



GEMEENTE OLDEBROEK

Voorstel van het college aan de raad	
Raadsvergadering d.d. 25 januari 2018	Agendapunt 08
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Buitengebied, Mulligen”.	
Portefeuillehouder: H. Westerbroek	Kenmerk: 1000965

Te nemen besluit

1. de zienswijzennota en wijzigingennota bestemmingsplan “Buitengebied, Mulligen” vast te stellen;
2. het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Mulligen” gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het raadsbesluit;
3. voor dit project af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aanleiding / rol en positie van de raad

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om over de vaststelling van dit bestemmingsplan te beslissen.

Hoofddlijn van het voorstel

Het project Mulligen is een langlopend project, waar veel deelproducten onderdeel van zijn. De commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving is op 17 mei 2017 geconsulteerd en op basis daarvan is een richtinggevende koers bepaald. Als eindfase van dit project kan het bestemmingsplan met de nodige aanpassingen door u worden vastgesteld. In totaal krijgen 39 objecten (waaronder de voormalige beheerderswoning) een woonbestemming en 6 objecten een recreatiebestemming. Op basis van vele gesprekken, overleggen en de voorgestelde aanpassingen, is hiermee een zorgvuldig, evenwichtig en naar verwachting een gedragen bestemmingsplan tot stand gekomen.

Met ingang vanaf 30 maart 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Mulligen” ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld hierover een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze leiden tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. U bent het bevoegde orgaan om over de vaststelling van dit bestemmingsplan te beslissen.

Financiële gevolgen in het kort

Er zijn in totaal 38 anterieure overeenkomsten met de particuliere grondeigenaren gesloten. Ook is een anterieure overeenkomst gesloten met de Belangenvereniging Mulligen. Daarnaast is een planschadeovereenkomst gesloten met de eigenaren van het agrarische bedrijf Vreeweg 13.

Toelichting

1. Inleiding

Het project Mulligen is een langlopend project, waar veel deelproducten onderdeel van zijn. Op 14 maart 2017 hebben wij kennisgenomen van de stand van zaken en dat er gewijzigde omstandigheden waren die om een bijsturing vroegen. De bijstellingen hebben/hadden vooral betrekking op de structuurvisie uit 2015 en de bouwregels zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. De commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving is daarop geconsulteerd en op basis daarvan is een richtinggevende koers bepaald als input voor de structuurvisie, de anterieure overeenkomsten, de zienswijzennota en het bestemmingsplan.

In totaal heeft de Belangenvereniging in opdracht van de particuliere eigenaren 40 recreatiewoningen aangemeld. Vier eigenaren hebben niet te kennen gegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid van het bestemmingsplan. Deze recreatieobjecten behouden de bestemming 'Recreatie' en daarom is hier permanente bewoning uitgesloten. Op 8 november jl. zijn de anterieure overeenkomsten naar de particuliere eigenaren gestuurd. In totaal zijn er voor de gestelde deadline van 29 november jl. 39 overeenkomsten ondertekend en bij ons binnengekomen. Op voorhand is aan de initiatiefnemers aangegeven dat bij het ontbreken van een anterieure overeenkomst wij u voorstellen om de bestemming Recreatie voor die percelen te handhaven. Immers, het onttrekken van een recreatieve bestemming in combinatie met het niet betalen van de vereveningsbijdrage leidt direct tot een verslechtering van de ruimtelijke en planologische kwaliteit, wat ongewenst is. Naar aanleiding van een korte belronde zijn er nog twee aanvankelijke deelnemers afgevallen.

In totaal worden 38 recreatieobjecten bestemd als wonen, krijgen 6 objecten een bestemming Recreatie en wordt de voormalige beheerderswoning ook als reguliere woning bestemd.

Het afgelopen jaar is er veelvuldig overleg gevoerd met de interne, maar vooral de externe betrokken partijen. Op basis van deze gesprekken en de voorgestelde aanpassingen is hiermee een zorgvuldig, evenwichtig en naar verwachting een gedragen bestemmingsplan tot stand gekomen.

2. Historie

- 6 maart 2014: raadsbesluit toestaan permanente bewoning Mulligen, optie 3.
- 2 juli 2015: raadsbesluit vaststelling structuurvisie.
- 3^e en 4^e kwartaal 2015: interventie provincie: structuurvisie is in strijd met provinciale verordening.
- 30 maart 2016: start terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Mulligen.
- 14 maart 2017: collegebesluit over de college-informatie, waarmee de gemeenteraad geïnformeerd wordt over de stand van zaken van het project Mulligen en waarmee de commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving geconsulteerd wordt over de bijstelling van de structuurvisie en het bestemmingsplan Buitengebied Mulligen.
- 10 mei 2017: raadsgesprek over de aanpassingen van de structuurvisie Permanente bewoning recreatiewoningen (2015).
- 17 mei 2017: consultatie van de commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving.
- 28 september 2017: de structuurvisie Permanente bewoning recreatiewoningen (2017) wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

3. Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de vaststelling van een bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad. Op de bestemmingsplanprocedure is artikel 3.8 Wro jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Ook is in dit specifieke geval de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit heeft gevolgen voor de beroepsmogelijkheden.

4. Uitwerking situatie, toelichting en overwegingen

4.1 *Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening*

Er is zeer veel tijd en moeite geïnvesteerd in het horen van en overleggen met betrokkenen om het bestemmingsplan zo zorgvuldig en evenwichtig mogelijk richting de vaststelling te brengen. Hoewel er altijd tegenstrijdige belangen blijven bestaan, zijn wij hier in hoofdlijnen goed in geslaagd. Uit de

volledig herschreven toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat de omzetting niet leidt tot ruimtelijke knelpunten en voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Met inachtneming van de uitgangspunten (de ontwikkeling op Mulligen mag geen belemmeringen opleveren voor het naastgelegen bedrijf, het park moet kleinschalig blijven en het behoud van wonen in het groen en de parkachtige setting krijgt zijn plek in de regels) is een regeling opgesteld die daar recht aan doet. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit 2016 zijn er dus grote wijzigingen doorgevoerd. De bestemmingsplanregeling is getoetst door een extern adviesbureau en hun conclusie is dat de nieuwe regeling naar verwachting de toets der kritiek kan doorstaan. In de bijgevoegde wijzigingennota zijn alle wijzigingen opgenomen. Het voert te ver om alle wijzigingen te benoemen en daarom wordt alleen de nieuwe bouwregeling toegelicht.

Nieuwe regeling

Het vergunningvrij bouwen heeft veel aandacht gekregen. Bij het vergunningvrij bouwen zijn met name de artikelen 1, 2 en 3 van Bijlage 2 Bor relevant. Hoofregel is, dat als er sprake is van een erf, men op grond van artikel 2 Bijlage 2 Bor vergunningvrij kan bouwen. Indien in het bestemmingsplan hiervoor een 'blokkade' is opgeworpen, mag op grond van dat artikel niet vergunningvrij gebouwd worden. Er mag ook vergunningvrij gebouwd worden op grond van artikel 3 Bijlage 2 Bor. Het bestemmingsplan moet dit bouwen dan wel toestaan. Met een bestemmingsplan, de wijze van bestemmen en opnemen van regels, kan aan het vergunningvrij bouwen sturing worden gegeven. In zijn algemeenheid geldt dat wij vergunningvrij bouwen op grond van artikel 2 Bijlage 2 Bor zoveel mogelijk hebben uitgesloten.

De bestemmingsvlakken Wonen en Recreatie worden verkleind en behouden een bouwvlak van 144 m² (conform ontwerpbestemmingsplan), waarbinnen de (recreatie)woning een maximale grootte van 75 m² mag hebben inclusief aan- en uitbouwen. Om te voorkomen dat het volledige bouwvlak wordt benut en er dus grotere woningen kunnen ontstaan door het benutten van vergunningvrije mogelijkheden, is er een dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' opgenomen om dit te voorkomen. Wij kunnen dus vanuit het bestemmingsplan sturen op grootte van woningen, bijgebouwen en de locatie.

De bestemmingen Bos-1 en Bos-2 worden samengevoegd tot één bestemming Bos, die primair bestemd is voor het behoud en versterking van het bos. In afwijking daarvan mag maximaal 4% van het bouwperceel bebouwd worden met vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen met een maximale oppervlakte van 50 m². Door een percentage op te nemen voor de te bebouwen oppervlakte van het bouwperceel wordt een directe en voor iedereen een gelijke relatie gelegd tussen de grootte van het perceel en de te bouwen oppervlakte. Een kavel van 700 m² mag dus 28 m² aan bijgebouwen en overkappingen hebben, een kavel van 1000 m² dus 40 m² en een kavel van 2000 m² dus 50 m², omdat dat de maximale oppervlakte is.

Met deze aangepaste regeling wordt enerzijds ruimte geboden aan de individuele gebruikers om hun perceel in te richten zoals zij willen, terwijl de uitgangspunten juridisch geborgd zijn.

4.2 Economische haalbaarheid

Door het omzetten van de recreatieve bestemming naar een woonbestemming worden recreatieobjecten aan het toeristisch recreatief product onttrokken. Door middel van de vereveningsbijdrage worden projecten gefinancierd om het toeristisch recreatief aanbod op een kwalitatief gewenst niveau te brengen. Op voorhand is aan de initiatiefnemers meegegeven dat het niet sluiten van de overeenkomst betekent dat geen medewerking kan worden verleend aan de wijziging van de bestemming naar wonen. Het onttrekken van een recreatieve bestemming in combinatie met het niet betalen van de vereveningsbijdrage leidt direct tot een verslechtering van de ruimtelijke en planologische kwaliteit, wat ongewenst is.

De paden/wegen op Mulligen zijn in particuliere eigendom. In verschillende koopaktes zijn erfdienstbaarheden opgenomen, waarmee rechten en plichten tot het gebruik van onderlinge percelen zijn vastgelegd. Dit zijn rechten en plichten met betrekking tot onder andere recht van uitweg en het aanbrengen en hebben van kabels, leidingen en buizen voor nutsvoorzieningen. Privaatrechtelijk is de toegang tot de individuele percelen goed geregeld. De paden/wegen zijn niet openbaar en de gemeente is niet verantwoordelijk voor onderhoud, aanleg en aanpassingen daarvan. Het externe onderzoek van BVA advies bevestigt dit. Desalniettemin hebben wij in de anterieure overeenkomst opgenomen dat dergelijke kosten voor rekening komen van de Belangenvereniging en

de individuele eigenaren. De anterieure overeenkomst is door de advocaat van de Belangenvereniging beoordeeld en op kleine punten na, die aangepast zijn, akkoord bevonden.

4.3 Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn vier zienswijzen ontvangen. In de zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van antwoord voorzien. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Veel van de bezwaren kunnen worden weggenomen door de aangepaste bestemmingsplanregeling. Eén zienswijze verdient bijzondere aandacht, namelijk de zienswijze van Defensie over het ASK-terrein. Defensie geeft aan dat zij wellicht belemmerd wordt, door het wijzigen van de bestemming recreatie naar wonen. Zij verzoeken ons daarom de procedure te staken. Op voorhand kan Defensie niet duidelijk aangeven of en wat de exacte belemmering is. De vergunning uit 1994 is geldend en bij de aanvraag zijn enkele aannames gedaan t.a.v. activiteiten die geluid veroorzaken. In tussentijd zijn er binnen het terrein enkele activiteiten gewijzigd, waardoor per definitie niet gesteld kan worden dat de vergunde situatie de huidige feitelijke situatie is. Op basis van gesprekken is gebleken dat Defensie extra bezwaren vanuit Mulligen vreest en dat zij dit zoveel mogelijk wil voorkomen. Wij als gemeente kunnen enkel de bewoners erop wijzen dat er in de omgeving een ASK-terrein aanwezig is, met een bepaalde geluidsproductie. Bezwaren kunnen wij niet voorkomen. Volgens jurisprudentie en de definities van milieuregelgeving tot 1 januari 2013 is een permanent bewoonde recreatiewoning geluidsgevoelig en komt deze ook een gelijkwaardige bescherming toe als reguliere woningen. Sinds 1 januari 2013 heeft de wetgever beoogt om nadrukkelijk een koppeling te leggen met de toelaatbaarheid vanuit het bestemmingsplan of een andere planologische toestemming. Na 1 januari 2013 is een wettelijke gelijkwaardige bescherming komen te vervallen. Dit wil echter niet zeggen dat recreatieparken en de daarop voorkomende bouwwerken geen bescherming genieten. Uit jurisprudentie blijkt dat ook voor recreatieparken rekening moet worden gehouden met het aspect geluidhinder.

Op basis van een aan ons gestuurde memo is gebleken dat het haast een onmogelijk opgave is om de exacte situatie voor externen inzichtelijk te krijgen. Dit mede gelet op de vertrouwelijke informatie. Ook zijn sinds 1994 diverse veranderingen bij het ASK in de vergunning doorgevoerd, waardoor de feitelijke geluidssituatie is veranderd. Op basis van de communicatie die met het Rijksvastgoedbedrijf is gevoerd en wat ook door het bevoegd gezag is aangegeven, blijft echter de totaal optredende geluidsbelasting als gevolg van de wijzigingen binnen de vergunningsvoorwaarden, zoals in 1994 bepaald is. De geluidsruimte van het ASK blijft dus binnen de revisievergunning van 1994. Op basis van sec deze gegevens valt niet uit te sluiten dat voor het park Mulligen de norm van 50 dB(A) overschreden wordt. Echter, omdat door zowel het huidige bevoegd gezag als door het Rijksvastgoedbedrijf wordt gesteld dat de totaal optredende geluidsbelasting als gevolg van de wijzigingen binnen de vergunningsvoorwaarden van 1994 blijft, is het zeer legitiem om aansluiting te vinden bij een contourenkaart van de totaal te verwachten geluidsbelasting als gevolg van de invoering van de oefenbrisantgranaat. Ondanks dat deze contourenkaart geen onderdeel uitmaakt van de vergunning kan toch geconcludeerd worden dat de geluidscontour van 50 dB(A) ten zuiden van het park ligt. Immers, alle wijzigingen en de feitelijke situatie passen binnen de vergunde geluidsruimte. De functiewijziging van recreatie naar wonen tast de vergunde rechten dus niet aan en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast speelt ook afstand een rol. De kortste afstand tussen het park Mulligen en het defensie terrein bedraagt ruim 800 meter. Tussen het park Mulligen en het ASK liggen al bestaande geluidsgevoelige objecten die als eerste belemmerend zijn voor het ASK en waar het ASK dus rekening mee dient te houden.

4.4 Gewijzigde vaststelling ontwerpbestemmingsplan

Omdat er wijzigingen worden voorgesteld, kan het ontwerpbestemmingsplan ter gewijzigde vaststelling aan u worden aangeboden.

4.5 Overig

Hoewel er vanuit de Wet ruimtelijke ordening geen link ligt met postbezorging, is postbezorging wel een aandachtspunt dat voortvloeit uit het toestaan van permanente bewoning. Om deze reden wordt in overleg met de Belangenvereniging gekeken naar de wenselijkheid en mogelijkheid om de bestaande R-nummers om te vormen naar reguliere huisnummers, waarbij eveneens de adressen

beter te vinden zijn. Voor de postbezorging wordt ook gedacht aan een centrale kast waar de post en pakketten bezorgd kunnen worden.

Ook in het kader van de bereikbaarheid voor de veiligheidsdiensten is dit wenselijk (niet voorgeschreven).

5. Communicatie en burgerparticipatie

Het afgelopen jaar is veel overleg gevoerd met betrokken partijen, zoals de Belangenvereniging Mulligen, individuele bewoners en de eigenaren van het agrarisch bedrijf Vreeweg 13 en is veel inzet gepleegd om het proces zo zorgvuldig mogelijk te doorlopen, waarbij ieders belang gehoord en meegewogen is. Nadat u een besluit heeft genomen, wordt dit vaststellingsbesluit gepubliceerd in de Staatscourant en weekblad Huis aan huis. De stukken van het bestemmingplan worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.oldebroek.nl.

6. Financiën

Leges

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente, omdat wij de verplichting hebben het plangebied te actualiseren. De kosten voor de procedure worden door middel van een legesaanslag in rekening gebracht bij de Belangenvereniging Mulligen. Omdat er voor het agrarische bedrijf sprake is van het herstellen van enige omissies wordt hen geen leges in rekening gebracht.

Reserve Stimulering Recreatie en Toerisme

Het instellen van een voorziening is een bevoegdheid van de raad. Bij de vaststelling van de structuurvisie op 2 juli 2015 is hierover een besluit genomen. U heeft besloten de te ontvangen vereveningsbijdrage te storten in de Reserve Stimulering Recreatie en Toerisme. Vanwege de extra bijdragen is de 31e begrotingswijziging 2015 vastgesteld. Gelet op het aantal deelnemers voor het bestemmingsplan Buitengebied, Mulligen wordt de totale bijdrage voor het plangebied geraamd op ongeveer € 800.000.

7. Uitvoeringsaspecten

Na de vaststelling van het bestemmingsplan volgt de beroepsfase bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden. Indien er geen beroep wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit onherroepelijk.

Bijlagen

1. Zienswijzennota
2. Overzicht indieners zienswijzen
3. Ingediende zienswijzen
4. Wijzigingennota
5. Aangepast bestemmingsplan "Buitengebied, Mulligen".

Behandelend team:	Ruimte en Concern
-------------------	-------------------

Oldebroek, 5 december 2017.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,

, burgemeester mr. A. Hoogendoorn.