

Besluit gemeenteraad

Titel: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'recreatieve zone De Heihorsten'
nav tussenuitspraak
Zaaknummer: SOM/2014/004073
Documentnummer: SOM/2014/004206
Datum besluit: **26 JUNI 2014**

De raad van de gemeente Someren;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 juni 2014;

overwegende dat:

de realisatie van een recreatieve poort, luxe verblijfsaccommodatie en de opwaardering van het restaurant 't Weekend is opgenomen in de Gebiedsvisie De Heihorsten voor projectlocatiegebied recreatie en toerisme De Heihorsten, waarbij de natuurcamping in de plaats komt van de helofytenfilters in verband met de gewijzigde inzichten van het Waterschap;

het voorliggende planvoornemen in lijn is met de nota Recreatie en Toerisme;

het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998 voor de percelen Provincialeweg 1, 9-11, 25 en Provincialeweg 37 het niet mogelijk maakt om een nieuw familierestaurant, wellness, recreatiepark, camping en recreatieve poort te ontwikkelen op deze adressen;

een voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld en in het kader van vooroverleg (artikel 3.1.1. lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening) is toegezonden aan de provincie en het Waterschap De Dommel;

het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de vooroverleg reacties;

vervolgens het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 24 mei 2012 tot en met 4 juli 2012 ter inzage heeft gelegen, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) / afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende deze periode een schriftelijke of mondelinge zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken;

kennis is gegeven van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, door bekendmaking op 13 mei 2012 in de Staatscourant via www.officiëlebe bekendmakingen.nl, weekblad 't Contact en op de gemeentelijke website;

op grond van het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening een afschrift van de publicatie is verzonden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap;

binnen de gestelde termijn negen zienswijzen zijn binnengekomen;

naar aanleiding van de zienswijzen wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan zijn aangebracht;

naar aanleiding van ambtshalve inzichten wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan zijn aangebracht;

naar aanleiding van de Verordening Ruimte en de proactieve aanwijzing wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan zijn aangebracht;

op 26 november 2012 (gedateerd 20 november 2012) een schrijven is ontvangen van de provincie waarin Gedeputeerde Staten aangeeft de proactieve aanwijzing te verlenen;

de zienswijzen van Gedeputeerde Staten (GS) hebben geleid tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan en deze volledig zijn verwerkt.

in verband met de zienswijzen van GS het ontwerp bestemmingsplan is opgeknipt in twee fases. Fase 1 voldoet rechtstreeks aan de Verordening Ruimte 2012 en wordt met dit besluit vastgesteld. Fase 2 wordt mogelijk gemaakt na toepassing van de proactieve aanwijzing. Het planvoornemen zoals verwoord in het ontwerp is pas na vaststelling van fase 2 volledig planologisch- juridisch uitvoerbaar;

de beantwoording van de zienswijzen en de wijzigingen zijn verwoord in de nota van zienswijzen bestemmingsplan recreatieve zone De Heihorsten;

het plan de realisatie van een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening / 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk maakt en het in beginsel verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen;

met de betrokken ondernemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waardoor van de verplichting om een exploitatieplan op te stellen kan worden afgezien;

het bestemmingsplan 'recreatieve zone De Heihorsten' in de raadsvergadering van 30 januari 2013 is vastgesteld;

het vaststellingsbesluit en bijlagen op de geëigende weg zijn kenbaar gemaakt en voor beroep zijn opengesteld;

door één appellant beroep is ingesteld tegen het vaststellingbesluit d.d. 30 januari 2013;

dit beroep ter zitting is behandeld op 17 februari 2014;

de Raad van State op 28 mei 2014 uitspraak heeft gedaan aangaande het ingestelde beroep;

de Afdeling Bestuursrechtspraak de gemeenteraad de opdracht geeft om de oppervlakte aan ondersteunende horeca binnen 16 weken te duiden;

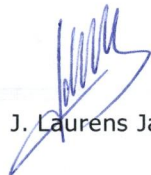
de Afdeling Bestuursrechtspraak het bestemmingsplan ter plaatse van de recreatieve poort (aanduiding dagrecreatie binnen de bestemming Recreatie), het vakantiepark (aanduiding centrum binnen de bestemming Recreatie) en de wellness (aanduiding wellness binnen de bestemming Gemengd) heeft geschorst bij wijze van voorlopige voorziening;

gelet op Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht;

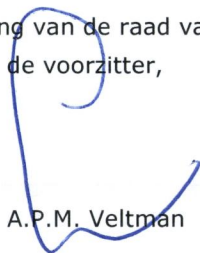
b e s l u i t :

- kennis te nemen van de uitspraak van de Raad van State de dato 28 mei 2014;
- in te stemmen met de wijzigingen van de planregels ten behoeve van de duiding van de oppervlakte aan ondersteunende horeca zoals verwoord in het raadsvoorstel;
- tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "recreatieve zone De Heihorsten", met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02010023-VS02 en ondergrond NL.IMRO.0847.BP02010023-VS02.dxf, bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding.

Aldus besloten in de vergadering van de raad van de gemeente Someren,
de raadsgriffier, de voorzitter,



J. Laurens Janse-Oostdijk



A.P.M. Veltman

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'recreatieve zone De Heihorsten' nav
tussenuitspraak van de RvS

Soort: Besluitvormend

Opsteller: R.T. Klarenaar

Portefeuillehouder: W.L.G. Hanssen

Zaaknummer: SOM/2014/004073

1. Samenvatting

De Raad van State heeft in het beroep tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'recreatieve zone De Heihorsten' op 28 mei 2014 een tussenuitspraak gedaan. De gemeenteraad krijgt de opdracht om de oppervlakte aan ondersteunende horeca te duiden. Zolang deze duiding niet heeft plaatsgevonden is het bestemmingsplan ter plaatse van de recreatieve poort, het vakantiepark en de wellness geschorst. In het onderstaande wordt een voorstel voor de wijziging van de planregels gedaan.

2. Voorstel

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'recreatieve zone De Heihorsten' naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State. Hiertoe in aanvulling op het raadsbesluit van 30 januari 2013 de onderstaande wijzigingen door te voeren in de planregels:

1. artikel 1: toevoeging begrip netto- vloeroppervlakte aan de begripsomschrijving. Het begrip bruto- vloeroppervlakte is reeds ondervangen door het begrip 'bedrijfsoppervlak';
2. artikel 4.1 lid n: toevoeging aan opsomming: Netto- vloeroppervlakte ondersteunende horeca tot een maximum van 25% van het bebouwingsoppervlak ter plaatse van de aanduiding 'wellness'. (wellness)
3. artikel 5.1 lid b: toevoeging aan opsomming: "Netto- vloeroppervlakte ondersteunende horeca tot een maximum van 10% van het bebouwingsoppervlak." (vakantiepark)
4. artikel 5.1 lid e: toevoeging aan opsomming: Netto- vloeroppervlakte ondersteunende horeca tot een maximum van 25% van het bebouwingsoppervlak en ondersteunende detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie'.(recreatieve poort)

3. Inleiding

3.1 Aanleiding, achtergrond

De tussenuitspraak van de Raad van State met betrekking tot het beroep tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'recreatieve zone De Heihorsten', welke de raad de opdracht geeft de planregels aan te vullen met een duiding van de oppervlakte ten behoeve van ondersteunende horeca.

3.2 Centrale vraag

Kunt u instemmen met de voorgestelde aanvulling van de planregels ten behoeve van de uitvoering van de opdracht van de Raad van State?

3.3 Relatie met eerder gestelde kaders en wetgeving

Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht

Gebiedsvisie De Heihorsten

Andere bestemmingsplannen voor ontwikkelingen in de Heihorsten

Nota recreatie en toerisme

Bestemmingsplan Buitengebied 2013 en 2014

4. Probleemstelling (huidige situatie)

De Raad van State heeft in het beroep tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'recreatieve zone De Heihorsten' op 28 mei 2014 een tussenuitspraak gedaan. De gemeenteraad krijgt de opdracht om de oppervlakte aan ondersteunende horeca te duiden. Zolang deze duiding niet heeft plaatsgevonden is het bestemmingsplan ter plaatse van de recreatieve poort, het vakantiepark en de wellness geschorst.

5. Doelstelling (gewenste situatie)

Komen tot een voorspoedige realisatie van het recreatiegebied De Heihorsten. Hiertoe naar aanleiding van de tussenuitspraak van 28 mei 2014 van de Raad van State komen tot een aanvulling van de planregels van het bestemmingsplan 'recreatieve zone De Heihorsten' voor wat betreft de duiding van de oppervlakte ten behoeve van ondersteunende horeca.

6. Mogelijke oplossingen en effecten

In de tussenuitspraak wordt slechts gevraagd om een duiding van de toegestane oppervlakte aan ondersteunende horeca. Deze duiding dient gerepareerd te worden door middel van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'recreatieve zone De Heihorsten' (aanvulling op het reeds genomen raadsbesluit van 30 januari 2013).

Kader

Ondergeschikt en ondersteunend

Een ondersteunende functie is ondergeschikt én staat ten dienste van de hoofdfunctie. De ondersteunende functie kan daarmee alleen bestaan als er een hoofdfunctie is. De tussenuitspraak stelt dit niet ter discussie, het stelt puur en alleen het ontbreken van een duiding van de oppervlakte ter discussie.

Van een ondergeschikte functie wordt gesproken in het geval deze functie (aanzienlijk) kleiner is dan de hoofdfunctie. In het geval een functie meer dan 30% in beslag neemt, dan is deze 'gelijk te stellen aan' de hoofdfunctie en daarmee niet meer ondergeschikt. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 en 2014 is dit percentage opgenomen in de begripsomschrijving van het begrip 'ondergeschikte functie'.

Duiding van de oppervlakte kan plaatsvinden in:

- *procenten* van het totale bebouwingsvolume (bijvoorbeeld, 10% of 20% of 30%), of
- door het duiden van een *maximale oppervlakte* ten behoeve van ondersteunende horeca

Geadviseerd wordt om met een percentage te werken, hiermee kan namelijk worden veiliggesteld dat de ondersteunende horeca altijd in relatie staat tot de gerealiseerd bebouwing en daarmee nooit groter kan worden dan de hoofdfunctie.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de toepassing van de oppervlakte. We hebben het over:

- *netto- vloeroppervlakte*: de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) vloeroppervlakte waar ten dienste van de hoofdfunctie maaltijden en of dranken tegen betaling worden aangeboden voor consumptie ter plaatse. Hiervan zijn uitgezonderd oppervlakten ten behoeve van bijbehorende voorzieningen zoals een keuken, toiletgroepen, kleedruimten, garderobe, opslag, dienstruimten e.d.. Of over,
- *bruto- vloeroppervlakte*: de totale vloeroppervlakte die gebruikt wordt voor de uitoefening van een bedrijf, instelling of functie.

Geadviseerd wordt om met netto- vloeroppervlakte te werken, dit voorkomt namelijk onduidelijkheid tijdens de vergunningverlening en tijdens de handhaving. De netto- vloeroppervlakte is namelijk te allen tijde zichtbaar en meetbaar in tegenstelling tot de bruto- vloeroppervlakte.

Toegankelijkheid

Voor beide geldt dat de voorzieningen in alle opzichten moeten voldoen aan de uitgangspunten van het BTB- beleid: *Bruikbaar, Toegankelijk en Bereikbaar* voor de gehandicapte medemens. Dit houdt in dat er ook met betrekking tot het netto- vloeroppervlakte er meer vierkante meters nodig zijn voor het aantal gewenste bezoekers, dan voor locaties die niet BTB zijn.

Gezien het bovenstaande wordt onderstaande voorgesteld:

Recreatieve poort

Netto- vloeroppervlakte ondersteunende horeca tot een maximum van 25% van het toegestane bebouwingsoppervlak.

Ter plaatse van de recreatieve poort mag maximaal 1525m² aan bebouwing worden opgericht, 25% staat gelijk aan 380m². In verband met de functie van de recreatieve poort als informatiecentrum en 'transferium' en daarmee de toegankelijkheid voor alle doelgroepen (gezinnen, ouderen, minder validen) en het extensieve gebruik van ruimte is deze maximale oppervlakte verdedigbaar. Daarnaast blijft het ondergeschikt aan de hoofdfunctie dagrecreatie die met 75% van de oppervlakte in aard, omvang, verschijningsvorm en functie dominant blijft.

Bovengenoemde percentage geeft genoeg flexibiliteit met betrekking tot de inrichting en toegankelijkheid van de recreatieve poort, geeft de ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie duidelijk weer (75 staat tot 25), is vergunbaar en handhaafbaar.

Vakantiepark

Netto- vloeroppervlakte ondersteunende horeca tot een maximum van 10% van de toegestane bebouwingsoppervlakte.

Op het park mag maximaal 15.000m² aan bebouwing worden opgericht (na de proactieve aanwijzing 18.000m²). Een percentage van 10% staat gelijk aan een netto- vloeroppervlakte van 1500m² voor ondersteunende horeca (en na de proactieve aanwijzing 1800m² aan ondersteunende horeca). Ondersteunende horeca kan op een park gecentreerd worden in een zogeheten 'plaza', maar het is ook voorstelbaar dat op meerdere plaatsen kleinere vormen van ondersteunende horeca worden gerealiseerd (koffiecorner, ijssalon, snackbar, etc). In beide gevallen geldt dat we te maken krijgen met uitloopgebieden/ overgangsgebieden tussen ondersteunende horeca en de hoofdfunctie. Deze dienen geduid te worden in het kader van de bedrijfsvoering, maar ook in het kader van handhaving. Dit percentage maakt het mogelijk om de netto- vloeroppervlakte ten behoeve van ondersteunende horeca op een passende wijze in te richten, zodanig dat er in het kader van de bedrijfsvoering en in het kader van de vergunningverlening en handhaving duidelijke, pragmatische grenzen getrokken kunnen worden. Bovengenoemde percentage geeft genoeg flexibiliteit met betrekking tot de inrichting en toegankelijkheid van het centrale deel van het park, geeft de ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie duidelijk weer (90 staat tot 10), is vergunbaar en handhaafbaar.

Wellness

Netto- vloeroppervlakte ondersteunende horeca tot een maximum van 25% van de toegestane bebouwingsoppervlakte.

Ter plaatse van de wellness mag samen met het restaurant ('t Weekend) maximaal 3125m² aan bebouwing worden opgericht. Deze oppervlakte dient verdeeld te worden over de twee functies waarbij de grootste functie een gebouw van maximaal 2000m² mag oprichten, daarmee kan de andere functie een gebouw van maximaal 1125m² oprichten. De functie restaurant (aanduiding horeca) is een zelfstandige horecafunctie waarvoor géén onderscheid in ondersteunende horeca gemaakt dient te worden.

In het geval de wellness 2000m² wordt, dan is hiervan 500m² aan netto- vloeroppervlakte toegestaan voor ondersteunende horeca. In het geval de wellness 1125m² wordt, dan is hiervan 280m² aan netto- vloeroppervlakte toegestaan voor ondersteunende horeca.

Een wellness heeft als doel om de innerlijke en uiterlijke mens tot rust te laten komen. Het consumeren van eten en drinken zal daarom zowel plaatsvinden aan tafels en stoelen (circa 1m² per persoon), maar ook in relaxfauteuils en ligstoelen (circa 2,5 m² per persoon). Dit houdt in dat het benodigde ruimtebeslag ondersteunende horeca per klant groot is.

Bovengenoemde percentage geeft genoeg flexibiliteit met betrekking tot de verdeling van de oppervlakte tussen het restaurant en de wellness, voldoende flexibiliteit met betrekking tot inrichting en toegankelijkheid van de wellness, geeft de ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie duidelijk weer (75 staat tot 25), is vergunbaar en handhaafbaar.

Natuurcamping

Geen ondersteunende horeca. Ter plaatse van de natuurcamping is géén mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van ondersteunende horeca. De gasten van de natuurcamping zullen voor eten en drinken bij de bestaande horeca moeten aankloppen.

Wijzigingen in planregels

Voor wat betreft de wijzigingen in de planregels van het bestemmingsplan geldt het onderstaande:

1. artikel 1: toevoeging begrip netto- vloeroppervlakte aan de begripsomschrijving. Het begrip bruto- vloeroppervlakte is reeds ondervangen door het begrip 'bedrijfsoppervlak';

2. artikel 4.1 lid n: toevoeging aan opsomming: Netto- vloeroppervlakte ondersteunende horeca tot een maximum van 25% van het bebouwingsoppervlak ter plaatse van de aanduiding 'wellness'. (wellness)
3. artikel 5.1 lid b: toevoeging aan opsomming: "Netto- vloeroppervlakte ondersteunende horeca tot een maximum van 10% van het bebouwingsoppervlak," (vakantiepark)
4. artikel 5.1 lid e: toevoeging aan opsomming: Netto- vloeroppervlakte ondersteunende horeca tot een maximum van 25% van het bebouwingsoppervlak en ondersteunende detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie'.(recreatieve poort)

Met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'recreatieve zone De Heihorsten' met bovengenoemde wijzigingen in de planregels, wordt uitvoering gegeven aan de opdracht van de Raad van State.

7. Consequenties van de oplossingen

7.1 Financiële aspecten

Geen.

7.2 Juridische aspecten

De Raad van State heeft geoordeeld dat de formele procedure ingekort kan worden en gelijk kan worden overgegaan tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Na de vaststelling dient de procedure vanuit de Algemene wet bestuursrecht gevolgd te worden. Wat inhoudt dat het besluit wordt gepubliceerd en voor beroep wordt opengesteld (standaardprocedure).

7.3 Risico's en kansen

De Raad van State heeft in de tussenuitspraak kenbaar gemaakt slechts op het punt van ondersteunende horeca een nadere duiding te willen hebben, op de andere punten faalt het betoog van appellanten. Dit houdt in dat nog slechts met betrekking tot de voorgestelde wijzigingen een uitspraak dient plaats te vinden, waarmee voor het volledige bestemmingsplan een uitspraak wordt gedaan. Gezien de uitspraken aangaande de andere bestemmingsplannen in de Heihorsten, wordt de kans groot geacht dat ingestemd wordt met de voorgestelde wijzigingen.

8. Communicatie en participatie

Appellanten worden voorafgaand aan de commissie Ruimte geïnformeerd over de wijzigingen. Daarnaast zullen appellanten gelijktijdig met de publicatie van het vaststellingsbesluit geïnformeerd worden over de gewijzigde vaststelling.

9. Planning

Publicatie van het besluit in 't Contact, de Staatscourant en op de gemeentelijke site.

6 weken beroepstermijn vanaf de dag van kennisgeving.

Voor wat betreft de termijn van behandeling bij de Raad van State is niks bekend.

Burgemeester en wethouders van Someren,
de secretaris, de burgemeester,

Drs. A.P.M. de Kok A.P.M. Veltman

Bijlagen:	O	NO
Concept raadsbesluit	X	
Tussenuitspraak Raad van State 28 mei 2014	X	