

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

A. Voorontwerp-bestemmingsplan:

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg gepleegd te worden met de betrokken overheidsinstanties waaronder de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. Gezien de geringe aanpassing waarin dit bestemmingsplan voorziet, alsmede het feit dat het huidige bestemmingsplan "Bakelse Plassen 2008", waarin de horeca activiteiten wel zijn voorzien in de toelichting van het plan, door de provincie Noord Brabant en het Waterschap is goedgekeurd, is er voor gekozen om geen expliciet vooroverleg te voeren en direct de ontwerpfase te starten.

B. Ontwerp-bestemmingsplan en zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied oktober 2013 Centrumvoorziening Golfbaan in Bakel" heeft met ingang van 21 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 2 december 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad in dienen. In totaal zijn er zeven zienswijzen ingediend.

C. Planontwikkeling:

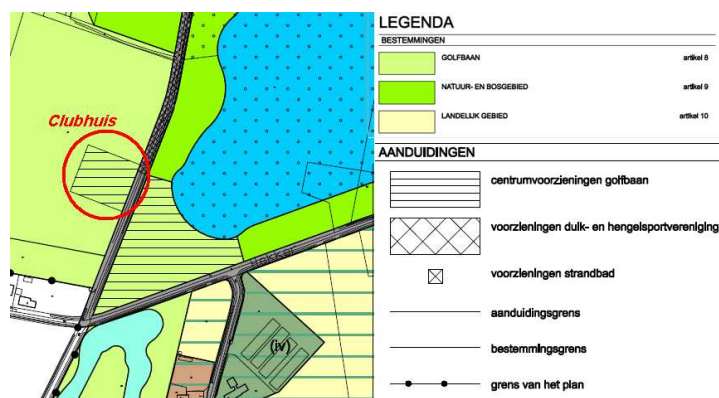
4.1. Planbeschrijving

Als gevolg van een onvolkomenheid in de planregels van het bestaande BP "Bakelse Plassen 2008"¹ is het niet mogelijk om ter plaatse van het restaurant, horeca-activiteiten voor gasten van buiten te exploiteren. Het geldende bestemmingsplan voorziet nu alleen in het exploiteren van horeca-activiteiten voor de leden van de golfbaan (para-commercieel) omdat de gronden enkel zijn bestemd voor 'dagrecreatieve doeleinden' en hierin het begrip horeca-activiteiten niet nader is gespecificeerd.

4.2. Ruimtelijke onderbouwing

•Huidige situatie

In de Verordening Ruimte² is de locatie van het clubhuis is gelegen binnen de zogeheten 'groenblauwe mantel'. De VR maakt het binnen deze zone mogelijk om onder voorwaarden dagrecreatie te ontwikkelen. Gezien het feit dat de golfbaan met de bijbehorende voorzieningen reeds planologisch zijn geregeld, is niet meer aan de orde om deze ontwikkeling strikt te toetsen aan de voorwaarden van artikel 11.9. De voorgenomen wijziging waardoor de horeca activiteiten binnen het clubhuis voor de golfbaan juridisch worden verankerd, past binnen de bepaling van dagrecreatie (bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, met de daarbij behorende voorzieningen). In het geldende bestemmingsplan "Bakelse Plassen 2008" is het gebied bestemd voor 'dagrecreatieve doeleinden'. Om de exploitatie van horeca voor niet-leden mogelijk te maken is in de bestemmingsomschrijving 'recreatie-golfbaan' een extra bepaling opgenomen dat tevens horeca-activiteiten categorie 1 en 2 zijn toegestaan.



Plankaart: huidige situatie

1. Door de gemeenteraad vastgesteld op 9 oktober 2008;

2. De Verordening Ruimte Noord-Brabant is op 17 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Op 13 september 2013 is het ontwerp van de Verordening Ruimte 2014 ter inzage gelegd.

•Onderzoeken en overeenkomsten

In het moederplan “Bakelse Plassen 2008” zijn alle eerder benodigde onderzoeken uitgevoerd. Bovengenoemde aanpassing heeft hier geen invloed op.

Gezien het feit dat de golfbaan met de bijbehorende voorzieningen reeds planologisch zijn geregeld, is niet meer aan de orde om deze ontwikkeling strikt te toetsen aan de voorwaarden van artikel 11.9. De voorgenomen wijziging waardoor de horeca activiteiten binnen het clubhuis voor de golfbaan juridisch worden verankerd, past binnen de bepaling van dagrecreatie (bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, met de daarbij behorende voorzieningen).

Voor alle particulier geïnitieerde initiatieven is het gebruikelijk om een planschadeverhaalovereenkomst tussen de aanvrager en de gemeente te sluiten. T.b.v. het oorspronkelijk BP “Bakelse Plassen 2008” heeft de gemeente d.d. 10-12-2009 een samenwerkingsovereenkomst met de Beheersstichting Golfbaan Stippelberg gesloten. In artikel 4.5 van de samenwerkingsovereenkomst is gesteld dat bij een toegekend verzoek tot planschade, de vordering wordt verhaald op de Beheersstichting. Naast de samenwerkingsovereenkomst is de gemeente d.d. 10-12-2009 ook een erfpachtovereenkomst aangegaan, waarin echter niets is opgenomen t.a.v. planschade. Omdat artikel 11 van samenwerkingsovereenkomst beschrijft dat de samenwerkingsovereenkomst is beëindigd zodra de erfpachtovereenkomst is gepasseerd, kunnen eventuele planschade niet verhaald worden op Beheersstichting Golfbaan Stippelberg maar zijn deze voor rekening van de gemeente.