

## Gespreksverslag 8 april 2014

### Aanwezige raadsleden:

- Dhr. H. Giebels
- Dhr. J. van Mierlo
- Mevr. D. Methorst - Van Kessel
- Dhr. T. Coopmans
- Dhr. H. van Hout
- Mevr. A. Smits - Overbeek
- Dhr. E. van Cronenburg
- Dhr. P. Mastebroek
- Dhr. F. Faeles

### Besproken bestemmingsplannen:

#### **1. Grotels Goed**

##### Aanwezigen gemeente: dhr. H. Niezen

A. Planontwikkelingen: het in procedure brengen van het bestemmingsplan rondom de camping Resort Grotels Goed 2013"

B. Zienswijzen: er twee zienswijzen ingediend.

C. Vragen raadsleden:

1. *Zijn de planstukken die vandaag worden besproken anders dan de stukken zoals eerder behandeld in de raadscommissie?*  
In de commissie is de Raadsinformatie nota besproken. Vandaag worden de zienswijzen besproken,
2. *Is er in het bestemmingsplan ruimte voor trekkersplaatsen en zo nee waarom niet?*  
Nee, in het bestemmingsplan zijn geen trekkersplaatsen opgenomen. Het onderliggende bestemmingsplan betreft een initiatief van de eigenaar. Door de gemeente is dit initiatief beoordeeld. Hierin zijn geen trekkershutten opgenomen. Binnen de gemeente Gemert-Bakel is bijvoorbeeld op minicampings wel ruimte voor passanten. Het gaat hier nu ook niet meer om een camping maar om een vakantiepark voor chalets. Er zullen dus ook geen campingplaatsen voor ander tijdelijke kampeermiddelen gerealiseerd worden. Het hele park zal ingericht worden met chalets.
3. *Indien de receptie naar achteren wordt verplaatst, kan de geluidswal dan worden verlegd?*  
In het bestemmingsplan zijn de afspraken uit de mediation met betrekking tot de geluidswal verwerkt.
4. *Wordt de huidige woning gesloopt?*  
Nee, de woning blijft behouden. Grotel 5a blijft behouden. Grotel 7 wordt verbouwd tot centrale voorziening.
5. *Wat is de verhouding tussen het oppervlak van het chalet en het te benutten grondoppervlak (bouwvlak)?*  
De inrichtingstekening geeft de bouwvlakken aan. Dit bouwvlak is bedoeld voor het chalet inclusief parkeerruimte. In de planregels is de maximale maatvoering van de chalet opgenomen. Het bouwvlak kan dus niet ten volle benut worden t.b.v. het chalet. De bouwvlakken worden niet specifiek in de verbeelding van het

bestemmingsplan opgenomen. dit om voldoende flexibiliteit te bieden om eventueel in de toekomst de richting te kunnen aanpassen (met goedkeuring van de gemeente).

6. *Is in de planregels rekening gehouden met het voorkomen van overlast?*  
Uit enkele zienswijzen blijkt dat sommige burens overlast vrezen a.g.v. van feesten en partijen. Het houden van feesten en partijen is echter in de planregels uitgesloten.
7. *Wordt voorzien in een horecagelegenheid?*  
Ja, op de camping is een horecagelegenheid toegestaan. Het gaat wel om maximaal horeca categorie 1.
8. *Zijn er na de planontwikkeling voldoende parkeerplaatsen?*  
Ja, het aantal parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal chalets is beoordeeld.
9. *Kan er ten behoeve van de raadsvergadering een lijstje worden toegevoegd met daarop alle afspraken uit de mediation, waarbij afgevinkt wordt welke afspraken ook nagekomen zijn.*  
Een dergelijke lijstje zullen wij opstellen. Eventueel zal dit worden besproken met de heer en mevrouw. Vd. Kimmenade en de heer en mevrouw Jonkers.
10. *De heer Mastenbroek geeft aan dat wat hem betreft de gemeenteraad als voorwaarde dient te stellen dat alle afspraken uit de mediation uitgevoerd moeten worden door dhr. Freriks*

## 2. Nazareth

### Aanwezigen gemeente: Ruud Oude Griep en Jan Verleijdsdonk

Vooraf: Het college heeft zojuist besloten om het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. De reden hiervoor was tijdens het beraad nog niet echt bekend. Uit eerder overleg met de wethouders bleek dat ze het te gevoelig vinden om nu dor het demissionaire college voor te dragen tot vaststelling. **Nader informatie van de secretaris leert dat het college meer duidelijkheid wil hebben over de concrete plannen. Welk plan wordt ontwikkeld, misschien komt er een samenwerking tussen beide partijen. Het is dan verstandiger het bestemmingsplan op een concreet stedenbouwkundig plan gewijzigd vast te stellen.**

Met het technisch beraad is afgesproken dat de behandeling van de zienswijzen alvast wordt besproken en dat, vanwege de eerdere instemming van de raad over verdere uitwerking van de marktconsultatie het ambtelijk advies inzake de aanpassing van het bestemmingsplan wordt toegelicht. Dit wel onder de restrictie dat de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen niet door een collegebesluit zijn bekrachtigd.

- A. *Planontwikkelingen:* het in procedure brengen van het bestemmingsplan inzake de herbestemming van Klooster Nazareth in Gemert en het mogelijk maken van de bouw van maximaal 75 wooneenheden binnen en buiten de kloostermuren.
- B. *Zienswijzen:* in totaal zijn er 2 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen heeft geleid tot 1 aanpassing van het bestemmingsplan. Er is, op advies van een van de twee appellanten, een bebouwingspercentage van 70% opgenomen.
- C. *Ambtshalve aanpassingen:* De belangrijkste aanpassingen zijn:
- Uit de presentatie van de plannen van B&L huisvesting bleek dat met de opgenomen bouwhoogte de geplande grondgebonden woningen moeilijk zijn te realiseren. Daarom wordt voorgesteld om de bouw (nok) hoogte te verhogen naar maximaal 9 meter. De goothoogte blijft wel het zelfde. (4.5 meter)
  - De plannen van Van Schijndel passen niet in het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om middels een ontheffing de appartementen op de beoogde locaties mogelijk te maken. Wel wordt aan de ontheffing een maximale goot en bouwhoogte en maximaal aantal appartementen gekoppeld. Het maximale aantal wooneenheden blijft 75 voor zowel binnen als buitende tuinmuren. En maximaal 20 wooneenheden in het klooster.
  - Op de voormalige speelplaats ligt in het ontwerpplan de bestemming Wonen. Voorgesteld wordt om hier de bestemming Verkeer en Verblijf op te leggen met de mogelijkheid een parkeergarage te bouwen. Deze zijn noodzakelijk om de appartementen te kunnen realiseren. Wel wordt op deze locatie een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen gelegd. In het plan van B&L Huisvesting waren hier een relatief laag aantal woningen gepland.
  - Op de begraafplaats ligt in het ontwerpplan de bestemming maatschappelijk. Voorgesteld wordt hier een wijzigingsbevoegdheid op te leggen naar de bestemming Wonen. In het plan van B&L Huisvesting zijn hier een relatief laag aantal woningen gepland.
  - Het eventueel extra toevoegen van een kleine 60 appartementen betekent dat dit in de toelichting nader onderbouwd moet worden.
- D. Vragen en opmerkingen raadsleden:

- Het technisch beraad was niet gelukkig met het aanhouden van het voorstel omdat dit letterlijk op het allerlaatste moment ging maar is blij met het voorstel dat de behandeling.
- Het technisch beraad vraagt verdere uitleg over het bebouwingspercentage. - - *Uitgelegd wordt dat het hier gaat over de verhouding uit te geven grond en niet uit te geven grond. Dus er wordt veel minder dan 70 % van de tuin bebouwd. In het getal e 70% zit ook de achter ontsluiting.*
- Is het niet mogelijk om 30% als (aaneengesloten) groen te bestemmen? *Dat is mogelijk maar dan leg je je vooraf heel erg vast. Als de plannen concreet zijn kan later de centrale ruimte middels een herziening van het bestemmingsplan omgezet worden in de bestemming Groen.*
- Loop je zo niet het risico dat de bebouwing en daarmee het groen wordt versnipperd? *De gemeente maakt een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaars. Daarin wordt uitgegaan van een concreet stedenbouwkundig plan. Hier heeft de gemeente dus een duidelijke stem in. Versnippering wordt daardoor voorkomen. In de voorgestelde plannen is nu sprake van een grote centrale ruimte. De gemeente neemt nadien de grond over van de ontwikkelaars omdat wij de tuin een belangrijk element vinden in het centrum van Gemert en toegankelijk moet zijn voor het publiek. Dit betekent dat de gemeente ook het groen onderhoud.*

## Gemert-Bakel Buitengebied oktober 2013: Centrumvoorziening Golfbaan in Bakel (partiële herziening)

### Aanwezigen gemeente: Ruud Oude Griep en Marieke van Berlo

A. *Planontwikkelingen*: als gevolg van een onvolkomenheid in de planregels van het bestaande BP "Bakelse Plassen 2008" is het niet mogelijk om ter plaatse van het restaurant, horeca-activiteiten voor gasten van buiten te exploiteren. In het onderliggende bestemmingsplan wordt dit hersteld.

B. *Zienswijzen*: in totaal zijn er zeven zienswijzen ingediend.

C. Vragen raadsleden:

1. *Hoe kan het dat momenteel door de golfbaan wordt geadverteerd?*

Vanwege de nauwe samenhang met de 'Vereniging Golfclub Stippelberg' is bij de afgifte van de 'oude' Drank en Horecaverunning, de beheerstichting indertijd aangemerkt als een paracommerciële rechtspersoon. Op grond hiervan zijn indertijd paracommerciële voorwaarden aan de vergunning verbonden om oneerlijke concurrentie met de reguliere horeca te beperken en/of tegen te gaan (zoals beperkte openingstijden; geen advertentie en geen bruiloften en partijen).

Bij de behandeling van onderliggend bestemmingsplan is deze vergunning door de juristen nog eens kritisch bekeken. Daarbij is geconstateerd dat indertijd ten onrechte een para commerciële vergunning is verleend omdat de beheerstichting niet voldoet aan de omschrijving paracommerciële rechtspersoon<sup>1</sup> als bedoeld in artikel 1 van de DHW.

De beheerstichting heeft inmiddels een nieuwe aanvraag (zonder beperkingen) voor horecaverunning ingediend. Indien aan de wettelijke vereisten wordt voldaan zal de burgemeester een reguliere horecaverunning, dus zonder beperkende voorwaarden, af dienen te geven. Met de voorliggende herziening van het bestemmingsplan wordt het huidige gebruik van het restaurant van het clubhuis bestemmingsplanmatig vastgelegd. De advertenties betroffen het gebruik van het restaurant voor gasten van buiten de golfclub. Niet voor feesten of partijen.

2. *In hoeverre valt de beheerstichting in overeenstemming te brengen met winst?*

De beheersstichting moet jaarlijks aan de gemeente een erfpachtcanon betalen. Daarnaast zijn het clubgebouw en overige opstallen met een hypothecaire lening gefinancierd. Dergelijke financiële lasten plaatsen de beheerstichting in een vergelijkbare financiële positie als een reguliere horecaondernemer die een pand moet kopen en investeringen moet doen. Daarnaast is de gemeente een erfpacht aangegaan met de beheerstichting. Indien deze overeenkomst wordt beëindigd staat het de gemeente vrij om met een andere partij in zee te gaan.

3. *Indien door de beheerstichting een nieuwe Drank- en horecaverunning is aangevraagd, waarover besluit de gemeenteraad dan?*

De Drank en Horecaverunning staat los van het bestemmingsplan. De horecaverunning kan alleen gebruikt worden als het bestemmingsplan dat mogelijk

---

1. Paracommercie wil zeggen, dat bepaalde rechtspersonen (stichtingen en verenigen) zich naast hun hoofdactiviteit, die als doelstelling in hun statuten is beschreven, ook bezig houden met de exploitatie van een horecabedrijf. De Beheerstichting exploiteert de horeca-activiteiten, terwijl de golfvereniging zich bezig houdt met de sportieve activiteiten.

Ook de financiële lasten die de beheersstichting heeft te dragen bij de exploitatie van de golfbaan en het horecabedrijf maakt dat de beheersstichting niet in het gewone rijtje van sportverenigingen of – stichting met een kantine thuis hoort. De beheersstichting moet jaarlijks aan de gemeente een erfpachtcanon betalen. Daarnaast zijn het clubgebouw en overige opstallen zijn met een hypothecaire lening gefinancierd.

maakt. Een deugdelijk passend bestemmingsplan is derhalve voordzakelijk. Het is de gemeenteraad die een bestemmingsplan vaststelt. Hoewel nu door de beheerstichting een commerciële vergunning zonder beperkingen is aangevraagd, is echter in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen geen bijeenkomsten van persoonlijke aard toe te staan. Deze beperking is opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan en in de staat van horeca-activiteiten.

4. *Resulteert dit niet tot oneerlijke concurrentie voor de omliggende horeca?*  
Zie voorgaande antwoorden. Daarnaast beschikt de golfbaan over een bovenregionale functie. De gebruikers van de golfbaan betreft een andere doelgroep dan horeca in de woongebieden. Dit leidt vermoedelijk ook tot meer clientèle voor de omliggende horeca.
5. *Waarom is zalenverhuur verschoven van categorie 3 in het BP Golfbaan 2008 naar categorie 2 in het onderliggende bestemmingsplan?*  
De categorie indeling is gebaseerd op zoneringslijst uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Binnen deze lijst kunnen de activiteiten geschoven worden op basis van de belasting op de omgeving (o.a. verkeer aantrekkende werking). Boven het restaurant zijn echter enkel kleine zalen aanwezig, die gezien de minimale belasting op de omgeving beter in een lichte categorie passen dan in een middelzware. Zalenverhuur is tevens opgenomen om een passende bestemming te hebben voor alle activiteiten.
6. *Welke afspraken zijn in het verleden gemaakt?*  
Bij de beantwoording van de zienswijzen is de nieuwsbrief toegevoegd.