

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 10 juli 2014  
Agendanummer:  
Team: AO  
Zaaknr. 903960

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Rooije Asch 2013

---

### Aan de raad

#### Inleiding

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 oktober 2011 bij uitspraak het bestemmingsplan “De Rooye Asch” van 29 oktober 2009 vernietigd. De afgelopen tijd heeft de initiatiefnemer alles in het werk gesteld om de aspecten die door de Raad van State waren vernietigd te repareren. Daarbij is het gehele bestemmingsplan geactualiseerd omdat de onderzoeken ouder waren dan 3 jaar en diverse Wet- en regelgeving in de tijd zijn gewijzigd. Het bestemmingsplan “Rooye Asch 2013” voorziet in de juridisch planologische verankering van de planontwikkeling. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze en nader marktonderzoek naar recreatiebehoefte binnen de regio is het ontwerp plan aangepast. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en respecteert de legaal aanwezige rechten.

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan “Recreatiepark Rooije Asch 2013” aan te passen volgens de nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I;
2. Het bestemmingsplan “Recreatiepark Rooije Asch 2013” aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
3. Het bestemmingsplan en exploitatieplan “Recreatiepark Rooije Asch 2013” met planidentificatie NL.IMRO.1652.deRooyeAsch2012-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. Het exploitatieplan “Recreatiepark Rooije Asch 2013” aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;;
5. Het groepsrisico en plaatsgebonden zoals verantwoord in de QRA te accepteren;
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan 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:*

- Collegevergadering van 19 maart 2013 (ontwerpbestemmingsplan) diginet: 677031;
- Raadsinformatienota april 2013 (ontwerpbestemmingsplan);
- Informele bijeenkomst met de gemeenteraad 17 juni 2014 (vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan);
- Collegevergadering van 24 juni 2014 (vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan).

## **Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

- De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 oktober 2011 bij uitspraak het raadsbesluit inzake het **bestemmingsplan "De Rooye Asch 2009"** van 29 oktober 2009 vernietigd;
- **Aanmeldnotitie M.E.R.** (milieu effect rapportage) opgesteld: Ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan recreatiepark de Rooye Asch heeft de gemeenteraad in maart 2014 op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer beoordeeld wat de milieugevolgen zijn met betrekking tot de activiteiten die zijn toegestaan in het vast te stellen bestemmingsplan. De bezwaren zijn in maart 2014 ongegrond verklaard onder motivering van het advies van de commissie bezwaarschriften;
- Het collegebesluit van 19 maart 2013 om het **ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan** conform artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

## **Beoogd effect**

Het bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen vast te stellen door de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Met de vaststelling van het bestemmingsplan komt er een digitaal ruimtelijk plan wat voldoet aan de IMRO standaarden. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de herontwikkeling van recreatiepark De Rooije Asch voor de komende planperiode van 10 jaar en verder. Bestaande rechten van kaveleigenaren worden gerespecteerd. Indien er geen rechten zijn opgebouwd zijn de nieuwe bestemmingsplanregels van toepassing.

## **Argumenten**

### *1.1 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend:*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 2 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze(n) op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar maken. Na deze termijn is gewerkt aan het beantwoorden van de zienswijzen. Omdat voor enkele aspecten nader onderzoek noodzakelijk was en dit onderzoek nu gereed is kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. Door de afdeling en de extern deskundige zijn de zienswijze inhoudelijk bekeken. Zie voor de beantwoording van de zienswijze Bijlage I: nota van zienswijzen.

Er zijn in totaal 8 zienswijzen ingekomen op het ontwerp bestemmingsplan, in tegenstelling tot 27 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan uit 2009.

Met een indiener is inmiddels mondeling overeenstemming bereikt tussen de ontwikkelaar en een omwonende over de situering van de parkeerplaats, zodat hij zijn zienswijze zal intrekken. Tot een schriftelijke intrekking heeft dit nog niet geleid. Een andere indiener heeft aangegeven dat zijn bestemming in het nieuwe plan op een goede manier is verwerkt, maar heeft zijn zienswijze (nog) niet schriftelijk ingetrokken.

Zie voor de beantwoording van de zienswijze Bijlage I: nota van zienswijzen.

### *2.1 Voor de vaststelling zijn ambtshalve een aantal aanpassingen voorbereid:*

Lopende de procedure zijn er een aantal zaken gewijzigd. Enerzijds door het indienen van zienswijzen anderzijds door andere inzichten en uitkomsten van het marktonderzoek. Tevens is de wetgeving en regelgeving op punten gewijzigd. Alle aanpassingen die zijn doorgevoerd zijn benoemd in bijlage II: ambtshalve aanpassingen.

### *3.1 Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk en respecteert de rechten van bestaande legale recreanten*

Het recreatiepark beslaat momenteel circa 18 hectare. Beoogd wordt een doorgroei tot een recreatieterrein van circa 27 hectare, met circa 275 verblijfseenheden. Daarnaast kent het plan nog 62 bestaande recreatieverblijven, wat het totaal op 337 recreatieve verblijfseenheden brengt.

Het nu voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om de sanering en herontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. Het aantal van 337 recreatieve verblijfseenheden neemt niet toe ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uit het jaar 2001. Het ontwerp bestemmingsplan ging nog uit van 450 recreatieverblijven. Naar aanleiding van nader marktonderzoek, ruimtelijk onderzoek en het beleid van de Provincie is door de ontwikkelaar gekozen om het totaal aan recreatieverblijven terug te brengen naar een totaal van 337. Hiermee wordt meer kwaliteit behaald en kan men inspelen op de marktvraag in het recreatieve segment.

### *3.2 De provincie en het waterschap hebben eerder ingestemd met het bestemmingsplan:*

Bij het vooroverleg heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven vanuit provinciaal geen aan- of opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd op 1 februari 2013 zoals ontvangen op 6 februari 2013. Deze opmerking is verwerkt c.q. verduidelijkt in het bestemmingsplan. Er wordt Hydrologisch neutraal ontwikkeld. Er is voldoende ruimte in het plangebied om het water te infiltreren. De verbinding met de Rooye Plas is nader onderbouwd. Hiervoor is de aanduiding water opgenomen in bij de bestemming recreatie. Op deze manier kan de recreatieve waarde van het water ook binnen het plangebied beter worden benut.

### *3.3 De gemeenteraad is het bevoegde gezag:*

Het college heeft in april 2013 besloten om het bestemmingsplan in procedure te brengen, hetgeen inhoudt dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening 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 gewijzigde vaststelling.

### *3.4 De gemeenteraad is middels een raadsinformatienota reeds geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan:*

De gemeenteraad is eerder (maart 2013) middels een RIN geïnformeerd over alle ontwerp bestemmingsplannen die in april 2013 ter inzage zijn gelegd.

### *3.5 Ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan zal een informele bijeenkomst met de gemeenteraad worden georganiseerd.*

Ter voorbereiding op de raadsvergadering van 10 juli 2014, wordt op 17 juni 2014 een informele bijeenkomst met (een afvaardiging van) de gemeenteraad gepland. Tijdens deze bijeenkomst wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om inhoudelijke vragen te stellen. Voorafgaand aan deze vergadering wordt de eerdere RIN aangevuld toegestuurd met de ontvangen zienswijzen. Tevens zijn de overige wijzigingen in het plan hier kort en bondig in beschreven.

### *3.6 De uitspraak van de Raad van State is op de juiste manier verwerkt*

Het bestemmingsplan is een reparatie van het in 2011 vernietigde bestemmingsplan Rooije Asch 2009. Naar aanleiding van de uitspraak van 5 oktober 2011 van de Raad van State zijn de volgende zaken aangepast:

1. De opmerkingen van de Raad van State zijn verwerkt;
2. De rechten van de huidige gebruikers (vanuit het publiekrecht) worden gerespecteerd;
3. Het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen van de provinciale Verordening Ruimte 2014;

4. De ruimtelijke onderbouwing en nadere onderzoeken zijn geactualiseerd zodat ze voldoen aan de nu geldende wet- en regelgeving en actueel zijn;
5. Er is een exploitatieplan opgesteld om te voldoen aan de geldende regelgeving op het gebied van grondexploitatie uit de Wet ruimtelijke ordening;
6. De overeenkomsten met de gemeente zijn geactualiseerd naar datum. De inhoud blijft ongewijzigd omdat deze al eerder door de gemeente en Wind Mee akkoord zijn bevonden. Ten behoeve van de actualisatie zijn de overeenkomsten nogmaals ondertekend. Planschadeverhaal is daarbij zeker gesteld;
7. Het plan voor het recreatiepark (aantal recreatieverblijven, oppervlak, etc.) wordt gewijzigd ten opzichte van het plan uit 2009. Het aantal recreatieverblijfplaatsen neemt af ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in 2001 en het ontwerp bestemmingsplan 2013, te weten 512 recreatieverblijven naar een voorraad van 275 nieuwe recreatieverblijven en 62 bestaande recreatieverblijven. Het plan biedt ruimte voor de bestaande 62 recreatieverblijven om te herbouwen tot een nieuw recreatieverblijf.

### *3.7 Er is een aanmeldnotitie M.E.R. (milieu effect rapportage) opgesteld*

Ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan recreatiepark de Rooye Asch heeft de gemeenteraad op 27 maart 2013 op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer beoordeeld wat de milieugevolgen zijn met betrekking tot de activiteiten die zijn toegestaan in het vast te stellen bestemmingsplan.

Omdat er tegen deze voorbereidingshandeling twee bezwaren waren ingekomen heeft uw gemeenteraad in maart 2014 het besluit genomen om op basis van artikel 6.3 Algemene wet bestuursrecht de bezwaren niet ontvankelijk te verklaren. De resultaten zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het plan heeft geen zwaarwegende gevolgen voor het milieu.

### *3.8 Er is een regeling met betrekking tot het verbod van Permanente bewoning opgenomen in het plan*

Zowel in het nieuwe als het oude bestemmingsplan is permanente bewoning van recreatie objecten niet toegestaan. Personen die in het bezit zijn van een persoonsgebonden beschikking voor onbepaalde tijd mogen de bewoning persoonsgebonden voortzetten. Op basis van het gemeentelijke beleid Permanente bewoning van 2004 hebben 8 personen een beschikking. In het bestemmingsplan is een regeling getroffen conform het beleid van 2004 voor deze 8 personen, zodat deze rechten blijven voortbestaan. Tegen de andere "bewoners" kan handhavend opgetreden worden. Het bestemmingsplan eist een centrale beheersorganisatie / verhuurorganisatie om permanente bewoning tegen te gaan. Tevens is er een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar waarin staat wat van hem verwacht wordt in het tegengaan van permanente bewoning. Er geldt een beginselplicht tot handhaving voor het college van burgemeester en wethouders.

### *4.1 Om de kosten van de herontwikkeling mogelijk te maken is een exploitatieplan opgesteld*

In het kader van artikel 6.12 van de grondexploitatiewet is een exploitatieplan vastgesteld. Hierin zijn alle kosten en opbrengsten van het plan verdisconteerd. Het plan is economisch uitvoerbaar. Het exploitatieplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan omdat het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze en het provinciaal beleid is gewijzigd. De wijzigingen hebben invloed op de grondexploitatie, maar er blijft een positief resultaat over. De plankosten worden op de juiste manier verhaald op de ontwikkelaar. Tevens is een anterieure overeenkomst gesloten en is een planschade verhaalsovereenkomst gesloten. Het exploitatieplan ligt momenteel bij het adviesbureau om dit te formaliseren en zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Voor de wijzigingsprocedures zoals opgenomen in het bestemmingsplan, worden anterieure overeenkomsten gesloten met individuele private ontwikkelaars. Op deze manier wordt voldaan aan de grondexploitatiewetgeving.

### *5.1 Het plaatsgebonden risico en groepsrisico is te accepteren in het kader van Bevi.*

Omdat er rondom het plan gebied een gastank van een agrarisch bedrijf ligt en op het recreatiepark zelf ook een gastank aanwezig is, is een Quantitatieve Risc Analyse (QRA) opgesteld. In de QRA is het plaatsgebonden risico in kaart gebracht en het groepsrisico. Tevens zijn aanbevelingen gedaan waarvan de planologische aspecten in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico is te accepteren in het kader van Bevi.

### *6.1 Omdat het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dient Gedeputeerde Staten het plan goed te keuren alvorens het verder in procedure kan*

Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Nieuwe planontwikkelingen en wijzigingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro)*

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is met de ontwikkelaar een planschade verhaalsovereenkomst gesloten. Belanghebbende kunnen tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan planschade indienen. De gemeente draagt hierin geen risico.

### *1.2 In het bestemmingsplan zijn nadere procedures opgenomen, planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.*

Bij het voeren van een dergelijke planologische procedure wordt middels een anterieure overeenkomst de planschade verhaald op de initiatiefnemer. Op deze manier is eventuele planschade op de juiste manier verwerkt en zijn de risico's voor de gemeente beperkt.

### *1.3 Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld start de beroepstermijn*

Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt kunnen beroep indienen bij de Raad van State. Tevens kan er een verzoek tot voorlopige voorziening worden ingediend om het plan te schorsen. Aan de bezwaren van het plan uit 2009 is tegemoet gekomen en zijn de rechten van de bestaande recreanten gerespecteerd. Er zijn dan ook veel minder zienswijzen tegen het plan ingekomen. Veel particuliere bestaande recreanten hebben aangegeven te wachten op de vaststelling, zodat ze een nieuw recreatieverblijf kunnen oprichten.

## **Vervallen “oude” regelgeving**

Bestemmingsplan Rooije Asch 2001

## **Uitvoering**

- Op 10 juli 2014 wordt het bestemmingsplan en exploitatieplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- Het gewijzigde bestemmingsplan en exploitatieplan wordt naar de provincie toegezonden omdat het plan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze provincie heeft vervolgens zes weken om aan te geven of men akkoord is met het vastgesteld bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing omdat men zich niet kan vinden in de voorgestelde wijzigingen;
- Na deze termijn zal het bestemmingsplan inclusief bijlagen 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 met exploitatieplan);
4. Bijlage I: nota van zienswijze;
5. Bijlage II: nota van ambtshalve aanpassingen;
6. Zienswijzen;
7. POHO-verslag;
8. Verslag bijeenkomst raad d.d. 17 juni 2014.

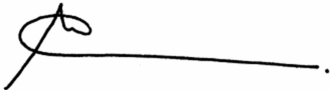
## **Ter inzage te leggenstukken**

1. Adviesnota voor de raad;
2. Raadsbesluit;
3. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen en exploitatieplan);
4. Bijlage I: nota van zienswijze;
5. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen.

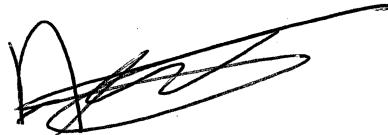
Gemert, 24 juni 2014

het college van burgemeester en wethouders,  
de loco-secretaris,

de loco-burgemeester,



A.A. van de Voort



mevrouw A.A.H.C.M. van Extel - van Katwijk