming “Natuur” als strijdig gebruik wordt aangeduid.

Reactie

a. Allereerst wordt opgemerkt dat het ontwerp-POL 2014 momenteel nog geen enkele juridische status heeft. Vaststelling van het POL 2014 staat gepland voor het najaar van 2014. Tot dat moment dient het bestemmingsplan te worden getoetst aan het POL 2006.

Voor zowel het POL 2006 als het ontwerp-POL 2014 geldt dat slechts een deel van het gebied ten zuiden en oosten van de waterplas is bestemd tot waardevolle natuur. Het betreft in beide gevallen een zone langs de Grootte Molenbeek en het kleine bosgebied nabij de entree van De Schatberg vanaf de Middenpeelweg.

b. In samenhang met de aanpassing van het bestemmingsplan zoals beschreven onder D wordt deze planregel geschrapt.

6. Bebouwingsmogelijkheden

Reclamant constateert dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt om de gronden tussen de waterplas en de golfbaan te bebouwen, terwijl dit in het geldende plan niet mogelijk is. Dit wordt onacceptabel geacht.

Reactie:

De bestemmingsplanregeling voor de betreffende gronden zal grotendeels in overeenstemming worden gebracht met het geldende bestemmingsplan De Schatberg c.a. (1994). Wel zullen beperkte bouwmogelijkheden worden opgenomen ten behoeve van ondergeschikte gebouwen en bouwwerken ten dienste van de bestemming alsmede voor watersport en waterbeheer. Een en ander gebaseerd op de thans bestaande situatie.

7. Overgangsrecht

- a. Reclamant is van mening dat het begrip 'bestaand' (in art 1.9) te ruim is geformuleerd.
- b. Reclamant is van mening dat de planregel in artikel 12.2, sub a veel te ruim is, omdat alleen het rechtmatig gebruik onder het overgangsrecht kan en mag vallen.

Reactie:

a. Het begrip 'bestaand' wordt in de regels van het ontwerpbestemmingsplan alleen gekoppeld aan het bouwen. De formulering van het begrip 'bestaand' is volledig en wordt dan ook niet aangepast.

b. De in artikel 12 van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen formulering van het overgangsrecht, is verplicht gesteld door artikel 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. We kunnen de formulering hiervan niet naar eigen inzicht aanpassen. Daarnaast is deze formulering sluitend, waardoor eventueel onrechtmatig gebruik zoals bedoeld door de reclamanten niet onder het overgangsrecht valt.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast voor de gronden in het zuidwestelijke deel van het plangebied. De bestemmingen en/of de gebruiks- en bouwregels voor die gronden zijn zodanig aangepast dat ze beter in overeenstemming zijn gebracht met het daadwerkelijk en het gewenste gebruik.

II OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben op de volgende punten consequenties gehad voor het bestemmingsplan.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. De toelichting op de regels in paragraaf 6.3 is aangepast naar aanleiding van de aanpassing van de regels zelf (zie hierna “Wijzigingen in de regels”)

Wijzigingen in de regels

- a. Artikel 1 is aangepast:
 1. de beschrijving van het begrip ‘outdooractiviteiten’ is aangepast;
 2. het begrip ‘watersport’ is toegevoegd
- b. De regels van artikel 3 “Natuur” zijn aangepast, omdat de functies ‘watersport’ en ‘outdoor’ door aanpassing van de verbeelding (zie hierna) niet langer binnen de bestemming “Natuur” zijn gelegen. Alle daarmee verbonden regels zijn uit het artikel verwijderd.
- c. De regels van artikel 4 “Recreatie – Verblijfsrecreatie” zijn aangepast, omdat:
 1. de functies ‘watersport’, ‘waterskibaan’ en ‘outdoor’ aan de bestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatie” zijn toegevoegd. Artikel 4 bevat nu ook de regels voor het bouwen ten behoeve van deze functies.
 2. op de verbeelding de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie-randzone dagrecreatie’ is opgenomen. Met de nieuwe regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling uit het oorspronkelijke plan uit 1994.

Wijzigingen op de verbeelding

- a. Op de gronden gelegen ten westen en zuiden van de zuidwestelijk in het plangebied gelegen waterplas is de aanduiding “specifieke vorm van recreatie – randzone dagrecreatie” gelegd. De onderliggende (hoofd)bestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatie” is niet aangepast.
- b. De bestemming van de oostelijke oevers van de zuidwestelijk in het plangebied gelegen waterplas is gewijzigd in “Recreatie – Verblijfsrecreatie” met als aanduiding “specifieke vorm van recreatie – outdoor”
- c. De bestemming van de locatie waar paintball is toegestaan, is gewijzigd in de bestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatie” met als aanduiding “specifieke vorm van recreatie – outdoor”.

B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen voorgesteld.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. In paragraaf 4.4 is de passage over het rioleringsstelsel tekstueel aangepast.
- b. Op diverse plekken in de toelichting is de oppervlakte van het perceel waarmee De Schatberg wordt uitgebreid gecorrigeerd. Uit nader (kadastraal) onderzoek is gebleken dat de oppervlakte 9,9 hectare bedraagt i.p.v. 9,8 hectare.
- c. In paragraaf 4.7 is de tekst over het onderzoek naar vleermuizen geactualiseerd naar de actuele stand van zaken van het onderzoek.
- d. Op diverse plekken in de toelichting is de tekst aangepast naar aanleiding van de afspraken die met de provincie Limburg en De Schatberg zijn gemaakt over toepassing van de EHS-saldobenadering.

Wijzigingen in de regels

- a. De regels van artikel 4 "Natuur" zijn in overeenstemming gebracht met de gemaakt afspraken over de toepassing van de EHS-saldobenadering.

Wijzigingen op de verbeelding

- a. In de uiterste noordoostelijke hoek van het plangebied wordt de bestemming van gronden veranderd in "natuur". Betreffende gronden behoren niet bij de uitbreiding van De Schatberg en de natuurfunctie blijft er behouden.

III CONCLUSIE

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld

1. Het zienswijzerrapport, behorende bij het bestemmingsplan “De Schatberg”, vast te stellen
2. Het bestemmingsplan “De Schatberg” gewijzigd vast te stellen

IV INTEGRAAL OVERZICHT VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN