

Datum raad 6 april 2023

Zaaknummer 2302467

Datum college 28 februari 2023

Portefeuille ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Helden van Kien, Bremhorst 1 Sint-Oedenrode"

Samenvatting

In 2013 heeft het college van Sint-Oedenrode d.m.v. een project omgevingsvergunning Parkzicht Kienehoef medewerking verleend voor het realiseren van een horecavoorziening met bezoekerscentrum en een natuurtheater. In de vigerende situatie mag De Helden van Kien dagelijks tot 22.00 uur open zijn.

Helden van Kien wil de bedrijfsvoering wijzigen met langere openingstijden en de locatie kunnen gebruiken voor zelfstandige feesten, partijen en bijeenkomsten. Daarvoor is een bestemmingsplanherziening benodigd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Helden van Kien, Bremhorst 1 Sint-Oedenrode" heeft van 28 juli 2022 tot en met 7 september 2022 ter inzage gelegen. Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan één schriftelijke zienswijze ingediend, ondertekend door meerdere bewoners van omliggende straten te Sint-Oedenrode.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor de inhoud van de zienswijze en de reactie daarop wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Stads- en dorpsvernieuwing: integrale sturing op ruimtelijke kwaliteit bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen in wijken en dorpen (omgevingskwaliteit).

Behandeling in commissie

23 maart 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren en deze te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan conform de reactie zoals opgenomen in de nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Helden van Kien, Bremhorst 1 Sint-Oedenrode";

2. Het bestemmingsplan "Helden van Kien, Bremhorst 1 Sint-Oedenrode" met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0012019P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;

Waarom naar de raad

De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aanleiding

In 2009 heeft het college van gemeente Sint-Oedenrode van de gemeenteraad een bestuursopdracht gekregen om de revitalisering van Park Kienehoef concreet uit te werken. Naar aanleiding van die opdracht is in 2011 een prijsvraag uitgeschreven waarbij het uitgangspunt was dat er een jaarrond horecavoorziening moest komen. Daarbij is uitdrukkelijk gesteld dat de gemeente niet geïnteresseerd was in concepten die in de richting gaan van een partycentrum, zalencentrum voor feesten en partijen of dansgelegenheid. Daarom heeft de gemeente als richtlijn meegegeven een openingstijd tot circa 22.00 uur.

Van de ingediende plannen bleek het initiatief van Helden van Kien het plan te zijn dat het beste aansluit bij de ambities van de gemeente. In het door hen ingediende globale businessplan bleek dat zij wilden aansluiten bij de richtlijnen/randvoorwaarden die de gemeenteraad destijds heeft geformuleerd. In dit businessplan stond aangegeven dat het plan niet ziet op avondrecepties en feesten, omdat de gelegenheid daarvoor om meerdere redenen niet geschikt is.

In 2013 heeft het college van Sint-Oedenrode d.m.v. een project omgevingsvergunning Parkzicht Kienehoef medewerking verleend voor het realiseren van een horecavoorziening met bezoekerscentrum en een natuurtheater. Het natuurtheater is niet gerealiseerd. In de vigerende situatie mag De Helden van Kien dagelijks tot 22.00 uur open zijn voor restaurantbezoekers. Helden van Kien wil het project wijzigen met langere openingstijden en de locatie kunnen gebruiken voor zelfstandige feesten, partijen en bijeenkomsten. Daarvoor is een bestemmingsplanherziening benodigd. Het opstellen van het bestemmingsplan met de bijbehorende geluidsonderzoek heeft langere tijd geduurd. De initiatiefnemer heeft in 2019 met een afvaardiging van omwonenden over zijn plannen voor uitbreiding gesproken. Ook de gemeente is benaderd door omwonenden. Door de Helden van Kien wordt de locatie regelmatig "verruimd" gebruikt (er worden wel feesten/partijen gehouden met eindtijden later dan 22.00 uur). In 2019 zijn bij de gemeente enkele klachten binnengekomen over geluidsoverlast van de Helden van Kien. Ook na opheffing van de coronasluiting, zijn in oktober 2021 nog 2 meldingen van geluidsoverlast gedaan. Een verzoek om handhaving is 2022 echter afgewezen omdat er inmiddels een ontwerpbestemmingsplan ter visie was gelegd en daarmee zicht was op legalisatie. Met de initiatiefnemer is eerder besproken dat voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou gaan, nogmaals met omwonenden moet worden gesproken. Op 7 juli 2022 heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd, waarbij tevens de buurtdialog heeft plaatsgevonden. Vervolgens is op 28 juli 2022 het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend, ondertekend door meerdere bewoners uit omliggende straten. Op 4 oktober 2022 hebben vertegenwoordigers hiervan de zienswijze mondeling toegelicht in een gesprek met wethouder van Burgsteden.

Argumenten

1.1 De Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is voor de vaststelling van bestemmingsplannen;

1.2. In de nota van zienswijzen bestemmingsplan "Helden van Kien, Bremhorst 1 Sint-Oedenrode" is een uitgebreide reactie gegeven op de zienswijze en hoe deze wordt betrokken bij het vaststellen van het bestemmingsplan;

Er is 1 zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze kan als volgt worden samengevat:

- 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, verruiming zou dat wel zijn;
- 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.
- Vrees voor overlast, precedentwerking, slechte handhaafbaarheid.

In de zienswijze worden bovenstaande standpunten door indieners beargumenteerd.

In de nota van zienswijzen wordt op alle argumenten gereageerd. De omwonende vrezen voornamelijk voor overlast in hun buurt met een verruiming van de tijden en activiteiten. In de zienswijze wordt gesteld dat er geen draagvlak is voor dit plan. Echter doet deze vrees en gebrek aan draagvlak niets af aan het feit dat de activiteiten (met bijbehorende tijden) voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. En dat is het kader op grond waarvan de raad een bestemmingsplan dient vast te stellen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen.

2.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;

Het plan is uitvoerig onderzocht en onderbouwd, daarbij zijn geen ruimtelijke bezwaren gebleken. Onderzoeken hebben aangetoond dat dat er t.a.v. de beoogde ontwikkeling geen (milieutechnische) belemmeringen zijn.

2.2 Met betrekking tot het aspect 'geluid' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd;

Het aspect 'geluid' vormt - bij inachtneming van de maximaal toelaatbare muziekgeluidsniveaus en het aanbrengen van geluidsisolerende maatregelen zoals geformuleerd in het onderzoek van Tauw van 9 april 2021 - geen belemmering voor onderhavige bestemmingswijziging. Om te garanderen dat niet meer dan 45dB per etmaalwaarde aan geluid in de dagperiode, 40dB in de avondperiode en 35dB in de nachtperiode op de dichtstbijgelegen gevels van gevoelige objecten wordt geproduceerd is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen dat dat niet is toegestaan (gebruiksregels/strijdig gebruik). Ook zijn in de regels de maximaal toelaatbare geluidsniveaus en geluidsisolerende maatregelen geborgd.

2.3 Streekpark Kienhoef is met de visie Recreatie en Toerisme Meierijstad gepositioneerd als een van de drie recreatieve clusters van Meierijstad;

In de visie is de doelstelling verwoord dat de ontwikkeling van het park als geheel een van de speerpunten is.

In het recreatieve cluster Streekpark Kienhoef is De Helden van Kien een spilpartner: een aanjager die in de ontwikkeling van het park en alles eromheen als sleutelpartner functioneert. Ontwikkelruimte voor de Helden van Kien biedt kansen voor doorontwikkeling van Streekpark Kienhoef als sterk onderdeel van de recreatieve as van Meierijstad.

Met De Helden van Kien is een overeenkomst met betrekking tot beheer en onderhoud van het park afgesloten.

2.4. Met het nieuwe bestemmingsplan “Helden van Kien” vervalt ter plaatse van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan de (ongewenste) mogelijkheid voor vakantiehuizen en wordt de gewenste (verruimde) situatie in het bestemmingsplan verankerd.

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Herziening recreatiepark de Kienehoef” (vastgesteld 28-2-1991). De huidige enkelbestemming van het noordelijk deel van het plangebied luidt “Recreatieve doeleinden I”. Ten dienste van en in verband met die bestemming zijn toegestaan:

- Maximaal 75 vakantiehuizen met dien verstande dat het gebruik hiervan uitsluitend bestemd is ten behoeve van steeds wisselende groepen van gebruikers;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Tuinen en erven;
- Voet- en fietspaden;
- Parkeerplaatsen;
- Groenvoorzieningen.

Met de projectomgevingsvergunning uit 2013 is destijds vergunning verleend voor het bouwen en gebruiken van het horecapaviljoen in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Door voor het projectgebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, zal het gevraagde gebruik in een bestemmingsplan worden verankerd. Dit geeft duidelijkheid voor huidige en eventueel toekomstige eigenaren van het horecapaviljoen, alsook voor omwonenden.

Kanttekeningen

1. Prijsvraag met voorwaarden

In 2009 heeft het college van de gemeente Sint-Oedenrode van de gemeenteraad een bestuursopdracht gekregen om de revitalisering van Park Kienehoef concreet uit te werken. Naar aanleiding van die opdracht is in 2011 een prijsvraag uitgeschreven voor herontwikkeling van het park waarbij het uitgangspunt was dat er een jaarrond horecavoorziening moest komen. Daarbij is uitdrukkelijk gesteld dat de gemeente niet geïnteresseerd was in concepten die in de richting gaan van een partycentrum, zalencentrum voor feesten en partijen of dansgelegenheid. Daarom heeft de gemeente als richtlijn meegegeven een openingstijd tot circa 22.00 uur.

Naar aanleiding van de uitgezette prijsvraag ontving de gemeente vijf plannen. Het plan van de Helden van Kien sloot het beste aan bij de ambities en opgave vanuit de gemeente. Inmiddels zijn we 10 jaar verder met gewijzigde inzichten en omstandigheden. Het verzoek om een bestemmingsplanherziening van de Helden van Kien is benaderd net als elk ander verzoek. Een initiatiefnemer dient een verzoek in, dit wordt getoetst vanuit het ruimtelijk spoor en voorgelegd aan het college. Mogelijke (succesvolle) schadeclaims worden niet verwacht.

2. Huidig gebruik

Het huidige gebruik door de horeca-ondernemer is deels niet in overeenstemming met de geldende vergunning. Dit geldt met name voor bruiloften die met enige regelmaat gehouden worden, waarbij het avondfeest na 22.00 nog doorloopt. Voor evenementen die gehouden worden (o.a. pop & colour), worden afzonderlijke evenementenvergunningen aangevraagd. Het is niet juist van de ondernemer om in strijd met vergunningen te handelen. Dat heeft met name gezorgd voor een gebrek aan vertrouwen in de buurt, maar dat is geen criterium voor het vaststellen van een bestemmingsplan.

3. Gebrek aan vertrouwen en draagvlak vanuit de buurt.

De omwonenden vrezen voornamelijk voor overlast in hun buurt met een verruiming van de tijden en activiteiten. In de zienswijze wordt gesteld dat er geen draagvlak is voor dit plan. Tijdens de informatieavond is door enkele omwonenden aangegeven dat de ondernemer niet bereikbaar was bij klachten. Het is treurig dat enkele buurtbewoners en de ondernemer niet met elkaar overweg kunnen, maar indieners van de zienswijze vertegenwoordigen niet de hele buurt. Er zijn ook voorstanders van de plannen van Helden van Kien. De ondernemer is geadviseerd de communicatie met omwonenden te verbeteren. Hij heeft zelf een belangrijke rol in het terugwinnen van het vertrouwen. Gebrek aan draagvlak en vertrouwen is echter geen argument bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

4. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan zal naar alle waarschijnlijkheid beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Het plan is echter uitvoerig onderzocht en onderbouwd, daarbij zijn geen ruimtelijke bezwaren gebleken.

Communicatie

Na de vaststelling door de gemeenteraad worden het raadsbesluit, de nota van zienswijzen, het bestemmingsplan en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.

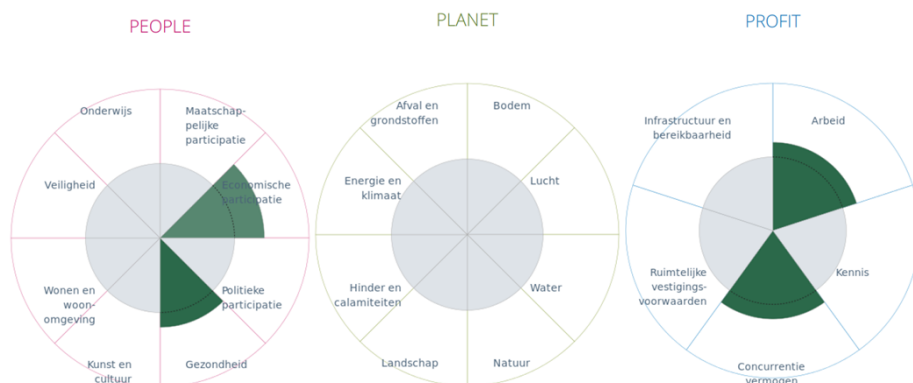
De ter inzagelegging van alle stukken wordt in het Gemeenteblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in Mooi Rooi krant, Mooi Schijndel krant en Stadskrant Veghel wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking. De indieners van zienswijzen worden vooraf over het verloop van de procedure geïnformeerd.

Het vastgestelde bestemmingsplan is vanaf de datum van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl

Participatie

De initiatiefnemer heeft eerder contact gehad met omwonenden. Deze hebben destijds aangegeven niet positief tegenover de uitbreiding met feesten en partijen en uitbreiding van openingstijden te staan. Op 7 juli 2022 is door de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd, waarbij tevens de buurtdialog heeft plaatsgevonden. Het verslag is als bijlage toegevoegd. Er worden vragen gesteld over geluid, overlast, aanspreekbaarheid van de uitbaters. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben vertegenwoordigers van “Tien voor Kien”, bestaande uit meerdere bewoners uit omliggende straten, de zienswijze mondeling toegelicht in een gesprek met wethouder van Burgsteden.

Duurzaamheid



Door toename van exploitatiemogelijkheden door dit initiatief, kan geïnvesteerd blijven worden in voorzieningen van recreatieve aard. Bij inachtneming van de maximaal toelaatbare muziekgeluidniveaus en het aanbrengen van geluidsisolerende maatregelen, zal het woon- en leefklimaat aanvaardbaar blijven. Zie ook de bijlage voor de volledige PPP-scan.

Financiële toelichting

In het kader van het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierdoor worden de uit het plan voortvloeiende kosten en eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemer.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij om schorsing wordt gevraagd.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen degene die een zienswijze ingediend hebben, of belanghebbenden die daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, gedurende de beroepstermijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan "Helden van Kien, Bremhorst 1, Sint-Oedenrode, bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, inclusief bijlagenboek;
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Helden van Kien, Bremhorst 1, Sint-Oedenrode";
3. Ingediende zienswijze (geanonimiseerd)

Onderliggende documenten

-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 februari 2023

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren en deze te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan conform de reactie zoals opgenomen in de nota van zienswijzen bestemmingsplan "Helden van Kien, Bremhorst 1 Sint-Oedenrode";
2. Het bestemmingsplan "Helden van Kien, Bremhorst 1 Sint-Oedenrode" met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0012019P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 6 april 2023

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij