

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

“Recreatiepark Elsendorp 2016”

Projectnummer: 14177202
Datum: 19 juli 2016

Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

“Recreatiepark Elsendorp 2016”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1652.BPrecelsendorp2016-VA01

d.d. : 19 juli 2016

Auteur:	De heer drs. M.C.M Reijnaars
Collegiale toets:	De heer ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan Recreatiepark Elsendorp 2016	3
1.2	Leeswijzer	3
2	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	5
2.1	Algemeen	5
2.3	Externe veiligheid	5
3	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	9
3.1	Algemene opzet	9
3.2	Opbouw van het bestemmingsplan	9
3.3	Bestemmingsplanregels	10
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Economische uitvoerbaarheid	13
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	15
5.1	Inleiding	15
5.2	Vooroverleg	15
5.3	Inspraak	15
5.4	Zienswijzen	15

Bijlagen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan Recreatiepark Elsendorp 2016

Op 23 juli 2014 heeft de Raad van State uitspraak gedaan naar aanleiding van beroep tegen het op 10 oktober 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Recreatiepark Elsendorp". De uitspraak met kenmerk nummer 201400054/1/R3 is als bijlage 1 bij onderhavige toelichting gevoegd. Naar aanleiding van de uitspraak door de Raad van State is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd tot een reparatiebestemmingsplan. In de bestemmingsplanregels zijn ten eerste een instandhoudingsverplichting en een voorwaardelijke verplichting tot het aanleggen en instandhouden van de groene afscherming rondom het park binnen de bestemming 'Groen' juridisch geborgd. Ten tweede is de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen geregeld op 5 meter. Deze hoogte wordt passend geacht in de omgeving en is in overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan. De reeds bestaande armaturen op het park veroorzaken derhalve geen hinder naar omliggende percelen. In de toelichting is tenslotte een aanvullend onderzoek van de Brandweer Brabant Zuidoost verwerkt.

Naar aanleiding van de vaststelling van het reparatiebestemmingsplan d.d. 2 oktober 2014 is wederom beroep bij de ABRvS ingesteld. De uitspraak d.d. 13 mei 2015 met kenmerk nummer 20140983711/1/R3 is als bijlage 2 bij onderhavige toelichting gevoegd. Met de uitspraak wordt het beroep van appellant gehonoreerd voor wat betreft de regeling rondom de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minder dan 4 m'. Deze regeling houdt geen stand binnen het reparatiebestemmingsplan. De eigenaar van het park wenst voor de recreatieve verblijfseenheden die op minder dan vier meter van elkaar staan te komen tot een definitieve passende juridisch-planologisch oplossing. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze oplossing en bevat een reparatie van het bestemmingsplan dat op 2 oktober 2014 werd vastgesteld en dat, behoudens het door de ABRvS vernietigde onderdeel, onherroepelijk is geworden.

1.2 Leeswijzer

- het planologisch relevante aspect inzake de brandveiligheid wordt behandeld in hoofdstuk 2.
- de juridische plantoelichting omvat een toelichting op de herstellende planregel en is in hoofdstuk 3 opgenomen;
- de uitvoerbaarheid van het plan, zowel vanuit maatschappelijke oogpunt (de procedure) als economisch gezien wordt aangetoond in de laatste twee hoofdstukken.

2 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

2.1 Algemeen

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan wordt conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening enkel onderzoek gepleegd naar het uitvoeringsaspect 'externe veiligheid'.

2.2

2.3 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Met de Bevt is beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen gepresenteerd. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering vindt plaats door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet is een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet zijn veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijks- en provinciale wegen opgenomen.

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beoordeling

Voor onderhavig bestemmingsplan is enkel relevant te beoordelen of de recreatieverblijven die op een onderlinge afstand van minder dan 4 meter staan, voldoen aan de eis van 30 minuten weerstand bij branddoorslag en brandoverslag (WBDBO). De Brandweer Brabant-Zuidoost heeft daarover reeds op 26 augustus 2014 een positief advies uitgebracht, gebaseerd op een visuele inspectie. De Raad van State heeft echter in de uitspraak van 13 mei 2015, nr. 201409837/1/R3, geoordeeld dat dit advies onvoldoende is onderbouwd omdat gegevens en berekeningen ontbreken waarmee de conclusie van de Brandweer wordt gestaafd.

Naar aanleiding van dit oordeel van de Raad van State heeft het recreatiepark in juni 2015 nader onderzoek naar de weerstand bij branddoorslag en brandoverslag laten uitvoeren door Bureau Veldweg. Het rapport van het onderzoek is als bijlage 3 bij onderhavige toelichting gevoegd. Met het onderzoek is alsnog aangetoond dat de aanwezige bestaande recreatieverblijven (stacaravans) die op minder dan 4 meter van elkaar staan voldoen aan de normen van het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van branddoorslag/brandoverslag (WBDBO).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect externe veiligheid er geen belemmering optreedt.

3 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

3.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

3.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;

- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

3.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Anti-dubbelregel

Een anti-dubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Van toepassing verklaring

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State met kenmerk 201409837111R3 d.d. 13 mei 2015 is de planregel van artikel 4.2.3 onder 3 sub a niet in werking getreden. Met onderhavige regel wordt zowel het plan "Recreatiepark Elsendorp" met kenmerk NL.IMRO.1652.BPrecparkelsendorp-VA03 van toepassing verklaard en treedt de regel van artikel 4.2.3 onder 3 sub a weer in werking.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een

bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Recreatiepark Elsendorp 2016".

3.4 Verbeelding

De verbeelding van onderhavig bestemmingsplan geeft uitsluitend de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minder dan 4 m' weer. De Raad van State heeft in de uitspraak van 13 mei 2015 geconstateerd dat de aanduiding voor stacaravans op minder dan 4 meter op de verbeelding ontbrak. Die aanduiding wordt nu alsnog opgenomen.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Beoordeling

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Gemert-Bakel sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.

5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven (afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening). Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

5.2 Vooroverleg

Het grotendeels onherroepelijke bestemmingsplan "Recreatiepark Elsendorp" met id-nummer NL.IMRO.1652.BPrecparkelsendorp-VA03 is reeds onderwerp geweest van bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro. Onderhavig bestemmingsplan voorziet enkel in een beperkte aanvulling op de reeds onherroepelijke situatie, zijnde het herstel van de aanduiding dat stacaravans op minder dan vier meter voldoen aan de vereisten als gesteld in het Bouwbesluit 2012. De belangen van de provincie en het waterschap blijven met onderhavig plan gediend.

5.3 Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is er geen inspraak gehouden. Het betreft hier een zeer beperkte aanpassing van het grotendeels onherroepelijke bestemmingsplan.

5.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan "Recreatiepark Elsendorp 2016" heeft met ingang van 18 april 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 30 mei 2016 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

Op het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ontvankelijk, maar heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Ambtshalve is wel als bijlage 4 bij deze toelichting, ter verduidelijking van het onderzoek als opgenomen in bijlage 3, een actuele tekening van de brandcompartimentering toegevoegd. Het ontwerp bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld op 14 juli 2016.

