

Raadsbesluit

Bijlage bij agendanummer:
Zaaknr. 903960

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan "Recreatiepark Rooije Asch 2013"

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 juni 2014;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8 en 6.12;

Besluit

1. Het bestemmingsplan "Recreatiepark Rooije Asch 2013" aan te passen volgens de nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I;
2. Het bestemmingsplan "Recreatiepark Rooije Asch 2013" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
3. Het bestemmingsplan en exploitatieplan "Recreatiepark Rooije Asch 2013" met planidentificatie NL.IMRO.1652.deRooyeAsch2012-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. Het exploitatieplan "Recreatiepark Rooije Asch 2013" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;;
5. Het groepsrisico en plaatsgebonden zoals verantwoord in de QRA te accepteren;
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemeert-Bakel d.d. 10 juli 2014.

de raad voornoemd,
de griffier,



P.G.J.M. van Boxtel

de voorzitter,



Drs. J. van Zomeren

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 10 juli 2014
Agendanummer:
Team: AO
Zaaknr. 903960

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Rooije Asch 2013

Aan de raad

Inleiding

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 oktober 2011 bij uitspraak het bestemmingsplan “De Rooye Asch” van 29 oktober 2009 vernietigd. De afgelopen tijd heeft de initiatiefnemer alles in het werk gesteld om de aspecten die door de Raad van State waren vernietigd te repareren. Daarbij is het gehele bestemmingsplan geactualiseerd omdat de onderzoeken ouder waren dan 3 jaar en diverse Wet- en regelgeving in de tijd zijn gewijzigd. Het bestemmingsplan “Rooye Asch 2013” voorziet in de juridisch planologische verankering van de planontwikkeling. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze en nader marktonderzoek naar recreatiebehoefte binnen de regio is het ontwerp plan aangepast. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en respecteert de legaal aanwezige rechten.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan “Recreatiepark Rooije Asch 2013” aan te passen volgens de nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I;
2. Het bestemmingsplan “Recreatiepark Rooije Asch 2013” aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
3. Het bestemmingsplan en exploitatieplan “Recreatiepark Rooije Asch 2013” met planidentificatie NL.IMRO.1652.deRooyeAsch2012-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. Het exploitatieplan “Recreatiepark Rooije Asch 2013” aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;;
5. Het groepsrisico en plaatsgebonden zoals verantwoord in de QRA te accepteren;
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan 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 10 juli 2014.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- Collegevergadering van 19 maart 2013 (ontwerpbestemmingsplan) diginet: 677031;
- Raadsinformatienota april 2013 (ontwerpbestemmingsplan);
- Informele bijeenkomst met de gemeenteraad 17 juni 2014 (vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan);
- Collegevergadering van 24 juni 2014 (vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan).

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 oktober 2011 bij uitspraak het raadsbesluit inzake het **bestemmingsplan "De Rooye Asch 2009"** van 29 oktober 2009 vernietigd;
- **Aanmeldnotitie M.E.R.** (milieu effect rapportage) opgesteld: Ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan recreatiepark de Rooye Asch heeft de gemeenteraad in maart 2014 op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer beoordeeld wat de milieugevolgen zijn met betrekking tot de activiteiten die zijn toegestaan in het vast te stellen bestemmingsplan. De bezwaren zijn in maart 2014 ongegrond verklaard onder motivering van het advies van de commissie bezwaarschriften;
- Het collegebesluit van 19 maart 2013 om het **ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan** conform artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen vast te stellen door de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Met de vaststelling van het bestemmingsplan komt er een digitaal ruimtelijk plan wat voldoet aan de IMRO standaarden. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de herontwikkeling van recreatiepark De Rooije Asch voor de komende planperiode van 10 jaar en verder. Bestaande rechten van kaveleigenaren worden gerespecteerd. Indien er geen rechten zijn opgebouwd zijn de nieuwe bestemmingsplanregels van toepassing.

Argumenten

1.1 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 2 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze(n) op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar maken. Na deze termijn is gewerkt aan het beantwoorden van de zienswijzen. Omdat voor enkele aspecten nader onderzoek noodzakelijk was en dit onderzoek nu gereed is kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. Door de afdeling en de extern deskundige zijn de zienswijze inhoudelijk bekeken. Zie voor de beantwoording van de zienswijze Bijlage I: nota van zienswijzen.

Er zijn in totaal 8 zienswijzen ingekomen op het ontwerp bestemmingsplan, in tegenstelling tot 27 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan uit 2009.

Met een indiener is inmiddels mondeling overeenstemming bereikt tussen de ontwikkelaar en een omwonende over de situering van de parkeerplaats, zodat hij zijn zienswijze zal intrekken. Tot een schriftelijke intrekking heeft dit nog niet geleid. Een andere indiener heeft aangegeven dat zijn bestemming in het nieuwe plan op een goede manier is verwerkt, maar heeft zijn zienswijze (nog) niet schriftelijk ingetrokken.

Zie voor de beantwoording van de zienswijze Bijlage I: nota van zienswijzen.

2.1 Voor de vaststelling zijn ambtshalve een aantal aanpassingen voorbereid:

Lopende de procedure zijn er een aantal zaken gewijzigd. Enerzijds door het indienen van zienswijzen anderzijds door andere inzichten en uitkomsten van het marktonderzoek. Tevens is de wetgeving en regelgeving op punten gewijzigd. Alle aanpassingen die zijn doorgevoerd zijn benoemd in bijlage II: ambtshalve aanpassingen.

3.1 Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk en respecteert de rechten van bestaande legale recreanten

Het recreatiepark beslaat momenteel circa 18 hectare. Beoogd wordt een doorgroei tot een recreatieterrein van circa 27 hectare, met circa 275 verblijfseenheden. Daarnaast kent het plan nog 62 bestaande recreatieverblijven, wat het totaal op 337 recreatieve verblijfseenheden brengt.

Het nu voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om de sanering en herontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. Het aantal van 337 recreatieve verblijfseenheden neemt niet toe ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uit het jaar 2001. Het ontwerp bestemmingsplan ging nog uit van 450 recreatieverblijven. Naar aanleiding van nader marktonderzoek, ruimtelijk onderzoek en het beleid van de Provincie is door de ontwikkelaar gekozen om het totaal aan recreatieverblijven terug te brengen naar een totaal van 337. Hiermee wordt meer kwaliteit behaald en kan men inspelen op de marktvraag in het recreatieve segment.

3.2 De provincie en het waterschap hebben eerder ingestemd met het bestemmingsplan:

Bij het vooroverleg heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven vanuit provinciaal geen aan- of opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd op 1 februari 2013 zoals ontvangen op 6 februari 2013. Deze opmerking is verwerkt c.q. verduidelijkt in het bestemmingsplan. Er wordt Hydrologisch neutraal ontwikkeld. Er is voldoende ruimte in het plangebied om het water te infiltreren. De verbinding met de Rooye Plas is nader onderbouwd. Hiervoor is de aanduiding water opgenomen in bij de bestemming recreatie. Op deze manier kan de recreatieve waarde van het water ook binnen het plangebied beter worden benut.

3.3 De gemeenteraad is het bevoegde gezag:

Het college heeft in april 2013 besloten om het bestemmingsplan in procedure te brengen, hetgeen inhoudt dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening 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 gewijzigde vaststelling.

3.4 De gemeenteraad is middels een raadsinformatienota reeds geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan:

De gemeenteraad is eerder (maart 2013) middels een RIN geïnformeerd over alle ontwerp bestemmingsplannen die in april 2013 ter inzage zijn gelegd.

3.5 Ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan zal een informele bijeenkomst met de gemeenteraad worden georganiseerd.

Ter voorbereiding op de raadsvergadering van 10 juli 2014, wordt op 17 juni 2014 een informele bijeenkomst met (een afvaardiging van) de gemeenteraad gepland. Tijdens deze bijeenkomst wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om inhoudelijke vragen te stellen. Voorafgaand aan deze vergadering wordt de eerdere RIN aangevuld toegestuurd met de ontvangen zienswijzen. Tevens zijn de overige wijzigingen in het plan hier kort en bondig in beschreven.

3.6 De uitspraak van de Raad van State is op de juiste manier verwerkt

Het bestemmingsplan is een reparatie van het in 2011 vernietigde bestemmingsplan Rooije Asch 2009. Naar aanleiding van de uitspraak van 5 oktober 2011 van de Raad van State zijn de volgende zaken aangepast:

1. De opmerkingen van de Raad van State zijn verwerkt;
2. De rechten van de huidige gebruikers (vanuit het publiekrecht) worden gerespecteerd;
3. Het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen van de provinciale Verordening Ruimte 2014;

4. De ruimtelijke onderbouwing en nadere onderzoeken zijn geactualiseerd zodat ze voldoen aan de nu geldende wet- en regelgeving en actueel zijn;
5. Er is een exploitatieplan opgesteld om te voldoen aan de geldende regelgeving op het gebied van grondexploitatie uit de Wet ruimtelijke ordening;
6. De overeenkomsten met de gemeente zijn geactualiseerd naar datum. De inhoud blijft ongewijzigd omdat deze al eerder door de gemeente en Wind Mee akkoord zijn bevonden. Ten behoeve van de actualisatie zijn de overeenkomsten nogmaals ondertekend. Planschadeverhaal is daarbij zeker gesteld;
7. Het plan voor het recreatiepark (aantal recreatieverblijven, oppervlak, etc.) wordt gewijzigd ten opzichte van het plan uit 2009. Het aantal recreatieverblijfplaatsen neemt af ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in 2001 en het ontwerp bestemmingsplan 2013, te weten 512 recreatieverblijven naar een voorraad van 275 nieuwe recreatieverblijven en 62 bestaande recreatieverblijven. Het plan biedt ruimte voor de bestaande 62 recreatieverblijven om te herbouwen tot een nieuw recreatieverblijf.

3.7 Er is een aanmeldnotitie M.E.R. (milieu effect rapportage) opgesteld

Ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan recreatiepark de Rooye Asch heeft de gemeenteraad op 27 maart 2013 op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer beoordeeld wat de milieugevolgen zijn met betrekking tot de activiteiten die zijn toegestaan in het vast te stellen bestemmingsplan.

Omdat er tegen deze voorbereidingshandeling twee bezwaren waren ingekomen heeft uw gemeenteraad in maart 2014 het besluit genomen om op basis van artikel 6.3 Algemene wet bestuursrecht de bezwaren niet ontvankelijk te verklaren. De resultaten zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het plan heeft geen zwaarwegende gevolgen voor het milieu.

3.8 Er is een regeling met betrekking tot het verbod van Permanente bewoning opgenomen in het plan

Zowel in het nieuwe als het oude bestemmingsplan is permanente bewoning van recreatie objecten niet toegestaan. Personen die in het bezit zijn van een persoonsgebonden beschikking voor onbepaalde tijd mogen de bewoning persoonsgebonden voortzetten. Op basis van het gemeentelijke beleid Permanente bewoning van 2004 hebben 8 personen een beschikking. In het bestemmingsplan is een regeling getroffen conform het beleid van 2004 voor deze 8 personen, zodat deze rechten blijven voortbestaan. Tegen de andere "bewoners" kan handhavend opgetreden worden. Het bestemmingsplan eist een centrale beheersorganisatie / verhuurorganisatie om permanente bewoning tegen te gaan. Tevens is er een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar waarin staat wat van hem verwacht wordt in het tegengaan van permanente bewoning. Er geldt een beginselplicht tot handhaving voor het college van burgemeester en wethouders.

4.1 Om de kosten van de herontwikkeling mogelijk te maken is een exploitatieplan opgesteld

In het kader van artikel 6.12 van de grondexploitatiewet is een exploitatieplan vastgesteld. Hierin zijn alle kosten en opbrengsten van het plan verdisconteerd. Het plan is economisch uitvoerbaar. Het exploitatieplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan omdat het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze en het provinciaal beleid is gewijzigd. De wijzigingen hebben invloed op de grondexploitatie, maar er blijft een positief resultaat over. De plankosten worden op de juiste manier verhaald op de ontwikkelaar. Tevens is een anterieure overeenkomst gesloten en is een planschade verhaalsovereenkomst gesloten. Het exploitatieplan ligt momenteel bij het adviesbureau om dit te formaliseren en zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Voor de wijzigingsprocedures zoals opgenomen in het bestemmingsplan, worden anterieure overeenkomsten gesloten met individuele private ontwikkelaars. Op deze manier wordt voldaan aan de grondexploitatiewetgeving.

5.1 Het plaatsgebonden risico en groepsrisico is te accepteren in het kader van Bevi.

Omdat er rondom het plan gebied een gastank van een agrarisch bedrijf ligt en op het recreatiepark zelf ook een gastank aanwezig is, is een Quantitatieve Risc Analyse (QRA) opgesteld. In de QRA is het plaatsgebonden risico in kaart gebracht en het groepsrisico. Tevens zijn aanbevelingen gedaan waarvan de planologische aspecten in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico is te accepteren in het kader van Bevi.

6.1 Omdat het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dient Gedeputeerde Staten het plan goed te keuren alvorens het verder in procedure kan

Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

Kanttekeningen

1.1 Nieuwe planontwikkelingen en wijzigingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro)

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is met de ontwikkelaar een planschade verhaalsovereenkomst gesloten. Belanghebbende kunnen tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan planschade indienen. De gemeente draagt hierin geen risico.

1.2 In het bestemmingsplan zijn nadere procedures opgenomen, planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Bij het voeren van een dergelijke planologische procedure wordt middels een anterieure overeenkomst de planschade verhaald op de initiatiefnemer. Op deze manier is eventuele planschade op de juiste manier verwerkt en zijn de risico's voor de gemeente beperkt.

1.3 Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld start de beroepstermijn

Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt kunnen beroep indienen bij de Raad van State. Tevens kan er een verzoek tot voorlopige voorziening worden ingediend om het plan te schorsen. Aan de bezwaren van het plan uit 2009 is tegemoet gekomen en zijn de rechten van de bestaande recreanten gerespecteerd. Er zijn dan ook veel minder zienswijzen tegen het plan ingekomen. Veel particuliere bestaande recreanten hebben aangegeven te wachten op de vaststelling, zodat ze een nieuw recreatieverblijf kunnen oprichten.

Vervallen "oude" regelgeving

Bestemmingsplan Rooije Asch 2001

Uitvoering

- Op 10 juli 2014 wordt het bestemmingsplan en exploitatieplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- Het gewijzigde bestemmingsplan en exploitatieplan wordt naar de provincie toegezonden omdat het plan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze provincie heeft vervolgens zes weken om aan te geven of men akkoord is met het vastgesteld bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing omdat men zich niet kan vinden in de voorgestelde wijzigingen;
- Na deze termijn zal het bestemmingsplan inclusief bijlagen 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, verbeelding en bijlagen met exploitatieplan);
4. Bijlage I: nota van zienswijze;
5. Bijlage II: nota van ambtshalve aanpassingen;
6. Zienswijzen;
7. POHO-verslag;
8. Verslag bijeenkomst raad d.d. 17 juni 2014.

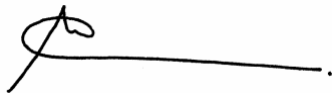
Ter inzage te leggenstukken

1. Adviesnota voor de raad;
2. Raadsbesluit;
3. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen en exploitatieplan);
4. Bijlage I: nota van zienswijze;
5. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen.

Gemert, 24 juni 2014

het college van burgemeester en wethouders,
de loco-secretaris,

de loco-burgemeester,



A.A. van de Voort

Handtekening



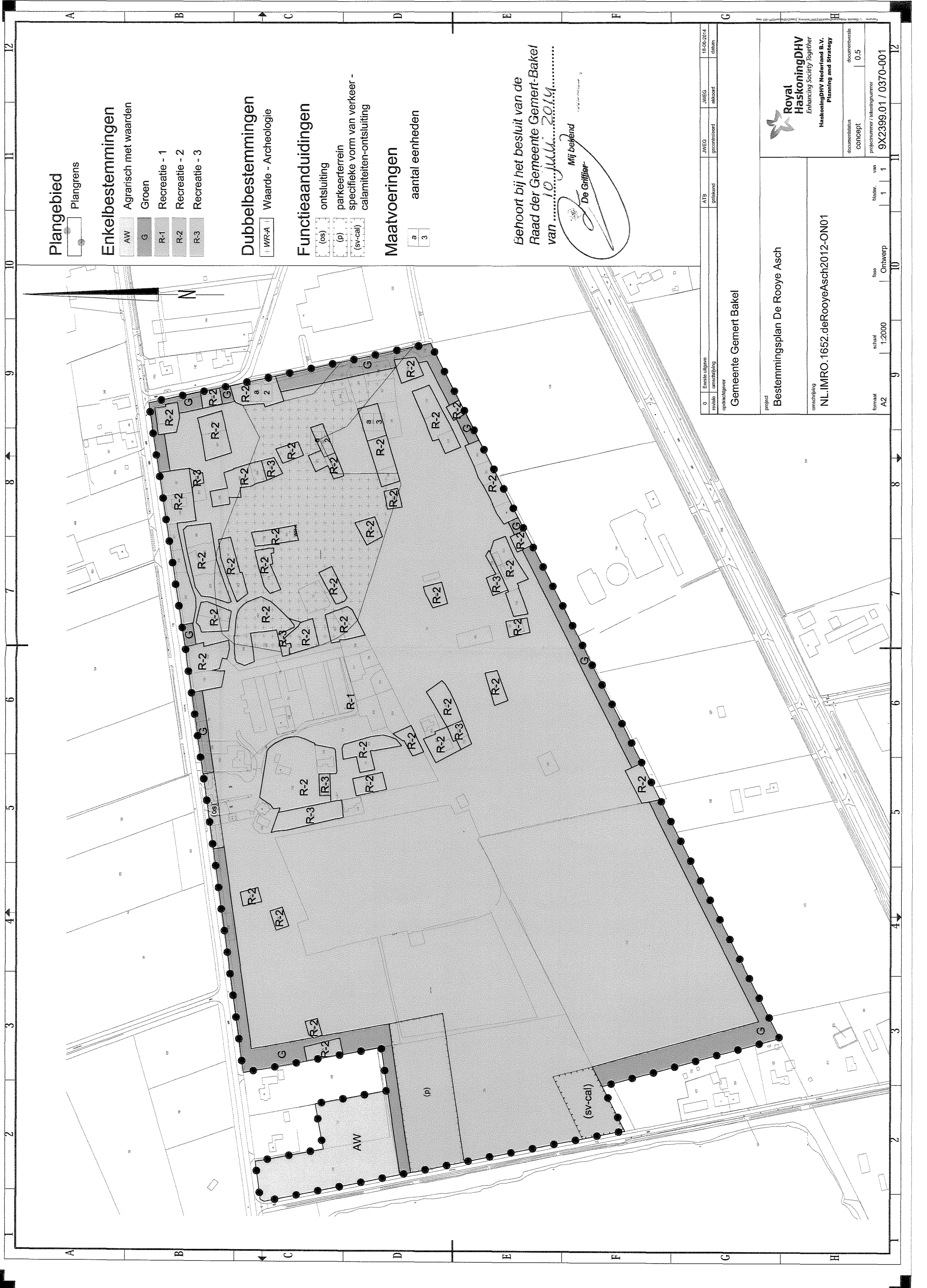
**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Behoort bij het besluit van de
Raad der Gemeente Gemert-Bakel
van 19 juli 2014

Mij bekend

De Griffier

Bestemmingsplan
de Rooie Aech 2013



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- AW Agrarisch met waarden
- G Groen
- R-1 Recreatie - 1
- R-2 Recreatie - 2
- R-3 Recreatie - 3

Dubbelbestemmingen

+WR-A+ Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen

- (os) ontsluiting
- (p) parkeerterrein
- (sv-cal) specifieke vorm van verkeer - calamiteiten-ontsluiting

Maatvoeringen

aantal eenheden
a 3

Behoort bij het besluit van de Raad der Gemeente Gemert-Bakel van 10 juli 2014

Mij bevelend
De Griffier

0	Eerste uitgave	ATB	JWEG	JWEG	18-08-2014
revisie	omschrijving	gekeurd	gecontroleerd	akkoord	datum
opdrachtgever					

Gemeente Gemert Bakel

project
Bestemmingsplan De Rooye Asch

omschrijving
NL.IMRO.1652.deRooyeAsch2012-ON01



Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together
HaskoningDHV Nederland B.V.
Planning and Strategy

documentstatus	documentversie
concept	0.5
projectnummer / tekeningsnummer	9X2399.01 / 0370-001

formaat	schaal	fase	bladnr.	van
A2	1:2000	Ontwerp	1	1



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Behoort bij het besluit van de
Raad der Gemeente Gemert-Bakel
van 10 juli 2014


De Griffier

Mij bekend

**Bestemmingsplan
de Rooye Asch 2013**

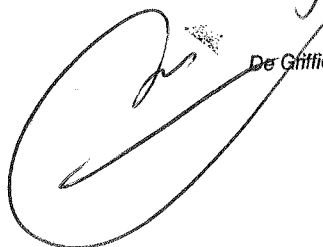
Bijlagen

Inhoudsopgave

Bijlagen

- Bijlage 1 Actualisatie archeologisch onderzoek en selectiebesluit
- Bijlage 2 Quickscan natuurwaarden, 2012
- Bijlage 3 Verantwoording Verordening Ruimte
- Bijlage 4 Integrale verkeersanalyse Rooye Asch, 2013
- Bijlage 5 QRA Propaanreservoir nabij Rooye Asch
- Bijlage 6 Besluit aanmeldnotitie
- Bijlage 7 Economie
- Bijlage 8 Planschaderisiconalyse
- Bijlage 9 Exploitatieplan
- Bijlage 10 Inspraakreacties 2008

Behoort bij het besluit van de
Raad der Gemeente Gemert-Bakel
van10 juli 2014.....

 Mij bekend
De Griffier



Royal
HaskoningDHV

Behoort bij het besluit van de
Raad der Gemeente Gemert-Bakel
van 10 juli 2014

Mij bekend

De Griffier

Documenttitel: Bestemmingsplan de Rooye Asch 2013
Bijlagen

Status: ontwerp ter vaststelling

Datum: 18 juni 2014

Projectnaam: De Rooye Asch

Projectnummer: 9X2399

Opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel i.s.m. Cocon Vastgoed

Referentie: 140198

Auteur(s): M. van Ginneken, M. ten Dam

Collegiale toets: J.W. Geuke

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door: J.W. Geuke

Datum/paraaf vrijgave:

Bestemmingsplan: "Rooije Asch 2013"

BIJLAGE I: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan "de Rooye Asch 2013"

Bijlage I: Nota van zienswijzen

versie 11 juni 2014

INHOUDSOPGAVE

Behoort bij het besluit van de
Raad der Gemeente Gemert-Bakel
van 10 juli 2014

as
Mij bekend
De Griffier

I.	INLEIDING.....	3
II.	ZIENSWIJZEN	3
1.	De heer H.A.J.M. Biemans, mevrouw J.M.P.G. Biemans, de heer M.H.A. Biemans, de heer P.M.H.A. Biemans, de heer A.J. Biemans en Biemans Onroerend Goed BV, Onze Lieve Vrouwestraat 4, 5423 SK HANDEL	3
2.	Mevrouw F.M.B.P. Voets, Postbus 95, 5427 ZH BOEKEL	5
3.	Mevrouw Van de Ven-Peters, woonachtig Haveltweg 41 te Handel, namens deze mr. A.Ph.M. Hamelers, HamelersNijkamp Advocaten, Velmolenweg 52b/54b, postbus 445, 5400 AK Uden.	9
4.	De heer G.H. van Dijk, wonende aan de Robiniahof 5 te Leimuiden, eigenaar van de percelen D45, D46, D106 en D118, namens deze DAS, mevrouw mr. H.P.J.G. Berkers, Kantoor 's-Hertogenbosch, Postbus 23000, 1100 DM AMSTERDAM.....	12
5.	De Vereniging van Eigenaren Kaveleigenaren de Rooye-Asch, Postbus 95, 5427 ZH BOEKEL, voorzitter A. van Dam, Secretaris L. Lippelt, P. van der Burg penningmeester, Adviseur, Kl. Vleesenbeek, en B. Bloemendaal ondersteunend lid.....	14
6.	De heer J.P.J. van de Ven, wonende aan de Grintweg 15 te (5423 VW) Handel, - de heer F. de Louw, wonende aan de Grintweg 7 te (5423 VW) Handel, - mevrouw N. van de Ven, wonende aan de Grintweg 17 te (5423 VW) Handel, de heer W.A. Kuypers, wonende aan de Fuik 33 te (5423 VT) Handel, namens deze Boskamp Willems advocaten, Postbus 8727 LS EINDHOVEN, mr. T. van den Berk.....	38
7.	De heer W.J.P.M van Dijk, en G.W.A.M. van Dijk-Vereijken, wonende op het adres Haveltweg 63 kavel a25 (kadastraal perceel 587 en 664, 5423 VV HANDEL.....	42
8.	De heer G.H. van Dijk, wonende aan de Robiniahof 5 te Leimuiden, eigenaar van de percelen D45, D46, D106 en D118, namens deze DAS, mevrouw mr. H.P.J.G. Berkers, Kantoor 's-Hertogenbosch, Postbus 23000, 1100 DM AMSTERDAM.....	44
III.	UITSPRAAK RAAD VAN STATE 200202189/1.....	46

I. INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan "Rooye Asch 2013" heeft met ingang van 2 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 13 mei 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan bij de raad 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.

II. ZIENSWIJZEN

1. De heer H.A.J.M. Biemans, mevrouw J.M.P.G. Biemans, de heer M.H.A. Biemans, de heer P.M.H.A. Biemans, de heer A.J. Biemans en Biemans Onroerend Goed BV, Onze Lieve Vrouwestraat 4, 5423 SK HANDEL

Ontvankelijkheid

Op 13 mei 2013 hebben Dhr. H.A.J.M. Biemans, mevrouw J.M.P.G. Biemans, de heer M.H.A. Biemans, De heer P.M.H.A. Biemans, De heer A.J. Biemans en Biemans Onroerend Goed BV gevestigd aan de Onze Lieve Vrouwestraat 4, 5423 SK HANDEL, een schriftelijke zienswijze opgesteld, welke op 13 mei 2013 persoonlijk is afgegeven in het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Men verzoekt om rekening te houden met de afwatering van omliggende percelen. Daarnaast verzoekt men om een gelijke behandeling met betrekking tot de bedrijfsmatige exploitatie op het gebied van het voorkomen van permanente bewoning en de sanctiestelling als dat onverhoopt zich voordoet op het recreatiepark.

Beantwoording

Zienswijze 1.1

Volgens appellant is in het plan geen rekening gehouden met de afwatering van het recreatieterrein "Recreatief Wonen met paarden" aan de Peeldijk 46 te Handel.

Antwoord:

In het ontwerp bestemmingsplan is een passende bestemming opgenomen in de groenstrook. De bestemming die op de sloot van toepassing is betreft de bestemming artikel 4 Groen. Hier is in sub c voorzien in de aanleg van sloten en waterhuiskundige voorzieningen. In het advies van het Waterschap is hier verder niets over opgenomen. De aanbevelingen op het ruimtelijke plan Peeldijk 46 Handel zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel herziening oktober 2011 worden geraadpleegd en in acht genomen. Dit bestemmingsplan heeft de IMRO aanduiding: NL.IMRO.1652.Buitengebied102011 en is geheel in werking getreden en onherroepelijk. Het waterschap heeft geen opmerkingen gemaakt over dit plan. De waterparagraaf zal in acht worden genomen. In het bestemmingsplan Rooye Asch zal een passende planologische oplossing worden opgenomen. Zie het volledige artikel in artikel 4 Groen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- **afwaterings-** en infiltratievoorzieningen;

Eenzelfde aanvulling wordt doorgevoerd in de bestemmingen R-1, R-2 en R-3. Daarnaast wordt in genoemde bestemmingen een gebruiksbepaling opgenomen die handhaving van een adequate afwateringsvoorziening waarborgt.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De aanpassing is als volgt:

Artikel 4 wordt voorzien van een voorwaardelijke bepaling (aanleggen en instandhouden) zodat de afwatering planologisch wordt verankert in het bestemmingsplan.

Zienswijze 1.2

De hoogte van een eventuele boete die kan worden opgelegd in verband met een overtreding van het verbod op permanente bewoning dient gelijkheid te vertonen met de op het terrein van appellant opgelegde sanctie (en ook anderszins dient door de gemeente sprake te zijn van gelijkwaardige behandeling ingeval van een overtreding).

Antwoord:

Het aangrenzende recreatieterrein "Recreatief Wonen met paarden" aan de Peeldijk 46 is een zelfstandig recreatieterrein, maar sluit feitelijk aan op het recreatiepark "De Rooye Asch". Ter voorkoming van permanente bewoning zijn in dit bestemmingsplan bepalingen opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan Bakel Milheeze en De Rips op pagina 55 is dan ook het volgende opgenomen:

Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel herziening oktober 2013

Vanuit provinciaal planologische optiek is het belangrijk dat de woningen gelegen in het buitengebied een recreatieve bestemming krijgen, houden en niet permanent bewoond worden en bedrijfsmatige exploitatie is vastgelegd in het bestemmingsplan. Ter voorkoming van permanente bewoning van alle recreatiewoningen en/of verblijfseenheden welke onder de bestemming 'Recreatie' vallen, zal expliciet in de specifieke gebruiksregels verwoord worden dat permanente bewoning van deze woningen strijdig is met de bestemming.

In artikel 9.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel Herziening oktober 2011 zijn dan ook specifieke planregels opgenomen ter voorkoming dat recreatiewoningen en verblijfseenheden voor permanente bewoning gebruikt kunnen worden. Daarnaast bevat dit bestemmingsplan de overige artikelen ter voorkoming van permanente bewoning. Dit komt voort uit de bepalingen van de Verordening Ruimte met name artikel 11.9 Verordening Ruimte. Artikel 9 onder b Verordening Ruimte ziet toe op een bedrijfsmatige exploitatie. Onder bedrijfsmatige exploitatie verstaan wij in dit kader het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer en exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt. De exploitant en gemeente zijn verantwoordelijk dat permanente bewoning op het complex wordt tegengegaan.

Om het geheel sluitend te maken is hiervoor een nadere overeenkomst opgesteld in het kader van grondexploitatie. Daarnaast is er een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Bij elk recreatiepark in de gemeente Gemert-Bakel wordt deze overeenkomst afgesloten. Daarnaast geldt er nog het algemene handhavingsbeleid van de gemeente Gemert-Bakel. Daar zijn bestuursrechtelijke dwangmiddelen opgenomen welke kunnen worden toegepast indien er strijdigheden ontstaan met publiekrechtelijke regels.

Specifiek voor het recreatiepark "de Rooye Asch" is het volgende opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning:

Het bestemmingsplan heeft in haar regels, toelichting en overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie het aspect voorkomen van permanente bewoning optimaal gewaarborgd zoals vereist in de Verordening Ruimte. Op deze manier hebben we een passende planologische regeling getroffen.

Het beleid van permanente bewoning van de gemeente Gemert-Bakel dateert van 2004 en is van toepassing op de recreatieparken binnen de gemeente Gemert-Bakel. In paragraaf 3.3.9 van het bestemmingsplan met de titel "Beleidsnotitie Uitgangspunten voor aanpak permanente bewoning" is aandacht gegeven aan het aspect permanente bewoning in het bestemmingsplan "De Rooye Asch 2013". Ook in paragraaf 4.1 wordt in voldoende mate beschreven hoe er wordt omgegaan met permanente bewoning. Alsmede in de juridische beschrijving van de planregels in hoofdstuk 6, paragraaf 6.2 onder artikel 5. In de beschrijving van artikel 6 ontbreekt deze beschrijving, maar is wel overeenkomstig van toepassing. Dit zal worden aangepast. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat de beschrijving ook van toepassing is op artikel 6 Recreatie - 2. In de regels van het bestemmingsplan is permanente bewoning uitgesloten.

In het recreatiepark de Rooye Asch zijn regels met dezelfde strekking ter voorkoming van permanente bewoning opgenomen. We voldoen daarmee aan de Verordening Ruimte en het gemeentelijke beleid.

Om de taken rollen afspraken met betrekking tot permanente bewoning meer daadkracht te geven is er een overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie afgesloten. De zakelijke samenvatting van de overeenkomst heeft ter inzage gelegen met de grondexploitatie overeenkomst. De overeenkomst heeft nagenoeg dezelfde inhoud en heeft de strekking tot het voorkomen van permanente bewoning. Het recreatiepark is groter en anders van omvang c.q. aard dan het recreatiepark van appellant. Daar is dan ook naar gekeken, om per geval een passende regeling op te nemen ter voorkoming van permanente bewoning. Er is dan ook een gelijke doeltreffende sanctie opgenomen in de overeenkomst indien de ontwikkelaar tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen ter voorkoming van permanente bewoning. Omdat het recreatiepark "De Rooye Asch" een grootschaliger recreatiepark is, zijn de sancties dan ook naar boven aangepast (zwaardere sanctie) aan de schaalgrootte van de ontwikkeling.

Indien er permanente bewoning desondanks zal plaatsvinden, zal er op de zelfde wijze bestuursrechtelijk worden opgetreden. Dit is vastgelegd in het algemene handhavingssuitvoeringsplan van de gemeente Gemert-Bakel.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De aanpassing is als volgt:

De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat de beschrijving ook van toepassing is op artikel 6: Recreatie - 2. In de regels van het bestemmingsplan is permanente bewoning uitgesloten.

2. Mevrouw F.M.B.P. Voets, Postbus 95, 5427 ZH BOEKEL

Op 13 mei 2013 heeft mevrouw F.M.B.P. Voets, postbus 95, 5427 ZH te Boekel, eigenaresse van het perceel GMT00 Sectie P, nummer 670, plaatselijk bekend Haveltweg 59 p670 5423 VV HANDEL, een schriftelijke zienswijze opgesteld, welke op 13 mei 2013 persoonlijk is afgegeven in het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk. Op 21 mei 2013 zijn de gronden van de zienswijze aangevuld.

Samenvatting zienswijze

Appellant verzoekt om de plantekening in overeenstemming te brengen met de voor haar gewenste feitelijke omstandigheden. Men is van mening dat men 4 kavels in bezit heeft. Het perceel staat op de plankaart nu als een kavel.

Verder is men van mening dat archeologie niet van toepassing is op het perceel, omdat bij de aanleg van leidingen op mijn perceel de grond reeds geroerd is.

Beantwoording

Zienswijze 2.1

Appellant verzoekt om de plan verbeelding in overeenstemming te brengen met de voor de eigenaar gewenste 4 kavels op het perceel P670. Men is van mening dat men momenteel in het bezit is van 4 kavels.

Antwoord:

Uit de kadastrale situatie noch uit andere bronnen kunnen wij afleiden dat zich ter plaatse 4 zelfstandige recreatiekavels bevinden. Het komt ons daarom aanvaardbaar en redelijk voor om uit te gaan van de situatie, zoals die blijkt uit de uitspraak van de Raad van State met kenmerk 200202189. Daarnaast gaan wij uit van verleende vergunningen en/of aantoonbare gemeentelijke toezeggingen.

Op grond daarvan wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat voor de kavel P670 geldt dat hierbinnen twee recreatieverblijven met de bijbehorende bouwwerken geplaatst mogen worden, waaronder een stacaravan voor opslagdoeleinden.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2.2

Appellant is van mening dat de aanduiding archeologie niet van toepassing is op het perceel omdat bij de aanleg van leidingen op het perceel de grond reeds geroerd is.

Antwoord:

Op een klein gedeelte van het perceel van appellant is inderdaad de aanduiding archeologie van toepassing verklaard. Zie hiervoor de verbeelding van het bestemmingsplan. In bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan De Rooye Asch 2013 is het archeologisch onderzoek opgenomen zoals opgesteld door SOB Research, instituut voor Archeologisch en Aardkundig Onderzoek zoals opgesteld en geactualiseerd in maart 2012. In de planregels is de bestemming opgenomen in artikel 8 Waarde Archeologie.

In 2009 is voor de Gemeente Gemert-Bakel een Archeologische Beleidskaart opgesteld (Vestigia, 2009). Deze kaart is beleidsmatig verankerd in de 'Archeologieverordening Gemeente Gemert-Bakel 2009', die op 28 januari 2010 door het gemeentebestuur is vastgesteld.

Door de Gemeente Gemert-Bakel is besloten dat in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan eerst een Archeologisch Bureauonderzoek en een (verkennd) Inventariserend Veldonderzoek door middel van Grondboringen (IVO-Overig) moet worden uitgevoerd, als eerste stap in de Archeologische Monumentenzorg-cyclus (AMZ-cyclus). In 2008 is door SOB Research ten behoeve van het plangebied reeds een Archeologisch Bureauonderzoek uitgevoerd (van Wilgen, 2008). Vervolgens is door SOB Research in 2008 een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Grondboringen, verkennd, uitgevoerd (Ras, 2009). De toenmalige onderzoeksgegevens zijn in het kader van het huidige onderzoek geactualiseerd in 2012, en waar nodig, bijgewerkt. Boring 47 is uitgevoerd nabij het perceel van appellant. De bevindingen zijn opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende archeologische rapporten.

Appellant heeft aanvankelijk niet aannemelijk gemaakt dat (en in hoeverre) de gronden verstoord zijn. Daarom is appellant op 15 mei 2013 gevraagd een nadere onderbouwing aan te leveren, waaruit zou kunnen blijken dat de grond dermate geroerd is dat er redelijkerwijs geen archeologische waarden meer aanwezig kunnen zijn. In de aanvullende zienswijze van 21 mei 2013 geeft appellant aan dat men de beschikking heeft over foto's en ander beeldmateriaal.

De Omgevingsdienst Zuidoost Brabant heeft de rapportage en de zienswijze beoordeeld en heeft de gemeente geadviseerd een selectiebesluit te nemen voor een aantal percelen of perceelsgedeelten.

Door middel van een selectiebesluit stelt de gemeente gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde vrij van nader onderzoek of andere maatregelen. Het selectiebesluit met bijbehorende stukken is opgenomen onder bijlage 1 van de plantoelichting. Het besluit geeft aanleiding tot een aanpassing van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor gronden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde wordt de huidige aanduiding ter bescherming van archeologische waarden gehandhaafd. Overigens wordt opgemerkt dat een nader onderzoek in het kader van een omgevingsvergunning pas nodig is vanaf een oppervlakte grondroering van 500 m². Gezien de omvang van het bouwperceel en de daarop toegestane m² aan bebouwing, zal men geen hinder ondervinden van deze regeling.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2.3

In de aanvulling op de zienswijze geeft appellant aan een persoonsgebonden gedoogbeschikking permanente bewoning te bezitten. Deze overeenkomst wordt ter kennisname aangeboden. Bij een eerdere procedure is de gemeente ten onrechte uitgegaan van de informatie dat appellant geen beschikking heeft over een dergelijke beschikking.

Antwoord:

Gelet op de beschikking en de vaste jurisprudentie wordt aan het overgangsrecht van het bestemmingsplan een bepaling opgenomen waarin de op het plangebied betrekking hebbende persoonsgebonden beschikkingen als uitzondering op het overgangsrecht worden geregeld. Voor het overige verwijzen we naar de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 3.3.9. Op basis van het beleid Permanente bewoning van 2004 zijn er 8 personen met een persoonsgebonden beschikking. Mevrouw Voets heeft een beschikking op haar perceel P670, zie hiervoor de afgegeven beschikking permanente bewoning d.d. 11 april 2006 met kenmerk 05.12057 aan mevrouw F.M.B.P. Voets. Op deze manier wordt het recht van een beschikking permanente bewoning in planologische zin gerespecteerd en houdt deze zijn werking. De toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 3.3.9 wordt daarnaast aangepast op de bovenstaande zienswijze.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2.4

Appellant geeft aan dat de zienswijze zoals deze is ingediend namens haar als lid van de VVE als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Ze wil dan ook een afschrift ontvangen van de beantwoording van de zienswijze.

Antwoord:

Appellant vraagt een andere, eveneens ingediende zienswijze hier als herhaald en ingelast te beschouwen. In dit verband verwijzen wij naar onderdeel 2.5 van de onderhavige notitie.

Voor wat betreft het tweede deel van het verzoek zijn wij van oordeel dat het op de weg van de VvE ligt om haar leden te informeren over correspondentie tussen de VvE en de gemeente. Aan dit gedeelte van het verzoek voldoen wij derhalve niet.

De VvE heeft daarnaast namens haar leden een nieuwe zienswijze ingediend. We verwijzen daarom tevens naar de beantwoording van de nieuwe zienswijze van de VvE (nr. 5).

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2.5

Appellant wil toepassing van het overgangsrecht waarbij zij haar kavels kan gebruiken zoals dat feitelijk al omstreeks 1974 wordt gebruikt c.q. conform het vigerend bestemmingsplan wordt gebruikt. Dan wel zoals dat in soortgelijke gevallen bij soortgelijke situaties gebruikt wordt. Met de mogelijkheid om op enig moment over te gaan naar het nieuwe bestemmingsplan waarbij zij op haar kavels dezelfde recreatiewoningen kan bouwen zoals dat voor de rest van het bestemmingsplan geldt R1. Zodat zij vanuit haar eigen kavels individueel bijdraagt aan de herontwikkeling van het park. Uw Raad wordt beleefd verzocht om de bestemming ter plaatse zodanig aan te passen in aanduiding R1. Dit ter voorkoming van geschillen over gebruik van de recreatiewoningen. Dit ligt in de lijn der verwachtingen naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bestemming R2 schiet onder de huidige omstandigheden haar doel voorbij. Belanghebbende wordt mogelijk in de toekomst alsnog belemmerd indien zij dan haar chalet zou willen verbouwen of vergroten of vervangen.

Antwoord:

Het bestemmingsplan is juist zodanig opgezet dat het gebruik van de eigen kavels op de huidige manier adequaat wordt geregeld. Er is immers wel degelijk een planologisch relevant verschil tussen het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de bestaande kavels en van de 'nieuwe' kavels die op dit moment deel uitmaken van de herontwikkeling. Daarom is gekozen voor een splitsing in een bestemming R-1 en bestemming R-2 (en daarnaast nog een bestemming R-3, hier verder niet van belang). Uit de uitspraak van de Raad van State (200909981/1/R3) maken wij niet op dat de wijze van regelen materieel dan wel formeel onjuist zou zijn. De bestemming respecteert de bestaande bouwwerken, daarmee wordt niemand onevenredig benadeeld. Dit is een passende planologische manier van bestemmen. Indien men nog geen bouwvergunning of omgevingsvergunning heeft voor de aanwezige bouwwerken kan men een verzoek tot legalisatie doen. Indien men vervangende nieuwbouw wil plegen zijn de regels van R-2 van toepassing. Het plan bevat echter ook een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de bestemming R-2 te wijzigen in de bestemming R-1. Die bestemming biedt in beginsel meer mogelijkheden dan de bestemming R-2. De keuze om in dit verband te opteren voor een wijzigingsbevoegdheid moet uiteraard niet worden gezien als 'belemmering' (in welke zin dan ook) maar geeft de gemeente de mogelijkheid om te kunnen sturen op de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij maakt het rechtens niet uit wie uiteindelijk de betreffende kavel herontwikkelt: dat kan de parkeigenaar zijn of de (individuele) kaveleigenaar. Van belang is dat er op het moment van wijziging een plan c.q. verzoek voorligt dat in overeenstemming is met de wijzigingscriteria en met de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming R-1.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2.6

Appellant stelt vast dat de kavels niet zijn terug te vinden op de verbeelding en/of stedenbouwkundig ontwerp. Uw Raad wordt beleefd verzocht wordt haar huidige kavels P237 en P238 in de op te nemen de verbeelding en/of stedenbouwkundig ontwerp en het huidige gebruik van de kavels positief te bestemmen.

Antwoord:

Het is technisch niet mogelijk de kadastrale ondergrond te tonen in het digitale plan op www.ruimtelijkeplannen.nl. De kadastrale ondergrond is echter wel als onderlegger gehanteerd bij het opstellen van de verbeelding en wordt wel getoond op de analoge verbeelding. Er is nog geen sprake van een definitief stedenbouwkundig ontwerp. De bestemming R-2 doet voldoende recht aan de huidige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de particuliere kavels.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 3. Mevrouw Van de Ven-Peters, woonachtig Haveltweg 41 te Handel, namens deze mr. A.Ph.M. Hamelers, HamelersNijkamp Advocaten, Velmolenweg 52b/54b, postbus 445, 5400 AK Uden.**

Op 10 mei 2013 heeft Mevrouw Van de Ven-Peters, woonachtig Haveltweg 41 te Handel, namens deze HamelersNijkamp Advocaten, Velmolenweg 52b/54b, postbus 445, 5400 AK Uden, een schriftelijke zienswijze opgesteld, welke op 13 mei 2013 per post in het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze (inclusief aanvulling) is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Tevens heeft men op 13 mei 2013 een bezwaarschrift gericht met betrekking tot het m.e.r. beoordelingsbesluit Recreatiepark De Rooye Asch 2013 te Handel.

Samenvatting zienswijze

Appellante geeft aan dat ze belanghebbende is, en verknocht is aan haar woning, tuin en de naaste omgeving waarin het recreatiepark De Rooye Asch is gelegen. Ze wil rust en is van mening dat er nu veel onzekerheid ontstaat en dat het parkeervraagstuk tot op heden volstrekt onduidelijk is voor appellant. Men verzoekt de gronden van de zienswijzen in het ontwerp bestemmingsplan aan te passen door tegemoet te komen aan de bezwaren. Met name is het van belang dat de overlast van de geplande parkeerplaats meer richting de Grindweg wordt verplaatst en verder wordt verwijderd van de Haveltweg.

Beantwoording

Zienswijze 3.1

Appellante geeft aan dat het oorspronkelijke ontwerp bestemmingsplan dateert van 9 juni 2009. Daarbij geeft ze aan dat de uitbreiding voorziet op een uitbreiding van het recreatieterrein van ongeveer 18 hectare naar ongeveer 27 hectare. Men is van mening dat elke uitbreiding ongewenst is en dat daarmee de financiële onderbouwing van het gehele plan tot uitbreiding van 450 nieuw op te richten verblijfseenheden ondeugdelijk is onderbouwd. Onder verwijzing naar het rapport van Royal Haskoning geven ze aan dat er slechts budget is voor 350 eenheden. Hiermee zijn ze van mening dat het exploitatieplan economisch en financieel gezien onvoldoende is onderbouwd en innerlijk tegenstrijdigheden vertoont.

Antwoord:

Er wordt niet onderbouwd waarom appellant elke uitbreiding ongewenst acht. Voor wat betreft de financiële onderbouwing van het plan merken wij het volgende op. Bijlage 7 geeft aan op welke wijze De Rooye Asch kwalitatief herontwikkeld moet worden om van toegevoegde waarde te zijn aan het verblijfs-toeristisch product in de regio. Dat betekent dat het park, eenvoudig gezegd, op een hoogwaardige manier

moet worden ontwikkeld. Niettemin wordt - om andere redenen - wel aan de zienswijze tegemoet gekomen, aangezien het maximaal aantal te bouwen recreatiewoningen (binnen R-1) naar beneden wordt bijgesteld tot 275. Mede hierdoor is er geen aanleiding de conclusies aangaande de financieel-planologische uitvoerbaarheid nog in twijfel te trekken.

Opmerking: gelet op de ontwikkelingen in de markt, wordt een verdergaande kwaliteitsimpuls voor de ontwikkeling gevraagd. Deze impuls wordt onder andere vorm gegeven door meer open water in het gebied te brengen, waarop een groot deel van de recreatieverblijven wordt georiënteerd. Met name deze reden ligt ten grondslag aan de verlaging van het (maximaal) aantal te bouwen recreatieverblijven. In de regels van het bestemmingsplan wordt daarom nu een maximum van 275 recreatieverblijven voorgeschreven.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3.2

Appellante geeft aan dat door de beoogde forse toename van het aantal recreatiewoningen en daarmee de toename van gasten spreekt het voor zich dat er veel meer geluidshinder zal ontstaan. Men ziet de uitbreiding van de Rooye Asch niet zitten in verband met Verkeershinder.

Antwoord:

Allereerst wordt opgemerkt dat het maximum aantal recreatiewoningen dat op grond van dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt niet hoger ligt dan het aantal dat op grond van het vigerende bestemmingsplan toelaatbaar is. Integendeel, het vigerende bestemmingsplan kende een voorraad van maximaal 512 recreatiewoningen, terwijl in het nieuwe bestemmingsplan niet meer dan 275 nieuwe recreatiewoningen zijn toegestaan (R-1). Daarnaast is voor dit ontwerp bestemmingsplan een nieuw verkeersonderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek blijkt het plan uit oogpunt van verkeersontsluiting aanvaardbaar te zijn. Hetzelfde geldt voor de geluidshinder, die in de nieuwe situatie nooit meer zal bedragen dan mogelijk zou zijn geweest bij invulling van de voorheen geldende maximale planvoorraad.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3.3

Appellante wijst op het punt dat de parkeervoorziening van het dagtoerisme gepland is op de hoek van de Grindweg/Haveltweg. Men geeft aan dat het veiliger is voor het verkeer om een parkeerplaats te creëren richting de oversteekplaats voor voetgangers en fietsers over de Grindweg. In ieder geval zal een nieuwe parkeerplaats verder verwijderd moeten zijn van het kruispunt. Appellante is namelijk van mening dat het bestemmingsplan zorgt voor gevoel van onveiligheid en onzekerheid. Ze is het niet eens met de situering van de parkeerplaats pal naast haar huis. Daarnaast geeft ze aan dat haar kavel en het belendende perceel de bestemming verkeer en verblijfsgebied heeft gekregen en dat het perceel van appellant de bestemming agrarisch met waarden heeft gekregen.

Antwoord:

Zoals hiervoor reeds is aangegeven blijkt uit het verkeersonderzoek dat er geen sprake is van een onaanvaardbare situatie. Niettemin wordt bij vaststelling binnen de bestemming Recreatie-1 een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen zodat op eigen terrein van het park (dus verder weg van de woning van appellante) in voldoende mate wordt voorzien in het bezoekersparkeren. Tot slot is in de planregels in artikel 5.1 onder 'n' bij de bestemming Recreatie-1 en in artikel 6.1 onder 'e' bij de bestemming Recreatie-2 voorzien van ondergeschikte ruimte voor

parkeervoorzieningen. Dit maakt parkeren (ook bezoekersparkeren) in ondergeschikt mate mogelijk buiten de aanduiding 'parkeerterrein'. Voor wat betreft de opmerkingen over de bestemmingen zie de beantwoording van zienswijze 3.4.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3.4

Appellante is het niet eens met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zij is van mening dat het niet is toegestaan om deze bevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders te geven omdat het een onevenredige afbreuk doet aan het omringende landschap, anderzijds omdat het onevenredig afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Voorts is zij van mening dat de beoogde wijziging van de bestemming de grondruil frustreert.

Antwoord:

Zie het antwoord bij 3.3 voor de gewijzigde parkeersituatie. Voor wat betreft de gronden naast en achter de woning van appellante wordt bij vaststelling de bestemming Agrarisch met waarden toegekend, conform het huidige gebruik en vigerende bestemming waarin hekwerken tot 1,5 meter hoog zijn toegestaan. In elk geval moet een afschermende groenzone tussen het parkeerterrein en het perceel van appellant in de nieuwe situatie worden aangelegd. De beoogde grondruil is van de baan en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Parkeren is geregeld op grond van de ontwikkelaar.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3.5

Appellante heeft op 13 mei 2013 een pro-forma bezwaar ingediend tegen het Mer-beoordelingsbesluit Recreatiepark De Rooye Asch 2013 te Handel. De nadere gronden van zijn bezwaar zijn aangevuld op 19 september 2013.

Samenvatting zienswijze

Appellante wenst geen parkeerplaats naast haar woning. Oude parkeerplaats (overzijde Haveltweg) ten onrechte niet betrokken in Mer-beoordelingsbesluit. Parkeerplaats behoort tot het recreatieterrein maar wordt niet als zodanig gebruikt, maar wel als vuilstort. Dit levert hinder en schade op voor de omwonenden. Appellant verzoekt middels een hoorzitting nader te worden gehoord en vraagt om vooralsnog geen besluit te nemen over (niet-)ontvankelijkheid van het bezwaarschrift.

Antwoord:

Inhoudelijk: het betreffende gebied is bestemd voor Natuur (bestemmingsplan Buitengebied 2010). Parkeren is hier niet (meer) toegestaan. Om die reden zijn deze percelen/dit gebruik niet betrokken bij de Mer-beoordeling en ook niet bij de onderhavige planvorming. Het aspect van (onbedoeld) gebruik van gronden is een beheersmatig aspect (handhaving) en valt alleen daarom al buiten het kader van deze procedure.

Procedureel: De commissie bezwaarschriften is van mening dat er sprake is van kennelijke niet-ontvankelijkheid op het gebied van artikel 6.3 Awb. Tegen een m.e.r. beoordelingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open omdat het een voorbereidingsbeslissing betreft op het bestemmingsplan (artikel 6:3 Awb). Dit is anders als een belanghebbende los van het vast te stellen bestemmingsplan rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen. Hierbij kan bijvoorbeeld sprake zijn als men in het belang wordt getroffen door het MER besluit zonder dat dit zijn grondslag heeft in het bestemmingsplan. Op basis van vaste jurisprudentie dient het rechtstreekse belang aangetoond te worden.

Conclusie: deze zienswijze is niet ontvankelijk / deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. De heer G.H. van Dijk, wonende aan de Robiniahof 5 te Leimuiden, eigenaar van de percelen D45, D46, D106 en D118, namens deze DAS, mevrouw mr. H.P.J.G. Berkers, Kantoor 's-Hertogenbosch, Postbus 23000, 1100 DM AMSTERDAM.

Op 8 mei 2013 heeft de heer G.H. van Dijk, wonende aan de Robiniahof 5 te Leimuiden, eigenaar van de percelen D45, D46, D106 en D118, namens deze DAS, mevrouw mr. H.P.J.G. Berkers, Kantoor 's-Hertogenbosch, Postbus 23000, 1100 DM AMSTERDAM, een schriftelijke pro forma zienswijze opgesteld, welke op 13 mei 2013 per post in het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk. Per brief is een extra gelegenheid

gegeven om de zienswijze aan te vullen voor 22 mei 2013. Op 15 mei 2013 zijn de nadere gronden van de zienswijze ingekomen.

Samenvatting zienswijze

Op grond van het bestemmingsplan Rooye Asch krijgt (een gedeelte van) het perceel van cliënt de bestemming "Groen". Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd en de reeds bestaande gebouwen vallen binnen de groenstrook vallen onder het overgangsrecht. Cliënt is van oordeel dat onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen met name de recreatieve mogelijkheden. Eiser wenst een voortzetting van de bestemming conform het oude bestemmingsplan. In zijn algemeenheid daarover nog het volgende. Het toedelen van 2 conflicterende bestemmingen op één hoofdgebouw / perceel is planologisch niet te verantwoorden en kan ook niet nader worden gemotiveerd. Het plan is op dit punt onzorgvuldig geredigeerd. Zo kan men niet een klein, onduidelijk/onzeker en onzelfstandig deel van een legaal hoofdgebouw, dan wel van het perceel ineens onder het overgangsrecht laten vallen. Dit leidt tot grote rechtsonzekerheid en is ronduit slordig te noemen.

Beantwoording

Zienswijze 4.1

Appellant verzoekt om geen verdere medewerking te verlenen aan de vaststelling van het plan dan wel de bestemming op zijn perceel zodanig aan te passen dat op het perceel enkel een recreatie bestemming komt te liggen. Appellant is van mening dat het toedelen van twee conflicterende bestemmingen op één hoofdgebouw/perceel planologisch niet te verantwoorden is en kan ook niet nader worden gemotiveerd. Plan is op dit punt onzorgvuldig geredigeerd. Plan leidt tot grote rechtsonzekerheid.

Antwoord

Na overleg met appellant is gebleken dat de zienswijze is gebaseerd op een verkeerde interpretatie van het ontwerp-bestemmingsplan. De bestaande rechten van appellant worden ook in het ontwerp-bestemmingsplan gerespecteerd. In overleg met appellant kan inhoud van de zienswijze als ingetrokken worden beschouwd.

Conclusie: deze zienswijze is (inhoudelijk) ingetrokken / deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 5. De Vereniging van Eigenaren Kaveleigenaren de Rooye-Asch, Postbus 95, 5427 ZH BOEKEL, voorzitter A. van Dam, Secretaris L. Lippelt, P. van der Burg penningmeester, Adviseur, Kl. Vleesenbeek, en B. Bloemendaal ondersteunend lid.**

Op 13 mei 2013 heeft de Vereniging van Eigenaren Kaveleigenaren de Rooye Asch (hierna: de Vereniging) een schriftelijke zienswijze opgesteld en diezelfde dag afgegeven in het gemeentehuis. De zienswijze is in goede orde ontvangen en is tijdig ingediend. Naar aanleiding van een eerste beoordeling van de zienswijze is de Vereniging per brief verzocht de zienswijze op een aantal punten te verduidelijken. Hierbij handelde het om onderwerpen in de zienswijze ten aanzien waarvan de Vereniging heeft verwezen naar eerder ingediende stukken. De Vereniging heeft gevraagde aanvulling van de zienswijze op 21 mei 2013 (en daarmee tijdig) afgegeven in het gemeentehuis.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze (inclusief de aanvulling) bestaat uit een groot aantal punten van diverse aard, zoals hierna is beschreven.

Beantwoording

Zienswijze 5.1

Men geeft aan alle voorgaande stukken zoals ingediend in vorige procedure van het bestemmingsplan van 2009 als aangehaald ingelast te beschouwen. Met name voor wat betreft de door of namens de vereniging en of haar leden ingediende zienswijzen in de vorige bestemmingsplanprocedure uit 2009. Dit betreft de zienswijze d.d. 21 juli 2009. Ze geven daarbij aan dat wanneer de inhoud van de zienswijze afwijkt dan prevaleert de huidige zienswijze.

Antwoord:

Het bestemmingsplan Rooye Asch uit 2009 heeft een zelfstandige procedure doorlopen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Het toen voorliggende vaststellingsbesluit is vernietigd, zie hiervoor de uitspraak d.d. 5 oktober 2011 met nr. 200909981/1/R3 (zie bijlage IV). Op dit moment is sprake van een nieuwe procedure, die procedureel los staat van de procedure van het plan uit 2009.

Het is vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld RvS 201210101/1/R3) dat wanneer een appellant verzoekt zienswijzen uit een eerdere procedure als herhaald en ingelast te beschouwen, zonder daarbij redenen aanvoert waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijzen in de bestreden besluiten onjuist zouden zijn, de gemeente niet gehouden is tot een gedetailleerde bespreking van die zienswijzen.

In algemene zin wordt daarom opgemerkt dat het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan (ten opzichte van het plan uit 2009) op diverse onderdelen is gewijzigd en geactualiseerd, inclusief de bij het plan behorende onderzoeken. Veel van de eerder ingediende zienswijze en beroepsgronden gaan thans niet meer op, omdat het plan inmiddels is aangepast.

Appellant is verzocht om de redenen (zoals hiervoor bedoeld) nader te specificeren voor 22 mei 2013. Op 21 mei 2013 zijn de gronden van de zienswijze nader gespecificeerd. Elders in de bespreking van deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.2

Men stelt dat de digitale versie niet overeenkomt met de versie die ter inzage heeft gelegen. Men vraagt een extra termijn om de zienswijzen aan te vullen.

Antwoord:

Het bestemmingsplan met bijbehorende analoge stukken heeft vanaf 2 april 2013 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Gemert-Bakel. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om een afspraak te maken met de ambtenaar om het achter de computer samen het bestemmingsplan te bespreken en in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, alsmede is het bestemmingsplan met bijbehorende stukken te vinden vanaf elke computer op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De stukken die ter inzage hebben gelegen zijn dan ook een identieke print van het digitale bestemmingsplan. Na het indienen van de zienswijze is er op 14 mei 2013 telefonisch contact geweest over het feit dat bepaalde stukken niet te vinden waren op internet. Dit ging met name over de stukken met betrekking tot archeologie. Deze zijn in de bijlagen opgenomen en te vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Aan de telefoon is toegelicht waar precies de stukken te vinden waren op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Men zou de stukken gaan bekijken. Van een verschil tussen het digitale ontwerp bestemmingsplan en de papieren print versie is dan ook geen sprake. Het bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft dan ook zowel op papier alsmede op de website www.ruimtelijkeplannen.nl ter inzage gelegen. De digitale versie gaat voor op de analoge papieren versie. In paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn bepalingen opgenomen over de vormgeving, inrichting, beschikbaarstelling, bekendmaking, en terinzagelegging van ruimtelijke

besluiten. Zo is in artikel 1.2.1 Bro bepaald dat een bestemmingsplan elektronisch beschikbaar moeten worden gesteld. In artikel 1.2.2 Bro is bepaald dat het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. In artikel 1.2.3 Bro tweede lid is aangegeven dat het digitale plan bij afwijkingen voor gaat op het analoge papieren plan. Dit is ook bekrachtigd door de Raad van State. In overeenstemming is er een extra termijn gegeven tot 22 mei om de zienswijze aan te vullen c.q. nader te motiveren dan wel te wijzigen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.3

Men geeft aan dat er geen presentatie is gegeven door de gemeente dan wel de projectontwikkelaar over het nieuwe bestemmingsplan. Ze verwijzen daarbij naar paragraaf 7.2 waarin wordt beschreven dat het plan een reparatie is van het bestemmingsplan uit 2009.

Antwoord:

Vanuit de projectontwikkelaar is er gekozen om het plan te presenteren via een nieuwsbrief. Daarnaast is de procedure gevolgd die de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft in artikel 3.8 Wro. Zoals de toelichting van het bestemmingsplan beschrijft gaat het om het repareren van het bestemmingsplan dat in 2009 door de Raad van State is vernietigd op het punt dat de bestemming ter plaatse van de groenstrook in strijd was met een goede ruimtelijke ordening. In dit nu voorliggende bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de deze bezwaren. Het plan en het bestemmingsplan uit 2009 zijn meerdere malen gepresenteerd aan de bewoners, recreanten en omwonenden van het recreatiepark. Het gaat daarbij om bijeenkomsten vanuit de gemeente alsmede bijeenkomsten vanuit de ontwikkelaar. De noodzaak om het bestemmingsplan wederom te presenteren aan weer nagenoeg dezelfde groep van personen is dan ook niet nodig geacht. Te meer het plan grotendeels identiek van aard is. Vanuit de gemeente is nimmer toegezegd een presentatie te houden van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en bijbehorende toelichting geeft duidelijk weer dat bestaande recreatie objecten gerespecteerd worden en wat de beoogde ontwikkeling verder gaat inhouden om tot een recreatiepark te komen van maximaal 275 nieuwe eenheden. Het bestemmingsplan is dan ook met de nodige zorgvuldigheid tot stand gekomen.

De ontwikkelaar is altijd bereid om het plan nogmaals toe te lichten.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.4

Men verwijst naar allerlei maatschappelijke ontwikkelingen met betrekking tot de komst van een eventueel mestfabriek. Men wil bijgepraat worden over de plannen.

Antwoord:

Er heeft nog geen officiële besluitvorming plaatsgevonden met betrekking tot de locatie aan de Fuik of Wolfsveld ter vestiging van een Mestfabriek. De raadsvergaderingen met betrekking tot deze mestfabriek zijn altijd openbaar geweest. Daarnaast zit er een afvaardiging van de bewoners van de Rooye Asch in de burgerparticipatie groep in de persoon van de voorzitter van de VVE. Tevens is er veelvuldig gecommuniceerd naar de bewoners van de gemeente Gemert-Bakel dat de mestfabriek niet doorgaat en het initiatief op het bedrijventerrein Wolfsveld niet door gaat. De gemeenteraad heeft voor het bestemmingsplan Wolfsveld op 27 juni 2013 een voorbereidingsbesluit genomen, zodat elke vorm van mestverwerking is uitgesloten. Vestiging op een andere locatie past niet binnen het bestemmingsplan en ook is de vestiging in strijd met het beleid van de Verordening Ruimte. De komst van een mestfabriek is dan ook uitgesloten in de omliggende bestemmingsplannen.

Het betrekken van het plan van een mestverwerking in de ruimtelijke procedure van dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk. De gemeenteraad heeft in haar motie aangenomen juist te gaan zoeken naar een alternatieve locatie in het LOG gebied. Dit LOG gebied ligt op voldoende ruimtelijke afstand van het recreatiepark. Het is dan ook niet noodzakelijk of wettelijk vereist om een mogelijke mestverwerkingsinitiatief waarvan de locatie en het bestemmingsplan nog niet bekend is en het tevens in strijd is met provinciaal als ook gemeentelijk beleid op te nemen in de onderbouwing van het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast hebben we te maken met bestaande rechten die momenteel in het bestemmingsplan Rooye asch 2001 zijn opgebouwd. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet dan ook worden afgewogen tegen deze planologische bestaande rechten. Alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen rondom het plangebied van de Rooye Asch dienen dan ook te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en rekening te houden met het recreatiepark zoals dat planologisch is verankert in het bestemmingsplan. Alle nieuwe ontwikkelingen worden gepubliceerd in het Gemerts nieuwsblad. Met betrekking tot de mestverwerking zijn er vanuit de provincie regels opgenomen in de Verordening Ruimte. De gemeente kan niet afwijken van deze regels.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.5

Men is van mening dat het bestemmingsplan nog niet ter inzage kan en mag liggen nu het feit dat het bestemmingsplan uit 2009 vernietigd is door de Raad van State door motiveringsgebreken.

Antwoord:

De uitspraak van de Raad van State mag bekend te worden verondersteld. De zaken waarop het bestemmingsplan is vernietigd bij deze uitspraak zijn gerepareerd in het bestemmingsplan. Het is niet voor niets dat de reparatieslag 2 jaar in beslag heeft genomen. Hierin zijn diverse wijzigingen tekstueel en juridisch doorgevoerd waarbij vele onderzoeken zijn aangepast en geactualiseerd. Dit is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan alsmede in een nieuwe planopzet in de regels en systematiek van het bestemmingsplan. Daarnaast is er een exploitatieplan opgesteld. Overigens lag er in 2009 een goede basis voor het bestemmingsplan met uitzondering van de groenstrook. Daar waar nagenoeg geen een bouwkaavel beschikt over een rechtsgeldige bouwvergunning of omgevingsvergunning, heeft de gemeenteraad getracht om met dit bestemmingsplan een plan neer te leggen waarin iedereen zich kan vinden. We delen indieners mening dan ook niet dat het plan prematuur van aard is en nog niet rijp zou zijn om als ontwerp ter inzage te kunnen conform de procedure van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij zijn alle aspecten uit het Besluit ruimtelijke ordening in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen en voldoen aan de daar aan te stellen eisen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.6

Appellant is van mening dat de planschaderisicoanalyse van 2009 verouderd is en geactualiseerd had moeten worden.

Antwoord:

De planschaderisicoanalyse is opgesteld om inzichtelijk te maken hoe groot de kans op eventuele planschade is als met het nieuwe bestemmingsplan de kavels in de groenstrook conform het bestemmingsplan van 2009 zouden worden wegbestemd. De conclusies hebben geleid tot de keuze om aan deze plaatsen de bestemming Recreatie- 2 toe te kennen, zodat men niet in de rechten wordt aangetast en men

qua bestemming nagenoeg hetzelfde behoudt als in het vigerende bestemmingsplan uit 2001.

Aangezien de zienswijze zich richt op de bestaande situatie hebben we nogmaals naar de kavels gekeken en naar het vigerende bestemmingsplan. Dit heeft ertoe geleid dat de regeling voor de bestaande kavels op details wordt aangepast. Onder andere wordt het maximum aantal recreatieverblijven per kavel gedetailleerd vastgelegd en wordt bepaald welke kavels leeg dienen te blijven, dat wil zeggen dat hier geen nieuwe recreatiewoning meer is toegestaan.

Het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse is op zichzelf beschouwd geen verplicht onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Het opnemen ervan in de bijlage van het bestemmingsplan is daarom ook niet noodzakelijk. Beoogd wordt inzichtelijk te maken waarom voor een bepaalde planopzet is gekozen en waarom juist voor een andere planopzet (wegbestemmen kavels in de groenstrook) juist niet is gekozen.

Om die reden hoeft de planschaderisicoanalyse niet opnieuw te worden uitgevoerd, maar kan worden volstaan met een actualisatie op hoofdlijnen. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het aspect planschade, in relatie tot de opgenomen bijlage planschaderisicoanalyse, wel nader toegelicht in het bestemmingsplan Rooye Asch 2013 alsmede in het bijbehorende grondexploitatieplan.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.7

Appellant vindt het opmerkelijk dat er in de publicatie wordt verwezen naar het feit dat de bestemming in de groenstrook is hersteld en daarnaast er wijzigingen zijn doorgevoerd omdat er de laatste 3 jaren zaken zijn gewijzigd. Daarbij vinden ze het opmerkelijk dat er dan toch onderzoeken worden opgenomen uit het jaar 2009 of nog ouder.

Antwoord:

Een publicatie in het Gemeentelijke nieuwsblad of huis aan huis blad alsmede de publicatie in de Staatscourant bevat alle nodige informatie die noodzakelijk zijn. De publicatie geeft een duidelijke samenvatting van het planvoornemen.

Jurisprudentie van de Raad van State geeft aan dat de houdbaarheid van planologische onderzoeken veelal niet oneindig is. De termijn van houdbaarheid verschilt per onderzoek. Daarvoor is gekozen om alle noodzakelijke onderzoeken te actualiseren, zodat ze weer up to date zijn. Daarbij kan het gaan om zaken waarbij de feitelijke situatie is gewijzigd, de omgeving is gewijzigd, dat de wetgeving is gewijzigd, of dat het plan gewoonweg is gewijzigd. Ook kan het zijn dat in de wet is bepaald dat bepaalde gegevens maar een beperkte duur houdbaar zijn. Daarom is gekozen om de onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing te actualiseren. Daarmee is het bestemmingsplan, toelichting ruimtelijke onderbouwing en regels aangepast, zijn ze weer actueel en voldoen ze aan de houdbaarheid die daaraan gesteld kunnen worden.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.8

Appellant wenst nadere uitleg en toelichting over het exploitatieplan.

Antwoord:

Wij gaan ervan uit dat de gewenste uitleg betrekking heeft op hetgeen onder zienswijze nrs. 11 t/m 14 is aangegeven en verwijzen naar onze beantwoording op die zienswijzen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.9

Appellant wenst nadere uitleg en toelichting dat er geen MERprocedure is gevoerd.

Antwoord:

Zoals opgenomen in paragraaf 5.8 van de plantoelichting is in het kader van de ontwikkeling, op basis van de Aanmeldingsnotitie, de beslissing aanvaardbaar dat geen sprake is van een m.e.r.-plichtige ontwikkeling. Er is geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals tevens blijkt uit de milieuaspecten opgenomen in hoofdstuk 5.

De ontvankelijkheidsvraag bij de bezwaarprocedure van het M.E.R. besluit is aan de orde gesteld in de commissie bezwaarschriften. De commissie is van mening dat:

1. er geen sprake is van kennelijke niet-ontvankelijkheid is op de volgende gronden: er is geen termijnoverschrijding of grote afstand van belanghebbende tot locatie aanwezig;
2. er kan wel sprake zijn van kennelijke niet-ontvankelijkheid op het gebied van artikel 6.3 Awb omdat tegen een m.e.r. beoordelingsbesluit geen bezwaar of beroep open staat omdat het een voorbereidingsbeslissing betreft op het bestemmingsplan (artikel 6:3 Awb), tenzij een belanghebbende los van het vast te stellen bestemmingsplan rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen;
3. op basis van vaste jurisprudentie dient het rechtstreekse belang aangetoond te worden. Indieners van de zienswijze moeten in de gelegenheid worden gesteld om dit schriftelijk te doen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.10

Appellant wijst op de successen van de klankbordgroep die tot aan het jaar 2009 zijn bereikt ten behoeve van het bestemmingsplan. In de klankbordgroep zaten omwonenden, recreanten en andere belanghebbenden om zo voldoende draagvlak te krijgen bij de achterban.

Antwoord:

De resultaten die behaald zijn in de klankbordgroep in 2009 zijn opgenomen in het bestemmingsplan van 2009. Deze resultaten zijn ook gerespecteerd in het bestemmingsplan wat nu voorligt. Dit is alleen anders waar men aanloopt tegen bestaande rechten en plichten uit het vigerende bestemmingsplan. Het zou individuele eigenaren onevenredig benadelen door afspraken uit de klankbordgroep te prevaleren boven rechten van individuele eigenaren. Daarmee zou een onevenredige inbreuk worden gemaakt op de bestaande rechten en plichten. Dit is ook door de Raad van State bekrachtigd in de uitspraak over het bestemmingsplan Rooije Asch 2009. Dit betreft het onderdeel groenstrook. Er is een passende planologische oplossing hiervoor gevonden. De gemeente vindt het voor de onderhavige besluitvorming dan ook niet noodzakelijk zelf een klankbordgroep in het leven te roepen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.11

~~Men doet een verzoek op de Wet openbaarheid van bestuur met betrekking tot het exploitatieplan.~~

Daarbij merken ze op dat het plan slechts uitgaat van 3 grondeigenaren terwijl dat er met de grondeigenaren van de VVE er nog zo'n 55 bijgekomen. Hierover wenst met uitleg. Daarbij vragen ze zich af welke in het ontwerp exploitatie plan als derde grondeigenaar wordt bedoeld.

Antwoord:

De procedure van het bestemmingsplan leent zich niet voor het in behandeling nemen van een verzoek op de Wet openbaarheid van bestuur. Hiervoor heeft de wetgever een aparte procedure in het leven geroepen. Er geldt een doorzendplicht aan het bevoegde orgaan. Uw verzoek op de Wet openbaarheid van bestuur zal dan ook worden doorgezonden op de daarvoor gebruikelijke weg. Voor het overige merken we het volgende op. De percelen van de drie grondeigenaren betreffen percelen binnen de bestemming R-1. In die zin wordt de toelichting aangepast, want binnen de plangrens liggen uiteraard ook de gronden van de particuliere kaveleigenaren (bestemming R-2). Tevens wordt in de toelichting nader uitgelegd dat de kavels met bestemming R-2 dan wel R-3 niet in het exploitatieplan zijn betrokken. Kortweg is de reden hiervoor dat nieuwe hoofdgebouwen binnen deze bestemmingen alleen via een wijzigingsbevoegdheid zijn toegestaan en (de beoordeling van) de exploitatieplanverplichting in dat geval gekoppeld wordt aan de besluitvorming over het betreffende wijzigingsplan.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.12

Men is van mening dat verhouding van grondeigenaren niet correct is weergegeven in het exploitatieplan. Dit omdat de 56 grondeigenaren niet zijn opgenomen in het exploitatieplan. Dit zou een andere verhouding met zich mee brengen namelijk: 80% Windmee, 19% gemeente en 1% overige eigenaar.

Antwoord:

De particuliere eigenaren hoeven niet in het exploitatieplan te worden genoemd, aangezien de grondexploitatiewet niet op deze kavels van toepassing is, hetzij omdat de kavel al bebouwd is hetzij omdat de kavel nog niet bebouwd is, maar slechts gebouwd mag worden conform het vigerende bestemmingsplan. In beide gevallen kan wettelijk gezien geen sprake zijn van kostenverhaal van de gemeente op de kaveleigenaren of de ontwikkelaar.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.13

Men doet een verzoek op de Wet openbaarheid van Bestuur om mede te delen voor welke minnelijke prijs de grond wordt overgenomen.

Antwoord:

De gemeente Gemert-Bakel koopt geen gronden binnen de plangrenzen, maar stelt uitsluitend het bestemmingsplan vast. Voor een eventueel beroep op de Wob dient de VvE een specifiek verzoek te richten aan de gemeente. (WOB zie zienswijze 11)

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.14

Appellant heeft een enquête gehouden. Daaruit is gebleken dat er leden van de VVE zijn grond willen ruilen, hun grond willen behouden, hun grond willen verkopen aan de gemeente of exploitant. Men geeft aan dat er in het plan geen prijs maatstaven zijn opgenomen als men over moet gaan tot koop van de gronden. Dit geldt voornamelijk voor de gronden in de groenstrook.

Antwoord:

In aanvulling op ons antwoord op zienswijze 13 behoeven in dit plan geen prijsmaatstaven te worden opgenomen, aangezien geen sprake is van noodzakelijke grondverwerving (van bestaande particuliere recreatiepercelen of delen daarvan), noch door de gemeente, noch door de ontwikkelaar van het park.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.15

Men verzoekt om een brede groenstrook van 50 meter aan te leggen ter compensatie van de gaten in de groenzone. Dit om escalaties tussen de bestaande bewoners van het recreatiepark met de omwonenden van het recreatiepark in de toekomst te voorkomen. Dit zou eventuele burenruzies voorkomen.

Antwoord:

Een groenstrook van 10 meter achten wij voldoende om het park adequaat af te schermen van de percelen aan de Grindweg. Wij verwijzen hierbij tevens naar de voorwaardelijke verplichting in het plan om deze groenstrook ook daadwerkelijk aan te leggen door middel van opgaande beplanting en deze in stand te houden. Het verder verbreden van de groenstrook draagt naar onze mening niet bij aan een betere inpassing van het plan, aan de zijde van de Grindweg noch aan andere zijden van het park. De stelling dat er zonder een groenstrook van minimaal 50 m op voorhand 'escalerende burenruzies' zijn te verwachten, wordt door appellant niet nader onderbouwd en delen wij (mede daarom) niet. Volgens plaatselijk gebruik is een groenstrook van 3 tot 5 meter gebruikelijk voor recreatieparken. De gemeente heeft 5 recreatieparken, waarvan de meeste voorzien zijn van een groenstrook van 0 meter tot 5 meter. Bij de Rooije Asch wordt voor een bredere omzoming gekozen met enkele kartels.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.16

Men is van mening dat het SOB onderzoek niet geactualiseerd is en verwijst derhalve naar de ingediende zienswijze van 21 juli 2009.

Antwoord:

Het SOB onderzoek is geactualiseerd. Het geactualiseerde onderzoek dateert van 2012 en is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In de inleiding van deze bijlage van SOB is te lezen welke zaken zijn geactualiseerd. Dit is tevens telefonisch aan de vertegenwoordiger dhr. Lippelt van de VVE toegelicht.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.17

Appellant verwijst naar de planschaderisicoanalyse van september 2009 zoals toegevoegd in de bijlage 8 van het huidige bestemmingsplan. Men geeft aan dat deze planschade analyse niet beschikbaar was in 2009. Daarbij geven ze aan dat de planschadeanalyse nog uit gaat van de situatie dat de bestemming recreatie op plaatsen zou worden weg bestemd naar de bestemming groen. Appellant is van mening dat belanghebbenden nu niet goed de rechtspositie kunnen inschatten.

Antwoord:

Het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse is op zichzelf beschouwd geen verplicht onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Het opnemen ervan in de bijlage van het bestemmingsplan is daarom ook niet noodzakelijk. Beoogd wordt inzichtelijk te maken waarom voor een bepaalde planopzet is gekozen en waarom juist voor een andere planopzet (wegbestemmen kavels in de groenstrook) juist niet is gekozen. Om die reden hoeft de planschaderisicoanalyse niet opnieuw te worden uitgevoerd, maar kan worden volstaan met een actualisatie op hoofdlijnen. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het aspect planschade, in relatie tot de opgenomen bijlage planschaderisicoanalyse, wel nader toegelicht in het bestemmingsplan Rooye Asch 2013 alsmede in het bijbehorende grondexploitatieplan.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.18

Men kan de verwoording van de maatschappelijke uitvoerbaarheid zoals opgenomen in paragraaf 7.2 niet ondersteunen. Men verwijst naar de bestuurswisseling en ambtenaren wisseling. Men geeft aan dat ze niet zijn betrokken bij de plannen van de mestverwerking bij de Fuik en dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gegaan hebben ze uit de krant moeten vernemen.

Antwoord:

Zoals in paragraaf 7.2. is gemotiveerd zijn wij in dit geval van mening dat een nieuwe inspraakprocedure en/of informatiebijeenkomst geen toegevoegde waarde heeft en dat het met het oog op de maatschappelijke uitvoerbaarheid volstaat de wettelijke procedure te volgen door de bekendmaking van de ter inzagelegging in de krant te publiceren. De afhandeling van de aangehaalde klacht staat hier los van en maakt ons standpunt niet anders. Voor wat betreft de plannen van de mestverwerking valt op te merken dat een persoon vanuit de Rooije Asch deelneemt aan het onderwerp 'mestverwerking' in Gemert-Bakel. Deze burgerparticipatie groep is ook belast met de communicatie naar haar betrokken burgers.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.19

Appellant wijst op de plannen van een eventuele mestfabriek in Gemert-Bakel. Men is van mening dat wanneer de mestfabriek op de Fuik gaat komen dit de ontwikkeling van het recreatiepark de Rooije Asch doorkruist. Daarbij verwijzen ze naar hogere wetgeving die er eventueel gaat komen. Ook geven ze aan dat het toetsen aan 55 recreatiewoningen wellicht eenvoudiger van aard is dan toetsen aan 512 recreatieverblijven. De gemeente moet daarnaast rekening houden met het aspect planschade jegens de projectontwikkelaar of de eventuele mestverwerker.

Antwoord:

De structuurvisie + duurzaam verbinden 2011-2021 heeft voor het gebied rondom de Rooije Asch en de fuik een recreatieve bestemming voor ogen. De recreatieve ontwikkelingen passen dan ook in deze visie. Een mestfabriek past daarbij niet in de ruimtelijke visies van de gemeente. Ook het provinciale beleid verzet zich momenteel tegen elke vorm van mestverwerking in dit gebied.

Voor wat betreft de planologische toetsing aan 55 recreatiewoningen willen we opmerken dat altijd naast de bestaande feitelijk aanwezige bebouwing er ook getoetst moet worden aan de planologische voorraad uit het bestemmingsplan. Voor de Rooije Asch was de planologische voorraad 512 recreatieverblijven, in dit plan maximaal 275 nieuwe verblijven. Te meer nu ook zonder omgevingsvergunning (vergunningvrije criteria uit Wabo) recreatie objecten kunnen worden geplaatst.

Het aspect planschade maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure en heeft zijn plaats in de Wet ruimtelijke ordening onderdeel grondexploitatie. In het exploitatieplan is hier in voorzien. daarnaast is een planschaderisico analyse gedaan in 2009 en geactualiseerd in 2013. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgesomd in artikel 6.1 Wro gaat de gemeente altijd een exploitatieplan aan, of een anterieure overeenkomst. Daarnaast worden planschadeverhaalsovereenkomsten gesloten om initiatiefnemers zodat er geen risico bij de gemeente komt te liggen. Ook bij een initiatief van een eventuele mestverwerking of andere ontwikkeling zal daarom altijd worden voorzien van deze instrumenten, zodat de gemeente geen financieel risico loopt.

Voor het overige wat betreft de relatie met de eventuele mestfabriek wordt verwezen naar ons antwoord op zienswijze nr. 4. De argumenten inzake geurhinder en planschade blijven daarom buiten verdere beschouwing.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.20

Het ontwerp bestemmingsplan 2013 verwijst naar het verkeersonderzoek van 2009 zoals opgenomen in bijlage 4. Integrale gebiedsbenadering. Men geeft aan dat niet alle nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen in dit onderzoek. Te denken is.

bijvoorbeeld de komst van de mestverwerking welke naar verwachting van appellant 16.000 bezoekers met zich mee brengt. Ook is men van mening dat de komst van een mestverwerking hinder brengt qua verkeer en op de recreatieve kwaliteit en omgeving van de Rooye Asch. De effecten van een mestverwerking zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan. Zo wordt niet beschreven of een verbreding van de wegen noodzakelijk is.

Antwoord:

Voor wat betreft de relatie met de mestfabriek verwijzen wij ook hier naar ons antwoord op zienswijze nr. 4.9. Wel wordt het verkeersonderzoek geactualiseerd.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.21

Men is van mening dat de gemeente goedkeuring moet onthouden omdat eerst vooraf een milieu-effectrapportage moet worden opgesteld om de effecten voor mens en natuur te onderzoeken, met name toename fijnstof tot verkeerstoename.

Antwoord:

Wij verwijzen naar ons antwoord op zienswijze nr. 5.9.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.22

Appellant geeft aan dat Europees een gewenste minimum breedte van rijstroken en bermen is bepaald, dit in het belang van verkeersveiligheid, milieubescherming, doorstroming van verkeer en het belang van de weggebruiker zeker tot het toeristisch verkeer. Men is van mening dat men eerst de besluitvorming van de mestverwerking moet afwachten.

Antwoord:

Ruimtelijke ontwikkelingen hoe goed ze ook passen bij elkaar of hoe erg ze elkaar bijten dienen altijd op elkaar te worden afgestemd om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit zal dan ook plaatsvinden. In het kader van de goede ruimtelijke ordening zijn waarden en minimale afstanden opgenomen per toetsingsaspect. Daarbij geldt: wat er eerst zit, daarmee moet men rekening houden. Het recreatiepark zit er al planologisch qua gebied en daarmee zal altijd rekening moeten worden gehouden bij de ruimtelijke ontwikkeling van nieuwe initiatieven. Indien blijkt dat men niet kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening voor (bijvoorbeeld) een mestverwerking, dan is het daarmee uitgesloten dat die nieuwe ontwikkeling doorgaat. Voor het overige betreffende de relatie met de mestfabriek verwijzen wij ook hier naar ons antwoord op zienswijze nr. 4.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het omliggende wegennet ten behoeve van de ontwikkelingen op De Rooye Asch voldoende capaciteit heeft. Enkele aanvullend uit te voeren verkeersmaatregelen, o.a. ten behoeve van de verkeersveiligheid, zijn beschreven in paragraaf 4.4

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.23

In bijlage 4 verkeersanalyse gaat alleen al bij de herontwikkeling van de Rooye Asch uit van extra motorvoertuigen bewegingen per etmaal over de Oude Domptweg van 2.730 motorvoertuigen extra. De Fuik 970 extra en de Scheiweg Grintweg 10.990 per etmaal. In de verkeersanalyse is de toename van 16.000 vrachtwagens van de mestverwerking niet opgenomen.

Men verwijst naar de huidige regelgeving. Deze bevat weliswaar niet voor alle situaties harde normen maar geeft toch wel een dwingend afwegingskader in het

belang van de veiligheid van het verkeer., milieubescherming, doorstroming van het verkeer, en het belang van weggebruikers ook de toeristische weggebruikers die ter plaatse met een eventuele onveilige verkeerssituatie niet bekend zijn.
Men is van mening dat het verkeersonderzoek uit 2009 geactualiseerd moet worden.

Antwoord:

Wij verwijzen naar ons ons antwoord op zienswijze nr. 5.20.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.24

Appellant is van mening dat de markt van bungalowparken is verzadigd. Men verwijst naar bijlage 7 economie waaruit blijkt dat het aanbod in de regio reeds is verzadigd en dat er geen behoefte is aan meer bungalowhuisjes. Een rondgang bij verhuurders van recreatiehuisjes bij aanvang van het seizoen (april 2013) en hemelvaart (2013) leert dat slecht 40% van het aanbod is bezet. Als reden is opgegeven de lange winter 2012/2013 waardoor velen al een vakantie hadden geboekt in het buitenland. Maar velen spreken van een afname trend die de laatste jaren toch doorzet. Ook voor wat het bezoek betreft aan buiten zwembaden. Uit uw eigen onderzoek blijkt, zoals door u verwoord in bijlage 7 economie, paragraaf C. Confrontatie van vraag en aanbod en conclusies (blz 9) dat er kwantitatief (aantallen) geen behoefte is aan toename van het aantal vakantiehuisjes. Geciteerd: Hieruit concluderen we dat er in Noord-Brabant puur kwantitatief gezien geen behoefte bestaat aan extra vakantiehuisjes op bungalowparken bestemd voor recreatieve verhuur. Dit ligt in de lijn der verwachtingen zoals bij wege van zienswijze door belanghebbenden waaronder de individuele grondeigenaren, de belangenvereniging, annex de vereniging van eigenaren en de omwonenden is ingediend. De onderdelen van deze zienswijzen dienen derhalve hier herhaald en ingelast beschouwd te worden. Nu uw eigen onderzoek aangeeft dat de markt is verzadigd. De komst van de bungalowhuisjes andere plannen kunnen blokkeren verzoeken wij geen goedkeuring te geven aan dit plan danwel uit te werken wie er privaatrechtelijk maar ook bestuursrechtelijk en publiekrechtelijk voor opdraait als dit plan (dreigt) te mislukken of als partijen de gemeente of projectontwikkelaars initiatiefnemers inclusief dreigen af te haken. U kunt dit onderdeel van de zienswijze ambtelijk afdoen als zijnde planologisch niet relevant. Maar wij schrijven u vooral ook aan als volksvertegenwoordigers van een Gemert-Bakelse gemeenschap en uitten via deze zienswijze ook onze bezorgdheid.

Antwoord:

Bijlage 7 geeft aan op welke wijze De Rooye Asch kwalitatief herontwikkeld moet worden om juist wel van toegevoegde waarde te zijn aan het verblijfs-toeristisch product in de regio. Dat betekent dat het park, eenvoudig gezegd, op een hoogwaardige manier moet worden ontwikkeld. Het voorliggende bestemmingsplan biedt hiertoe ook de mogelijkheden. De beargumentering dat vanwege de marktomstandigheden het plan niet haalbaar is delen wij niet, aangezien uit een enkele rondgang langs andere parken geen trend kan en mag worden afgeleid. Wat dat betreft geeft de zienswijze geen aanleiding om de conclusies uit de economische onderbouwing in twijfel te trekken.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.25

Appellant is van mening dat het Exploitatieplan Rooye Asch onvolledig is. Men uit de vrees voor een eventueel faillissement, slechte start, tegenvallende bezoekersaantallen enz. Daarbij wijst men naar het feit dat eerst moet worden onderzocht of de planontwikkeling van de Rooye Asch en de mestfabriek elkaar niet bijten...

Antwoord:

Voor wat betreft de relatie met de mestfabriek verwijzen wij ook hier naar ons antwoord op zienswijze nr. 4. Uit de zienswijze blijkt verder niet waar de vrees voor faillissement, slechte start, tegenvallende bezoekersaantallen enz. op gebaseerd is. Dit betreffen voornamelijk niet planologische gronden. Voor het overige verwijzen we naar de economische onderbouwing van het plan en het exploitatieplan. Wat dat betreft geeft de zienswijze geen aanleiding om het exploitatieplan en de economische onderbouwing in twijfel te trekken.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.26

Men is van mening dat de economische haalbaarheid van het plan te rooskleurig is voorgesteld. BRET geeft aan dat de door de initiatiefnemers getoonde cijfers niet haalbaar zijn. Niet alleen vanwege de economische en financiële crisis maar ook gelet op de verzadiging van degelijke recreatieparken. De branche laat de laatste jaren een leegloop zien en onverhuurbaarheid. Waarbij ondernemers binnen de branche haar vakantiewoningen laat verhuren aan MOE werknemers (werknemers uit Midden en Oost Europese landen) om te voldoen aan de resultatengarantie rendement zoals overeengekomen met een grondeigenaar c.q. vakantiewoning eigenaar. De vakantiewoningen worden gesticht voor het gebruik door recreanten. Het plan voorziet niet hoe voorkomen wordt dat deze vakantiewoningen gebruikt worden voor de permanente of tijdelijke huisvesting van MOE werknemers. De omwonenden hebben middels het BRET onderzoek bij zienswijze de dato BP 2009 alsmede op de zitting van de Raad van State al aangegeven dat de gepresenteerde verwachtingscijfers niet haalbaar zijn. Deze berekeningen moeten hier als ingelast beschouwd worden.

Antwoord:

Voor wat betreft de economische haalbaarheid verwijzen wij ook hier naar ons antwoord op zienswijze nr. 24. Ten aanzien van het BRET-onderzoek merken wij op dat dit onderzoek uit 2009 stamt, terwijl het voorliggende bestemmingsplan mede wordt onderbouwd door een recente economische onderbouwing. Wat dat betreft geeft de zienswijze geen aanleiding om de haalbaarheid van het plan in twijfel te trekken. Daarnaast wordt opgemerkt dat op grond van de bestemmingen en de gebruiksregels van het plan permanente bewoning is uitgesloten. Datzelfde geldt voor tijdelijk huisvesten van werknemers, aangezien dit gebruik niet recreatief is. Permanente bewoning is ook strijdig met het vigerende bestemmingsplan uit 2001.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.27

In het ontwerp bestemmingsplan De Rooye Asch komt naar voren dat de gemeente kennis heeft genomen van de planexploitatie zoals deze is opgezet door de ontwikkelende partij en voor de gemeente aan het bestemmingsplan geen kosten aan zijn verbonden. Er blijkt echter niet uit op welke wijze de gronden verworven zullen worden om de situatie in overeenstemming te brengen met het voorgenomen bestemmingsplan. Wij verzoeken u daarom het plan niet goed te keuren en het plan eerst te voorzien van informatie op welke wijze de gronden zullen worden verworven. Dit is, gelet op de economische haalbaarheid van het plan.

Antwoord:

De gemeente Gemert-Bakel koopt geen gronden binnen de plangrenzen, maar stelt uitsluitend het bestemmingsplan vast. Er is geen sprake van noodzakelijke grondverwerving (van bestaande particuliere recreatiepercelen of delen daarvan) voor de uitvoering van het plan, noch door de gemeente, noch door de ontwikkelaar van het park. Het plan is uitvoerbaar zonder bedoelde grondverwerving.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.28

Appellant wijst naar de huidige financiële economische klimaat. In het door u overlegde exploitatieplan ontbreekt de visie van de financieerders en in hoeverre zij borg staan bij tegenvallende resultaten. Wie is de huisbankier? Een huisbankier zal zeker in deze financieel economische moeilijke crisistijd geen aanvullende financiering aangaan als recreatiepark de Rooye Asch haar beoogde verdienmodel niet uitgevoerd krijgt. Het is niet de eerste keer dat een exploitant van de Rooye Asch geconfronteerd werd met de Belastingdienst, de bierbrouwer en meerdere evenementenbureaus die nog rekeningen hebben openstaan. De individuele grondeigenaren werden vaak de dupe. De met hun gelden gevormde reserves waren na zo'n faillissement vak verdampt en kon alles weer van voren af aan beginnen.

Antwoord:

Het exploitatieplan is een instrument voor de gemeente gericht op kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van bouwactiviteiten en de wijze van bouw- en woonrijpmaken. Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over de eigendom van alle percelen in het plangebied en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst over de grondexploitatie heeft gesloten. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie. Gelet op deze doelstelling behoeft in een exploitatieplan niet te worden ingegaan op (bijvoorbeeld) visies van financiers e.d. Voor wat betreft initiatiefnemers uit het verleden, laat staan hun financiële huishouding, wordt opgemerkt dat deze niet bij de onderhavige ontwikkeling c.q. procedure zijn betrokken. Wij vinden het niet relevant hierop nader in te gaan. Het betreffen geen planologische en grondexploitatie aspecten die in het ruimtelijke proces een nadere afweging krijgen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.29

Men is van mening dat er amper is onderzocht of de markt van toeristen eigenlijk wel behoefte heeft aan meer recreatiewoningen. Met name of er wel behoefte is aan de door Wind Mee geïntroduceerde zogenaamde driegeneraties concept. Er is onvoldoende bezien of binnen de beperkte recreatiemogelijkheden die het park gaat bieden zoals het ontbreken van een overdekt zwembad een rendabele exploitatie te realiseren zou zijn. Het verleden heeft op de Rooye Asch geleerd dat het management zich onvoldoende gerealiseerd heeft dat snel drastische actie moest worden ondernomen om het business model te veranderen, en dat de exploitatieverliezen niet - in elk geval niet te lang - door de bank gedragen worden.' Zijn de nu gepresenteerde verwachtingscijfers van Wind Mee wel voldoende realistisch. Hoe is gewaarborgd dat de gemeente en de bank gedurende het jaar voldoende wordt geïnformeerd over de werkelijke gang van zaken. Het lijkt erop dat men hier de beperkte mogelijkheden als gevolg van de crisis naast zich neerlegt enigszins naïef en te passief hoopt op betere tijden. Hiervoor is het risico voor de gemeente Gemert-Bakel te groot om na verloop van tijd weer "lijken uit de kast" tegen te komen.

Antwoord:

De zienswijze is suggererend van aard maar geeft geen doorslaggevende argumenten waarom de financieel- economische onderbouwing die mede aan het plan ten grondslag ligt niet realistisch of haalbaar zou zijn. In die zin geeft de zienswijze ons geen aanleiding om het plan op dit punt in twijfel te trekken.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.30

Op het park bevindt zich een ondergrondse infrastructuur. Een gas water en elektra net werk. Zowel digitaal als via bezoek aan uw gemeentehuis (laatstelijk 13 mei 2013) is getracht in beeld te krijgen of er bij onderhavige plan, althans het ontwerp, rekening is gehouden met deze ondergrondse infrastructuur. Uit de ter inzage gelegen stukken blijkt dit niet het geval te zijn. Althans wij zijn ze niet tegen gekomen. De huidige individuele grondeigenaren hebben daar ieder € 2.385 voor betaald. Derhalve in totaal ongeveer $512 \times € 2.385 = € 1.221.120,--$. Elke keer na het vertrek van een exploitant van het park worden de individuele grondeigenaren helaas geconfronteerd dat de post reserves voor onderhoud e.d. leeg is. Ter bescherming van de mede door de grondeigenaren bekostigde ondergrondse gas elektra waternetwerk wordt verzocht om in de planregels op te nemen dat binnen een zone van 4 of 5 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leidingen (belemmeringenstrook) verboden is handelingen te verrichten die dit netwerk kunnen beschadigen. Zie verder zienswijze d.d. 21 juli 2009.

Antwoord:

Het betreft hier geen planologisch relevante leidingen, waardoor geen beschermende zone behoeft te worden opgenomen. De huidige leidingen van en naar de bestaande particuliere recreatieverblijven kunnen planologisch gezien worden gehandhaafd. Indien bij de uitvoering blijkt dat op dit punt aanpassingen nodig zijn, dan dient de ontwikkelaar dit privaatrechtelijk te regelen met de kaveleigenaren. Op voorhand zien wij op dit punt geen bedreiging voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op 21 mei 2012 is er een aanvulling gekomen op de zienswijze. Deze zienswijze bevat een groot aantal punten welke een herhaling zijn van de hierboven behandelde zienswijzen. Het betreft hier onder andere; de publicatie van het plan, geen klankbordgroep, relatie met mestfabriek, groenzone, onduidelijkheden verkeersonderzoek, verhuur aan buitenlandse werknemers of asielzoekers. Enkele punten worden nieuw ingebracht of met nieuwe argumenten gemotiveerd. Deze zijn hier onderstaand verwerkt.

Zienswijze 5.31

Gevraagd wordt of iemand een perceel mag verkopen en of de koper er een stenen huis op mag bouwen. Men wil in overleg over herverkaveling, rekening houdend met de diverse gedoogbeschikkingen.

Antwoord:

Het kopen en verkopen is geen planologisch aspect. Er geldt geen voorkeursrecht gemeenten om het gebied. Het is – voorop gesteld – niet mogelijk een generiek antwoord te geven dat volledig op alle particuliere percelen van toepassing is. Wat de recreatieve gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op een perceel zijn hangt onder meer af van de aanwezigheid van een bestaande recreatiewoning en/of persoonsgebonden gedoogbeschikking voor permanente bewoning. Van een positieve bestemming tot burgerbewoning kan in dit bestemmingsplan evenwel geen sprake zijn. De gemeente is niettemin altijd bereid tot overleg over individuele situaties. Juist om in de toekomst maatwerk te kunnen leveren bevat het bestemmingsplan een specifieke bestemming voor de particuliere kavels. Voor wat betreft de materialisering van de bebouwing: in beginsel stelt het bestemmingsplan hieraan geen directe voorwaarden, nu het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd dorpsgezicht. Wel wordt gewezen op het (aan de regels verbonden)

beeldkwaliteitsplan, waarin mede richting wordt gegeven aan het gewenste kleur- en materiaalgebruik.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.32

Er worden vraagtekens gesteld bij de (historische aanwezige) aantallen recreatiewoningen. Feitelijk neemt het aantal recreatiewoningen op het terrein toe van 55 naar 512. Omdat iedereen aan het aantal van 55 gewend is, moet dit aantal de Ausgangssituatie zijn. Alsdan knelt het dat er geen m.e.r. is uitgevoerd. Er wordt (mede daardoor) geen inzicht gegeven in natuurwaarden, beheer en onderhoud, gevolgen voor het milieu, bodem, omwonenden. Het ontbreken van een m.e.r. knelt te meer nu het plan moet worden gezien als onderdeel van een grote ontwikkelingszone, waarin ook de Rooye Plas en de ontwikkelingen op de Fuik moeten worden meegenomen, waaronder de mestfabriek. De gemeente had het project dan bovendien Europees moeten aanbesteden.

Antwoord:

De gemeente kan en mag niet voorbij gaan aan het feit dat zowel in het vigerend plan als het voorliggende plan bestemmingsplanmatig aanzienlijk meer recreatieverblijven zijn toegestaan dan er fysiek aanwezig zijn. Dit hogere aantal betreft een bestaand planologisch recht. In overleg met de initiatiefnemer is het aantal nieuwe verblijven inmiddels naar beneden bijgesteld en gemaximeerd op 275 verblijven. Niettemin is de gemeente er wettelijk toe gehouden het voorliggende plan adequaat voor te bereiden en zorgvuldig te motiveren. Waar nodig zijn hiertoe voor dit plan onderzoeken uitgevoerd en is een m.e.r.-beoordelingsbesluit voorbereid. Op basis van de onderzoeken en andere beschikbare gegevens komt de gemeente tot de conclusie dat de vaststelling van het bestemmingsplan mede kan worden gebaseerd op voldoende inzicht in de gevolgen van het plan voor de omgeving in al haar facetten (natuur, bodem, water, milieu enz.). Wij zijn het overigens niet eens met de stelling dat hier sprake zou zijn van een 'grote ontwikkelingszone' waar de Rooye Asch een (onlosmakelijk) onderdeel van zou maken. Beleidsmatig noch in werkelijkheid is hier sprake van een integrale ontwikkeling. Waar nodig dient – ook bij de voorbereiding van het bestemmingsplan De Rooye Asch – rekening te worden gehouden met de omgevingssituatie en eventuele beoogde ontwikkelingen daarmee. Het gebied heeft in de Structuurvisie + Duurzaam verbinden voornamelijk een recreatieve functie. Voor wat betreft de Rooye Plas en De Fuik zijn eventuele ideeën omtrent ontwikkeling hiervan nog dermate conceptueel, dat hiermee geen rekening kan worden gehouden.

Voorts is hier geen sprake van een Europese aanbesteding omdat de beoogde ontwikkeling van De Rooye Asch (en het grootste deel van de daaraan ten grondslag liggende planvorming) niet voor rekening van de gemeente komt, maar voor de initiatiefnemer.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.33

Gevraagd wordt hoe de gemeente in deze ontwikkeling zit. Is er sprake van een PPS-constructie? Moet de gemeente dan niet veel meer openheid geven. Nu kunnen belanghebbenden niet nagaan of hun rechtspositie wordt aangetast. Kaveleigenaren verwijzen naar het verleden, hebben veel meegemaakt. Zijn er financiële reserves? Hoe zit het met de financiële en juridische beheersbaarheid van het park, want dit wordt niet verantwoord in het bestemmingsplan.

Antwoord:

De ontwikkeling van het park betreft een ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente draagt hieraan niet bij. Voor wat betreft eventuele

kosten voor de gemeente gaat de gemeente, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan, een exploitatieplan vaststellen. Op grond van laatstgenoemd plan kan de gemeente de kosten verhalen op de initiatiefnemer. De uitleg over de situatie over het verleden nemen wij voor kennisgeving aan, maar deze kan er niet toe leiden dat de gemeente in dit geval niet meewerkt aan een verzoek om herziening van het bestemmingsplan, te meer nu het plan past in het ruimtelijk en economisch-recreatief beleid van de gemeente (Structuurvisie). Ten aanzien van de financiële en juridische beheersbaarheid wordt opgemerkt dat het hier een bedrijfsmatige ontwikkeling betreft. Dit staat geregeld in de planregels. Voor de omgevingsvergunningen zijn leges verschuldigd. Hiervoor verwijzen we naar de legesverordening van de gemeente Gemert-Bakel.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.34

Appellant geeft aan dat er weinig rekening is gehouden met eerdere zienswijze en ontwikkelingen. Gemeente heeft eerder aangegeven individuele verkoop van kavels te voorkomen. Volgens de VVE staat de gemeente nu achter het standpunt dat individuele kavels particulier worden verkocht en een verhuurorganisatie de verhuur gaat exploiteren. Dit is tegenstrijdig met elkaar.

Antwoord:

Veranderende (economische) omstandigheden en/of beleidsmatige inzichten kunnen ertoe leiden dat de gemeente in de loop der tijd standpunten moet bijstellen of wijzigen. In dit geval wijst de gemeente erop dat zij zijdelings (en alleen publiekrechtelijk) bij de voorgenomen ontwikkeling is betrokken in de zin dat de initiatiefnemer de gemeente heeft gevraagd een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het maken van onderlinge afspraken is dan ook primair een privaatrechtelijke zaak tussen de VvE en/of individuele eigenaren en de eigenaar van het park.

Daarbij is het economisch eigendom regelen in een bestemmingsplan niet mogelijk. Dit is vaste jurisprudentie van de Raad van State. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening mag het bestemmingsplan namelijk geen regels mag bevatten, inhoudende dat een complex van recreatiewoningen in zijn geheel in eigendom bij één rechtspersoon is (ABRvS 9 maart 2005, AB 2005, 145 m.nt JSt, Gst. 7278, 92 (Bospark Ruighenrode)). Het bestemmingsplan zou dan ook onrechtmatig inbreuk maken op het eigendomsrecht van onroerend goed zoals geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

In de uitspraak ABRvS van 16 maart 1999, BR 2000, p. 215, m.nt H.J. Vries (Bungalowpark Rabbit Hill) en vervolgens in de uitspraak ABRvS 23 april 2003, AB 2003, 244, m.nt. TN. wordt de bestemmingsplanbepaling bedrijfsmatige exploitatie binnen de bestemming: "verblijfsrecreatie" aan een rechterlijke toets voorgelegd. De bestemming "verblijfsrecreatie" bevatte een tot een gebruiksregel te herleiden beperking. Van bedrijfsmatige exploitatie is sprake indien er een permanent wisselende bezetting van de logiesverblijven is. Het gebruiken van de recreatiewoning als eerste of tweede woning is daarmee uitgesloten. De ABRvS oordeelde dat de eis van een bedrijfsmatige exploitatie wel krachtens artikel 10 eerste lid WRO is toegelaten. De ABRvS oordeelde dat deze beperking geoorloofd is om het kader van het meest doelmatige gebruik van een recreatiewoning te beschermen. Als we deze bedrijfsmatige exploitatie ruimtelijk bekijken, maakt deze qua ruimtelijke uitstraling geen verschil met een niet bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatiepark. Door de eis van een bedrijfsmatige exploitatie op een recreatiepark wordt het handhaven vergemakkelijkt. Dit is onder de Wet ruimtelijke ordening niet anders. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het provinciale beleid (de Verordening Ruimte), op grond waarvan een bedrijfsmatige exploitatie voor het recreatiepark gewaarborgd moet zijn. Dit moet zijn grondslag hebben in het bestemmingsplan. Aan de wettelijke eisen en uitgangspunten uit de overige wet- en regelgeving voldoet het bestemmingsplan de Rooije Asch.

Niet mag worden voorgeschreven dat alle recreatiewoningen in eigendom zijn van één bedrijf. In de uitspraak ABRvS 9 maart 2005, AB 2005, 145 Gst. 7278 (Bospark Ruighenrode) is aangegeven dat een planvoorschrift zich niet mag bezig houden met het vragen van toestemming aan een beheerder om zijn particuliere recreatiewoning te verhuren buiten een verhuurorganisatie om.

Dat het geen planologisch aspect is, wil niet zeggen dat privaatrechtelijk partijen toch tot een bedrijfsmatige exploitatie komen ten behoeve van de functie recreatie. Daarin zijn partijen vrij.

Met het oog op een eenduidige uitleg en toepassing van het begrip 'bedrijfsmatige exploitatie' wordt in de toelichting van het bestemmingsplan hierover een nadere uitleg gegeven. Daarbij wordt ook ingegaan op de particuliere, individuele kavels.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.35

Appellant wil weten hoe zit het met fysieke gevolgen van de bouw, het recht van overpad, de ondergrondse infrastructuur en bestaande overeenkomsten en nutsleidingen.

Antwoord:

Elke ontwikkelaar of particuliere bouwer heeft een zorgplicht voor objecten en goederen van anderen en goederen van openbaar nut. Het burgerlijk wetboek regelt deze aspecten. Het betreft geen specifiek risico, dat zodanig van aard of omvang is, dat dit op voorhand specifiek onderzocht en afgewogen moet worden in het kader van het bestemmingsplan. Extra bouwverkeer zal zich gedurende jaren verspreiden en opgaan in het normale verkeer. Overige bouwrisico's, schade e.d. is privaatrechtelijke aangelegenheid. Datzelfde geldt voor recht van overpad en idem leidingen. De gemeente heeft genoemde zaken impliciet bij de planvoorbereiding betrokken en constateert dat ze in dit geval niet tot een andere afweging of specifieke maatregelen hoeven leiden. Bovenstaande zou niet anders zijn als men ging bouwen en ontwikkelen op basis van het bestemmingsplan uit 2001. In elke omgevingsvergunning worden daarnaast voorschriften verbonden waaraan men zich moet houden bij de bouw van gebouwen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.36

Er dient aanvullend archeologische onderzoek gedaan te worden zoals uit de aanbevelingen van het rapport van SBO blijkt. Ondanks de conclusies en aanbevelingen van SBO wordt in het plan geregeld dat er gebouwd kan worden zonder archeologisch onderzoek. Het meekijken van een archeoloog tijdens de bouw biedt onvoldoende zekerheid.

Antwoord:

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan volstaat het verkennend onderzoek, zoals dat nu deel uitmaakt van de motivering van het plan. Ter waarborging van de uitvoering van nader onderzoek, indien en voor zover het verkennend onderzoek dit aanbeveelt, is in het bestemmingsplan een daartoe strekkende dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Voor wat betreft archeologisch toezicht geeft indiener niet nader aan waarom dit onvoldoende zekerheid biedt. Zie ook ons antwoord op zienswijze 2.2.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.37

Indieners spreken de zorg uit inzake wateroverlast.

Antwoord:

De (gevolgen voor de) waterhuishouding maken onderdeel uit van de planvoorbereiding en wel in de vorm van de wettelijk verplichte watertoets. Hiertoe is het bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap, waarna de door het waterschap gemaakte opmerkingen in het plan zijn verwerkt. Geconcludeerd kan worden dat het plan uit oogpunt van een goede waterhuishouding aanvaardbaar is. Eventuele maatregelen die hiertoe mede moeten worden uitgevoerd, dan wel

voorwaarden die hiertoe in acht moeten worden genomen, worden in het plan opgenomen en/of op andere wijze met de ontwikkelaar vastgelegd.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5.38

Het plan mist een calamiteitenaansluiting aan de zijde van De Fuik.

Antwoord:

Het gebied is op twee punten voor voertuigen van hulpdiensten bereikbaar. Deze zijn geprojecteerd aan de noord- en aan de westzijde van het park. Meer calamiteitenaansluitingen zijn niet nodig, te meer daar er voldoende (reële) vluchtmogelijkheden zijn voor de recreanten om het gebied zonodig te verlaten. Zo is het gebied niet omgeven met hekken of andere obstakels. Voor wat betreft de veiligheid is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuidoost Brabant. De Veiligheidsregio heeft positief geadviseerd, mits enkele aanbevelingen ter harte worden genomen. De gemeente is het eens met dit advies en heeft hierop o.a. een regel in het bestemmingsplan toegevoegd inzake de bluswatervoorziening. Die aanpassing staat los van de opmerking van de indiener van de zienswijze.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overige zienswijzen.

Zienswijze 5.39

Verzoek om bij het ontwikkelen van een bovenlokaal fietsnetwerk rekening te houden met zowel utilitair als recreatief fietsverkeer. Dit wordt niet teruggevonden op de verbeelding.

Antwoord:

Het ontwerp van een bovenlokaal fietsnetwerk maakt geen deel uit van de planologische verantwoording van dit bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om dit in het plan nader aan te duiden.

Zienswijze 5.40

Opnemen intentieverklaring om geen zendmast op te richten, aangezien indiener het vermoeden heeft dat de ontwikkelaar een zendmast wil plaatsen.

Antwoord:

Het plaatsen van een zendmast is niet in dit plan voorzien. Indien de ontwikkelaar te zijner tijd alsnog een zendmast zou willen plaatsen, dan wordt een dergelijk verzoek getoetst aan het (dan) geldende beleid. De gemeente ziet op grond van het gestelde in de zienswijze geen aanleiding de ontwikkelaar op dit moment te vragen om de bedoelde intentieverklaring af te geven.

Zienswijze 5.41

Problematiek zwerfvuil, er is onvoldoende onderzoek gedaan naar alternatieve oplossingen.

Antwoord:

Het voorkomen van zwerfvuil heeft uiteraard de aandacht van de gemeente, maar op het niveau van het bestemmingsplan kan hier geen rekening mee worden gehouden. Het voorkomen van zwerfvuil is deels een uitvoeringsaspect (bijvoorbeeld genoeg afvalbakken) en deels een beheersaspect (bijvoorbeeld frequentie zwerfvuil verwijderen).

Zienswijze 5.42

Verzoek opnemen 50-plussers regeling.

Antwoord:

Voor dit bestemmingsplan is het van belang dat (planologisch-juridisch) één definitie wordt gehanteerd inzake de regeling recreatief verblijf / permanente bewoning. Enige uitzondering daarop zijn de afgegeven gedoogbeschikkingen door de gemeente. De gemeente ziet voor dit bestemmingsplan geen meerwaarde in (of belang bij) het rekening houden of overnemen van andere afspraken tussen andere partijen.

Zienswijze 5.43

Leden willen in een contract vastgelegd hebben dat niet verhuurd wordt aan buitenlandse arbeiders of asielzoekers.

Antwoord:

Dit bestemmingsplan sluit niet-recreatieve huisvesting in beginsel uit, behoudens enkele specifieke uitzonderingen (gedoogsituaties). Daarmee wordt planologisch gezien voldoende vastgelegd, de gemeente ziet daarom geen reden om aan genoemd verzoek te voldoen.

Zienswijze 5.44

Verzoek om een onderzoek conform Wet.Bibob.

Antwoord:

De zienswijze noch andere feiten geven de gemeente aanleiding om aan dit verzoek te voldoen.

Zienswijze 5.45

Het bestemmingsplan is niet conform een eerdere presentatie van kavelmatten door de ontwikkelaar.

Antwoord:

De gemeente heeft geen inzicht in eventuele presentatie van afwijkende maten door de ontwikkelaar. In deze procedure zijn de voorwaarden omtrent kavelmaten zoals opgenomen in het bestemmingsplan leidend.

De zienswijzen 5.39 t/m 5.45 leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. De heer J.P.J. van de Ven, wonende aan de Grintweg 15 te (5423 VW) Handel, - de heer F. de Louw, wonende aan de Grintweg 7 te (5423 VW) Handel, - mevrouw N. van de Ven, wonende aan de Grintweg 17 te (5423 VW) Handel, de heer W.A. Kuypers, wonende aan de Fuik 33 te (5423 VT) Handel, namens deze Boskamp Willems advocaten, Postbus 8727 LS EINDHOVEN, mr. T. van den Berk.

Op 7 mei 2013 heeft de heer J.P.J. van de Ven, wonende aan de Grintweg 15 te (5423 VW) Handel, - de heer F. de Louw, wonende aan de Grintweg 7 te (5423 VW) Handel, - mevrouw N. van de Ven, wonende aan de Grintweg 17 te (5423 VW) Handel, de heer W.A. Kuypers, wonende aan de Fuik 33 te (5423 VT) Handel, namens deze Boskamp Willems advocaten, Postbus 8727 LS EINDHOVEN, mr. T. van den Berk, een schriftelijke zienswijze opgesteld, welke op 8 mei 2013 per brief in het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is tevens per fax ingediend. De zienswijze is op de juiste manier ingediend en binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Op grond van het bestemmingsplan Rooye Asch wordt op sommige plaatsen de 5 meter brede groenomzoming doorbroken. Appellant acht dit in strijd met een goede ruimtelijk ordening omdat de visuele afscherming van het plangebied hierdoor wordt aangetast.

De appellant stelt dat de ontwikkeling in strijd is met de provinciale Verordening Ruimte 2012. Er heeft geen regionale afstemming plaatsgevonden. Tevens stelt appellant dat in het bestemmingsplan een onjuist beeld wordt geschetst betreft het maximaal aantal overnachtingen per jaar.

Beantwoording

Zienswijze 6.1

Appellant acht het onwenselijk dat de 5 meter brede groenomzoming wordt doorbroken. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat de functie visuele afscherming van het plangebied, alsmede het behoud en bescherming van de aanwezige natuurlijke waarden als wezenlijke kwaliteiten van het park aldaar wordt aangetast. Daar waar de groenomzoming ter plaatse van de grens van het huidige plangebied is doorbroken dient alsnog een bestemming groen te worden geprojecteerd op een strook van tenminste 5 m breed.

Antwoord:

Het is inderdaad uitgangspunt van beleid dat er een groene rand om het plangebied ligt. Een volledig gesloten groene rand zou echter ook over percelen van bestaande recreatieverblijven komen te liggen. Het is echter niet haalbaar gebleken om op die kavels de bestemming 'Groen' door te trekken. Uit praktijk blijkt evenwel dat deze percelen ook door de particuliere eigenaren meestal voldoende worden afgeschermd door groenvoorzieningen. Hierdoor wordt alsnog een (nagenoeg) gesloten groene rand gevormd, waardoor naar onze mening sprake is van een afdoende groene inpassing. Tevens wordt het bestemmingsplan voor de bestemming Groen een voorwaardelijke bepaling opgenomen dat het groen in stand moet worden gehouden.

Op deze manier blijft er altijd een groene omzoming om het bestemmingsplangebied. Dit zal ook verwerkt worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Met deze regeling wordt bovendien voorkomen dat er (binnen één perceel) gedifferentieerd moet worden tussen perceelsgedeelten binnen en buiten 'de groenzone'. Anders gezegd: er is gekozen voor een robuust uitgangspunt: bestaande percelen in de groenzone worden recreatief bestemd, met daarin de voorwaarde dat bestaand groen gehandhaafd moet worden.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6.2

Er wordt gesteld door de appellant dat onderhavig ontwikkeling in strijd is met artikel 11.9 lid 2 van de provinciale Verordening Ruimte. Hierin is geregeld dat een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding van een recreatief verblijfsterrein waarbij de beoogde ontwikkeling blijkens een economisch effectenonderzoek leidt tot een aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen tot ten hoogste 250.000 per jaar. De argumenten die hiervoor worden gebruikt kunnen niet gelijk worden gesteld met een economisch effectenonderzoek. Appellant is van mening dat er sprake is van een onzorgvuldig voorbereid besluit.

Antwoord:

Met de betreffende paragraaf in de plantoelichting in combinatie met de economische onderbouwing is naar onze mening sprake van een voldoende zorgvuldige voorbereiding op dit aspect. Appellant geeft ook niet aan waarom het economisch effectenonderzoek in dit geval niet toereikend zou zijn. Van de provincie Noord-Brabant is voorts geen reactie ontvangen waaruit zou blijken dat het plan op dit punt onvoldoende zorgvuldig is voorbereid. Hierbij speelt ongetwijfeld mee dat het maximaal aantal overnachtingen, zoals bedoeld in de Verordening Ruimte, inmiddels is verhoogd naar 300.000.

Daarnaast wordt opgemerkt dat ook op grond van het vigerende bestemmingsplan meer dan 500 vakantiewoningen realiseerbaar zijn, een aantal dat met dit plan wordt teruggebracht tot maximaal 275 nieuwe recreatieverblijven. Er is feitelijk sprake van een bestaand recreatiepark op een bestaand bouwblok. De feitelijke uitbreiding van het park (in oppervlakte) ziet alleen op een nieuw gebied aan de zuidwestkant van het park. Zie verder onze reactie op zienswijze 6.3.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6.3

Er wordt een onjuist beeld geschetst voor wat betreft het maximaal aantal overnachting per jaar. Het is de appellant onduidelijk hoe de gemeente in het onderhavig bestemmingsplan tot de conclusie komt dat het aantal overnachting onder de 250.000 zal blijven.

Antwoord:

Er wordt een berekening opgenomen in (een bijlage van) de toelichting van het bestemmingsplan. Deze berekening ziet op de herontwikkeling van het gehele park, gelet op de bepalingen in de Verordening Ruimte (en niet op de fysieke uitbreiding van het park). Door de wijze van redigeren in de Verordening Ruimte wordt daarin eigenlijk aan het feit voorbij gegaan dat het vigerende bestemmingsplan reeds meer dan 500 vakantieverblijven mogelijk maakt. Niettemin blijkt uit de berekening dat bij redelijke bezetting het aantal overnachtingen beneden de grens blijft zoals genoemd in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6.4

Appellant merkt op dat er geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden betreffende de verantwoording op grond van de Verordening Ruimte 2012. Er wordt verwacht dat de conclusie zal zijn dat onderhavige ontwikkeling in strijd zal worden bevonden met artikel 11.9 lid 2.

Antwoord:

Het plan is op de volgende manieren regionaal afgestemd. Afstemming heeft plaatsgevonden in de vorm van het economisch onderzoek, waarin onder andere wordt ingegaan op de huidige en beoogde positie van het park in de regionale verblijfsrecreatieve markt. Daarnaast heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden over het

provinciaal ruimtelijk-recreatieve beleid zoals verwoord en geregeld in de provinciale structuurvisie en de Verordening Ruimte. Tot slot hebben omliggende gemeenten (dan wel daarin gelegen recreatieparken) de gelegenheid gehad om tijdens de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Tijdens het regionale overleg met de buurgemeenten zijn van die kant geen reacties binnengekomen. De buurgemeenten hebben het plan voor kennisgeving aangenomen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. De heer W.J.P.M van Dijk, en G.W.A.M. van Dijk-Vereijken, wonende op het adres Haveltweg 63 kavel a25 (kadastraal perceel 587 en 664, 5423 VV HANDEL.

Op 12 mei 2013 heeft De heer W.J.P.M van Dijk, en G.W.A.M. van Dijk-Vereijken, wonende op het adres Haveltweg 63 kavel a25 (kadastraal perceel 587 en 664, 5423 VV HANDEL, een zienswijze opgesteld, welke op 13 mei 2013 per email om 19:47 uur in het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee binnen de termijn ingekomen. Na ontvangst is op 14 mei 2013 telefonisch contact geweest en is namens de gemeenteraad verzocht om de zienswijze per post dan wel af te geven in het gemeentehuis. Dit in verband met verschoonbare termijnoverschrijding. De verschoonbaarheid ligt er in het feit dat er aan het loket is gezegd dat men de zienswijze ook per email kon inzenden. De gemeente heeft de digitale weg (Wet elektronische besluitvorming) formeel niet opengesteld. De brief is op 14 mei 2013 ontvangen door de gemeenteraad. Het gebrek is dan ook tijdig hersteld. De zienswijze wordt dan ook ontvankelijk geacht.

Samenvatting zienswijze

Appellant vraagt of de aan hem verleende gedoogbeschikking inzake permanente bewoning kavelgebonden is. Tevens wijst appellant erop dat in de planschaderisicoanalyse geen actuele plankaart is opgenomen. Tot slot verzoekt appellant de gedoogrechten goed in het bestemmingsplan te regelen.

Beantwoording

Zienswijze 7.1

Appellant is er niet van overtuigd dat de uitspraak van de Raad van State van 5 oktober 2011 nr. 200909981/1/R3 inzake het bestemmingsplan met betrekking tot het respecteren van de aan appellant gegeven persoonsgebonden gedoogbeschikking permanente bewoning en dit niet alleen kavel gebonden te laten blijven in verband met het eventueel ruilen van een kavel binnen het plangebied als dit planologisch nodig zou zijn.

Antwoord:

Juridisch gezien is het niet mogelijk aan een dergelijk verzoek, feitelijk zijnde een verzoek om verruiming van de reikwijdte van een gedoogbeschikking, via de regels van het bestemmingsplan te voldoen. Dat hangt vooral samen met de aard van een gedoogbeschikking. Een dergelijke beschikking mag niet gelijk gesteld worden met (bijvoorbeeld) een omgevingsvergunning voor het bebouwen of gebruiken van een perceel. Een ander punt is dat een verruiming van de reikwijdte van de gedoogbeschikking er feitelijk op neerkomt dat er een nieuwe beschikking wordt afgegeven. Dat laatste is niet in overeenstemming met het beleid van de gemeente Gemert-Bakel. Niettemin wil de gemeente te zijner tijd, per voorkomend geval, nader bezien of er op dat beleid alsnog een uitzondering kan worden gemaakt, indien hiermee de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied beter gerealiseerd kan worden, mits er geen andere redenen aanwezig zijn die zich hiertegen verzetten. Deze intentie wordt in hoofdstuk 7 'Uitvoerbaarheid' van het bestemmingsplan opgenomen.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7.2

Appellant is er niet van overtuigd dat de uitspraak van de Raad van State van 5 oktober 2011 nr. 200909981/1/R3 inzake het bestemmingsplan met betrekking tot de groenstrook wordt gerespecteerd. In rechtsoverweging nr. 2.12 tot en met 20.12.9, waar tevens wordt aangegeven dat in het kader van dat bestemmingsplan geen voornemen aanwezig was om tot onteigening van de gronden waarop desbetreffende

bouwwerken staan. De groenstrook is nu weggelaten en is nu op de nieuwe plankaart aangepast naar recreatie 2. Men twijfelt of men de rechten respecteert nu dat bij de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan onder nummer bijlage 8 (planschade risicoanalyse) doet vermoeden dat er nog steeds de wens is om te onteigenen dan wel dat er nog groen wordt gerealiseerd binnen de termijn van 10 jaar. Men verwijst naar bladzijde 58, paragraaf 7.3 Directe schade: objecten cluster B waar wij op de kaart onder vallen (blz. 57 van dit rapport).

Daarnaast is in deze bijlage op pagina 26 nog de oude bestemmingsplankaart opgenomen. Appellant is van mening dat bovenstaande haaks staat op wat er bij de procedure van het vorige bestemmingsplan bij de Raad van State in 2011 is gezegd.

Antwoord:

Van doorslaggevende betekenis is het nieuwe ontwerpbestemmingsplan waarin de percelen van appellant worden gerespecteerd. Er is geen noodzaak (en bestaat bij de gemeente Gemert-Bakel geen voornemen) tot onteigening van het perceel van appellant, te meer nu dit perceel de juiste bestemming heeft conform het huidige gebruik.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7.3

Appellant wijst naar hoofdstuk 4 Planbeschrijving beleidsmatig dat er staat onder het kopje tegengaan van permanente bewoning: De nieuwe beheerstructuur van de Rooye Asch moet permanente bewoning van recreatiewoningen tegengaan. Wel moeten door de gemeente verstrekte persoonsgebonden beschikking voor permanente bewoning worden gerespecteerd. Men verzoekt expliciet te omschrijven in het ontwerp BP zodat onze opgebouwde rechten worden gewaarborgd nu en in de toekomst. Ze verwijzen daarbij nog specifiek naar de tekst in de toelichting van Hoofdstuk 1: Inleiding, paragraaf 1.1 aanleiding en doel: Eigenaren-ontwikkelaars beogen een kwaliteitsimpuls voor dit park door middel van een totale sanering en herontwikkeling van het terrein.

Antwoord:

Het plan wordt aangepast in die zin dat bestaande persoonsgebonden beschikkingen inzake permanente bewoning expliciet in de overgangsbepalingen worden geregeld. De beschikkingen blijven de rechtskracht behouden zoals voorheen en houden zijn basis in het beleid permanente bewoning van 2004 van de gemeente Gemert-Bakel.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7.4

Appellant is er niet van overtuigd dat de groenstrook wordt gerespecteerd "omdat de planschaderisico-analyse niet meer aan de orde is. Verwijzende naar pagina 57 tot en met 59. Men verzoekt deze passages ook aanpassen en duidelijk te vermelden dat deze uitspraak inzage de groenstrook ten alle tijden blijft bestaan voor ons als eigenaar ook naar de toekomst toe.

Antwoord:

Doorslaggevend in dezen is de verbeelding i.c.m. de regels van het plan, op grond waarvan duidelijk is geregeld dat op de bestaande particuliere percelen geen bestemming Groen is gesitueerd.

Het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse is op zichzelf beschouwd geen verplicht onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Het opnemen ervan in de bijlage van het bestemmingsplan is daarom ook niet noodzakelijk. Beoogd wordt.

inzichtelijk te maken waarom voor een bepaalde planopzet is gekozen en waarom juist voor een andere planopzet (wegbestemmen kavels in de groenstrook) juist niet is gekozen.

Om die reden hoeft de planschaderisicoanalyse niet opnieuw te worden uitgevoerd, maar kan worden volstaan met een actualisatie op hoofdlijnen. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het aspect planschade, in relatie tot de opgenomen bijlage planschaderisicoanalyse, wel nader toegelicht in het bestemmingsplan Rooye Asch 2013 alsmede in het bijbehorende grondexploitatieplan.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. De heer G.H. van Dijk, wonende aan de Robiniahof 5 te Leimuiden, eigenaar van de percelen D45, D46, D106 en D118, namens deze DAS, mevrouw mr. H.P.J.G. Berkers, Kantoor 's-Hertogenbosch, Postbus 23000, 1100 DM AMSTERDAM.

Op 14 mei 2013 heeft de heer R. van Dijk, wonende aan de Robiniahof 5 te Leimuiden, eigenaar van de percelen D45 en B106, namens deze DAS, mevrouw mr. H.P.J.G. Berkers, Kantoor 's-Hertogenbosch, Postbus 23000, 1100 DM AMSTERDAM, een schriftelijke pro forma zienswijze opgesteld, welke op 14 mei 2013 per fax om 13.57 uur in het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is tevens per post op 15 mei ontvangen. De zienswijze is daarmee buiten de termijn ingekomen. De zienswijze is pro forma ingediend. Er zal moeten worden beoordeeld of de zienswijze ontvankelijk is. Per brief is verzocht om aan te geven of men verschoonbare termijnoverschrijding kan overleggen. Op 17 mei 2013 zijn de nadere gronden van de zienswijze ingekomen. De nadere gronden zijn ingekomen naar aanleiding van een brief namens de gemeenteraad om aan te tonen waarom men 1 dag na het sluiten van de zienswijzetermijn pas een zienswijze heeft ingediend.

Samenvatting zienswijze

Belanghebbende vindt dat er onvoldoende rekening is gehouden met zijn recreatieve mogelijkheden en wenst een voortzetting van de bestemming conform het oude bestemmingsplan.

Beantwoording

Zienswijze 8.1

Op grond van het bestemmingsplan Rooye Asch krijgt (een gedeelte van) het perceel van cliënt de bestemming "Groen". Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd en de reeds bestaande gebouwen vallen binnen de groenstrook vallen onder het overgangsrecht. Cliënt is van oordeel dat onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen met name de recreatieve mogelijkheden. Eiser wenst een voortzetting van de bestemming conform het oude bestemmingsplan. In zijn algemeenheid daarover nog het volgende. Het toedelen van 2 conflicterende bestemmingen op één hoofdgebouw / perceel is planologisch niet te verantwoorden en kan ook niet nader worden gemotiveerd. Het plan is op dit punt onzorgvuldig geredigeerd. Zo kan men niet een klein, onduidelijk/onzeker en onzelfstandig deel van een legaal hoofdgebouw, dan wel van het perceel ineens onder het overgangsrecht laten vallen. Dit leidt tot grote rechtsonzekerheid en is ronduit slordig te noemen.

Antwoord:

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze nr. 4, dit vanwege de vergelijkbare thematiek en ingediend door dezelfde belanghebbende.

~~Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.~~

Slotconclusies

- Tijdens de onder 1. genoemde termijn zijn in totaal acht schriftelijke zienswijzen ingebracht in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan.
- Er zijn geen verzoeken tot het geven van een mondelinge zienswijze ingekomen.
- Er is aanleiding om alle ingekomen zienswijzen als ontvankelijk te beschouwen.
- Na overleg heeft één belanghebbende zijn twee ingediende zienswijzen (inhoudelijk) ingetrokken.
- De beoordeling van de zienswijzen moet leiden tot het op enkele punten aanpassen en/of actualiseren van het ontwerpbestemmingsplan bij vaststelling ervan.
- De aard en omvang van hiervoor bedoelde aanpassing geven geen aanleiding tot het opnieuw in ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan.

III. UITSpraak RAAD VAN STATE 200202189/1

DATUM VAN UITSpraak woensdag 18 december 2002

TEGEN gedeputeerde staten van Noord-Brabant

PROCEDURESOORT Eerste aanleg - meervoudig

RECHTSGEBIED Overige uitspraken (tot 2004)

200202189/1.

Datum uitspraak: 18 december 2002

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te [woonplaats],

en

gedeputeerde staten van Noord-Brabant,
verweerders.

1. Procesverloop

Bij besluit van 28 juni en 2 juli 2001 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel, op voorstel van burgemeester en wethouders van 19 juni 2001, vastgesteld het bestemmingsplan "Camping Rooijje Asch". Het besluit van de gemeenteraad en het voorstel van burgemeester en wethouders zijn aan deze uitspraak gehecht.

Verweerders hebben bij hun besluit van 19 februari 2002, nummer 772307, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan. Het besluit van verweerders is aangehecht.

Tegen dit besluit heeft appellante bij brief van 19 april 2002, bij de Raad van State ingekomen op 22 april 2002, beroep ingesteld. Deze brief is aangehecht.

Bij brief van 28 juni 2002 hebben verweerders een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft een deskundigenbericht uitgebracht, gedateerd 19 september 2002. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 november 2002, waar appellante, in de persoon van [appellant], bijgestaan door mr. B.J. Berton, gemachtigde, en verweerders, vertegenwoordigd door J.G.A.M. van de Wijdeven, ambtenaar van de provincie, zijn verschenen.

Voorts is namens de gemeenteraad van Gemert-Bakel verschenen ir. N.J.N. Schlegel, ambtenaar van de gemeente.

2. Overwegingen

2.1. Aan de orde is een geschil inzake een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op verweerders de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dienen zij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast hebben verweerders er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerders de aan hen toekomende

beoordelingsmarges hebben overschreden, dan wel dat zij het recht anderszins onjuist hebben toegepast.

2.2. Appellante voert aan dat verweerders het bestemmingsplan ten onrechte hebben goedgekeurd omdat onvoldoende rekening is gehouden met haar gerechtvaardigde belangen. Daartoe stelt zij dat de toegestane afmetingen van de stacaravans te krap zijn, dat onduidelijk is waarom een onderscheid wordt gemaakt tussen stacaravans en recreatiewoningen en dat zij zich er niet mee kan verenigen dat recreatiewoningen slechts zijn toegestaan uitsluitend waar deze bestaan op het tijdstip van het van kracht worden van het plan. Voorts kan appellante zich niet verenigen met de uitzonderingen op het overgangsrecht.

2.3. De gronden waarop het beroep ziet zijn bestemd als "Verblijfsrecreatie, Recreatieverblijventerrein".

Ingevolge artikel 5, eerste lid, aanhef en onder b, zijn op deze gronden uitsluitend toegestaan sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, recreatiewoningen, stacaravans en overige kampeermiddelen met bijbehorende bijgebouwen, alsmede verharde paden ter plaatse waar deze op de plankaart nader zijn aangeduid.

Ingevolge artikel 5, derde lid, onder c, geldt met betrekking tot kampeermiddelen, waaronder stacaravans: 1) dat de oppervlakte ten hoogste 35 vierkante meter mag bedragen, uitgezonderd de kampeermiddelen die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan een grotere oppervlakte hebben, welke oppervlakte niet mag worden vergroot; 2) dat de bouwhoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen, uitgezonderd de kampeermiddelen die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan een grotere bouwhoogte hebben, welke bouwhoogte niet mag worden vergroot; 3) deze met een plat dak dienen te worden uitgevoerd, uitgezonderd de kampeermiddelen die geen plat dak hebben op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

Voorts geldt met betrekking tot recreatiewoningen dat: 1) dat de oppervlakte ten hoogste 60 vierkante meter mag bedragen, uitgezonderd de recreatiewoningen die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan een grotere oppervlakte hebben, welke oppervlakte niet mag worden vergroot; 2) dat de goothoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 5,5 meter, uitgezonderd de recreatiewoningen die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan een grotere goot en/of grotere bouwhoogte hebben, welke goot- respectievelijk bouwhoogte niet mag worden vergroot; 3) de inhoud ten hoogste 200 kubieke meter mag bedragen, uitgezonderd de recreatiewoningen die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan een grotere inhoud hebben, welke inhoud niet mag worden vergroot.

Ingevolge het vierde lid van artikel 7 van de planvoorschriften zijn de in het eerste lid van dit artikel vervatte overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Ingevolge het vijfde lid van artikel 7 van de planvoorschriften zijn de in het derde lid van dit artikel vervatte overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

2.4. De gemeenteraad beoogt met het bestemmingsplan tegen te gaan dat de camping zich nog meer dan nu het geval is, ontwikkelt tot een permanent bewoond bungalowpark. Recreatiewoningen, die qua oppervlakte groter mogen zijn dan stacaravans en zich daarom beter lenen voor permanente bewoning, zijn daarom alleen toegestaan waar deze aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Kampeermiddelen, waaronder stacaravans, zijn toegestaan mits het aantal standplaatsen dat in het bestemmingsplan is vastgelegd niet wordt overschreden. Om een verdere verdichting van het terrein tegen te gaan is het maximaal toegelaten aantal kampeermiddelen en recreatiewoningen vastgelegd per deelgebied.

2.5. Verweerders hebben geen reden gezien het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht te achten en hebben het plan goedgekeurd. Zij stellen zich op het standpunt dat het bestemmingsplan de feitelijke situatie, waaronder de oppervlakte van de stacaravans en recreatiewoningen, vastlegt. De in het bestemmingsplan opgenomen oppervlakte van 35 vierkante meter voor stacaravans is blijkens het door de gemeente bij de RAI-vereniging te Amsterdam ingewonnen advies gangbaar. Verweerders kunnen met deze algemene maatvoering instemmen. Een omvang

van 200 kubieke meter voor recreatiewoningen achten verweerders toereikend om aan de recreatieve vraag te voldoen. Grotere maatvoeringen leiden tot een verdichting van het terrein hetgeen het groene karakter aantast zonder dat daarvoor een functionele onderbouwing is te geven, aldus verweerders. Zij zijn met de gemeente van mening dat het aanwezige groen onlosmakelijk deel uitmaakt van de recreatieve functie als familiecamping.

Verweerders kunnen instemmen met de overgangsbepalingen en hebben onder meer overwogen dat in het bestemmingsplan de bestaande kampeermiddelen en recreatiewoningen positief zijn bestemd, zodat de belangen van appellante niet worden aangetast door de uitzonderingen op het overgangsrecht.

2.6. Blijkens het deskundigenbericht is appellante eigenaar van twee kavels, elk 600 vierkante meter groot, aan de noordzijde van de camping. Op de meest westelijke kavel staat een stacaravan.

De Afdeling stelt vast dat het standpunt van verweerders, dat de stacaravan van appellante positief is bestemd, juist is en dat verweerders derhalve op goede gronden hebben overwogen dat de belangen van appellante niet worden aangetast door de uitzonderingen op het overgangsrecht.

De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat verweerders de beperkingen die zijn gesteld aan de aantallen kampeermiddelen en recreatiewoningen en aan de afmetingen daarvan, niet aanvaardbaar hebben kunnen achten. De Afdeling neemt daarbij in aanmerking dat de bestaande kampeermiddelen en recreatiewoningen positief zijn bestemd en dat de in aanmerking genomen oppervlakte voor stacaravans is gegrond op een advies van een deskundig te oordelen vereniging.

Hetgeen appellante heeft aangevoerd leidt de Afdeling niet tot het oordeel dat verweerders zich niet in redelijkheid op het standpunt hebben kunnen stellen dat het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen appellante heeft aangevoerd ziet de Afdeling evenmin aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Hieruit volgt dat verweerders terecht goedkeuring hebben verleend aan het plan.

Het beroep is ongegrond.

2.7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.C.K.W. Bartel, Voorzitter, en drs. G.A. Posthumus en mr. P.J.J. van Buuren, Leden, in tegenwoordigheid van mr. E. de Groot, ambtenaar van Staat.

w.g. Bartel w.g. De Groot

Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 18 december 2002 210.

IV. UITSPRAAK RAAD VAN STATE 200909981/1/R3

Uitspraak 200909981/1/R3

DATUM VAN UITSPRAAK woensdag 5 oktober 2011

TEGEN de raad van de gemeente Gemert-Bakel

PROCEDURESOORT Eerste aanleg - meervoudig

RECHTSGEBIED Ruimtelijke-ordeningskamer -
Bestemmingsplannen Noord-Brabant

200909981/1/R3.

Datum uitspraak: 5 oktober 2011

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Handel, gemeente Gemert-Bakel,
2. [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 2]), wonend te Handel, gemeente Gemert-Bakel,
3. [appellant sub 3], wonend te Gendt, gemeente Lingewaard,
4. [appellant sub 4], wonend te Handel, gemeente Gemert-Bakel,
5. [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B], wonend te Amsterdam,
6. [appellant sub 6], wonend te Waddinxveen,
7. [appellant sub 7 A] en [appellante sub 7 B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 7]), wonend te Handel, gemeente Gemert-Bakel,
8. [appellante sub 8], wonend te Handel, gemeente Gemert-Bakel,
9. [appellant sub 9], wonend te Vlaardingen,
10. [appellant sub 10], wonend te Volkel, gemeente Uden,
11. [appellant sub 11], wonend te Handel, gemeente Gemert-Bakel,
12. [appellant sub 12], wonend te Handel, gemeente Gemert-Bakel,
13. [appellant sub 13], wonend te Handel, gemeente Gemert-Bakel,
14. [appellant sub 14], wonend te Handel, gemeente Gemert-Bakel,
15. [appellant sub 15], wonend te Handel, gemeente Gemert-Bakel,
16. [appellante sub 16], wonend te Beek en Donk, gemeente Laarbeek,
17. [appellant sub 17], wonend te Handel, gemeente Gemert-Bakel,
18. [appellant sub 18], wonend te Gemert, gemeente Gemert-Bakel,
19. [appellant sub 19], wonend te Leimuiden, gemeente Kaag en Braassem,
20. [appellant sub 20], wonend te Handel, gemeente Gemert-Bakel,
21. [appellant sub 21], wonend te Leimuiden, gemeente Kaag en Braassem,

en

de raad van de gemeente Gemert-Bakel,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 29 oktober 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "de Rooye Asch" vastgesteld en heeft hij besloten daarvoor geen exploitatieplan vast te stellen.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellant sub 5 A], [appellant sub 6], [appellant sub 7], [appellante sub 8], [appellant sub 9], [appellant sub 10], [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15], [appellante sub 16], [appellant sub 17], [appellant sub 18], [appellant sub 19], [appellant sub 20] en [appellant sub 21] tijdig beroep ingesteld. Een aantal van hen heeft de gronden van het beroep schriftelijk aangevuld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 3], [appellant sub 20], [appellante sub 8] en [appellant sub 4] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 juli 2011, waar verscheidene partijen, een aantal bijgestaan door een raadsman, zijn verschenen of zich hebben doen vertegenwoordigen. Ook de raad heeft zich doen vertegenwoordigen. Voorts is daar gehoord Wind Mee Recreatie B.V., als ontwikkelaar betrokken bij het plan.

2. Overwegingen

Het plan

2.1. Het plan maakt de herontwikkeling en doorgroei van recreatiepark "de Rooye Asch" in planologisch opzicht mogelijk. In de huidige situatie heeft het park een oppervlakte van ongeveer 18 ha waarop volgens het voorheen geldende plan in totaal 513 recreatiewoningen, stacaravans en overige kampeermiddelen waren toegestaan. Op een deel van het park waarop maximaal 107 staanplaatsen waren toegelaten, waren geen recreatiewoningen of stacaravans toegestaan. Het voorliggende plan maakt een groei van het park naar een oppervlakte van ongeveer 27 ha mogelijk, waarbij het aantal toegestane recreatieverblijven is vastgesteld op 450.

Intrekking beroepsgrond

2.2. Ter zitting heeft [appellant sub 4] haar beroep ingetrokken voor zover het betreft het betoog met betrekking tot de in het plan voorziene noodontsluitingsweg.

De beroepsgronden van [appellant sub 2], [appellante sub 8], [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17]

2.3. [appellant sub 2] betwijfelt of het voorziene parkeerterrein op de hoek Haveltweg/Grindweg bij evenementen of op warme zomerdagen voldoende ruimte biedt en vreest voor parkeeroverlast. Verder betoogt [appellant sub 2] dat het parkeerterrein mogelijk hangjongeren en drugshandel aantrekt en ook in dat opzicht overlast met zich brengt.

[appellante sub 8] betoogt eveneens dat dit parkeerterrein leidt tot overlast en tot aantasting van haar woon- en leefklimaat. Voorts voert [appellante sub 8] aan dat onbekend is of de eigenaar van de gronden waarop het parkeerterrein is voorzien, bereid is deze te verkopen, terwijl een alternatief mogelijk is, waarbij zij met de eigenaar van die gronden een deel van haar perceel ruilt en het parkeerterrein zodanig wordt gesitueerd dat de invloed van het parkeerterrein op haar woon- en leefklimaat afneemt. [appellante sub 8] betoogt dat het plan leidt tot waardevermindering van haar woning.

2.3.1. Volgens de raad is voorzien in voldoende parkeerplaatsen, zeker gezien de omstandigheid dat op de individuele kavels op het recreatiepark geparkeerd kan worden en daarnaast een parkeerterrein wordt gerealiseerd bij de centrale voorziening op het recreatiepark. In combinatie met de parkeervoorziening aan de noordwestelijke zijde van het park, welke ook beperkt ruimte biedt voor bezoekers van de Rooye Plas indien de eigen parkeervoorziening op drukke dagen ontoereikend is, acht de raad dit ruim voldoende. De raad stelt zich op het standpunt dat een acceptabele aanleg van het parkeerterrein mogelijk is.

2.3.2. Het parkeerterrein is voorzien op gronden met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" op de hoek van de Haveltweg en de Grindweg, ten westen van de woning van [appellant sub 2], op een afstand van ongeveer 55 m. [appellante sub 8] woont aan de [locatie 1], naast gronden die volgens het plan mogen worden gebruikt als parkeerterrein. Tussen het voorziene parkeerterrein en het perceel van [appellante sub 8] ligt een strook grond met een breedte van 4 m waaraan de bestemming "Groen" is toegekend.

2.3.3. [appellant sub 2] heeft niet aannemelijk gemaakt dat parkeeroverlast onvoldoende kan worden voorkomen op de door de raad geschetste wijze waarmee wordt beoogd tegemoet te komen aan de in het plangebied en de omgeving daarvan voorziene parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van het plan.

Wat betreft de vrees van [appellant sub 2] voor overlast als gevolg van hangjongeren en/of drugshandel overweegt de Afdeling dat dergelijke overlast geen direct gevolg is van het plan, dat uitsluitend het gebruik voor een parkeerterrein regelt. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat de gevreesde eventuele overlast zo nodig in het kader van de handhaving van de openbare orde kan worden tegengegaan.

2.3.4. Gelet op de in het plan voorziene groenstrook tussen het perceel van [appellante sub 8] en het te realiseren parkeerterrein geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat ter plaatse van haar perceel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van [appellante sub 8] betreft, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

[appellante sub 8] heeft niet aannemelijk gemaakt dat zich met betrekking tot de eigendom van de gronden waarop het parkeerterrein is voorzien omstandigheden voordoen op grond waarvan de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan op dit onderdeel niet binnen een periode van tien jaar kan worden gerealiseerd. Ten aanzien van de door haar naar voren gebrachte alternatieve situering van het parkeerterrein overweegt de Afdeling dat daarvoor meer eigenaren dienen te worden betrokken dan het geval is bij de wijze waarop in het plan in het parkeerterrein is voorzien. In zoverre biedt het naar voren gebrachte alternatief dan ook geen voordelen ten opzichte van het plan. Gelet hierop en nu de raad een acceptabele aanleg van het parkeerterrein mogelijk heeft kunnen achten, zoals hiervoor reeds overwogen, geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen kiezen voor de in het plan voorziene situering van het parkeerterrein.

2.4. [appellant sub 2] stelt dat volgens de reactie op zijn zienswijze een groenstrook van 15 m breedte is voorzien tussen zijn perceel en de gronden met een recreatiebestemming en voert aan dat onduidelijk is of langs het perceel [locatie 2] de toegezegde 15 m breedte wordt behaald.

2.4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de groenzone aan de oostzijde van het perceel van [appellant sub 2] 15 m breedte bedraagt en aan de zuidzijde 10 m.

2.4.2. In de reactie op de zienswijze van [appellant sub 2] staat dat wat betreft de groenstrook overleg met [appellant sub 2] heeft plaatsgevonden, hetgeen heeft geresulteerd in de opname van een groenstrook van ongeveer 15 m breedte. De zienswijze is op dit onderdeel gegrond geacht met dien verstande dat aan de achterzijde van het perceel een groenstrook met een breedte van 10 m zal worden opgenomen, zo staat voorts in die reactie.

Ten zuiden en ten oosten van het perceel van [appellant sub 2] liggen gronden met een recreatiebestemming. Tussen deze gronden en het perceel voorziet het plan aan de oostzijde in een groenbestemming met een breedte van ruim 15 m en aan de zuidzijde in een groenbestemming met een breedte van 10 m. Naar het oordeel van de Afdeling is aldus voldaan aan het gestelde in de reactie op de zienswijze. [appellant sub 2] heeft niet aannemelijk gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan zou voorzien in een grotere afscheiding tussen het perceel [locatie 2] en de gronden met een recreatiebestemming. Het aangevoerde geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan op dit punt in strijd met het vertrouwensbeginsel heeft vastgesteld. Voor het overige heeft [appellant sub 2] niet aangevoerd waarom de omvang van de in het plan voorziene groenbestemming onvoldoende zou zijn.

2.5. [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] richten zich tegen het plan en voeren daartoe identieke beroepsgronden aan.

Zij betogen dat onvoldoende is onderzocht wat de effecten van het plan zijn op de omgeving. In dit verband wijzen zij op bestaande problemen met de riolering. Volgens hen blijkt uit een in 2006 uitgevoerd draagkrachtonderzoek dat slechts een beperkte groei mogelijk is.

2.5.1. Wat betreft de riolering is de raad van mening dat sprake zal moeten zijn van een adequate aansluiting op het gemeentelijke rioleringstelsel. De raad stelt zich voorts op het standpunt dat de effecten van de in het plan voorziene ontwikkelingen voldoende zijn onderzocht, dat de onderzoeksrapporten ter inzage hebben gelegen en dat de onderzoeksresultaten in het plan zijn verwerkt.

2.5.2. Wat betreft de aangevoerde problemen met de bestaande riolering overweegt de Afdeling dat, wat daarvan zij, daarmee niet aannemelijk is gemaakt dat niet in een deugdelijk rioleringstelsel kan worden voorzien.

De enkele stelling dat volgens een draagkrachtonderzoek uit 2006 slechts een beperkte uitbreiding van de recreatieve voorzieningen in het gebied mogelijk is, vormt geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op basis van de beschikbare resultaten van het ten behoeve van het plan verrichte onderzoek de in het plan voorziene recreatieve mogelijkheden niet in redelijkheid aanvaardbaar heeft kunnen achten. Daarbij betreft de Afdeling dat in het voorheen geldende plan reeds 513 recreatieverblijven waren toegestaan, zij het dat de omvang van de in het plan voorziene recreatieverblijven groter is dan in het vorige bestemmingsplan was toegestaan. Voorts acht de Afdeling van belang dat in de toelichting op het plan onder meer de milieuaspecten van het recreatiepark zijn beschreven en dat ten behoeve van het plan diverse onderzoeksrapporten zijn opgesteld waarmee de aanvaardbaarheid van de uitbreiding van het recreatiepark, als voorzien in het plan, is onderbouwd. Nu [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] voor het overige niet hebben geconcretiseerd ten aanzien van welke effecten van het recreatiepark op de omgeving onvoldoende onderzoek zou zijn verricht en nu zij niet hebben onderbouwd waarom dit het geval zou zijn, geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit onzorgvuldig is voorbereid.

2.6. [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] voeren aan dat het plan ten onrechte het gebruik van de om het recreatiepark voorziene groenstrook voor fiets- en wandelroutes mogelijk maakt, nu bij het in het kader van de voorbereiding van het plan gevoerde overleg is overeengekomen dat de groenstrook geen bijkomende functies zou krijgen.

2.6.1. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels zijn de voor "Groen" aangewezen gronden bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

b. het behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden met een zo sterk mogelijke ecologische en ruimtelijke samenhang;

c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

d. aarden wallen;

met daaraan ondergeschikt:

e. wandelpaden en/of fietspaden;

met daarbij behorende:

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.6.2. De Afdeling overweegt dat, nu slechts een ondergeschikt gebruik van gronden met de bestemming "Groen" voor wandel- en/of fietspaden is toegestaan, deze bestemmingsregeling in de weg staat aan de gevreesde realisering van wandel- en/of fietspaden rondom het gehele, of nagenoeg het gehele, recreatiepark. Ter zitting heeft de raad bevestigd dat niet is beoogd een dergelijke inrichting van de groenzone mogelijk te maken en heeft hij toegelicht dat de voorziene planregeling tussen het recreatiepark en de daarbuiten gelegen gronden ziet op de aanleg van een doorgang voor wandelaars en fietsers. De raad heeft ter zitting gesteld niet bekend te zijn met toezeggingen dat in het geheel niet de mogelijkheid zou worden geboden om bedoelde groenzone te gebruiken voor andere doeleinden. [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] hebben niet aannemelijk gemaakt dat niettemin sprake is van een bevoegd gedane toezegging waaraan redelijkerwijs de verwachting kon worden ontleend dat de raad niet zou voorzien in de mogelijkheid van een dergelijk gebruik van de groenzone. Het betoog faalt.

2.7. Voorts betogen [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] dat de bodem in delen van het plangebied nog dient te worden gesaneerd en dat van gemeentelijke zijde is toegezegd dat een afvalberg bij het recreatiepark zou worden verwijderd voordat het plan in procedure zou worden gebracht.

2.7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de desbetreffende afvalberg zal worden opgeruimd door de ontwikkelaar van het plan, maar dat dit niet relevant is voor deze procedure.

2.7.2. Nu niet is gebleken van bevoegd gedane toezeggingen dat het plan niet in procedure zou worden gebracht totdat voornoemde afvalberg zou zijn verwijderd, geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op dit punt bij de vaststelling van het plan heeft gehandeld in strijd met het vertrouwensbeginsel.

Voorts hebben [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] niet aannemelijk gemaakt dat, in het geval dat aanvullende bodemsanering in het plangebied nodig mocht blijken, de eigenaar van de desbetreffende gronden niet in staat zal zijn om deze sanering te laten uitvoeren. Het aangevoerde geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode.

2.8. [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] twijfelen aan de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan, omdat de recreatiebehoefte in de omgeving van het plangebied niet is onderzocht en omdat het in dit verband opgestelde onderzoeksrapport voor een belangrijk deel is gebaseerd op de betrokkenheid van het recreatiebedrijf Roompot, terwijl dit bedrijf inmiddels heeft afgezien van zijn betrokkenheid bij het plan.

2.8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de economische onderbouwing in het plan en de daarbij behorende stukken inzicht bieden in de economische effecten en mogelijkheden van de herontwikkeling van het recreatiepark. De herontwikkeling is niet gebonden aan één exploitant, aldus de raad. Door de ontwikkelaar en beoogde exploitanten is volgens de raad nadrukkelijk gekeken naar de markt voor een recreatiepark met de in het plan voorziene omvang.

2.8.2. Nu de exploitatie van het plan in beginsel niet afhankelijk is van de betrokkenheid van het recreatiebedrijf Roompot en nu niet aannemelijk is gemaakt dat exploitatie van het plan door één of meer andere partijen niet mogelijk is, geeft het op dit punt aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet binnen de planperiode kan worden uitgevoerd.

2.9. [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] voeren aan dat het plan onvoldoende waarborgen biedt ter voorkoming van permanente bewoning van recreatiewoningen in het plangebied.

2.9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan permanente bewoning niet toelaat en dat de ontwikkelaar daarnaast contractueel verplicht is om in koopaktes op te nemen dat permanente bewoning verboden is. Deze benadering biedt volgens de raad de meeste zekerheid om nieuwe gevallen van permanente bewoning te voorkomen.

2.9.2. Nu het plan permanente bewoning niet toelaat, kan tegen dergelijk gebruik handhavend worden opgetreden. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan voldoende waarborgen biedt tegen permanente bewoning van recreatieverblijven.

2.10. [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] betogen dat in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het gemeentebestuur onderzoek zou worden opgestart naar de ontwikkelaar van het plan, maar dat die toezegging niet is nagekomen.

2.10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat dit uit juridisch-planologisch oogpunt niet relevant is. De raad stelt dat in dit verband een toets is uitgevoerd die geen aanleiding gaf voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

2.10.2. Voor zover [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] betogen dat de uitkomsten van een integriteitsbeoordeling in de weg kunnen staan aan de uitvoerbaarheid van het plan, overweegt de Afdeling dat, nog daargelaten dat het plan in beginsel ook door anderen dan de thans beoogde ontwikkelaar kan worden gerealiseerd, zij geen feiten of omstandigheden hebben aangevoerd die aanknopingspunten geven voor het oordeel dat de raad in redelijkheid op voorhand had moeten inzien dat dit aspect in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan. Voor het overige is dit aspect niet van belang in deze procedure.

2.11. Het betoog van [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] met betrekking tot de beoogde fasering van in het plan voorziene ontwikkelingen betreft een aspect van uitvoering dat in deze procedure niet aan de orde kan komen. De door hen genoemde voorgenomen

verkeersmaatregelen buiten het plangebied kunnen in deze procedure evenmin aan de orde komen.

Het opnemen van de bestemming "Groen" voor uitbreiding van de groenstrook ten koste van de voorheen geldende recreatiebestemming

2.12. [appellant sub 1], [appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B], [appellant sub 6], [appellant sub 7], [appellant sub 9], [appellant sub 10], [appellante sub 16], [appellant sub 18], [appellant sub 19], [appellant sub 20] en [appellant sub 21] betogen dat de raad aan een deel van de gronden in het plangebied ten onrechte de bestemming "Groen" heeft toegekend. In dat verband wordt er onder meer op gewezen dat daarmee wordt voorbijgegaan aan bestaande rechten.

2.12.1. De raad stelt dat verbetering van de bebouwde en onbebouwde omgeving van het recreatieterrein wordt beoogd alsmede een landschappelijke inpassing in de omgeving. Onderdeel daarvan vormt een robuuste groenzone met beplanting die deze inpassing garandeert. In de voorbereiding van het plan, waarbij ook omwonenden en eigenaren van kavels op het recreatieterrein waren betrokken, is uitgebreid over deze groenzone gediscussieerd, hetgeen heeft geleid tot een groenzone die breder is dan in het voorheen geldende plan en minimaal 10 m diep is, aldus de raad.

Volgens de raad is in oktober 2009 geïnventariseerd welke legaal en illegaal opgerichte bouwwerken aanwezig zijn op de gronden die ook onder het voorheen geldende bestemmingsplan reeds een groenbestemming hadden. Daarbij is de keuze gemaakt om legaal opgerichte bouwwerken te respecteren en illegaal opgerichte bouwwerken onder het overgangsrecht te brengen, aldus de raad.

In het belang van eigenaren van kavels die beschikken over een persoons- en locatiegebonden gedoogbeschikking heeft de raad besloten om de locatiegebondenheid te laten vervallen om daarmee mogelijkheden te bieden voor kavelruil. In geval van kavelruil blijft de persoonsgebonden gedoogbeschikking als zodanig dan ook in stand en geldt deze ook voor de nieuwe kavel, zo stelt de raad.

2.12.2. Een deel van de gronden waaraan in het thans voorliggende plan de bestemming "Groen" is toegekend, was in het voorheen geldende bestemmingsplan bestemd als "Verblijfsrecreatie, deelbestemming recreatieverblijventerrein". Als gevolg hiervan zijn de voorheen ter plaatse toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van recreatieve doeleinden thans niet meer bij recht toegelaten.

2.12.3. In algemene zin overweegt de Afdeling dat voor zover de gebruikers van het recreatiepark gronden recreatief gebruiken en dat gebruik in het voorheen geldende bestemmingsplan bij recht was toegelaten, sprake is van bestaand legaal gebruik, welk gebruik in het algemeen dienovereenkomstig dient te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet dan met het oog op de gevestigde rechten en belangen aannemelijk zijn dat de beoogde bestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt. Hetgeen hiervoor is overwogen met betrekking tot bestaand legaal gebruik geldt eveneens voor bebouwing die in overeenstemming met een daartoe verleende bouwvergunning is opgericht.

2.12.4. Ter zitting heeft de raad verklaard dat op gronden met de bestemming "Groen" bouwwerken staan die in overeenstemming met een daarvoor verleende bouwvergunning zijn opgericht, terwijl geen voornemens bestaan tot onteigening van de gronden waarop de desbetreffende bouwwerken staan. De raad heeft ter zitting erkend dat de desbetreffende bebouwing in het voorliggende plan bij recht mogelijk had moeten worden gemaakt.

In zoverre heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

2.12.5. Voorts bevindt zich op gronden met de bestemming "Groen" bebouwing waarvoor geen bouwvergunning is verleend, maar waarin het voorheen geldende plan wel voorzag. Onder meer ten behoeve van deze bebouwing is in artikel 11 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee bestemmingsgrenzen ten hoogste met 5 m kunnen worden gewijzigd. Indien die bebouwing voldoet aan de eisen die daaraan uit een oogpunt van welstand en ingevolge het Bouwbesluit 2003 worden gesteld, zal met toepassing van deze regeling de desbetreffende bebouwing alsnog kunnen worden toegestaan, aldus de raad ter zitting.

Voornoemde door de raad bedoelde eisen komen evenwel aan de orde in het kader van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen en staan los van de vraag of het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft ter zitting erkend dat ook indien aan de desbetreffende gronden bij recht een recreatieve bestemming wordt toegekend, kan worden gewaarborgd dat aan bedoelde eisen wordt voldaan. Zonder nadere motivering valt dan ook niet in te zien waarom aan gronden met daarop aanwezige bebouwing die op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan gelegaliseerd had kunnen worden, niet bij recht een recreatieve bestemming is toegekend.

2.12.6. Voor zover op gronden die reeds in het voorheen geldende bestemmingsplan een groenbestemming hadden bebouwing staat, waarvoor niet de vereiste bouwvergunning is verleend, die volgens het voorheen geldende bestemmingsplan bovendien niet bij recht was toegelaten en die evenmin onder de beschermende werking van het overgangsrecht van het voorheen geldende bestemmingsplan viel, heeft de raad, gelet op zijn wens te voorzien in een groene afscherming van het recreatiepark, in redelijkheid ervoor kunnen kiezen geen bestemmingsregeling in het plan op te nemen die deze bebouwing alsnog mogelijk maakt.

2.12.7. Ter zitting is gebleken dat op een deel van de gronden met de bestemming "Groen" dat in het voorheen geldende bestemmingsplan een recreatieve bestemming had, sprake is van bestaand legaal recreatief gebruik, waarvan niet aannemelijk is dat het binnen de planperiode zal worden beëindigd, nu niet is gebleken van voornemens daartoe, het gemeentebestuur hiertegen niet handhavend kan optreden en de raad ter zitting heeft verklaard dat geen voornemens bestaan tot onteigening van gronden in het plangebied.

In zoverre heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en dient het te worden vernietigd.

2.12.8. Voor zover wordt betoogd dat de raad bij recht had moeten voorzien in de mogelijkheid om gronden te gebruiken voor permanente bewoning overweegt de Afdeling dat de raad in redelijkheid hiervan heeft kunnen afzien, gelet op het voorgestane recreatieve gebruik van het park.

2.12.9. Aan bespreking van de overige met betrekking tot de groenzone aangevoerde bezwaren komt de Afdeling niet toe.

Overige bezwaren van [appellant sub 4] met betrekking tot het bestemmingsplan

2.13. [appellant sub 4] betoogt dat niet voor het hele plangebied de bodemkwaliteit afdoende is onderzocht, terwijl volgens de plantoelichting niet volledig is uitgesloten dat er in het plangebied nog te saneren stortlocaties zijn.

2.13.1. In de plantoelichting staat onder meer het volgende over de bodemkwaliteit in het plangebied:

"Het recreatiepark is in het verleden reeds onderzocht op bodemverontreiniging. Dit onderzoek heeft zich toegespitst op stortlocaties. Op deze locaties waren afvalstoffen die vrij kwamen op het recreatiepark in de bodem gestort. Op grond van een saneringsbevel is hieruit een saneringsoperatie ontstaan, waarbij het vooral de afvoer van in de bodem gestort afval betrof. Deze saneringsoperatie is recentelijk afgerond, waarbij wordt opgemerkt dat sindsdien geen bodemverontreinigende activiteiten meer hebben plaatsgevonden. Het is echter niet volledig uitgesloten dat op delen van het terrein nog dergelijke stortlocaties aanwezig zijn. Deze verontreinigingen worden voor rekening van de eigenaar verwijderd."

2.13.2. Gelet op het voorgaande stelt de Afdeling vast dat in de plantoelichting de uitkomsten van het bodemonderzoek staan vermeld en voorts is weergegeven dat eventuele resterende verontreinigingen voor rekening van de eigenaar worden verwijderd. De enkele omstandigheid dat niet volledig is uit te sluiten dat nog een verontreiniging in de bodem wordt aangetroffen, betekent niet dat op dit punt is gehandeld in strijd met de te betrachten zorgvuldigheid.

In overweging 2.7.2 heeft de Afdeling reeds overwogen dat [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] niet aannemelijk hebben gemaakt dat, in het geval dat aanvullende bodemsanering in het plangebied nodig mocht blijken, de eigenaar van de desbetreffende gronden niet in staat zal zijn om deze sanering te laten uitvoeren. [appellant sub 4] heeft dit evenmin aannemelijk gemaakt. Ook het door haar op dit punt aangevoerde geeft dan ook geen

aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode.

2.14. [appellant sub 4] betoogt dat de raad ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het beleid van het waterschap Aa en Maas dat zich verzet tegen nieuwe, frequentere of grotere overstortingen vanuit het gemengde rioolstelsel naar het oppervlaktewater. Zij wijst er voorts op dat geen rekening is gehouden met de invloed van de rioolproblemen op de kwaliteit van het zwemwater in het plangebied.

2.14.1. De raad stelt dat het bestemmingsplan en het inrichtingsplan in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro voor advies zijn voorgelegd aan en besproken zijn met het waterschap en dat de opmerkingen van het waterschap in het plan zijn verwerkt. Een en ander is daarnaast opgenomen in de grondexploitatieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente, aldus de raad.

2.14.2. Gelet op de toelichting van de raad op het gevoerde overleg met het waterschap over het plan geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij zijn besluitvorming onvoldoende gewicht heeft toegekend aan het beleid van het waterschap.

Voor zover [appellant sub 4] betoogt dat als gevolg van problemen met de riolering de kwaliteit van het zwemwater in het plangebied onvoldoende zou zijn, heeft de raad ter zitting toegelicht dat het rioleringsstelsel een apart systeem is dat los staat van de waterkwaliteit. Met de enkele stelling van [appellant sub 4] dat zich in het verleden problemen met de riolering hebben voorgedaan, wat daarvan zij, heeft zij niet aannemelijk gemaakt dat niet kan worden gewaarborgd dat het in het plangebied voorziene zwemwater van een dusdanige kwaliteit is dat dit kan worden gebruikt zonder dat voor de gezondheid van de zwemmers behoefte te worden gevreesd.

2.15. [appellant sub 4] voert daarnaast aan dat onvoldoende rekening is gehouden met mogelijke archeologische waarden in het plangebied, nu een aanbevelen proefsleuvenonderzoek niet is uitgevoerd en onduidelijk is op basis waarvan de grens van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" is gelegd, nu deze niet overeenstemt met de provinciale "Archeologische Monumentenkaart" en de "Indicatieve Kaart Archeologische Waarden".

2.15.1. In de beschrijving in de plantoelichting van de gevolgde benadering ten aanzien van mogelijke archeologische waarden in het plangebied, komt het volgende naar voren.

Raadpleging van de Archeologische Monumentenkaart (inventarisatie van archeologische waarden) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de provincie Noord-Brabant (inventarisatie van archeologische verwachtingen) laat zien dat het plangebied gelegen is in een gebied met een lage trefkans op archeologische waarden. Desondanks kunnen mogelijk wel grafresten of losse vondsten worden aangetroffen, gezien de plaatselijke bodemgesteldheid en gelet op eerdere vondsten in de omgeving.

Uit het door SOB verrichte bureauonderzoek komt de aanbeveling naar voren om in het plangebied een veldonderzoek door middel van proefboringen te laten verrichten. Uit dit onderzoek is gebleken dat een proefsleuvenonderzoek wenselijk zou zijn. De resultaten van het onderzoek zijn in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel door de milieudienst SRE beoordeeld.

Het is SRE niet duidelijk waarom SOB een proefsleuvenonderzoek wil verrichten. SRE, het gemeentebestuur en ook de "Heemkundekring De Kommanderij" zijn van mening dat op basis van de resultaten van het bureau- en booronderzoek niet duidelijk wordt wat de specifieke verwachtingen zijn voor het plangebied. Een proefsleuvenonderzoek uitvoeren zonder concrete aanwijzingen en archeologische verwachtingen is te kostbaar en SOB doet geen uitspraken over de specifieke verwachtingen. SRE en de heemkundekring zijn van mening dat in de Rooye Asch een specifieke verwachting geldt voor Steentijd en dat zou volgens hen aan de oppervlakte moeten liggen. SRE stelt daarom een archeologische begeleiding voor. Dit houdt in dat de bouwwerkzaamheden kunnen starten en dat Wind Mee Recreatie B.V., ontwikkelaar van het plan, een archeoloog inhuurt die een aantal keren per week komt kijken. Mocht er dan wel iets gevonden worden, dan moet mogelijk de archeoloog alsnog dat gedeelte opgraven. Dit is minder kostbaar en tijdrovend dan eerst een proefsleuvenonderzoek in dat gebied verrichten. Wind Mee moet wel een Programma van Eisen voor een archeologische begeleiding op laten stellen dat door het gemeentebestuur wordt goedgekeurd. Naar aanleiding van het advies van de milieudienst SRE met betrekking tot archeologische begeleiding heeft overleg plaatsgehad met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumentenzorg. Dit overleg was mede ingegeven door het feit dat indien gekozen zou worden voor een proefsleuvenonderzoek

een relatief groot aantal bomen gekapt zou moeten worden, hetgeen in verband met het behoud van de bestaande groenstructuur niet wenselijk is. Bovendien zou voor het kappen van bomen een kapvergunning moeten worden aangevraagd waarbij niet uitgesloten is dat dit zou kunnen leiden tot lange bezwaar- en beroepsprocedures. Door te kiezen voor archeologische begeleiding kan dit voorkomen worden, aldus de plantoelichting.

2.15.2. Ingevolge artikel 38a, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, zoals dat luidde ten tijde van belang, houdt de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Ingevolge artikel 39, eerste lid, kan bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening verplicht worden gesteld.

Ingevolge het tweede lid kan bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een aanlegvergunning een rapport dient over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat bij de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Ingevolge het tweede lid kunnen aan de vergunning, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

2.15.3. [appellant sub 4] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de in de plantoelichting beschreven beoordeling van het door SOB verrichte archeologische onderzoek zodanige gebreken of onjuistheden vertoont dat de raad zich bij het nemen van het bestreden besluit niet in redelijkheid op de uitkomsten van die beoordeling heeft kunnen baseren. Nu de voorhanden informatie over archeologische waarden in het plangebied gedetailleerder is dan de informatie die op dat punt in het provinciale beleid kan worden gevonden, geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich bij het vastleggen van de begrenzing van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" niet in redelijkheid heeft kunnen baseren op deze informatie. Het aangevoerde geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad aan een groter deel van het plangebied archeologische bescherming had moeten bieden dan die waarin thans is voorzien door het toekennen van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie".

De raad heeft voor het bouwen op gronden met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" voorts gebruik gemaakt van de in artikel 39 van de Monumentenwet 1988 genoemde mogelijkheden om in het belang van de archeologische monumentenzorg regels in het bestemmingsplan op te nemen. [appellant sub 4] heeft niet aannemelijk gemaakt dat daarmee onvoldoende bescherming wordt geboden aan mogelijke archeologische waarden in het plangebied.

Gelet op het voorgaande geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988.

2.16. [appellant sub 4] betoogt dat het plan niet uitvoerbaar is. Daarbij wijst zij op de huidige economische crisis en op de omstandigheid dat het plangebied is gelegen in het centrum van het gebied dat is getroffen door Q-koorts.

2.16.1. Met betrekking tot de verwijzing naar de Q-koorts overweegt de Afdeling dat de mogelijke besmetting van dierziekten zoals Q-koorts vanwege nabijgelegen agrarische bedrijven een mee te wegen belang vormt bij de vaststelling van het plan. De bestrijding van besmettelijke dierziekten vindt echter primair regeling in andere wetgeving. Voorts kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden om gevolgen voor de volksgezondheid te voorkomen dan wel te beperken. Het Rijk noch het provinciebestuur heeft een afstandsmaat vastgesteld of aanbevolen die moet worden aangehouden tussen geitenhouderijen en een recreatiepark en ook uit de Verordening ruimte kan het moeten aanhouden van een dergelijke afstand niet worden afgeleid. Het aangevoerde geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad, vanwege de omstandigheid dat in het

verleden sprake is geweest van Q-koorts in de omgeving van het plangebied op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode.

In de enkele stelling dat het plan als gevolg van de economische crisis ten tijde van het nemen van het bestreden besluit niet meer uitvoerbaar is, ziet de Afdeling evenmin een aanknopingspunt voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode.

Verwijzing naar zienswijzen

2.17. [appellant sub 4], [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B], [appellant sub 6], [appellant sub 9], [appellant sub 10] en [appellant sub 18] hebben zich in het beroepsschrift wat betreft de aangevoerde bezwaren tegen het bestemmingsplan voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van hun zienswijzen.

In de overwegingen van het bestreden besluit is daarop ingegaan.

[appellant sub 4], [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B], [appellant sub 6], [appellant sub 9], [appellant sub 10] en [appellant sub 18] hebben in het beroepsschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijzen in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Slotconclusie met betrekking tot de beroepen tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan

2.18. In hetgeen [appellante sub 8], [appellant sub 2], [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover door hen bestreden, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

De beroepen van [appellante sub 8], [appellant sub 2], [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] zijn ongegrond.

2.18.1. In hetgeen [appellant sub 1], [appellant sub 4], [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B], [appellant sub 6], [appellant sub 7], [appellant sub 9], [appellant sub 10], [appellante sub 16], [appellant sub 17], [appellant sub 18], [appellant sub 19], [appellant sub 20] en [appellant sub 21] hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat delen van het plandeel met de bestemming "Groen" strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en dat het bestreden besluit wat betreft de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Groen" voor een deel niet berust op een deugdelijke motivering. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening respectievelijk artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht te worden vernietigd. Gezien de samenhang met de overige delen van het plandeel met de bestemming "Groen" en nu de raad heeft beoogd om met de in het plan voorziene groenzone een adequate landschappelijke inpassing van het recreatiepark mogelijk te maken, dient het besluit tot vaststelling van het plan ook voor het overige te worden vernietigd.

De beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B], [appellant sub 7], [appellant sub 9], [appellant sub 10], [appellante sub 16], [appellant sub 17], [appellant sub 19], [appellant sub 20] en [appellant sub 21] zijn geheel, en de beroepen van [appellant sub 4], [appellant sub 6] en [appellant sub 18] zijn in zoverre, gegrond.

Besluit om geen exploitatieplan vast te stellen

2.19. Nu het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dient te worden vernietigd, geldt dat ook voor het daarmee samenhangende besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan, waaraan los van het bestemmingsplan geen zelfstandige betekenis meer toekomt. Daarmee zijn de beroepen van [appellant sub 4], [appellant sub 6] en [appellant sub 18] ook in zoverre gegrond.

Proceskosten

2.20. De raad dient op na te melden wijze te worden veroordeeld in de proceskosten van [appellant sub 1], [appellant sub 4], [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B], [appellant sub 6], [appellant sub 7], [appellant sub 18], [appellant sub 19], [appellant sub 20] en [appellant sub 21].

Wat betreft [appellant sub 3], [appellant sub 9], [appellant sub 10] en [appellante sub 16] is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Ten aanzien van [appellant sub 2], [appellante sub 8], [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B], [appellant sub 6], [appellant sub 7 A] en [appellante sub 7 B], [appellant sub 9], [appellant sub 10], [appellante sub 16], [appellant sub 18], [appellant sub 19], [appellant sub 20] en [appellant sub 21] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 29 oktober 2009, waarbij de raad van de gemeente Gemert-Bakel het bestemmingsplan "de Rooye Asch" heeft vastgesteld en heeft besloten om voor dat plan geen exploitatieplan vast te stellen;

III. verklaart de beroepen van [appellant sub 2 A] en [appellant sub 2 B], [appellante sub 8], [appellant sub 11], [appellant sub 12], [appellant sub 13], [appellant sub 14], [appellant sub 15] en [appellant sub 17] ongegrond;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Gemert-Bakel als volgt tot vergoeding van de bij de volgende appellanten in verband met de behandeling van hun beroepen opgekomen proceskosten:

a. ten aanzien van [appellant sub 1] tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

b. ten aanzien van [appellant sub 4] tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

c. ten aanzien van [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B] tot een bedrag van € 437,00 (zegge: vierhonderdzevenendertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

d. ten aanzien van [appellant sub 6] tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

e. ten aanzien van [appellant sub 7 A] en [appellante sub 7 B] tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

f. ten aanzien van [appellant sub 18] tot een bedrag van € 916,11 (zegge: negenhonderdzesentien euro en elf cent), waarvan € 874,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

g. ten aanzien van [appellant sub 19] tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

h. ten aanzien van [appellant sub 20] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

i. ten aanzien van [appellant sub 21] tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro); geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Gemert-Bakel aan de volgende appellanten het door hen betaalde griffierecht als volgt vergoedt:

- a. ten aanzien van [appellant sub 1] een bedrag van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro);
- b. ten aanzien van [appellant sub 4] een bedrag van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro);
- c. ten aanzien van [appellant sub 5 A] en [appellant sub 5 B] een bedrag van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro), met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- d. ten aanzien van [appellant sub 6] een bedrag van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro);
- e. ten aanzien van [appellant sub 7 A] en [appellante sub 7 B] een bedrag van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro), met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- f. ten aanzien van [appellant sub 18] een bedrag van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro);
- g. ten aanzien van [appellant sub 19] een bedrag van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro);
- h. ten aanzien van [appellant sub 20] een bedrag van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro);
- i. ten aanzien van [appellant sub 21] een bedrag van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro).

Aldus vastgesteld door mr. J.G.C. Wiebenga, voorzitter, en mr. J. Hoekstra en mr. F.C.M.A. Michiels, leden, in tegenwoordigheid van mr. W. van Steenbergen, ambtenaar van staat.

w.g. Wiebenga w.g. Van Steenbergen
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 5 oktober 2011

Bestemmingsplan: "Rooije Asch 2013"


De Griffier

Mij bekend

BIJLAGE II AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ten behoeve de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het volgende aan de gemeenteraad voorgesteld:

Algemeen

1. In te stemmen met enkele tekstuele aanscherpingen in de plantoelichting en planregels ter verduidelijking;
2. Gewijzigd uitgangspunt ten aanzien van het maximum aantal nieuwe recreatieverblijven, dit wordt verlaagd van 450 naar 275. Deze wijziging heeft gevolg voor diverse delen van de toelichting, waaronder de motivering van de uitvoerbaarheid van het plan (Provinciaal beleid Verordening Ruimte 2014 bezoekersaantallen) en marktonderzoek in het kader van uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt in artikel 5.2 van de regels het nieuwe aantal als maximum opgenomen.

Planregels

Artikel	Wijziging
Artikel 6	Aanpassing artikel Recreatie - 2: - ter regeling van het maximaal aantal recreatiewoningen op een perceel; - opname regeling persoonsgebonden overgangsrecht;
Artikel 7	Toevoeging bestemming Recreatie - 3 ter regeling van enkele zelfstandige percelen zonder recreatiewoning.
Artikel 9	Aanpassing dubbelbestemming Waarde - Archeologie, aanpassing voorwaarden bouwen en/of uitvoering werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden.

Plantoelichting

Paragraaf	Wijziging
Par. 3.1.2	Toevoeging verwijzing naar artikel 7 - economisch onderzoek.
Par. 3.2.2	Toevoeging doorkijk Verordening Ruimte 2014 aan beschrijving beleid provincie Noord-Brabant.
Par. 4.3.2	Aanpassen tekst 4.3.2.
Par. 4.4	Aanpassing naar aanleiding van actualisatie verkeersonderzoek.

Par. 5.6	Aanpassing van enkele tekstdelen inzake externe veiligheid.
Par. 6.2	Aanpassing beschrijving bestemmingen als gevolg van aanpassingen van juridische regeling zoals hiervoor genoemd.
Par. 7.1	Toevoeging van enkele tekstdelen (o.a. bedrijfsmatige exploitatie en handhaving).

Onderwerpen	Wijziging
Bijlagen	Actualisering van bijlagen 3, 4, 5, 7, 8, 9.
Overige aanpassingen	Correcties, toevoegingen, verduidelijkingen en actualisering van ondergeschikte en/of administratieve aard.
QRA	Externe veiligheid: Er is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd voor een propaanopslagtank. Hierop zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen in en om het plangebied weergegeven. Het groepsrisico en plaatsgebonden risico is te accepteren conform advies veiligheidsregio in het kader van Besluit Externe veiligheid (Bevi).

Verbeelding

1. Aanpassing bestemmingsaanduidingen en wijzigingsbevoegdheid nabij perceel Haveltweg 41. Verplaatsen en uitbreiding aanduiding 'parkeerterrein'. Verkleinen aanduiding dubbelbestemming Waarde-Archeologie.
2. Water conform de ingediende zienswijze en reactie van het Waterschap komt in de bestemming recreatie te liggen om zodoende de noodzakelijke waterhuiskundige voorzieningen mogelijk te maken.
3. De bestemming recreatie 1, 2 en 3 zijn aangepast naar aanleiding van bestaande rechten.

Exploitatieplan

Het ontwerp exploitatieplan is aangepast naar aanleiding van Bijlage I Nota van zienswijze en Bijlage II nota van ambtshalve aanpassingen.

- Berekening vanuit 275 recreatieverblijven;
- Geactualiseerde data en onderzoeken in tijd en gegevens;
- Verbeelding plangebied is aangepast conform figuur paragraaf 2.1;
- Parkeerplaats is aangepast;
- Paragraaf 2.2: Grondgebruik is herzien naar actuele situatie;
- Paragraaf 3.1: Eigendomsverhouding zijn geactualiseerd naar 2014 in verband met wijzigingen in het bestemmingsplan en wijzigingen in kaveleigendom. Parkeerplaats is buiten exploitatie gelaten. Daarmee is de eigendomsverhouding 82% en 18% geworden in plaats van 80%, 18% en 2 %. De 2% betreft de grond nabij de Grintweg-Haveltweg 41 Handel;

- Herijking grondexploitatie overeenkomst in maart 2013 is verwerkt in de toelichting van het exploitatieplan;
- Deel B exploitatie opzet is gewijzigd in termijnen: Fasering plan is aangepast omdat het plan 1 jaar later in procedure gaat (planning was 2012 is geworden 2014);
- Deel B tabel 2 en tabel 3 paragraaf 1.3: De kosten van exploitatie opzet zijn lager geworden. Dit in verband met het niet meer aankopen van 2% andere gronden voor de functie parkeren. Parkeren komt op eigen terrein. De verwervingskosten zijn hiermee vervallen. Wat resulteert in een lagere exploitatie opzet en kosten. De taxaties van de gronden en opstallen is aangepast. In tussentijd zijn enkele opstallen gesloopt en is de waarde van onroerend goed gewijzigd.
- De totale waarde: 4.814.100,00 in plaats van 6.100.000,00 euro;
- Geraamde kosten: 95.000 euro in plaats van 120.000,00 euro;
- Inbrengwaarde: 4.909.100 euro in plaats van 6.220.000,00 euro.
- Deel B paragraaf 1.4 tabel 4: "andere kosten" zijn aangepast die te maken hebben met de exploitatie. In het jaar 2012 en verder zijn nadere kosten gemaakt door een ieder.
- Deel B paragraaf 1.4: De contante waarde is gewijzigd. De berekeningen zijn aangepast;
- Deel B paragraaf 1.5: De opbrengen van de exploitatie zijn aangepast aan de wijzigingen in het bestemmingsplan, er zijn minder recreatieverblijven dit werkt door in de berekening;
- Deel B hoofdstuk 2: berekeningen zijn aangepast naar ratio van de wijzigingen van het bestemmingsplan. Dit is tekstueel aangepast in het exploitatieplan.
- Deel B hoofdstuk 3: berekeningen zijn aangepast naar ratio van de wijzigingen van het bestemmingsplan.
- Bijlagen bij exploitatieplan: plankaart van exploitatie gebied is aangepast n.a.v. zienswijzen. Parkeerplaats Grintweg is op eigen terrein gekomen.
- Bijlagen exploitatie opzet is aangepast naar ratio van de wijzigingen van het bestemmingsplan.