

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 10 juli 2014
Agendanummer:
Afdeling/werkterrein: V&T
Zaaknr. 774219

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied oktober 2013, Centrumvoorziening Golfbaan in Bakel"

Aan de raad

Inleiding

In april 2005 is in het Integraal Gebiedsprogramma Bakel – Milheeze Noord (IGP) door de gemeenteraad als beleidsprogramma vastgesteld. Het IGP voorziet in een aantal samenhangende plannen en maatregelen voor het gebied tussen de kernen Bakel en Milheeze en geeft invulling aan de reconstructiedoelen en een groot aantal lokale wensen en initiatieven met ruimtelijke consequenties. Het betreft onder meer de uitbreiding van de zandwinning ter plaatse van de Bakelse Plassen in combinatie met de ontwikkeling van een golfbaan en omleiding van de Snelle Loop. De centrumvoorzieningen ten behoeve van de golfbaan bestaan in hoofdzaak uit drie delen: het clubhuis, de driving-range en de parkeerplaats. Het clubhuis is de (sociale) ontmoetingsplaats voor zowel leden, businessleden, greenfeeërs als overige gasten van buiten.

De hiervoor omschreven voorzieningen ten behoeve van de golfbaan zijn verankerd in het bestemmingsplan "Bakelse Plassen 2008". De voorzieningen zijn ook al gerealiseerd. Nu het clubhuis ook in gebruik is, is geconstateerd dat het gebruik van het clubhuis zoals ook voorzien bij de ontwikkeling van de golfbaan niet correct is verwerkt in het huidige bestemmingsplan.

Uit de bestemmingsomschrijving voor de golfbaan met bijbehorende voorzieningen is enkel aangegeven dat deze gronden bestemd zijn voor 'dagrecreatieve doeleinden'. Dit is niet nader gespecificeerd. De horeca-activiteiten zoals deze nu plaatsvinden in het clubhuis passen niet binnen deze bestemmingsomschrijving. Niet blijkt dat binnen deze bestemming horeca-activiteiten voor niet-leden toegestaan zijn.

Met deze wijziging van het huidige bestemmingsplan wordt het planologisch regime in overeenstemming gebracht met de praktijk en de oorspronkelijke bedoeling. De planregels van dit bestemmingsplan zullen in overeenstemming worden gebracht met de bedoeling en de functie van het clubhuis in het kader van het IGP. Het toekennen van deze activiteit leidt niet voor een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningen niveau in de nabijheid van het golfbaan en de regio.

Beslispunten

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied oktober 2013, Centrumvoorziening Golfbaan in Bakel" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage II;
4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied oktober 2013, Centrumvoorziening Golfbaan in Bakel" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPCVGolfbaan-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage I en II;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

Dit onderwerp komt aan de orde in:
De raadsvergadering van 10 juli 2014.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

De gemeenteraad is op 21 oktober 2013 geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan middels een raadsinformatienota t.b.v. alle ontwerpbestemmingsplannen die in oktober 2013 in procedure zijn gegaan. Ter voorbereiding op de informele bijeenkomst d.d. 14 januari 2014 met een afvaardiging van de gemeenteraad is de aangevulde raadsinformatienota op 28 november 2013 ter kennisgeving aangeboden aan de commissie Ruimte. Tenslotte is op 8 april 2014 het bestemmingsplan incl. de zienswijzen nogmaals informeel besproken met een afvaardiging de gemeenteraad

Raadsoverleg van 14 januari 2014 + 8 april 2014

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan wordt ten behoeve van het clubhuis behorende bij de golfbaan van de Bakelse Plassen, het exploiteren van horeca-activiteiten voor niet-leden (commercieel) mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1. *In de bijgevoegde nota van zienswijze wordt per zienswijze ingegaan of deze ontvankelijk is en of deze gehonoreerd of niet gehonoreerd wordt. In sommige gevallen zorgt de zienswijze voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Zie hier voor de bijlage.*

2.1 *In de bijgevoegde nota van ambtshalve aanpassingen wordt per onderdeel enige wijzigingen voorgesteld in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Zie de bijlage.*

3.1. *Exploitatie van horeca-activiteiten voor leden en niet-leden is altijd de doelstelling geweest:*

Het is altijd de doelstelling geweest om ook gasten van buiten te bedienen. Dit ondersteunt immers ook de doelstellingen van het IGP-gebied: *'verbetering van het recreatieve aanbod in de gemeente'*. In de toelichting wordt het clubhuis ook omschreven als: *'een (sociale) ontmoetingsplaats bestaande uit een lounge en restaurant voor zowel leden, toeschouwers, businessleden, greenfeeërs als overige gasten van buiten'*. Met deze herziening het bestemmingsplan wordt het planologisch regime in overeenstemming gebracht met de praktijk en de oorspronkelijke bedoeling. De planregels van dit bestemmingsplan zullen in overeenstemming worden gebracht met het huidige gebruik, de bedoeling en de functie van het clubhuis in het kader van het IGP.

3.2. *Het bestemmingsplan is niet in strijd met beleid en regelgeving*

Uit de onderbouwing van het plan blijkt dat er geen strijdigheid is met het gemeentelijk en provinciaal beleid alsmede met de sectorale wetgeving.

3.3. *Er zijn zeven zienswijzen op het plan ingediend*

In het totaal zijn zeven zienswijzen ingediend. Omdat enkele zienswijzen niet gedeeld worden, wordt voorgesteld het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen (zie bijlage 1). Tevens wordt voorgesteld enkele aanscherpingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren (bijlage 2).

3.4 *De golfbaan met horecavoorziening is een versterking van het recreatief product.*

In Gemert-Bakel streven we naar een sterk recreatief product voor recreanten, toeristen en lokale bevolking. Door het restaurant van de golfbaan ook open te stellen voor niet-leden

wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van het recreatief product van Gemert-Bakel.

3.5. Het bestemmingsplan leidt niet tot een duurzame ontwrichting op het horecavoorzieningen niveau

Het toekennen van een horecabestemming op het clubgebouw past binnen het beleid en het IGP rondom de golfbaan. De golfbaan en omgeving betreft een regionale trekker met veelal specialty goods (secundaire levensbehoeften). Het uitbreiden van de huidige bestemming met de horecabestemming zorgt niet voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau op de bestaande horeca in de directe omgeving. Ontwrichting kan veelal alleen bestaan bij voorzieningen die voorzien in de primaire levensbehoeften. Het IGP gebied met golfbaan en horecavoorzieningen voorziet in secundaire levensbehoeften.

4.1. De gemeenteraad is bevoegd gezag

Het college is het bevoegd gezag om een bestemmingsplan in procedure te brengen hetgeen inhoudt dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien het college derhalve akkoord is met de inhoud van het bestemmingsplan dient het plan te worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

4.2. De gemeenteraad is middels een raadsinformatienota reeds geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Op 21 oktober 2013 is er een raadsinformatienota ten behoeve van alle ontwerpbestemmingsplannen die in oktober 2013 in procedure zijn gegaan, aangeboden aan de gemeenteraad.

4.3. De gemeenteraad is geïnformeerd middels een RIN en een informele bijeenkomst.

Op 14 januari 2014 heeft een informeel overleg plaats gevonden met de gemeenteraad over het vast stellen bestemmingsplan en de ingekomen zienswijzen. Voorafgaand is de gemeenteraad middels een aangepaste raadsinformatienota geïnformeerd (deze nota is tevens op 28 november 2013 ter kennisgeving aangeboden aan de commissie Ruimte). Zie ook bijlage 7. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is 8 april 2014 tevens een informeel overleg met een afvaardiging van de gemeenteraad ingepland.

Kanttekeningen

1.1 Het nieuwe bestemmingsplan kan leiden tot planschade:

Voor alle particulier geïnitieerde initiatieven is het gebruikelijk om een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de aanvrager en de gemeente te sluiten. Echter met de Beheerstichting Golfbaan Stippelberg zijn geen afspraken gemaakt met betrekking tot planschadeverhaal. Eventuele planschade voor dit bestemmingsplan zijn dan ook voor rekening van de gemeente. Het IGP gebied is een gemeentelijk belang.

1.2 De Beheerstichting heeft een nieuwe aanvraag voor een horecaverunning ingediend

In 2011 zijn aan de horecaverunning voor de golfbaan zogenaamde para commerciële voorwaarden als bedoeld in artikel 4 (oud) van DHW verbonden. Daardoor is het momenteel voor de vergunninghouder niet toegestaan bijeenkomsten van persoonlijke aard, zoals bruiloften en partijen, te houden. Deze voorwaarden zijn opgenomen om oneerlijke concurrentie door een sportclub met de reguliere horeca tegen te gaan. Horeca gekoppeld aan golf activiteiten is wel toegestaan onder de vigerende vergunning. In het kader van de herziening van dit bestemmingsplan en daarmee rekening houdend met het voorgestane en steeds beoogde gebruik van de horecavoorziening op de golfbaan, heeft de initiatiefnemer een reguliere horecaverunning aangevraagd. Bij de beoordeling is gebleken dat de Beheerstichting niet voldoet aan de omschrijving van para commerciële rechtspersoon als bedoeld in artikel 1 van de DHW. Indien aan de wettelijke vereisten wordt voldaan zal de burgemeester een reguliere horecaverunning, dus zonder beperkende voorwaarden, dienen af te geven.

Vervallen “oude” regelgeving

Het bestemmingsplan “Bakelse Plassen 2008” voor alleen het clubhuis waarvoor nu een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Uitvoering

1. In afwijking van de nieuwe structuur met commissievergaderingen heeft het presidium besloten om ten behoeve van de bestemmingsplannen de overlegstructuur, zoals reeds bestaand vóór de invoering van de commissies, te behouden. Dit houdt in dat er op 14 januari 2014 een overleg tussen een afvaardiging van de gemeenteraad en de betrokken ambtenaren heeft plaatsgevonden. Alle plannen waaronder ook onderhavig bestemmingsplan zijn besproken tijdens dit overleg. Deze afvaardiging van de gemeenteraad heeft hierbij de mogelijkheid gehad inhoudelijke vragen te stellen. Het verslag van deze bijeenkomst is bij het advies gevoegd. Tevens is 8 april 2014 een tweede informeel overleg met een afvaardiging van de gemeenteraad ingepland.
2. Op 24 april 2014 wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling;
3. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden omdat het plan is gewijzigd ten opzichte van de ontwerpfase. Deze overheid heeft dan zes weken om aan te geven of ze akkoord zijn met het plan of dat zij een aanwijzing te geven op het bestemmingsplan omdat ze het niet eens zijn met de wijzigingen;
4. Na deze termijn zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden waarmee de beroepstermijn van zes weken van start gaat. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen

1. Adviesnota voor de raad
2. Raadsbesluit
3. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen)
4. Bijlage I: nota van zienswijze
5. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen
6. Zienswijze
7. Verslag bijeenkomst gemeenteraad 14 januari 2014.


Ter inzage gelegde stukken

1. Adviesnota voor de raad
2. Raadsbesluit
3. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen)
4. Bijlage I: nota van zienswijze
5. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen
6. Zienswijze
7. Verslag bijeenkomst gemeenteraad 14 januari 2014.

Gemert, 24 april 2014

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital letter 'P' at the beginning, followed by several loops and a horizontal line at the end.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital letter 'J' followed by several loops and a horizontal line at the end.

Drs. J. van Zomeren