



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 7 januari 2014

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : **Vaststelling bestemmingsplan “Scheidingsweg, Paintballterrein”**

Samenvatting

Het huidige paintballterrein aan de Noordstraat is ruimtelijk niet gewenst onder andere doordat het gelegen is binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Hierdoor kan het terrein op deze locatie niet planologisch worden bestemd. Initiatiefnemer is naar aanleiding van deze constatering op zoek gegaan naar alternatieven. Hij heeft een stuk grond aan de Scheidingsweg aangekocht en wil zijn paintballbedrijf hier naar toe verplaatsen.

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de ‘verplaatsing’ van het terrein aan de Noordstraat naar de nieuwe locatie aan de Scheidingsweg planologisch geregeld. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het initiatief nader onderbouwd, komt naar voren dat er geen ruimtelijke en/of milieutechnische belemmeringen bestaan tegen het voornemen en zijn de resultaten van de onderzoeken weergegeven. De nieuwe locatie is grotendeels al ingeplant en de huidige locatie zal volledig ontmanteld worden met uitzondering van de aanwezige erfafscheidingen.

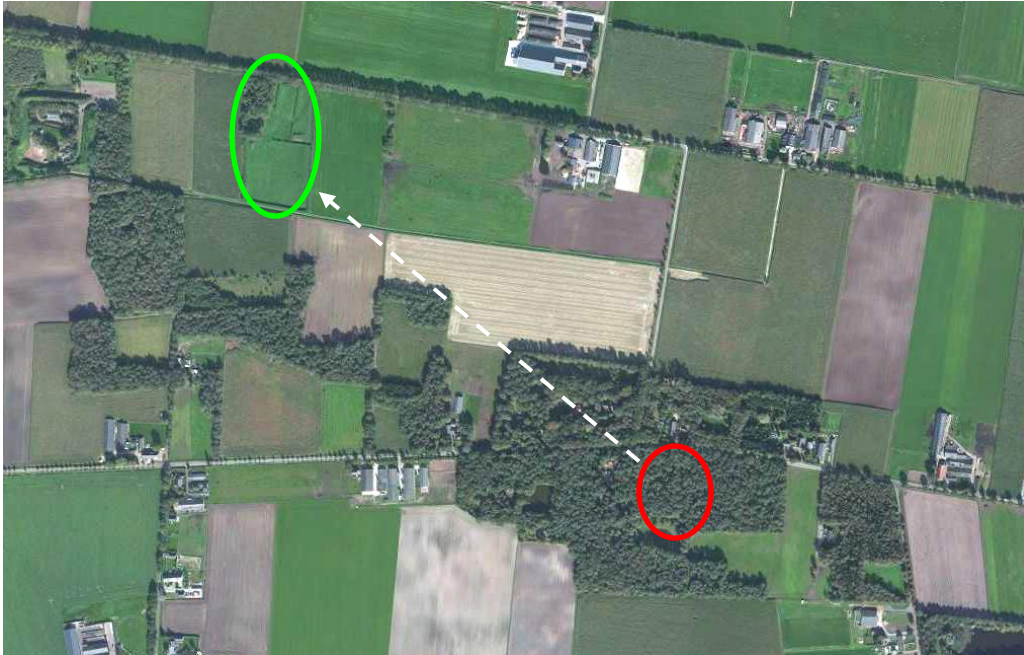
In eerste instantie bestond de wens van initiatiefnemer om bij diens nieuwe paintballterrein een clubgebouw (kantine, kleedkamers etc.) op te richten. De provincie Noord Brabant is op basis van de Verordening Ruimte echter van mening dat er sprake is van een nieuwvestiging waardoor het oprichten van gebouwen aan de Scheidingsweg niet toegestaan is. De Verordening Ruimte biedt echter geen belemmeringen wat het gebruik van het perceel betreft als paintballterrein. Derhalve is in overleg met initiatiefnemer bij de omzetting van voorontwerp naar ontwerp het bouwblok komen te vervallen. Gezien het feit dat Gedeputeerde Staten geen zienswijze heeft ingediend naar aanleiding van het ontwerpplan, is met het voorliggende plan voldoende tegemoet gekomen aan de inspraakreactie.

Voorgesteld besluit :

1. Het bestemmingsplan ‘Scheidingsweg, paintballterrein’ ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het in officiële procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.
 2. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
-

Inleiding/probleemstelling:

Het voorliggende bestemmingsplan "Scheidingsweg, paintballterrein" onderbouwt de gewenste verplaatsing van het bedrijf S.A. Paintball-games van de Noordstraat naar de Scheidingsweg in Venhorst. Het bedrijf is in het verleden in strijd met het bestemmingsplan en zonder de daarvoor benodigde vergunningen aan de Noordstraat gevestigd. Het bosgebied waarbinnen het paintballterrein nu is gevestigd heeft de status Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Groene Hoofdstructuur (GHS). Het maakt onderdeel uit van de "groene zone" tussen het recreatiepark Hemelrijk en landschapspark Voskuilenheuvel. Het exploiteren van een paintballterrein binnen de EHS is ongewenst, vandaar dat de verplaatsing naar de Scheidingsweg in gang is gezet.



In het verleden is in het bestemmingsplan Buitengebied 2005 al getracht om de verplaatsing naar de Scheidingsweg planologisch te regelen. Hierbij hebben twee zaken geleid tot onthouding van goedkeuring door de provincie:

1. de verkeerde percelen zijn in het door de gemeenteraad vastgestelde plan bestemd tot paintballterrein.
2. de onderbouwing van het toeristisch-recreatief projectgebied Hemelrijk-Voskuilenheuvel ontbrak op dat moment nog volledig.

Mede in verband met het project Hemelrijk-Voskuilenheuvel dat gezamenlijk met de gemeente Uden is opgepakt en waarin het voorliggende initiatief meegenomen zou worden, heeft de daadwerkelijke realisatie lange tijd op zich laten wachten. Uiteindelijk is het genoemde project niet volledig naar wens afgerond en heeft initiatiefnemer zijn plannen individueel weer opgepakt. Het opgestelde bestemmingsplan ligt nu ter vaststelling aan uw gemeenteraad voor.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- ❖ Structuurvisie Boekel
- ❖ Vitaal Buitengebied Boekel
- ❖ Verordening Ruimte

Beoogd resultaat:

Vanwege de problemen in het verleden op de locatie Noordstraat en de onmogelijkheid om diens plannen aan de Noordstraat geregeld te krijgen, heeft initiatiefnemer een terrein gekocht aan de Scheidingsweg (ong.) in Venhorst. De inschatting was dat hier betere mogelijkheden bestonden

om een paintballterrein bestemd te krijgen dan op de huidige locatie. De aankoop heeft initiatiefnemer voor eigen risico gedaan.

Plannen eerste instantie

Op dit terrein, met een totale oppervlakte van ca 2,5 hectare, was de realisatie van een speelveld/ paintballterrein en een clubgebouw van 400 m², welke bestaat uit 150 - 200 m² binnenruimte en 200 - 250 m² overdekt terras, voorzien. Aansluitend wordt een parkeerterrein van circa 2.900 m² gerealiseerd. Het bestaande bosgebied (circa 0,5 hectare) blijft als bos gehandhaafd (zie onderstaande figuur).



Plannen aangepast

De provincie Noord Brabant heeft naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan een vooroverlegreactie ingediend. Gezien het feit dat op de bestaande locatie aan de Noordstraat geen vergunningen zijn afgegeven moet het voorliggende initiatief gezien worden als een nieuwvestiging en dus niet als een verplaatsing. De Verordening Ruimte staat nieuw vestiging hier niet toe omdat er geen sprake is van een VAB-locatie.

Hierop is meerdere malen overleg gevoerd met de provincie. Ons college stond op het standpunt dat er dermate veel verwachtingen zijn gewekt dat initiatiefnemer erop had mogen vertrouwen dat de verplaatsing geregeld zou worden. In overleg met initiatiefnemer is besloten om tegemoet te komen aan de provincie en het plan aan te passen. Dit betekent dat er geen gebouwen worden toegestaan in het voorliggende plan. Enkel het gebruik van de grond wordt gewijzigd. Voor meer informatie over het standpunt van de provincie en van ons college verwijzen wij u naar de correspondentie zoals die in de bijlagen bij dit voorstel is opgenomen.

Locatie Noordstraat

Wat de locatie Noordstraat betreft, in de exploitatie- en verplaatsingsovereenkomst wordt geregeld dat deze locatie geheel moet worden ontmanteld. Alle gebouwen, bouwwerken, verhardingen en andere voorzieningen (met uitzondering van de erfafscheiding) dienen te worden verwijderd, gesloopt en/of gesaneerd.

Keuzemogelijkheden:

Uw gemeenteraad kan ervoor kiezen om het bestemmingsplan "Scheidingsweg, Paintballterrein" op onderdelen aan te passen of om dit niet vast te stellen. Aanleiding hiertoe wordt niet gezien.

Argumenten:

Structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie is het gebied opgenomen binnen de aanduiding 'versterking boslandschap'. Hier is onder andere het navolgende bepaald:

"De bestaande recreatievoorzieningen binnen het boslandschap krijgen de mogelijkheid zich te versterken, mits dit in combinatie gaat met bos- of natuurontwikkeling. Ook nieuwvestiging van recreatieve voorzieningen in het boslandschap is mogelijk, mits sprake is van extensieve recreatie. Intensieve recreatie is niet gewenst.



De drie genoemde bosgebieden kunnen elkaar versterken door in het gebied tussen de bossen de mogelijkheid te bieden voor uitbreiding van het bosareaal. Daarnaast kunnen ook hier zwakke plekken worden versterkt. Hierdoor ontstaat een groot bosgebied, dat ook zeer geschikt is voor recreatief medegebruik, zoals wandelen, fietsen en picknicken en natuurgerichte recreatie. Maar er kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan kamperen bij de boer. Dit vormt een goede aanvulling op het recreatiepark Hemelrijk, dat ten noorden van de gemeente Boekel ligt."

Het voornemen betreft intensieve recreatie en zou in principe niet gewenst zijn. Het betreft hier in onze ogen echter een verplaatsing van een minder geschikte locatie binnen EHS naar een beter geschikte locatie. Als tegenprestatie wordt geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Het feit dat de provincie spreekt van een nieuwvestiging doet niets af aan dit gemeentelijke standpunt.

Vitaal Buitengebied Boekel

In dit strategiedocument waarin de kwaliteit centraal gesteld wordt, kiest Boekel voor een nieuw ordeningsprincipe op basis waarvan vormen van gebruik in het dorp, de buurtschappen en het open landelijk gebied op een nieuwe wijze kunnen worden afgewogen en de blokkades voor innovatie die voortvloeien uit de traditionele scheiding van 'stedelijke functies' en 'buitengebied functies' vervangen wordt door een viertal principes:

a) zoneringsprioritaire functies

In de zoneringsprioritaire functies is het gebied opgenomen als agrarisch landschap. Een niet agrarische functie (paintballterrein) mag in agrarisch gebied maar mag de primaire functie, een verantwoorde voedselproductie, niet bedreigen. Deze functie mag daarnaast een goede ontwikkeling en instandhouding van natuur (Voskuilenheuvel) niet bedreigen.

b) bijdragen aan de kwaliteit van het landschap

Enerzijds geldt dat de bebouwing landschappelijk moet worden ingepast, dan wel een bijdrage levert aan de kwaliteit van het landschap in brede zin. Het perceel wordt landschappelijk ingepast, wordt het bestaande bosgebied behouden en wordt de locatie aan de Noordstraat ontmanteld en heringericht als bosgebied.

c) zonerings dynamiek - luwte - rust

Het agrarisch landschap/bosgebied wordt in dit kader aangemerkt als luw gebied. Luwte wil zeggen dat er beperkingen gesteld worden aan de aard van de vormen van gebruik als het gaat om verkeersaanrekening, intensiteit van gebruik en verstoring van de primaire functie van het gebied als productielandschap. In het natuur- en boslandschap wordt de rust gerespecteerd en is geen ruimte voor ontwikkelingen die de natuur verstoren. Het paintballterrein is gelegen tegen het bosgebied aan. Het betreft hier desondanks een geschikte locatie voor een dergelijke activiteit.

d) behoud van de balans

Voorkomen moet worden dat verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied ten koste gaat van de kwaliteit, leefbaarheid en het voorzieningenniveau in onze dorpen en buurtschappen. Initiatieven moeten getoetst worden aan de kwaliteit en sociaal economische ontwikkeling van ons landelijk gebied maar tevens op de mate waarin zij mogelijk de leefbaarheid en het daarvoor benodigde voorzieningenniveau in onze dorpen verstoort. Hier is geen sprake van.

In het voorliggende bestemmingsplan is nader onderbouwd dat er sprake is van een initiatief dat niet stuit op ruimtelijke- en/of milieutechnische bezwaren.

Financiële gevolgen en dekking:

Niet van toepassing. Leges zijn reeds voldoen door initiatiefnemer. Daarnaast zijn een planschade en een exploitatie- en verplaatsingsovereenkomst gesloten.

Risico's:

Niet van toepassing.

Communicatie:

Uw vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de regionale weekbladen, op de website en in de Staatscourant. is nader onderbouwd dat er sprake is van een initiatief dat niet stuit op ruimtelijke- en/of milieutechnische bezwaren.

Uitvoering en evaluatie:

Niet van toepassing.

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Scheidingsweg, paintballterrein' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het in officiële procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.
2. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

H. van Zutven, loco

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- Bestemmingsplan " Scheidingsweg, paintballterrein"
- Planschadeovereenkomst (**vertrouwelijk**)
- Exploitatie- en verplaatsingsovereenkomst (**vertrouwelijk**)
- Besluit ontwerpbestemmingsplan d.d. 29 oktober 2013
- Vooroverlegreactie provincie Noord Brabant d.d. 6 mei 2013
- Gemeentelijke reactie op vooroverlegreactie provincie d.d. 13 mei 2013
- Gespreksverslag provincie – gemeente over vooroverlegreactie d.d. 21 juni 2013

Bijlagen die zijn bijgevoegd: