



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan

De Helden van Kien, Bremhorst 1 Sint-Oedenrode

College B&W 28 februari 2023

Gemeenteraad 6 april 2023

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid.....	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijzen	4
7. Ambtelijke wijzigingen	4
8. Conclusie en advies	9

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van het gebruik van de bestaande horecagelegenheid Helden van Kien mogelijk. Meer specifiek worden er ten opzichte van het huidige toegestane gebruik ruimere openingstijden en het houden van zelfstandige feesten, partijen en bijeenkomsten toegestaan. Het plangebied is gelegen aan de Bremhorst 1 te Sint-Oedenrode.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 27 juli 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad Meerijstad. In de periode van 28 juli 2022 tot en met 7 september 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meerijstad.

3. Zienswijzen

Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan “Helden van Kien, Bremhorst 1 Sint-Oedenrode” een schriftelijke zienswijze ingediend, bij brief van 5 september 2022 en ingekomen op 5 september 2022 afkomstig van Tien voor Kien, bestaande uit meerdere bewoners wonende aan Oranje Nassaulaan, Beatrixstraat, Bieslook, Koriander, Zwembadweg, Kruidenlaan en Doornappel.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie beantwoording van zienswijzen geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijze is binnen deze periode ingekomen en is daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijze

Reclamanten stellen dat ze begrip hebben voor de gang van zaken en de positie van het gemeentebestuur respecteren, maar zij concluderen het volgende:

- De openingstijden moeten blijven zoals eerder vergund (van 6:00 tot 22:00 uur)
- De beperking in de openingstijden is niet in strijd met de verdere ontwikkeling van het park
- De beperking in de openingstijden voorkomt verdere verkwanseling van het park
- Het handhaven van de beperking in de openingstijden onderstreept een consequent en integer handelen van de gemeente.

Bovenstaande standpunten, de redenen waarom het bestemmingsplan voor de verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen doorgang mag vinden, worden als volgt beargumenteerd:

1. Omgevingsdialoog

Er is vanuit de buurt geen draagvlak voor de verruiming van de openingstijden en het toestaan van feesten. Uit het verslag van de bijeenkomst op 6 juli blijkt een eenzijdig beeld en dat is niet het beeld dat uit de avond bleek dat het overgrote merendeel van de omwonenden tegen het initiatief is.

Reactie van de gemeente

Dat er meerdere buurtbewoners geen voorstander zijn van het plan, kan niet direct de conclusie dragen dat er geheel geen draagvlak is. Dit kan breder beoordeeld worden. Zo zijn er ook signalen dat er buurtbewoners zijn die geen problemen hebben met de plannen of er voorstander van zijn.

Desalniettemin, dat er volgens reclamanten geen draagvlak voor een plan is, wil niet zeggen dat het plan dan ook geen doorgang mag vinden, of zelfs dat het niet kan voldoen aan het vereiste beleid en regelgeving voor een ruimtelijk goed plan. In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ziet men hierin ook een bestendige lijn: "De enkele omstandigheid dat draagvlak ontbreekt voor een initiatief, kan geen dragend argument zijn voor het weigeren van planologische medewerking. Dergelijke overwegingen kunnen voor de raad aanleiding zijn om een standpunt in te nemen, maar de raad moet een afweging maken op grond van ruimtelijke motieven."¹ Er zullen dus ruimtelijke argumenten moeten zijn om niet mee te willen werken aan een plan.

Met betrekking tot het verslag van de omgevingsdialoog merken we het volgende op. Een omgevingsdialoog vindt plaats tussen de initiatiefnemer en de omgeving. Naar verluidt was er voor de aanwezigen ruimte om hun reactie te geven op het verslag alvorens het is gepubliceerd als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan. Wij gaan er dan ook vanuit dat het verslag is afgestemd. Los daarvan is het de reclamanten bekend dat er ook een afvaardiging van de gemeente aanwezig was deze avond als toehoorder of voor eventuele vragen. Wij hebben dan ook een voldoende beeld van deze bijeenkomst om dit te kunnen betrekken bij de verdere besluitvorming.

2. Overlast

De exploitant van de horecaonderneming overtreedt momenteel al de regels door later dan 22:00 uur open te zijn en feesten en partijen toe te laten. Dit leidt tot overlast, voornamelijk in de vorm van geluidsoverlast. Deze overlast ontstaat door harde muziek, zowel binnen als buiten, en door mensen die zich buiten opstellen. Uit de geluidsanalyses van de Helden van Kien blijkt ook dat het geluidsniveau leidt tot een te hoge belasting op de

¹ ECLI:NL:RVS:2020:1639

gevels van de huizen van reclamanten. Alleen in theorie kan een acceptabel geluidsniveau bereikt worden, in de praktijk zal dat niet werken.

Reactie van de gemeente

Wij delen het standpunt van de reclamanten dat er tot op heden geen toestemming was voor feesten en partijen tot na 22:00 uur op deze locatie. En wij begrijpen de frustratie dan ook als er dan ook nog (geluids)overlast wordt ervaren en dat er vrees is dat deze overlast zal blijven bestaan. Echter dat is niet zonder meer een argument dat een mogelijke verruiming van openingstijden en activiteiten ter plaatse onacceptabel is. Met dit plan stellen wij voorop dat het voorkomen van overlast voor omwonenden van groot belang is. Dat heeft ook geleid tot het opnemen van de nodige regels hiervoor in dit bestemmingsplan, waarmee de activiteiten worden gereguleerd. Zo zijn in dit bestemmingsplan regels gesteld over het maximaal toegestane geluidsniveau binnen en buiten op het terras, zijn er eindtijden opgenomen en fysieke geluidsmaatregelen voor het pand vastgelegd. Er is gezocht naar een oplossing waarbij er binnen een geluidsniveau van 95 dB kan worden gehanteerd, zonder dat er teveel geluidbelasting op de omliggende gevels aan de orde is. Om hieraan te kunnen voldoen moeten onder andere geluidsmaatregelen aan het pand getroffen worden. Deze maatregelen moeten getroffen zijn alvorens het geluidsniveau van 95 dB binnen mag worden gehanteerd. Daarmee hebben wij naar onze mening een acceptabel geluidsniveau publiekrechtelijk geborgd, zoals dat voorheen nimmer is gebeurd voor deze locatie. De ondernemer dient zich hier aan te houden.

3. Handhaafbaarheid

Handhaving op geluidsnormen is moeilijk aangezien dit directe metingen vereist. Ook bij eventuele succesvolle handhaving betekent dit dat de overlast pas enkele uren later zal worden beëindigd. Handhaving op alleen de openingstijd (van 22:00 uur) is wel goed mogelijk. Men hoeft immers alleen de tijd in de gaten te houden.

Reactie van de gemeente

Het is voor de ondernemer mogelijk en ook te controleren of voldaan wordt aan de gestelde regels. In dit bestemmingsplan zijn meerdere normen vastgelegd waaraan moet worden voldaan. Een norm voor in het horecapaviljoen, een norm voor buiten op het terras en een norm voor de gevels van woningen van buurtbewoners. Zodra de beoogde geluidsmaatregelen aan het pand zijn getroffen, kan met de maximale normen binnen en buiten worden voldaan aan de normen die gelden voor de gevels van woningen van buurtbewoners. Door bij de bron een geluidbegrenzer toe te passen wordt voldaan aan alle normen. Daarnaast gelden voor het horecapaviljoen eindtijden.

Voor alle overtredingen binnen de gemeente geldt dat deze door de controleur moeten worden geconstateerd alvorens er kan worden gehandhaafd. Hiervoor is altijd capaciteit nodig. Het is een illusie te veronderstellen dat alle overtredingen binnen een gemeente geconstateerd dienen te worden en gehandhaafd moeten worden. Binnen de beschikbare capaciteit stelt de gemeente hiervoor een handhavingsuitvoeringsagenda op met de daarin opgenomen prioriteiten. Dat is voor dit plan niet anders dan voor een ander plan of voor andere regels. Dit plan zal dus op gelijke wijze gecontroleerd en waar nodig gehandhaafd worden als bij andere locaties/plannen.

Overigens is het controleren (en eventueel handhaven) van geluidsnormen wel degelijk goed uit te voeren. Daarvoor zal een controleur bij een mogelijk feestje of partij tijdig aanwezig kunnen zijn om te controleren. Dit is bijvoorbeeld ook gebruikelijk bij evenementen met geluidsproductie.

Wij delen derhalve het standpunt van reclamanten niet dat controle en handhaving alleen plaats kan vinden via meldingen (reactief), dit kan ook pro-actief plaatsvinden en is dan prima te controleren.

4. Motivatie onvoldoende

Bij een voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan dient er gemotiveerd te worden waarom het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden. Alleen het financiële gewin voor de ondernemer is niet voldoende. In de motivatie wordt nu gesteld dat de gewenste ontwikkeling is ten behoeve van een meerwaarde voor het park, de kinderboerderij, de gemeente etc. Echter de enige motivering kan zijn de verhoging van de omzet en winst.

Reactie van de gemeente

Allereerst is volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling het toetsingskader voor de Afdeling of een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met *het recht* en of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een *goede ruimtelijke ordening*. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen.

Er is geen (geschreven) regel dat het financieel belang niet mag meewegen bij de beoordeling van de gemeente om mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging. Ter illustratie: veelal wordt een bestemmingsplan gewijzigd voor het verruimen van de oppervlakte en/of bouwmogelijkheden voor een bedrijf. Dat is niet zozeer voor het algemeen belang, maar voor het (financieel) belang van de ondernemer. Zolang het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, is er geen strijd met wetgeving als het plan eveneens ten behoeve van financieel belang van een ondernemer is.

Ten tweede delen wij niet het standpunt van reclamanten dat het plan enkel en alleen is voor het financieel gewin van de exploitant van het horecapaviljoen. Dat wordt nergens zodanig gesteld, dus is ook een aanname van reclamanten. In het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het ook in het algemeen belang is dat het horecapaviljoen financieel gezond is, zodat het mogelijk blijft dat de uitbater van het horecapaviljoen haar afdrachten en inzet doet om Park De Kienehoef te onderhouden en ontwikkelen. Bij de mogelijkheid voor het exploiteren van een horecaonderneming ter plaatse is eveneens de eis gesteld dat de uitbater ervan Park de Kienehoef zou onderhouden. Dat is voor de gemeente een groot ruimtelijk belang.

Deze belangen afwegende en oordelend dat het plan binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening blijven, acht de gemeente het acceptabel het bestemmingsplan te wijzigen. Dit past binnen de beleidsruimte van de gemeente.

5. De ondernemer zette in 2016 al in op verruiming

De ondernemer had er niet vanuit mogen gaan dat de voorwaarden uit de omgevingsvergunning genegeerd konden worden en dat hij een paviljoen kon bouwen met een grotere capaciteit om vervolgens te stellen dat het financieel onhaalbaar is. Dat is een omgekeerde redenatie.

Reactie van de gemeente

Reclamanten veronderstellen dat de ondernemer van begin af aan is uitgegaan van verruimde mogelijkheden (in gebruik en openingstijden). Wij weten niet waar dat op is gebaseerd. Het lijkt ons een aanname.

Al zou het zijn dat de ondernemer bij de realisatie van het paviljoen veronderstelde dat de voorwaarden toch wel verruimd konden worden, is daarover door de gemeente nimmer eerder besloten dan wel iets toegezegd. Het is dan ook het risico van de ondernemer geweest zijn plan uit te voeren zoals hij heeft gedaan, binnen de voorwaarden die toen bij de verlening van de vergunning zijn gegeven. Het was voor de ondernemer niet zonder meer een gegeven dat een verruiming van gebruik of openingstijden tot de mogelijkheden hoorde. Mocht de gemeente een verruiming ruimtelijk gezien niet verantwoord achten, dan had de gemeente de beleidsruimte om geen medewerking hieraan te verlenen en de oude voorwaarden in stand te houden.

Desalniettemin is het plan op zijn eigen merites, op dit moment, binnen de regels en kaders van dit moment beoordeeld. Zoals gemotiveerd achten wij het een bestemmingsplan binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening, waardoor wij medewerking aan het verzoek wel mogelijk achten.

6. Horecavisie

Het plan is in strijd met de in 2019 vastgestelde Horecavisie. Deze visie geeft aan dat enige horeca-vorm rondom de 'drie recreatieve clusters' aanvullend en passend moet zijn bij het recreatieve en toeristische profiel van deze clusters. In de huidige opzet heeft het horeca-paviljoen het karakter dat aanvullend is aan de recreatieve en toeristische functie van Streekpark De Kienehoef. Met de huidige openingstijden is het passende horeca binnen de parkomgeving. Dit wordt door de reclamanten ook op prijs gesteld.

Echter openingstijden na 22:00 uur, een tijdstip dat er geen enkele vorm van recreatie meer in het streekpark aanwezig is, kunnen per definitie niet meer als aanvullend worden gekwalificeerd. Bovendien leert de ervaring dat besloten feesten of bv. bruiloften die eerder beginnen er juist toe leiden dat het paviljoen voor parkbezoekers is gesloten, hetgeen beperkend is.

Reactie van de gemeente

In de visie Recreatie & Toerisme zoals in 2018 door de gemeenteraad vastgesteld wordt streekpark Kienehoef benoemd als een van de drie recreatieve clusters waarbij het uitbouwen van deze clusters als hoofdpoging wordt genoemd. Om een kwalitatief goed en divers horeca-aanbod voor onze inwoners en bezoekers te borgen, is het belangrijk dat we keuzes maken. Een selectieve groei van horeca is mogelijk, in elk geval binnen onze centra en de toeristisch recreatieve clusters (waaronder de Kienehoef) waarmee we ook aansluiten bij de visie Recreatie & Toerisme.

Het horecabeleid neemt de opgave voor de drie recreatieve clusters over en daarmee verwerft het streekpark de Kienehoef zich een unieke positie binnen de horecavisie en het horecabeleid. In paragraaf 3.2 (ruimtelijke structuur) van de horecavisie geven we aan dat we inderdaad terughoudend omgaan met nieuwe horeca-initiatieven of uitbreiding van bestaande initiatieven. Maar daarmee is niet gezegd dat het is uitgesloten. Het is alleen mogelijk als deze bijdragen aan o.a. een aantrekkelijk toeristisch/recreatief profiel. De betreffende horeca-activiteiten moeten aanvullend en passend zijn en nieuwe initiatieven of uitbreiding van bestaande initiatieven worden vanuit het totale concept beoordeeld.

Daarnaast is als beleidskader in het horecabeleid aangegeven dat substantiële uitbreiding van bestaande initiatieven bij de recreatieve clusters kansrijk zijn en een 'ja, mits' beoordeling krijgen als het:

- geen onevenredige inbreuk doen op het woongenot van omwonenden;
- de verkeersaantrekkende werking past bij de lokale infrastructuur;
- er geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke structuur.

Het initiatief waar het bestemmingsplan in voorziet krijgt vanuit deze uitgangspunten een positieve beoordeling. Wij zijn dan ook van mening dat de horecavisie wel degelijk mogelijkheden biedt en dit plan hierbij aansluit.

Ook de stelling dat verruiming van de mogelijkheden niet aanvullend is op het recreatieve cluster, delen wij niet. De verruiming van de mogelijkheden voor het horecapaviljoen vinden wij juist een aanvulling op het recreatieve cluster. Zo kan afsluitend aan activiteiten overdag of in de vroege avond in Park de Kienehoef of de omgeving van het park, want het recreatieve cluster is breder dan alleen Park de Kienehoef, het samenkomen verder voortgezet worden in het horecapaviljoen. De langere openingstijden en feesten en partijen ter plaatse van het horecapaviljoen vinden wij dan ook niet strijdig met de vastgestelde 'Horecavisie- en beleid gemeente Meierijstad'.

Met betrekking tot sluiting van het paviljoen voor feesten merken wij het volgende op. Het is slechts mogelijk om in één ruimte van het paviljoen een feest of partij te organiseren. De andere ruimten zijn en blijven beschikbaar

voor reguliere horeca. Dit geldt ook voor het terras. Een feest of partij zal dan ook niet beperkend zijn voor de beschikbaarheid van het horecapaviljoen voor parkbezoekers.

7. Precedentwerking

Het toestaan van de verruiming van openingstijden zal negatieve consequenties hebben voor toekomstige aanbestedingen. Na het stellen van duidelijke kaders, wijkt de gemeente direct af. Deze kaders worden dan niet meer als bindend ervaren. Het binnen enkele jaren verlaten van de kaders is niet de verantwoordende vanuit een oogpunt van behoorlijk bestuur. Andere potentiële ondernemers hebben afgezien van inschrijving in de aanbesteding, hoewel nu achteraf blijkt dat de kaders verruimd kunnen worden. Diverse ondernemers zijn ontstemd maar niemand durft zijn beklag te doen uit angst voor verscherpte controles.

Reactie van de gemeente

De prijsvraag dateert van 2011, dat is 11 jaar geleden. In die tijd waren de gestelde kaders passend. Echter tijden veranderen, zeker na 11 jaar. Het is dan ook zeker niet ongebruikelijk dat na 11 jaar, maar ook eerder al, inzichten wijzigen door ander beleid, marktontwikkelingen of andere omstandigheden. Het valt dan ook binnen de beleidsruimte van de gemeente om te beoordelen of het verruimen van kaders mogelijk is. Het plan is nu, anno 2022 beoordeeld op zijn eigen merites en wij oordelen dat het passend is binnen een goede ruimtelijke ordening, zoals ook gemotiveerd in het bestemmingsplan en geborgd via de regels ervan. Wij zien niet in waarom hier sprake zou zijn van onbehoorlijk bestuur.

In 2011 heeft de gemeente Sint Oedenrode een prijsvraag uitgezet. De prijsvraag bood ruimte aan geïnteresseerden om met bepaalde kaders als uitgangspunt een plan te maken. Het meest passende plan kon nader worden uitgewerkt. Het was vrij voor elke ondernemer de keuze te maken wel of niet deel te nemen. Alle mogelijke inschrijvers hadden dezelfde uitgangspunten bij de inschrijving, waardoor niet gesteld kan worden dat er sprake is van 'ongelijk spel'. Voor geen enkele ondernemer was er uitzicht naar andere, verruimde mogelijkheden, ook niet voor de Helden van Kien. De Helden van Kien heeft echter risico genomen en de stap gezet. Daarbij heeft de Helden van Kien ook de mogelijkheid om na jaren exploitatie de gemeente te verzoeken om verruiming van de mogelijkheden. Die mogelijkheid heeft elke ondernemer. Ook dat zegt ons inziens niets over de 'onverbindendheid' van de in 2011 gestelde kaders, of anderszins precedentwerking.

Of ondernemers ontstemd zijn en hun beklag niet doen om welke reden dan ook, kunnen wij niet beoordelen. Wij hebben geen concrete aanknopingspunten om de stelling van reclamanten over te nemen. Desondanks, doet dit ook niets af aan de rechtmatigheid van het bestemmingsplan.

8. Langslepend proces en negatieve publiciteit

De reclamanten waarschuwen voor een langslepend en kostbaar proces met mogelijke negatieve publiciteit als de gemeente het proces voor de verruiming van de openingstijden doorzet.

Reactie van de gemeente

Iedere belanghebbende heeft het recht om op te komen tegen besluiten van de gemeente. Zo ook tegen het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke rechter van de Raad van State zal dan een oordeel vellen over de rechtmatigheid van het besluit. Ook dit argument kan er niet toe leiden dat het bestemmingsplan niet vastgesteld wordt. Het argument zegt immers niets over de rechtmatigheid van het besluit.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

8. Conclusie en advies

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.