

Raadsvergadering d.d. 10 december 2015.

Agendapuntnr.: 16

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Horecagelegenheid Asdonkseweg 6, Aarle-Rixtel.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Horecagelegenheid Asdonkseweg 6, Aarle-Rixtel gewijzigd vaststellen een en ander zoals in dit raadsvoorstel is aangegeven.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan betreft het opnemen van een aanduiding 'horeca' bij de dagrecreatieve voorziening t.b.v. de realisering van een volwaardige horecagelegenheid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een zienswijze ingediend door Aldörum, Asdonkseweg 7, Aarle-Rixtel. De inhoud van de zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Landgoed D'n Heikant exploiteert op het adres Asdonkseweg 6 te Aarle-Rixtel, al jaren een bedrijf voor dagrecreatie met daarbij ondersteunende horeca. Zij willen graag hun activiteiten uitbreiden met een restaurant en horeca-activiteiten die geen relatie hebben met de dagrecreatie.

Beoogd effect en/of resultaat

Het bestemmingsplan biedt de juridische grondslag voor het gebruik en bouwen op het perceel.

Argumenten

Inleiding.

Op 28 april 2015 is het plan in het kader van het vooroverleg digitaal toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. De provincie heeft gevraagd het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen c.q. aan te vullen.

Op 9 juli 2015 is een bekendmaking als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in de Mooi Laarbeekkrant en de Staatscourant. Daarin is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan van 10 juli 2015 tot en met 21 augustus 2015 ter inzage ligt en binnen die termijn zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad. Van deze mogelijkheid heeft Aldörum, Asdonkseweg 7, Aarle-Rixtel, gebruik gemaakt.

Zienswijze Aldörum.

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat door de wijziging naar een horecabestemming Landgoed D'n Heikant zich kan ontwikkelen tot een vermaakcentrum voor feesten en partijen met een hoge bezoekersfrequentie en hoog geluidsniveau tot laat in de nacht elke dag van de week. Daarmee heeft het een grote negatieve invloed op de omgeving. Een en ander staat haaks op de Toekomstvisie en de Ontwikkelingsvisie Heikant waarin ingezet wordt op extensieve, laagdrempelige recreatie waar rust, stilte en ruimte de criteria zijn.

Dagrecreatie met ondersteunende horeca tot uiterlijk 22.00 uur zou meer recht doen aan de situatie ter plaatse. Tegen openstelling op alle dagen van horeca tot 01.00 c.q. 02.00 uur 's nachts heeft reclamant grote bezwaren. Tegen het exploiteren van een restaurant heeft reclamant geen overwegende bezwaren. Reclamant stelt voor in het bestemmingsplan onderscheid te maken in de verschillende categorieën horeca om daarmee zaken duidelijk te regelen.

Verder acht reclamant de in het plan opgenomen vierkante meters horeca (880 m²) niet in verhouding staan tot het thans nog toegestane aantal vierkante meters als ondersteunend van 50 m². In theorie zou dit kunnen betekenen dat er ongeveer 700 personen tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn. Daarmee is er geen sprake meer van extensieve recreatie. Een en ander kan ook leiden tot parkeeroverlast.

Beoordeling zienswijze.

Bij het opnemen van de aanduiding 'horeca' is in eerste aanleg aansluiting gezocht bij de situatie zoals die voor de Brabantse Kluis geldt. Naar nu blijkt en zoals reclamant aangeeft, biedt een dergelijke aanduiding te ruime mogelijkheden voor horeca-activiteiten ter plaatse. De reden om medewerking te verlenen is destijds benaderd vanuit de Heikantvisie. Daarin staat dat er voor bestaande voorzieningen de mogelijkheid moet bestaan om zich te ontwikkelen en beperkt te kunnen uitbreiden. Een en ander past ook in ons beleid met betrekking tot ontwikkeling van recreatie en toerisme binnen de gemeente.

Naar aanleiding van de zienswijze kan echter gesteld worden dat de regels m.b.t. horeca in het bestemmingsplan zo ruim zijn opgesteld dat aldaar ongewenste ontwikkelingen kunnen plaatsvinden c.q. de nodige overlast voor de omgeving kunnen veroorzaken. Gelet hierop is er al aanleiding de horeca-activiteiten nader te definiëren.

Een en ander betekent dat in de regels van het bestemmingsplan een nadere omschrijving van het begrip horeca moet worden opgenomen. Volgens onze stedenbouwkundige Tonnaer te Eindhoven is het daarbij mogelijk beperkingen te stellen indien dit ruimtelijk als noodzakelijk wordt gezien. Op advies van de stedenbouwkundige achten wij de aard en het karakter van de locatie reden om de horeca-activiteiten te relateren aan de dagrecreatieve activiteiten en daarbij een eindtijd van 23.00 uur op te nemen. Een uitzondering hierop kan gelden voor de periode van 1 november tot 1 april omdat in die periode bij reclamant geen campinggasten aanwezig zijn die mogelijk overlast zouden ervaren. Voor het restaurant kunnen de normale horecatijden gelden omdat de praktijk leert dat in de regel restaurants niet laat nog open zijn. Voorgesteld wordt in het bestemmingsplan het volgende te wijzigen/te regelen.

In de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.1 Horecadoeleinden) wordt het volgende opgenomen:

1. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' dienen de horeca-activiteiten een directe relatie te hebben met de dagrecreatieve voorzieningen, met dien verstande dat deze activiteiten uiterlijk om 23.00 uur beëindigd dienen te zijn; in afwijking van het vorenstaande mogen binnen de periode van 1 november tot 1 april horeca-activiteiten plaatsvinden die gebonden zijn aan de normale horecatijden.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is het exploiteren van een restaurant toegestaan.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag het bedrijfsvloeroppervlak aan horeca in gebouwen maximaal 440 m² bedragen.

Verder dient in artikel 1 het begrip 'restaurant' nader te worden omschreven en wel als volgt: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van drank (daaraan) ondergeschikt is.

Wij zijn van mening dat door het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan op de hiervoor gestelde manier, er een goede balans is gevonden tussen de belangen van Landgoed D'n Heikant enerzijds en reclamant anderzijds.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

Financieel: Met betrokkene is in een anterieure overeenkomst geregeld dat alle kosten vanuit deze ontwikkeling (bestemmingsplan, planschade) voor haar rekening zijn. Er behoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Juridisch: verwezen wordt naar de regels van het bestemmingsplan.

Communicatie: de wettelijk verplichte publicaties voor de bestemmingsplanprocedure vinden plaats in de MooiLaarbeekKrant en de Staatscourant.

Vervolgstappen

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt het digitaal aan de provincie toegezonden. De provincie heeft de mogelijkheid om een reactie te geven op de gewijzigde vaststelling. Daarbij kan ze een zogenaamde reactieve aanwijzing geven.

Daarna wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Beroep kan worden ingesteld door degenen die eerder een zienswijze hebben ingediend. Beroep staat daarnaast open tegen de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in het vastgestelde bestemmingsplan zijn aangebracht.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, toelichting, regels en bijlagen);
- Zienswijze Aldörrum.

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 3 november 2015.

1. Het bestemmingsplan Horecagelegenheid Asdonkseweg 6, Aarle-Rixtel gewijzigd vaststellen een en ander zoals in dit raadsvoorstel is aangegeven.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,



M.J.M. Meertens

de burgemeester,



F.H.G.M. Ronnes