

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 30 april 2015

Agendanummer:

Team: AO

Zaaknr: 67542-2015

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Recreatiepark De Kanthoeve

Aan de raad

Inleiding

Voor het recreatiepark De Kanthoeve is het bestemmingsplan Buitengebied 1998 het vigerende bestemmingsplan. Het gebied kent daarbij een recreatieve bestemming. De recreatieverblijven in het plangebied worden veelal strijdig gebruikt voor de functie permanente bewoning en huisvesting van arbeidsmigranten. Het bestemmingsplan is sterk verouderd en dient herzien te worden. Ter voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan wordt een voorbereidingsbesluit genomen. De procedure van het bestemmingsplan van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening wordt opgestart.

Het recreatiepark De Kanthoeve wordt nu veelvuldig gebruikt voor permanente bewoning. Dit gebruik is onder het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998 niet toegestaan. Het is in het kader van een zorgvuldige voorbereiding dan ook noodzakelijk om de mogelijke gevolgen in kaart te brengen van alle mogelijke gebruiksbestemmingen voor het plangebied voor de toekomst.

Een pas op de plaats is dan ook noodzakelijk, zodat het bestemmingsplan zorgvuldig kan worden opgesteld en te bezien of er mogelijkheden bestaan om naast recreatie andere bestemmingen mogelijk en wenselijk zijn.

Daarnaast speelt nog het beleid van permanente bewoning recreatieverblijven. Dit beleid is vastgesteld in 2004 en daarmee verouderd. In het jaar van het voorbereidingsbesluit kan ook worden bezien of herziening van dit beleid noodzakelijk is.

Beslispunten

1. Een voorbereidingsbesluit conform artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening te nemen voor het gebied dat bekend is recreatiepark De Kanthoeve, zoals aangegeven op de verbeelding Recreatiepark De Kanthoeve;
2. Het voorbereidingsbesluit ter inzage te leggen op de in artikel 3.7 lid 7 Wet ruimtelijke ordening jo 3:42 Algemene wet bestuursrecht beschreven wijze.

Dit onderwerp komt aan de orde in:
Raadsvergadering van 30 april 2014

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:
Collegevergadering van 28 april 2015

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Bestemmingsplan Buitengebied 1998;
- 25 november 2004: Beleidsnotitie permanente bewoning recreatieverblijven;
- Magic Mix: toekomstvisie Kanthoeve.

Beoogd effect

- Te bezien of er naast recreatie andere bestemmingen mogelijk en wenselijk zijn;
- Een digitaal ruimtelijk bestemmingsplan in procedure te brengen wat voldoet aan de IMRO codering;
- Het voorkomen van onwenselijke ruimtelijke ontwikkelingen;
- Voorkomen van permanente bewoning op recreatieparken;
- Voorkomen ongewenste verstening buitengebied;
- De termijn van het voorbereidingsbesluit te benutten om de gewenste planologische waarborgen vast te leggen in een nieuw bestemmingsplan.

Argumenten

- 1. Het Bestemmingsplan Buitengebied 1998 is sterk verouderd*
Het bestemmingsplan Buitengebied is sterk verouderd en dient herzien te worden. De procedure van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening wordt opgestart.
- 2. De gebruiksvoorschriften op het gebied van het verbod op permanente bewoning uit het bestemmingsplan Buitengebied 1998 zijn niet optimaal handhaafbaar en sterk verouderd*
De nieuwe planregels met betrekking tot het verbod op permanente bewoning worden van toepassing verklaard in het nieuwe bestemmingsplan.
- 3. Conform artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening heeft het voorbereidingsbesluit een werking van maximaal 1 jaar.*
Het voorbereidingsbesluit heeft een geldigheid van een jaar. Binnen die tijd dient de gemeente een ontwerpbestemmingsplan te hebben voorbereid. Deze termijn wordt tevens benut voor het mogelijk actualiseren van het beleid Permanente bewoning uit het jaar 2004. Het gebied betreft van oudsher een recreatiepark. Ook worden de bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden van het gebied in het kader van een goede ruimtelijke ordening bezien. Dit conform de wens van de Vereniging van Eigenaren De Kanthoeve, zodat de bewoners en eigenaren duidelijkheid krijgen over de toekomst van het recreatiepark.
- 4. Tijdens de werking van het voorbereidingsbesluit kunnen er geen omgevingsvergunningen activiteit bouwen en gebruik worden verleend op de Kanthoeve*
Er geldt een aanhoudingsverplichting tot het moment dat er een nieuw ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Met het nemen van een voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat de gemeente vroegtijdig geconfronteerd gaat worden met allerlei individuele verzoeken die mogelijk in strijd zijn met het nieuwe visie. Als het nieuwe bestemmingsplan in werking is, dan kunnen er vergunningen worden verleend.
- 5. Nieuwe bestemmingen kunnen worden bekeken op wenselijkheid en planologische haalbaarheid*
Bezien of er mogelijkheden bestaan om naast recreatie andere bestemmingen mogelijk en wenselijk zijn. Indien het niet wenselijk is, dan wel niet mogelijk is, dan blijft de bestemming recreatie. In de Magic Mix zijn diverse mogelijke bestemmingen voorgedragen. Deze worden in het kader van het bestemmingsplan beoordeeld op planologische haalbaarheid. Zodra er meer duidelijkheid is over deze bestemmingen zal het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
- 6. De bouw- en ontwikkelmogelijkheden moeten worden bekeken*
Het huidige bestemmingsplan bevat bouwvoorschriften waarbij sommige bebouwing mag worden vernieuwd, maar niet mag worden uitgebreid. In het jaar wordt bekeken of er noodzaak is om de bouwvoorschriften te wijzigen, zodat er een betere beeldkwaliteit ontstaat. Ook op gebied van het bouwbesluit en bouwkwaliteit

worden de planregels gezien. Indien de gemeenteraad besluit om nieuwe bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen dan kunnen eigenaren besluiten om hun bouwwerken gedeeltelijk te vernieuwen, dan wel geheel te vervangen.

Kanttekeningen

- Een voorbereidingsbesluit kan geen planschade veroorzaken. Een nieuw bestemmingsplan kan alleen planschade veroorzaken indien er nieuwe bestemmingen mogelijk zijn. Dit zal in het kader van het vast te stellen bestemmingsplan worden afgewogen. Voor particuliere initiatieven geldt dat er een planschade en grondexploitatie overeenkomst worden gesloten, waarbij de mogelijke planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. Er zijn geen financiële gevolgen.

Vervallen "oude" regelgeving

- Het voorbereidingsbesluit Recreatiepark De Kanthoeve treedt in de plaats voor het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 1998.

Financiën

Een voorbereidingsbesluit heeft geen financiële gevolgen.

Door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen wat voldoet aan de IMRO standaarden kunnen er bouwleges worden geheven voor de te verlenen diensten c.q. vergunningen.

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 worden geen leges geheven voor bouwplannen. Dit bestemmingsplan is immers meer dan 10 jaar oud.

Uitvoering

- Het voorbereidingsbesluit ter inzage te leggen op de in artikel 3.7 lid 7 Wet ruimtelijke ordening jo 3:42 Algemene wet bestuursrecht beschreven wijze;
- De termijn van 1 jaar van het voorbereidingsbesluit te benutten om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen;
- In gesprek treden met Vereniging Van Eigenaren.

Bijlagen

- Verbeelding plangebied Recreatiepark De Kanthoeve waarop het voorbereidingsbesluit van toepassing is.

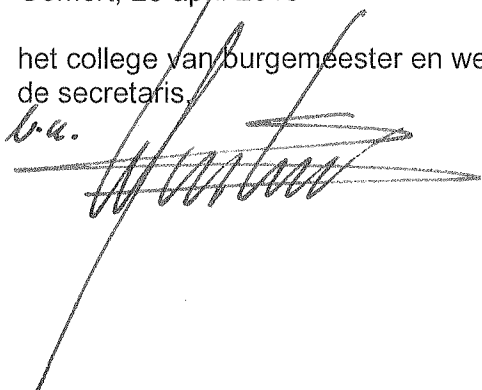
Ter inzage gelegde stukken

- Verbeelding plangebied Recreatiepark De Kanthoeve waarop het voorbereidingsbesluit van toepassing is.
- Raadsbesluit.

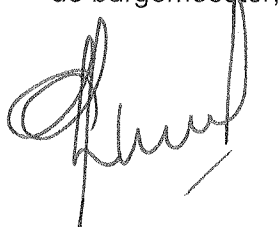
Gemert, 28 april 2015

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris.

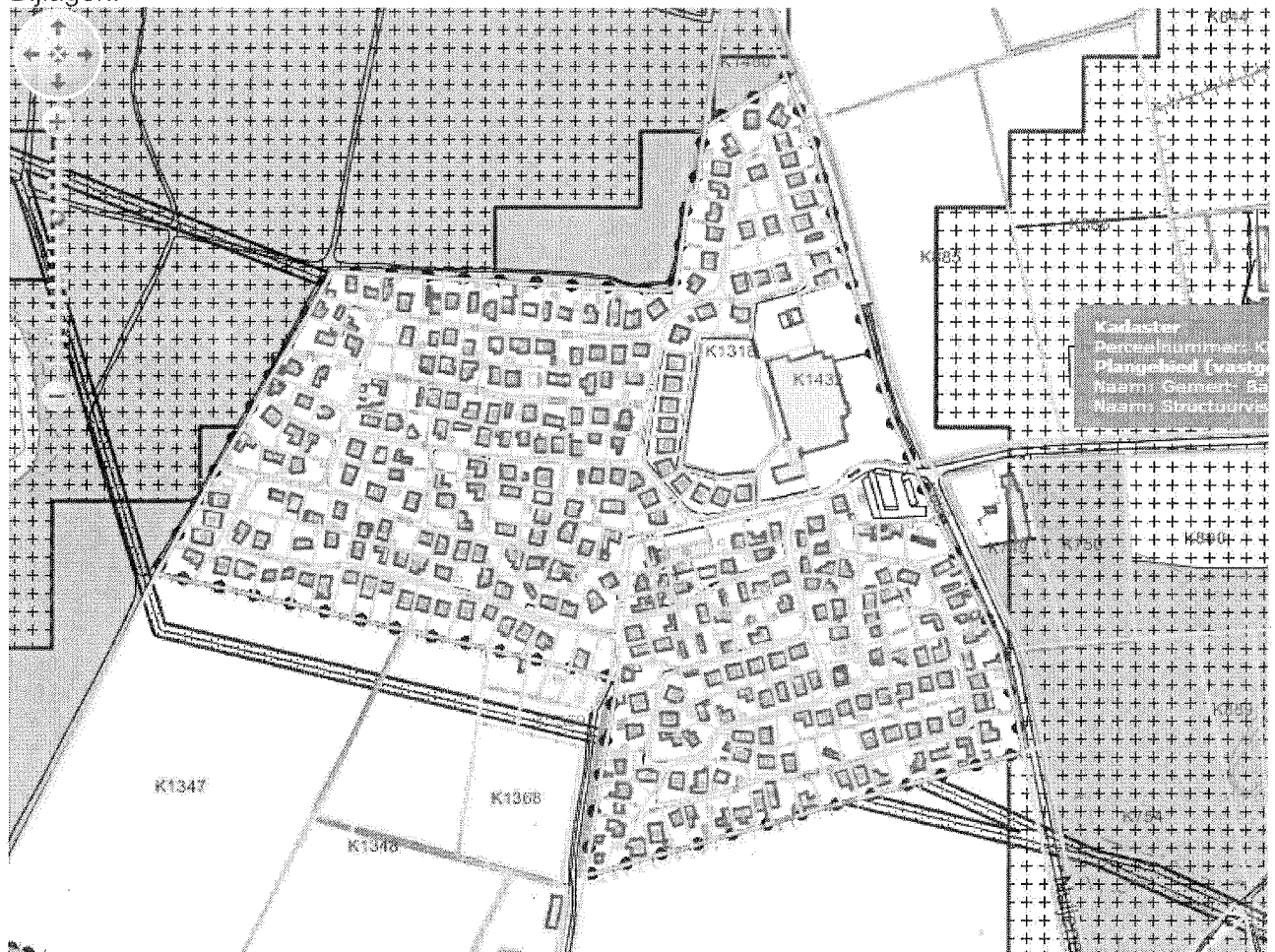
b.u.



de burgemeester,



Bijlagen:



Gebied Kanthoeve Voorbereidingsbesluit

