

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Resort Grotels Goed 2013” heeft met ingang van 17 februari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 31 maart 2014 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad in dienen.

In deze bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. De heer G.A.G. van de Kimmenade en mevrouw J.M. van de Kimmenade-Beekmans, Grotel 8 in Bakel, de heer H.J.J. Jonkers en mevrouw C.J.M. Jonkers- van de Heijden, Grotel 4 in Bakel en de heer W.H.A. Scheibenbauer, Grotel 6 in Bakel.

Ontvankelijkheid

Op 28 februari 2014 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

A.

Het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan pas ter inzage te leggen als alle mediation afspraken zijn uitgevoerd. Het college heeft zich niet aan deze beslissing gehouden. Net als in de vergadering van de Commissie Ruimte is aangegeven dienen eerst alle afspraken van de mediation overeenkomst nagekomen te worden.

Verzocht wordt aan de gemeenteraad om pas een bestemmingsplan vast te stellen nadat alle afspraken uit de overeenkomst zijn nagekomen.

B.

In de bouwregels is geen vereiste afstand opgenomen tussen de bestemming Groen en de chalets. Ook nu het mogelijk is om het inrichtingsplan te wijzigen. Dit leidt tot onzekerheid voor de omwonenden.

C.

De genoemde voorwaarden uit artikel 11.6 zijn niet in de stukken terug te vinden op basis waarvan onderbouwd wordt dat de uitbreiding van het restaurant Grotels Hof is toegestaan.

D.

Onvoldoende is onderbouwd dat uitbreiding van het restaurant, inclusief loskoppeling van de camping, niet tot meer overlast leidt. Een zelfstandige horeca zal tot meer verkeersbewegingen en overlast leiden.

Beantwoording

A.

Het college heeft op 28 januari 2014 besloten dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd zou worden, als de afspraken uit de mediation zouden zijn uitgevoerd. In het besluit, onder beslispoint 6, is ook aangegeven om welke afspraken het gaat. Het gaat om 1) het plaatsen van het hekwerk en 2) het direct staken van verkoop bij de dienstwoning (receptie). Inmiddels is het hekwerk geplaatst en de receptie verplaatst. Dit is door de gemeente gecontroleerd en na goedkeuring is geconcludeerd dat het bestemmingsplan ter inzage kon.

Later is nog gesproken over het verplaatsen van de entree. Door de exploitant is toegezegd dit uiterlijk 1 augustus 2014 te doen. Het college heeft hiermee ingestemd.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat is voldaan aan de afspraken cq. het besluit van het gemeentebestuur, en daarom is het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Daarnaast zijn nagenoeg alle afspraken uit de mediation overeenkomst uitgevoerd. In onderstaande tabel is weergegeven welke afspraken er in de mediationovereenkomst zijn opgenomen en in hoeverre deze zijn uitgevoerd. De afspraken die nog niet zijn uitgevoerd zullen als voorwaardelijke bepaling opgenomen worden in het bestemmingsplan zodat publiekrechtelijk deze afspraken zijn verankerd.

Maatregel	Artikel uit overeenkomst	Uitgevoerd	Niet uitgevoerd	Door wie?
Camping herinrichten met inachtneming van: - ontwerp-bestemmingsplankaart d.d. 4 december 2006 - herinrichtingsplan d.d. 20 december 2006	1		X	Eigenaar camping
Beplantingsplan rondom camping uitvoeren	2		Deels	Eigenaar Camping
Planologische medewerking afspraken	3	X (Bestemmingsplan 2007)		Gemeente
Aarden wal aanleggen langs Grotel	4.1	X		Eigenaar Camping
Nieuwe toegangsweg naar de camping aanleggen aan noordwestzijde	4.1		X uiterlijk 1-8-2014	Eigenaar Camping
Huidige ingang, naast Grotel 5a, amoveren	4.1	X		Eigenaar Camping
Hekwerk (muur of haag rond de bedrijfswoning) van 1.80 meter plaatsen	4.1	X		Eigenaar Camping
Plaatsen blokhaag voor Grotel 5a	4.1	X		Gemeente
Asfaltweg bij bedrijfswoning als tuin inrichten en voorzien van een omheining	4.2	X		Eigenaar Camping
Receptie, minigolf en trampoline verplaatsen	4.3	X		Eigenaar Camping
Kantine verplaatsen (uiterlijk 3 jr. na onherroepelijk bp)	4.3	X		Eigenaar Camping

De zaken die nog niet zijn uitgevoerd, zijnde het herinrichten van de camping met inbegrip van het beplantingsplan uitvoeren en het verplaatsen van de entree van de camping naar de noordwestzijde, worden uitgevoerd op basis van het nieuwe bestemmingsplan. De afspraken uit de mediationovereenkomst zijn overgenomen in het nieuwe inrichtingsplan. Het zou niet effectief

zijn om nu eerst een inrichtingsplan uit te werken welke niet past binnen de nieuwe plannen en dus daarna alles opnieuw te moeten inrichten. Het meest efficiënt is om direct uit te gaan van het nieuwe inrichtingsplan op basis van het nieuwe bestemmingsplan.

B.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat:

- het beplantingsplan moet zijn goedgekeurd door de gemeente en binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet worden uitgevoerd.
- er geen chalets mogen worden geplaatst zonder een door het college goedgekeurd inrichtingsplan.

Hiermee wordt voldoende verzekerd dat er een inrichtingsplan aanwezig is die is goedgekeurd door de gemeente en ook daadwerkelijk moet worden uitgevoerd. Er is voor de omwonenden dan ook voldoende zekerheid dat het park groen wordt ingericht alvorens de chalets kunnen worden gebruikt.

Het meeste belang hebben de omwonenden bij de realisatie van de groenvoorzieningen rondom het park aangezien dit het directe zicht is voor de omwonenden. Om deze groenvoorzieningen te garanderen heeft het bestemmingsplan voorzien in een bestemming Groen. Deze gronden zijn expliciet bestemd voor groenvoorzieningen. Ook hier geldt de eis dat de groenvoorzieningen binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dienen te zijn gerealiseerd.

Het is wel juist dat er geen minimale afstand tussen de chalets en de bestemming Groen is opgenomen. Dit maakt het nu mogelijk om de chalets direct tegen de bestemming Groen te realiseren. Om voor de omwonenden meer zekerheid te bieden en om eventueel overlast voor de omwonenden te voorkomen zal het bestemmingsplan een minimale afstand van 2 meter bevatten tussen de bestemming Groen en de chalets.

C.

Het gaat hier om artikel 11.6 uit de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord Brabant. Deze Verordening is openbaar en raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Echter de toelichting van het bestemmingsplan licht daarnaast ook voldoende toe om welke voorwaarden het gaat en in hoeverre het plan hieraan voldoet.

Daarnaast heeft de provincie ook geen opmerkingen gemaakt op het plan waardoor geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid.

D.

Herberg Grotels Hof is al jaren een zelfstandig horecabedrijf met een andere exploitant dan de exploitant van de camping. Dit bestemmingsplan verandert daar niets aan.

Volgens het nu voorliggende bestemmingsplan krijgt het café-restaurant met zaaltje (huidig oppervlak 164 m²) de mogelijkheid tot uitbreiding tot een oppervlak van 265 m², een uitbreiding van het horeca gedeelte van 101 m². De uitbreiding zal voorzien in opslagruimte buitenmateriaal, vries- en koelruimte en modernisering van de keuken. De uitbreiding van 101 m² zal ook deels worden gebruikt om meer comfort en privacy voor de gasten te bieden, er komen niet veel meer eettafels bij maar deze worden ruimer opgesteld.

Daarbij veranderen de activiteiten ook niet. Volgens het bestemmingsplan is alleen horeca categorie 1 toegestaan. Het gaat dan om horeca bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend (niet 's nachts). Het gaat dan bijvoorbeeld om de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden.

Het huidige bestemmingsplan zal dan ook niet leiden tot een horecabedrijf dat tot meer overlast zal leiden dan in de huidige situatie.

Conclusie

A.

Het besluit van het college van B&W is correct uitgevoerd nu het hekwerk is geplaatst en de receptie is verplaatst en derhalve is het ontwerpbestemmingsplan terecht op 17 februari 2014 ter inzage gelegd.

Uit de tabel blijkt dat nagenoeg alle afspraken zijn nagekomen. De twee afspraken die nog niet volledig zijn nagekomen worden publiekrechtelijk verankerd in het bestemmingsplan. Als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat het chaletpark niet gebruikt mag worden vóórdat het inrichtingsplan volledig is uitgevoerd en de entree uiterlijk 1 augustus 2014 is verplaatst naar de noordwestzijde. Door toepassing te geven aan deze afspraken door middel van een voorwaardelijke bepaling, is aan het doel van de mediation afspraken voldaan. De regeling is dan afdwingbaar.

B.

De inrichting van het park is in de planregels voldoende verankerd door dat er een goedgekeurd beplantingsplan moet zijn uitgevoerd binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voordat het inrichtingsplan is goedgekeurd mogen er ook geen chalets worden gebouwd.

Ter voorkoming van onzekerheid en eventuele overlast voor omwonenden wordt er in het bestemmingsplan een minimale afstand van 2 meter tussen de bestemming Groen en de chalets opgenomen in de regels.

C.

In de toelichting wordt voldoende onderbouwd dat het plan voldoet aan (artikel 11.6 van) de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord Brabant. Het plan behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing. Ambtshalve zal de toelichting van het bestemmingsplan aangepast worden aan de onlangs vastgestelde Verordening Ruimte 2014. Inhoudelijk wijzigt hierdoor niets. Het provinciaal beleid inzake recreatie en horeca is ongewijzigd in de nieuwe verordening.

D.

De uitbreiding van het restaurant zal, gezien de reden voor uitbreiding en de beperking van de activiteiten, niet leiden tot meer overlast voor de omwonenden. Daarbij verandert het feit dat het horecabedrijf nu een eigen bestemming krijgt ook niets aan het gebruik en de activiteiten. Daarbij is het restaurant altijd een zelfstandig bedrijf geweest. Het bestemmingsplan voor het restaurant zal dan ook niet tot meer overlast leiden dan in de huidige situatie. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. De heer H.J.J. Jonkers, Grotel 4 te Bakel (aanvulling op de zienswijze van 28 februari 2014)

Ontvankelijkheid

Op 30 maart 2014 is de zienswijze per email ontvangen op het gemeentehuis. De digitale weg om zienswijze in te dienen is door de gemeente Gemert-Bakel niet opengesteld en is het derhalve niet mogelijk om een ontvankelijke zienswijze per email in te dienen. Op 31 maart 2014 is de zienswijze eveneens afgegeven op het gemeentehuis. Hierdoor is de zienswijze tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

A.

Door de uitbreiding van Grotels Hof zullen er twee zalen zijn en maakt het Grotels Hof geschikt voor grote bruiloften, feesten en partijen. De uitbreiding maakt het Grotels Hof geschikt voor categorie 3 activiteiten. Daarbij wordt er op gewezen dat er een aantal jaren geleden ook een flinke uitbreiding is aangevraagd en deze is destijds afgewezen.

B.

Eigenaardig is dat de uitbreiding van het restaurant is toegestaan omdat er op de camping een voorziening wordt afgebroken. Van deze voorziening hadden omwonenden geen last. Van horeca activiteiten wel. De vraag is of deze 'wisseling' juridisch houdbaar is.

C.

In de begripsbepaling is niet vermeld voor welk horecabedrijf categorie 1 is bedoeld. Nadrukkelijk dient te worden opgenomen dat voor beide horecabedrijven maximaal categorie 1 is toegestaan.

D.

Gevreesd wordt dat de papieren regels dat de nooduitgangen niet voor ander doeleinden gebruikt mogen worden, niet voldoende zijn. Gevraagd wordt om maatregelen waardoor de nooduitgangen niet gebruikt kunnen worden als hoofdingang. Voorgesteld wordt om het onmogelijk te maken om deze uitgangen te verharderen aangezien zij dan het karakter krijgen van een reguliere ingang.

E.

De verkoop van kavels aan particulieren zal de handhaving op het verbod op permanente bewoning moeilijk maken. Eventueel verhuur aan buitenlandse werknemers zal overlast voor de buurt opleveren. Ook een beheersorganisatie is een papieren tijger die de handhaving door de gemeente onmogelijk zal maken. Wie controleert deze organisaties? De gemeente zal bijvoorbeeld invloed moeten hebben op de reglementen. Doordat de Wet Openlucht Recreatie is vervallen is er ook geen regeling meer voor het kampeerseizoen. Eventueel kan de gemeente deze leemte opvullen door eigen regelgeving in bijvoorbeeld de APV.

F.

In het bestemmingsplan is niet vastgelegd op welk tijdstip de riolering moet zijn gerealiseerd.

G.

Op het gebied van telecommunicatie zal de capaciteit, met het resort er bij in het buitengebied, te gering zijn. Gevraagd wordt om een garantie dat de kwaliteit van internet niet slechter wordt door de realisatie van het chaletpark. Geadviseerd wordt om gelijk met het nieuwe drukriool een telecomkabel te leggen.

Beantwoording

A.

In de begripsbepalingen staat bij 'horecabedrijf' (1.27) dat enkel categorie 1 is toegestaan. Indien een uitbreiding van Grotels Hof eventueel categorie 3 activiteiten naar feitelijke inrichting mogelijk maakt, betekent niet dat dit is toegestaan. Het bestemmingsplan geeft duidelijk aan wat wel en niet is toegestaan. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van de voorgaande zienswijze onder D. waarin is onderbouwd waar de uitbreiding in zal voorzien. Het zal dan ook niet voorzien in nieuwe activiteiten of uitbreiding van de bestaande activiteiten. De uitbreiding voorziet in het optimaliseren van de huidige activiteiten. Niet verwacht wordt dat de activiteiten categorie 1 van de Staat van Horeca activiteiten zal overstijgen.

De eerdere aanvraag voor uitbreiding van het restaurant (anno 1992) staat niet in verhouding tot de uitbreidingsmogelijkheid die met dit bestemmingsplan wordt beoogd.

De bedoeling van de aanvraag destijds was om de kantine van de camping af te breken en het totaal te integreren in het Grotels Hof met een slechtweer accommodatie in het souterrain, een café-restaurant en 3 zalen. Het souterrain had een netto oppervlak van 220 m², de drie zalen met het café-restaurant hadden toen een netto oppervlak van 420 m², totaal netto oppervlak van 640 m². Dat was een netto uitbreiding van 476 m² t.o.v. het bestaande café-restaurant met zaaltje van netto 164 m². De gemeente is met die uitbreiding destijds niet akkoord gegaan.

Volgens het nu voorliggende bestemmingsplan krijgt het café-restaurant met zaaltje (huidig oppervlak 164 m²) een oppervlak van 265 m², een uitbreiding van het horeca gedeelte van 101 m². Deze uitbreiding is dan ook veel geringer dan waar de aanvraag uit 1992 in voorzag. Dit is dan ook niet vergelijkbaar.

B.

Verondersteld wordt dat de uitbreiding van het restaurant gecompenseerd wordt door het slopen van de zwembaden en kleedruimtes. Dit is zo niet bedoeld. Er is geen juridische relatie tussen het een en het ander. Wel wordt hiermee aangetoond dat in het kader van het algemene beleidsuitgangspunt 'voorkomen van verregaande verstening in het buitengebied' het in dat opzicht nadelige effect van de uitbreiding teniet wordt gedaan door de sloop.

C.

In de begripsbepalingen staat bij 'horecabedrijf' (1.27) dat enkel categorie 1 is toegestaan. Het gaat hier om het horecabedrijf Grotels Hof. In de begripsbepaling van de centrale recreatieve voorziening (1.21) staat dat enkel horeca categorie 1a is toegestaan in de centrale voorzieningen. De Staat van Horeca-activiteiten zit in de bijlagen. Voor beide horecabedrijven in het plangebied is daarmee voldoende geregeld dat alleen activiteiten behorende in categorie 1 zijn toegestaan. Dit is voor het gebied een geschikte categorie en voldoet daarmee aan een goede ruimtelijke ordening.

D.

In de begripsbepaling is aangegeven onder 1.19 wat een calamiteitenontsluiting is. De gemeente heeft op grond hiervan de juridische mogelijkheden om publiekrechtelijk te handhaven. Het niet verhard van de nooduitgangen is niet wenselijk. In geval van nood moet er snel gehandeld worden, zonder belemmeringen.

E.

De gemeente heeft diverse overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemer, waaronder een exploitatie-overeenkomst en een overeenkomst inzake de bedrijfsmatige exploitatie. Ook publiekrechtelijk is permanente bewoning uitgesloten in het bestemmingsplan door dit als strijdig gebruik te kenmerken. Daarmee zijn maximale waarborgen opgenomen, en heeft het gemeentebestuur de middelen om eventueel handhavend op te treden.

F.

Het is belangrijk dat tijdig de aanpassingen voor de riolering plaatsvinden alvorens de chalets worden geplaatst. Over het tijdpad voor het realiseren van de riolering zijn afspraken gemaakt in de exploitatie-overeenkomst.

Om publiekrechtelijk eveneens de realisatietermijn te verankeren zal er in het bestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling worden opgenomen waarin een tijdstermijn wordt verbonden aan het realiseren van de riolering en dat er niet eerder chalets gerealiseerd mogen worden alvorens de riolering gereed is.

G.

De kwaliteit van internet is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Er kunnen dan ook geen kwaliteitseisen betreft het internet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Eventueel kunnen omwonenden hierover in gesprek treden met de eigenaar van de camping om de mogelijkheden te bespreken.

Conclusie

A.

De horeca activiteiten zijn voldoende begrensd in het bestemmingsplan door in de begripsbepalingen op te nemen dat alleen categorie 1 activiteiten zijn toegestaan.

De uitbreiding van het Grotels Hof is niet vergelijkbaar met eerdere aanvragen om uitbreiding en zullen ook niet leiden tot andere activiteiten.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B.

De uitbreiding van het restaurant wordt niet verrekend met de sloop van voorzieningen van de camping. Het is een onderbouwing dat er geen verregaande verstening in het buitengebied plaatsvindt. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C.

De horeca activiteiten zijn voldoende begrensd in het bestemmingsplan door in de begripsbepalingen op te nemen dat alleen categorie 1 activiteiten zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de zienswijze

D.

De calamiteitenontsluiting is voldoende omschreven en er kan handhavend opgetreden worden indien de gronden anders worden gebruikt. Het niet verhard van de ontsluiting is vanwege de veiligheid niet wenselijk. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

E.

Ter voorkoming van permanente bewoning is zowel met de exploitant overeengekomen als in het bestemmingsplan geregeld dat dit is verboden. De gemeente heeft hiermee voldoende middelen om handhavend op te treden tegen permanente bewoning. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

F.

De riolering dient aangepast te zijn alvorens er chalets worden geplaatst. Dit is zo ook overeengekomen met de initiatiefnemer. Deze voorwaarden en een tijdstermijn zullen ter zekerheid ook als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan worden opgenomen.

G.

De kwaliteit van internet is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan hiervoor dan ook geen kwaliteitseisen bevatten. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.