

Proactieve aanwijzing recreatieve zone De
Heihorsten, Someren

Proactieve aanwijzing recreatieve zone De Heihorsten, Somereren

ONTWERP

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begripsbepalingen	4
Hoofdstuk 2 Algemene regels	5
Artikel 2 Proactieve aanwijzing	5
Artikel 3 Opdracht aan de gemeenteraad van Someren op grond van de proactieve aanwijzing	5
Hoofdstuk 3 Slotbepalingen	6
Artikel 4 Inwerkingtreding	6
Artikel 5 Citeertitel	6
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Algemeen	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Beschrijving van het plan	7
1.3 Beoordeling van het plan	7
1.4 Afwijkingen van Verordening ruimte 2012	8
1.5 Bevoegdheid aanwijzing	9
1.6 Procedure van deze aanwijzing	10

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 Proactieve aanwijzing

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9930.paheihorst-on01, met de bijbehorende regels.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Proactieve aanwijzing

De proactieve aanwijzing heeft betrekking op het opstellen van een wijzigingsplan ten behoeve van de realisatie van 2 bedrijfswoningen (beheerderswoningen), het oprichten van 3.000 m2 recreatieve bebouwing en het toestaan van 125.000 bezoekers per jaar (exclusief dagrecreanten) binnen het in deze aanwijzing aangegeven gebied in de gemeente Someren.

Artikel 3 Opdracht aan de gemeenteraad van Someren op grond van de proactieve aanwijzing

1. De gemeenteraad van Someren wordt opgedragen om in afwijking van de Verordening ruimte 2012 (hierna; Verordening), een wijzigingsplan vast te stellen ten aanzien van de gronden zoals digitaal vastgelegd in dit aanwijzingsbesluit (bijlage: verbeelding) dat de mogelijkheid biedt tot:
 - a. het oprichten van 2 (extra) bedrijfswoningen (beheerderswoningen);
 - b. het oprichten van 3.000 m2 recreatieve bebouwing;
 - c. het toestaan van maximaal 125.000 bezoekers per jaar (exclusief dagrecreanten).
2. Bij de vaststelling van het wijzigingsplan neemt de raad de bepalingen van artikel 12.1, sub a, b en c van het geldende bestemmingsplan Recreatieve Zone De Heihorsten (hierna: plan) als voorwaarden in acht waarbij de bestemming 'Recreatie' met de aanduidingen 'centrum' en 'verblijfsrecreatie' gewijzigd wordt door:
 - a. het bepaalde in artikel 5.2.4. onder e. en artikel 5.2.5 onder d. van het plan ten aanzien van het maximaal te bebouwen oppervlak ter plaatse van de aanduidingen 'centrum' en 'verblijfsrecreatie' uit te breiden met maximaal 3.000 m² tot een maximum van 18.000 m²;
 - b. het bepaalde in artikel 5.2.8 en artikel 5.3 lid c van het plan ten aanzien van het maximaal aantal, vanwege bestaande c.q. te vergunnen recreatiewoningen en/of recreatieappartementen, aanwezige bezoekers uit te breiden tot een maximum van 125.000 per jaar;
 - c. het bepaalde in artikel 5.2.6 onder b van het plan ten aanzien van het maximaal te bouwen bedrijfswoningen uit te breiden tot het oprichten van maximaal vier (4) woningen.
3. Bij de vaststelling van het wijzigingsplan stelt de raad regels ten aanzien van het oneigenlijk gebruik van de in het plangebied te realiseren danwel de reeds aanwezige bedrijfswoningen door bewoning van bedrijfswoningen door derden uit te sluiten.
4. Bij de vaststelling van het wijzigingsplan dient de raad te waarborgen dat de recreatiedruk in het gebied, welke op grond van de Verordening is aangeduid als groenblauwe mantel, niet (veel) verder toeneemt.
5. Voor de vaststelling van het wijzigingsplan door de gemeenteraad van Someren geldt een termijn van maximaal 2 jaar na de inwerkingtreding van deze proactieve aanwijzing.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 4 Inwerkingtreding

Deze proactieve aanwijzing treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 5 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Proactieve aanwijzing recreatieve zone De Heihorsten, Someren

Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen

De 'Proactieve aanwijzing recreatieve zone De Heihorsten, Someren' is gebaseerd op een wijzigingsbevoegdheid welke in het door de gemeente Someren vastgestelde bestemmingsplan Recreatieve Zone De Heihorsten is opgenomen.

1.1 Inleiding

Op 30 januari 2013 heeft de raad van de gemeente Someren het bestemmingsplan Recreatieve Zone De Heihorsten vastgesteld. Dit plan ziet op de totale recreatieve zone waarbinnen meerdere recreatieve functies zijn opgenomen. Binnen voornoemd bestemmingsplan is in artikel 12.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die bij effectuering de mogelijkheid biedt om een aantal in het plan opgenomen functies uit te breiden. De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen uitbreidingen passen niet binnen de randvoorwaarden van de Verordening.

Echter, de effectuering van de wijzigingsbevoegdheid past wel binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) 2010. Met deze pro actieve aanwijzing wil de provincie de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen ontwikkelingsruimte (deels) mogelijk maken.

1.2 Beschrijving van het plan

Vijf agrarische bedrijven naast natuurgebied de Strabrechtse Heide zijn beëindigd of verplaatst. Binnen de vrijkomende ruimte wordt een recreatief landschap ontwikkeld. In het beoogde landschap zijn diverse recreatieve functies opgenomen zoals een recreatieve poort met bezoekerscentrum, een camping, wellness en verblijfsrecreatie met bedrijfswoningen (beheerderswoningen). De recreatieve functies in het onderhavige gebied hebben grotendeels hun juridisch-planologische verankering gekregen in het op 30 januari 2013 vastgestelde bestemmingsplan Recreatieve Zone De Heihorsten. De (gehele) realisatie van een verblijfsaccomodatie past niet binnen de Verordening vanwege de omvang van het bebouwd oppervlak alsmede twee nieuwe permanent te bewonen beheerderswoningen en het verwachte aantal bezoekers ten behoeve van de verblijfsrecreatie. Om voornoemde ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

1.3 Beoordeling van het plan

Aan ons voornemen tot het geven van een proactieve aanwijzing, liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Het plan recreatieve zone De Heihorsten koppelt de sanering van vijf agrarische bedrijven aan een transformatie naar een recreatielandschap. Dit versterkt de lokale economie, is een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit en levert een bijdrage aan de voorzieningen voor de Brainportregio. Met de transformatie verbeteren de milieu- en wateromstandigheden op de Strabrechtse Heide (Natura 2000) en neemt de ecologische- en ruimtelijke kwaliteit van het gebied zelf toe.

Vijf ondernemers trekken deze ontwikkelingen en financieren hem grotendeels, gesteund door gemeente, provincie en waterschap. Daarmee geven zij blijk van een sterk zelforganiserend vermogen en worden publieke doelen via private investeringen gerealiseerd. Op een aantal punten (omvang bebouwd oppervlak, permanent bewoonde bedrijfswoningen en het maximaal aantal bezoekers) past het onderdeel verblijfsrecreatie niet in de Verordening. De externe deskundigen zijn overtuigd dat het initiatief maatschappelijke meerwaarde genereert voor people, planet en profit.

De ontwikkeling vindt plaats binnen de groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel streven wij naar behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij dat ontwikkelingsperspectief en houden rekening met omliggende waarden. Daarom zijn in de Verordening ruimte regels opgenomen die borgen dat de ontwikkeling van (intensieve) functies binnen de groenblauwe mantel beperkter van omvang blijven dan in agrarisch gebied.

Wij constateren dat binnen het gebied vijf locaties zijn gesaneerd. Op ieder van die locaties had, binnen de regels zoals in de verordening opgenomen, een verblijfsrecreatieve ontwikkeling van 1,5 hectare kunnen plaatsvinden. In onderhavige praktijk wordt de ontwikkeling van de nieuwe verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen gebundeld op één locatie. Bezien vanuit een kwalitatief hoogwaardig recreatief product dat tegemoet komt aan de vraag van de consument en de economische haalbaarheid van deze voorziening, zien wij deze bundeling in dit geval als positief. Er is zorgvuldig bezien welke locatie in het gebied de meest geschikte is, gelet op de druk naar de omliggende natuurgebieden. De overschrijding van het bebouwingsoppervlak en de te verwachte aantallen bezoekers is bovendien gering.

Wij zijn van mening dat de inbreuk op de borging van onze belangen zoals vastgelegd in de regels van de Verordening ruimte beperkt is, afgezet tegen de forse bijdrage die wordt geleverd aan maatschappelijke en voornoemde provinciale doelstellingen. Daarmee wordt door deze integrale gebiedsontwikkeling een bijdrage geleverd aan de provinciale belangen.

1.4 Afwijkingen van Verordening ruimte 2012

De afwijkingen van de Verordening voor deze proactieve aanwijzing zijn:

- Artikel 11.9, lid 1 onder a: dit artikellid bepaalt dat onder andere dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een VAB-vestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatief terrein mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot de bouw van gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 hectare. Deze proactieve aanwijzing richt zich op de mogelijkheid tot de bouw van gebouwen met een totale omvang van 1,8 hectare;
- Artikel 11.6, lid 2 onder e: dit artikellid bepaalt dat een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw niet mag leiden tot een grootschalige ontwikkeling. Voor wat betreft grootschaligheid geldt bij verblijfsrecreatie als criterium meer dan 100.000 overnachtingen per jaar. Deze proactieve aanwijzing richt zich op het toestaan van 125.000 bezoekers per jaar ten behoeve van verblijfsrecreatie;

- Artikel 11.1, lid 2: dit artikellid bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning. Deze proactieve aanwijzing richt zich op de nieuwbouw van twee nieuwe bedrijfswoningen naast de op basis van het plan mogelijk te realiseren bedrijfswoningen.

Met betrekking tot de artikelen uit de Verordening ruimte 2012 die van kracht blijven, hebben wij een gebrek geconstateerd in het voorontwerp wijzigingsplan waarmee strijd ontstaat met de Verordening, anders dan met deze proactieve aanwijzing wordt beoogd. Ten aanzien van het geconstateerde gebrek is een randvoorwaarde opgenomen in het aanwijzingsbesluit, zodat geborgd is dat de raad deze bij de vaststelling in acht moet nemen. Dit gebrek betreft:

- Artikel 12.1 lid d van het plan, als onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid en het wijzigingsplan, biedt de mogelijkheid om na toepassing van artikel 12.1 lid c, twee van de vier bedrijfswoningen binnen de aanduiding 'centrum' (in afwijking van het bepaalde in artikel 1.18 bedrijfswoning) door derden te laten bewonen.
- Artikel 3.3.2 van het voorontwerp wijzigingsplan waarin wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' bewoning door derden van maximaal twee bedrijfswoningen is toegestaan.

Artikel 11.1 van de Verordening bevat regels voor het wonen buiten bestaand gebied. Artikel 11.1, lid 1 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan, daarbij een wijzigingsplan inbegrepen, dat in de groenblauwe mantel of agrarische gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, regels stelt ter voorkoming van:

- a. nieuwbouw van ,één of meer woningen of solitaire recreatiewoningen;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen.

Het hierboven beschreven artikel 11.1, lid 1 van de Verordening strekt er onder andere toe dat er geen oneigenlijk gebruik plaatsvindt van gebouwen zoals zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, daarbij inbegrepen bedrijfswoningen. De artikelen 12.1 lid d van het plan en 3.3.2 van het voorontwerp wijzigingsplan staan dit wel toe, waarmee strijd ontstaat met de Verordening.

1.5 Bevoegdheid aanwijzing

Provinciale Staten hebben conform Artikel 4.2 Wet ruimtelijke ordening, de bevoegdheid een gemeente een proactieve aanwijzing te geven een bestemmingsplan op te stellen. In artikel 13.3 Verordening ruimte 2012 is deze bevoegdheid nader geregeld.

1.6 Procedure van deze aanwijzing

In artikel 4.2 van de Wet ruimtelijke ordening is een procedure voorzien voor de toepassing van de proactieve aanwijzing. Deze procedure regelt in de eerste plaats dat provinciale staten in kennis worden gesteld van het voornemen van gedeputeerde staten tot het geven van een proactieve aanwijzing, alvorens de algemene voorbereidingsprocedure art. 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht wordt gevolgd. Deze voorbereidingsprocedure strekt ertoe dat Gedeputeerde Staten kennis nemen van zienswijzen over de proactieve aanwijzing, voordat zij hierover een besluit nemen. Omwille van duidelijkheid naar belanghebbenden (1 procedure), overzichtelijkheid en ter voorkoming van vertraging in de gemeentelijke besluitvorming, is er voor gekozen om de ontwerp proactieve aanwijzing tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan ter visie te leggen. De zienswijzen worden gericht aan de gemeente. Het is niet nodig onderscheid te maken in zienswijzen die gericht zijn op de ontwerp proactieve aanwijzing of het ontwerp bestemmingsplan. De gemeente zorgt na afloop van de tervisieleggingstermijn dat alle ingekomen zienswijzen, voorzien van een gemeentelijke afweging, ter beschikking worden gesteld aan Gedeputeerde Staten.

1.6.1 Zienswijzen

Wij hebben er kennis van genomen dat er P.M. zienswijzen zijn ingediend die gericht zijn tegen het wijzigingsplan en onze ontwerp proactieve aanwijzing in dit verband.

In de zienswijzen wordt gesteld dat: P.M.

1.6.2 Overwegingen

P.M.

1.6.3 Conclusie

P.M.



Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
info@brabant.nl
www.brabant.nl

