

Nr.	
- 8 MEI 2013	
Gemeente Gemert-Bakel	

Aan de raad van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT

Bezoekadres
Dr. Holtroplaan 42 - Eindhoven
Correspondentieadres
Postbus 8727 - 5605 LS Eindhoven

Telefoon 040 2501414
Fax 040 2501450
advocaten@boskampwillems.nl
www.boskampwillems.nl

Derdenrek.nr. 13.68.69.165

Tevens per fax: 0492 - 366 325 (5 pagina's)

Betreft: Ven c.s. / gem. Gemert-Bakel (n)

Eindhoven, 7 mei 2013

Onze ref.: TBK/46101-fl/TBK

Onderwerp: **zienswijze ontwerpbestemmingsplan "De Rooye Asch 2013"**

E-mail: t.vandenberk@boskampwillems.nl

Geachte raad,

Tot mij wendden zich:

- de heer J.P.J. van de Ven, wonende aan de Grintweg 15 te (5423 VW) Handel,
- de heer F. de Louw, wonende aan de Grintweg 7 te (5423 VW) Handel,
- mevrouw N. van de Ven, wonende aan de Grintweg 17 te (5423 VW) Handel en
- de heer W.A. Kuypers, wonende aan de Fuik 33 te (5423 VT) Handel,

hierna te noemen cliënten, met de navolgende kwestie, waarvoor zij verder woonplaats kiezen ten kantore van Boskamp & Willems advocaten te Eindhoven.

Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "De Rooye Asch 2013". Zij kunnen zich hier niet mee verenigen en hebben mij geïnstrueerd een zienswijze in te dienen, hetgeen hierdoor tijdig geschiedt.

Dit faxbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Het bericht bevat mogelijk persoonlijke of vertrouwelijke gegevens. Indien dit bericht niet aan u is gericht ofwel niet voor u is bestemd, wordt u vriendelijk verzocht Boskamp & Willems Advocaten hiervan onmiddellijk telefonisch op de hoogte te stellen en het faxbericht te vernietigen. Boskamp & Willems staat niet in voor de juiste, tijdige en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden faxbericht.

Indien u niet alle pagina's hebt ontvangen, wilt u ons dit dan direct per telefoon laten weten (040 2501414)?

Vervolgblad: 1
Ven c.s. / gem. Gemert-Bakel (n)

7 mei 2013

Inspraakreactie d.d. 17 oktober 2008

Cliënten verzoeken uw raad om de inhoud van hun inspraakreactie d.d. 17 oktober 2008 als herhaald en ingelast te beschouwen, voor zover nog van toepassing op de huidige inhoud van het bestemmingsplan.

Groenomzoming

In het bestemmingsplan “Camping de Rooye Asch” uit 2002 is een groenomzoming met een breedte van 5 meter bestemd die het gehele plangebied omzoomd.

In onderhavig ontwerpbestemmingsplan is die groenomzoming op plaatsen doorbroken. Cliënten achten dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat de functie visuele afscherming van het plangebied, alsmede behoud en bescherming van de aanwezige natuurlijke waarden als wezenlijke kwaliteit van het park aldaar wordt aangetast.

Cliënten zijn van mening dat daar waar de groenomzoming ter plaatse van de grens van het huidige plangebied is doorbroken, alsnog een bestemming groen dient te worden geprojecteerd op een strook van tenminste 5 meter breed.

Provinciale Verordening Ruimte 2012

Cliënten stellen zich op het standpunt dat onderhavige ontwikkeling in strijd is met artikel 11.9 lid 2 (aanhef) van de provinciale Verordening Ruimte 2012.

In dat artikel is geregeld dat een bestemmingsplan kortweg kan voorzien in een uitbreiding van een recreatief verblijfsterrein waarbij de beoogde ontwikkeling blijkens een economisch effectenonderzoek leidt tot een te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar tot ten hoogste 250.000 per jaar bedraagt.

In de toelichting en in bijlage 8 behorende bij onderhavig bestemmingsplan (Verantwoording op grond van de Verordening Ruimte 2012, provincie Noord-Brabant) wordt gesteld dat ook bij maximale invulling het aantal overnachtingen onder de 250.000 per jaar blijft. De argumenten luiden dat de meeste recreatieverblijven zijn bestemd voor gezinnen en vergelijkbare groepen en dat uit de meest actuele cijfers van het CBS blijkt dat de slaappleaatsbezettingsgraad voor een zogenoemd “huisjescomplex” als het onderhavige circa 35% bedraagt.

Cliënten stellen zich allereerst op het standpunt dat deze argumenten niet gelijk gesteld kunnen worden met een “economisch effectenonderzoek”. In zoverre is reeds sprake van een onzorgvuldig voorbereid besluit.

Vervolgblad: 2
Ven c.s. / gem. Gemert-Bakel (n)

7 mei 2013

Voor wat betreft het maximaal aantal overnachtingen per jaar, stellen cliënten voorts dat in het bestemmingsplan (toelichting en bijlage 8) een onjuist beeld wordt geschetst. Uitgegaan wordt blijkbaar van de rekensom: 450 (aantal recreatiewoningen) x 4 (gemiddeld aantal personen) x 365 (dagen per jaar) x 35% = 229.950 overnachtingen per jaar.

De memo van RoyalHaskoningDHV betreffende de toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 7, "Economie") geeft echter een heel ander beeld van de toekomstige situatie.

Op pagina 10 van bovengenoemde memo staat dat voor minimaal 350 nieuw op te richten recreatiewoningen een gemiddelde van 6,4 slaappleaatsen per eenheid geldt. Wanneer deze slaappleaatsen een derde van de tijd (een jaar) verhuurd zullen worden, komt dat overeen met 273.000 overnachtingen (350 x 6,4 x 365 x 35%). En dit ziet op de 'bescheiden' variant die Wind Mee B.V. overweegt, uitgaande van een slaappleaatsbezettingsgraad die niets eens kan worden toegepast op deze concrete situatie (waarover hierna meer).

Onderhavig plan biedt ruimte voor 450 recreatiewoningen in het luxe segment met gemiddeld 6,4 slaappleaatsen per woning. Uitgaande van een slaappleaatsbezettingsgraad van 35% komt dit al neer op een 367.920 overnachtingen per jaar. En dan zijn de overnachtingen in de bestaande 62 (al dan niet permanent bewoonde) recreatiewoningen hier niet eens meegerekend.

De verwijzing naar de meest actuele cijfers van het CBS (2011) is naar de mening van cliënten voorts eveneens onterecht. Het betreft hier immers een landelijk gemiddelde. In de hiervoor genoemde notitie van RoyaHaskoningDHV wordt voorts op pagina 7 uiteengezet dat het aantal overnachtingen op bungalowparken in Noord-Brabant in de periode 2000-2011 sterker is gegroeid dan het landelijk gemiddelde. En op pagina 9 wordt gesteld dat voor de toekomst een verdere lichte toename van de vraag naar aantal overnachtingen op bungalowparken in Noord-Brabant wordt verwacht.

Daarnaast wordt in de rapportage "Economische betekenis vakantiepark De Rooye Asch" (opgesteld namens Wind Mee B.V. door ZKA Consultants & Planners) gesteld dat de grote, professionele verhuurorganisaties (A-merken) beduidend hogere bezettingsgraden realiseren (pagina 8). Er wordt zelfs uitgegaan van circa 575.000 overnachtingen in geval van exploitatie door een A-merk en circa 425.000 overnachtingen in geval van exploitatie door een andere organisatie (pagina 9).

Vervolgblad: 3
Ven c.s. / gem. Gemert-Bakel (n)

7 mei 2013

Hoe uw gemeente in onderhavig bestemmingsplan tot de conclusie komt dat het aantal overnachtingen onder de 250.000 zal blijven, is cliënten een raadsel.

Voor zover uw raad zich op het standpunt stelt dat het huidige plan reeds 513 recreatieverblijven mogelijk maakt, wijzen cliënten op het volgende.

In de memo van RoyalHaskoningDHV wordt terecht opgemerkt dat onderscheid moet worden gemaakt tussen vakantieparken met bungalows/huisjes en kampeerterreinen.

In de toelichting van het bestemmingsplan uit 2002 wordt voorts als volgt overwogen: "Met het oog op het nastreven van een zo hoog mogelijke recreatief-toeristische kwaliteit en gezien het reeds zeer intensieve gebruik van het terrein kan het aantal recreatiewoningen alsmede het aantal kampeermiddelen (waaronder stacaravans) langs deze weg in geen geval vermeerderd worden. Ook omschakeling van de camping naar bungalowterrein/-park wordt niet via deze wijzigingsbevoegdheid nagestreefd, aangezien het hier een fundamentele beleidswijziging betreft." Dat bestemmingsplan voorzag dus in geen geval in de realisering van 513 recreatiewoningen met bijbehorende slaappleatsbezettingsgraad.

De redenering dat het maximaal toegestane aantal staanplaatsen onder het oude bestemmingsplan gelijk kan worden gesteld met het aantal voorziene recreatiewoningen in het nieuwe bestemmingsplan gaat dus niet op. Het gaat hier onmiskenbaar om een transformatie (van kampeerbedrijf naar bungalowpark) en een (aanzienlijke) uitbreiding.

Een kampeerterrein is voorts vooral bij mooi weer bezet. Dit geldt niet voor een bungalowpark. De slaappleatsbezettingsgraad van een kampeerterrein is dan ook aanzienlijk lager dan die van een bungalowpark.

Cliënten merken op dat nog geen regionale afstemming betreffende de verantwoording op grond van de Verordening Ruimte 2012 heeft plaatsgevonden. Gelet op het voorgaande verwachten cliënten dat de conclusie zal zijn dat onderhavige ontwikkeling in strijd zal worden bevonden met artikel 11.9 lid 2 aanhef van de Verordening Ruimte 2013 en derhalve in deze vorm (met deze aantallen) geen doorgang kan vinden.

Vervolgblad: 4
Ven c.s. / gem. Gemert-Bakel (n)

7 mei 2013

Conclusie

Gelet op het voorgaande verzoek ik u deze zienswijze gegrond te verklaren en (primair) af te zien van het nemen van een vaststellingsbesluit, respectievelijk (subsidiar) het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat recht wordt gedaan aan de zienswijze van cliënten.

Overigens behoud ik mij het recht voor deze zienswijze in een later stadium aan te vullen en/of nader te motiveren.

Hoogachtend,



T. van den Berk