

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 5 juni 2014
Agendanummer:
Afdeling/werkterrein: VT
Zaaknr. 545810

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Resort Grotels Goed 2013"

Aan de raad

Inleiding

Op 2 april 2007 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan "Camping Grotelse Heide, herziening ex artikel 30" vastgesteld. Dit plan legde een actueel planologisch regime voor de camping Grotelse Heide vast. Het plan beoogde een planologisch juridische basis te leggen voor een herinrichting van de camping, en een uitbreiding van de camping Grotelse Heide met het perceel Grotel 7. Het ging hierbij om een uitbreiding van de destijds 70 vergunde kampeer- of standplaatsen naar in totaal 165 plaatsen op basis waarvan een duurzame exploitatie van de camping mogelijk is.

Het bestemmingsplan was tevens de planologische weerslag van de afspraken die zijn gemaakt in een vaststellingsovereenkomst d.d. 21 december 2006, waarbij de belangen van de exploitant en de belangen van omwonenden zijn gediend om tot een structurele oplossing te komen voor camping Grotelse Heide.

Aanleiding planherziening

Er zijn twee aanleidingen om het bestemmingsplan van 2007 nu te herzien:

- a) De huidige economische ontwikkelingen en visie op het toeristisch-recreatief product nopen tot een aanpassing van de plannen voor de camping. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden tot het realiseren van recreatieverblijven tot 70 m² (nu maximaal 57 m²).
- b) In 2007 was er nog sprake van belemmerende geurcontouren door de aanwezigheid van agrarische bedrijven op het nabijgelegen Tereyken. Een deel van het terrein van Grotelse Heide kon daarom niet voor verblijfsrecreatie gebruikt worden. Die situatie is inmiddels veranderd. Om het nieuwe plan te kunnen realiseren zal dat deel van het terrein planologisch geschikt gemaakt moeten worden voor verblijfsrecreatie.

De afspraken uit de vaststellingsovereenkomst worden in dit bestemmingsplan gerespecteerd en waar nodig bekrachtigd.

Beslispunten

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan "Resort Grotels Goed 2013" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage II;
4. Het bestemmingsplan "Resort Grotels Goed 2013" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Grotelsgoed-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage I en II;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan 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 5 juni 2014

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- Raadsinformatienota in de vergadering Commissie Ruimte d.d. 20 februari 2014: Commissie geeft aan dat zij graag zien dat het gebied ontwikkeld wordt, omdat dit een positieve impuls zal geven aan de recreatie en toerisme van Gemert-Bakel. De commissie wil zicht hebben op de voortgang van de mediation. Hier moet meer duidelijkheid over gegeven worden. Voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden, moet duidelijk zijn dat het plan voldoet aan de afspraken die zijn gemaakt in de mediation. Het nieuwe bestemmingsplan dat ter inzage wordt gelegd, is opgesteld met respect voor de mediation en de afspraken die daarin zijn opgenomen. Bovendien is dit een bestemmingsplan dat interessant is voor een toekomstige exploitant.

- Raadsoverleg d.d. 8 april 2014
Er zijn diverse vragen gesteld over het plan. Voorbeelden hiervan zijn: Zijn er trekkershutten toegestaan? wordt overlast van de horeca voorkomen in het bestemmingsplan? Komt er een horecagelegenheid op het park? Zijn er voldoende parkeerplaatsen? Ook is aangegeven dat de raad inzichtelijk wil hebben welke afspraken er zijn gemaakt in het mediationtraject. Daarbij ook graag een overzicht welke afspraken zijn nagekomen en welke nog niet zijn uitgevoerd.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2011-2021
- Beleid 'voorkomen permanente bewoning 2004 Gemert-Bakel'
- Nota 'Op reis in Gemert-Bakel'

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van camping Grotelse Heide naar chaletpark "Grotels Goed" planologisch geregeld.

Argumenten

1. Nagenoeg alle afspraken uit de mediationovereenkomst zijn nagekomen. De afspraken die nog niet zijn uitgevoerd zijn verankerd in het bestemmingsplan..

Nagenoeg alle afspraken uit de mediation overeenkomst zijn uitgevoerd. In onderstaande tabel is weergegeven welke afspraken er in de mediationovereenkomst zijn opgenomen en in hoeverre deze zijn uitgevoerd:

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
Bepplantingsplan 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. Door de ontwikkelingen in de tijd is besloten het recreatiepark te herontwikkelen tot chaletpark. Om dat te kunnen doen is eerst een nieuw bestemmingsplan nodig. De afspraken uit de mediationovereenkomst zijn overgenomen in het nieuwe inrichtingsplan. Het is, gezien de uitvoerbaarheid van het plan, inefficiënt om nu eerst het inrichtingsplan uit de mediation uit te voeren, en daarna opnieuw kosten te maken om het nieuwe plan uit te gaan voeren. De afspraken die nog niet zijn uitgevoerd zullen als voorwaardelijke bepaling opgenomen worden in het bestemmingsplan zodat publiekrechtelijk deze afspraken zijn verankerd.

Hiermee biedt het bestemmingsplan voldoende waarborgen om alle afspraken uit de overeenkomst na te komen.

2. De zienswijzen hebben geleid tot enige aanpassing van het bestemmingsplan waardoor de belangen van de omwonenden voldoende bij het plan zijn betrokken.

Omwonenden hebben een zienswijze ingediend tegen het plan. Naast de afspraken uit de mediationovereenkomst wordt ook gevraagd de realisatie van de groenvoorzieningen en riolering zeker te stellen. Tevens wordt er de vrees voor overlast bij uitbreiding van het Grotels Hof uitgesproken.

De afspraken uit de mediationovereenkomst zijn nagenoeg allemaal nagekomen (zie tabel in Nota van Zienswijzen) en welke nog niet zijn nagekomen zijn verankerd in het bestemmingsplan. Tevens is beperking van de horeca activiteiten in het bestemmingsplan opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er wel een paar aanpassingen doorgevoerd. Zo is er een afstandsmaat opgenomen tussen de bestemming Groen en de chalets en zijn er voorwaardelijke bepalingen opgenomen voor de realisatie van de entree op uiterlijk 1 augustus 2014 en het realiseren van de riolering.

Hiermee zijn de belangen van de omwonenden voldoende betrokken en beschermd in het bestemmingsplan.

3. De ambtshalve aanpassingen leiden tot kleine, niet-inhoudelijke aanpassingen

Als ambtshalve aanpassing wordt een woord hersteld in de planregels. Waar in artikel 5.2.1 nokhoogte staat, moet goothoogte staan. Dit wordt aangepast.

4. Het bestemmingsplan is niet in strijd met beleid en regelgeving

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er geen strijdigheid is met het gemeentelijk en provinciaal beleid alsmede met de sectorale wetgeving. De provincie heeft ook geen zienswijze ingediend waardoor geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

5. De gemeenteraad is bevoegd gezag

Het college is het bevoegd gezag om een bestemmingsplan in procedure te brengen hetgeen inhoudt dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan is 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 vaststelling.

Kanttekeningen

1. De omwonenden willen pas dat er een bestemmingsplan wordt vastgesteld nadat alle afspraken in de mediationovereenkomst zijn nagekomen.

Nadrukkelijk wordt in de zienswijze gevraagd om pas het bestemmingsplan vast te stellen als blijkt dat alle afspraken zijn nagekomen.

Nagenoeg alle afspraken uit de mediation overeenkomst zijn uitgevoerd zoals blijkt uit bovenstaande tabel (zie argument 1.) De afspraken die nog niet zijn uitgevoerd zullen als voorwaardelijke bepaling opgenomen worden in het bestemmingsplan zodat publiekrechtelijk deze afspraken zijn verankerd.

Hiermee biedt het bestemmingsplan voldoende waarborgen om alle afspraken uit de overeenkomst na te komen. Er zijn dan ook geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

Vervallen “oude” regelgeving

Het bestemmingsplan "Camping Grotelse Heide, herziening ex artikel 30".

Uitvoering

Op 8 april 2014 is er een overlegbijeenkomst geweest met de gemeenteraad. Hierin is de raad geïnformeerd over de ingediende zienswijzen, zodat zij op de hoogte is van de inhoud van het plan en de reacties daarop. Een verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd.

Op 5 juni 2014 wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden omdat het plan is gewijzigd. Deze overheid heeft dan zes weken om aan te geven of ze akkoord zijn met het plan of dat zij een aanwijzing te geven op het bestemmingsplan omdat ze het niet eens zijn met de wijzigingen.

Na deze termijn zal het bestemmingsplan 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 en verbeelding)
4. Bijlagen bestemmingsplan

5. Bijlage I: nota van zienswijze
6. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen
7. Zienswijzen
8. Verslag bijeenkomst raad d.d. 8 april 2014

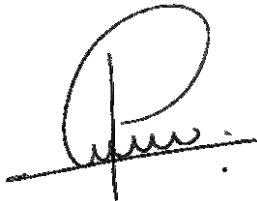
Ter inzage gelegde stukken

1. Adviesnota voor de raad
2. Raadsbesluit
3. Bestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding)
4. Bijlagen bestemmingsplan
5. Bijlage I: nota van zienswijze
6. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen
7. Zienswijzen
8. Verslag bijeenkomst raad d.d. 8 april 2014

Gemert, 20 mei 2014

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.A.T.G. Jansen MBA



Drs. J. van Zomeren