



Bestemmingsplan uitbreiding camping De Sprink

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 november 2011;

Gehoord de raad op 19 december 2011;

Besluit

1. het bestemmingsplan "Kasteelweg 21", NL.IMRO.1771.BPKasteelweg21-VP01" gewijzigd vast te stellen;
2. de Nota van Zienswijzen vast te stellen en:
 - a. gegrond te verklaren de zienswijzen van: GS van Noord-Brabant;
 - b. gedeeltelijk gegrond te verklaren de zienswijze van de heer Van Vlerken, Kasteelweg 28
 - c. ongegrond te verklaren de zienswijzen van:
 - de heer en mevrouw Swinkels, Kasteelweg 25
 - de heer en mevrouw Van Vilsteren, Kasteelweg 16;
 - de heer en mevrouw Van Leuken, Kasteelweg 44;
 - mevrouw Ferdinandusse, Kasteelweg 12;
 - de heer en mevrouw Toll, De Loo 110
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
der gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 16 januari 2012,

De raad voornoemd,

G.A.A. van Luijn
griffier

M.J.D. Donders - de Leest
voorzitter



Onderwerp

bestemmingsplan uitbreiding camping De Sprink

Beslispunten

1. het bestemmingsplan "Kasteelweg 21", NL.IMRO.1771.BPKasteelweg21-VP01" gewijzigd vast te stellen;
2. de Nota van Zienswijzen vast te stellen en:
 - a. gegrond te verklaren de zienswijzen van: GS van Noord-Brabant;
 - b. gedeeltelijk gegrond te verklaren de zienswijze van de heer Van Vlerken, Kasteelweg 28
 - c. ongegrond te verklaren de zienswijzen van:
 - de heer en mevrouw Swinkels, Kasteelweg 25
 - de heer en mevrouw Van Vilsteren, Kasteelweg 16;
 - de heer en mevrouw Van Leuken, Kasteelweg 44;
 - de heer en mevrouw Ferdinandusse, Kasteelweg 12;
 - de heer en mevrouw Toll, De Loo 110.
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan

Inleiding

Medio 2007 heeft de exploitante, mevrouw F. van Moorsel, verzocht om de uitbreiding van de camping tot 65 plaatsen mogelijk te maken. Op 14 november 2007 hebben wij in principe ingestemd met het verzoek van mevrouw F.H.J. van Moorsel tot uitbreiding van het aantal staanplaatsen van 15 naar 65. Het aantal van 65 plaatsen houdt verband met de economische haalbaarheid van de camping.

In een volgend besluit hebben wij nadere randvoorwaarden gesteld.

Vervolgens zijn er nadere adviezen ingewonnen, overeenkomsten gesloten en is het bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 25 augustus 2011 tot 6 oktober 2011.

Wij hebben 7 zienswijzen ontvangen, waaronder één van GS.

Het bestemmingsplan wordt als bijlage 1 overgelegd.

Wat willen we bereiken

We willen toestaan dat de camping De Sprink kan uitbreiden tot een camping met maximaal 65 kampeerplaatsen.

Argumenten

1.1 *De uitbreiding van de camping blijft een kleinschalig initiatief.*

De uitbreiding van de camping blijft een kleinschalig initiatief, dat naar haar maat en schaal binnen het gebied passend is. Er wordt één sanitair gebouw met een oppervlakte van 125 m² aan de omgeving toegevoegd. De tijdelijke plaatsing van kampeermiddelen (veelal met een maximale hoogte van 2.00 meter tot 2.50 meter) vormt, gezien de groene omheining, geen grote inbreuk op het landschap.

Daarnaast zijn er geen hoge gebouwen toegelaten; voor bouwwerken die geen gebouw zijn - vlaggenmasten e.d. - is een hoogte van 10 meter het maximum.



In het bestemmingsplan is gewaarborgd, dat de buitenrand van het terrein niet voor recreatie wordt gebruikt, door het tot 'groen' te bestemmen. De aanleg /handhaving daarvan is met de exploitante overeengekomen.

De parkeerplaats dient uitsluitend om te parkeren; terwijl deze geheel wordt omgeven met een groene zoom van 5 meter breed. In het bestemmingsplan is deze groene zoom gewaarborgd door de bestemming "groen" ; aanleg en handhaving van deze groene zoom zijn overeengekomen met de exploitante.

1.2 De uitbreiding van de camping is mogelijk op grond van gemeentelijk beleid

In de Nota Recreatie in het Buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo van 2007 wordt de minicamping specifiek genoemd. Daarbij wordt vermeld: "De minicamping op de Kasteelweg in Mierlo kan binnen de bestaande grenzen eventueel nog uitgroeien tot een reguliere camping."

De gemeente Geldrop-Mierlo gaat meer inzetten op recreatie & toerisme. Hiervoor is in 2010 een beleidsnota opgesteld. De uitbreiding van de Sprink sluit aan bij het doel van de gemeente Geldrop-Mierlo om meer mensen naar de gemeente te trekken.

In 2007 heeft de raad in de Strategische Visie onder meer de ambities op het gebied van recreatief beleid verwoord. Daarbij heeft de raad bepaald dat de gemeente wil inzetten op het aanbieden, het uitbouwen en het beter benutten van de toeristisch recreatieve voorzieningen van onze gemeente

1.3 De uitbreiding van de camping is mogelijk op grond van provinciaal beleid, nu zij eveneens leidt tot kwaliteitsverbetering van het landschap

De Verordening Ruimte van de provincie staat in dit gebied ontwikkelingen toe onder de verplichting van kwaliteitsverbetering van het landschap en met name op bescherming en ontwikkeling van natuur- en waterzones; juist de waarden – en de beleving daarvan- die dit gebied tot de blauw-groene zone maken. Ook de toename van de recreatieve waarde- het vergroten van de recreatieve ontsluiting van het gebied- behoort tot kwaliteitsverbetering. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ook een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, landschap en water. De tegenprestatie moet evenredig zijn met de impact op de omgeving.

De zienswijze van Gedeputeerde Staten behelst niet, dat zij het niet eens zijn met deze uitbreiding, maar wel dat er een aparte paragraaf in de toelichting dient te komen, die ingaat op deze kwaliteitsverbetering van het landschap (paragraaf 3.8 van de toelichting is daaraan aangepast)

De locatie en haar omgeving

Uit het gebiedspaspoort, de quickscan Flora en Fauna, die in november 2010, is verricht, en het feitelijk gebruik van de grond blijkt dat de omgeving noch het onderhavige perceel een leefgebied vormen voor beschermde planten en dieren. Nadat de maatregelen, die hieronder onder 2 en 3 worden genoemd, zal er zelfs sprake zijn van een betere leefomgeving voor diverse planten en dieren.

De kwaliteitsverbetering bestaat uit:



1. Vergroting van de recreatieve ontsluiting van het gebied.

De situering is logisch gezien de aansluiting op de toeristisch recreatieve omgeving. De ligging is immers nabij de Aardborsthoeve: een recreatieve poort. Ook past de situering op deze locatie, gezien de voornemens van de gemeente om de cultuurhistorie rondom de Kasteelseloop en de Molenheide meer beleefbaar te maken.

De camping breidt het bestaande product uit; dit eindproduct voldoet aan een vraag uit de markt naar rust en privacy, ofschoon de uitbreiding op zich niet in een meer gedifferentieerd product resulteert.

De huidige gecompartmenteerde indeling van het terrein waarborgt de bezoeker genot van zoveel mogelijk privacy en rust.

2. Het stelsel van groene hagen op en rondom de camping vormt het beeldmerk van de camping. Deze groene setting en het besloten karakter van de camping wordt hierdoor versterkt en daarbij wordt aangesloten op de wensen (rust, ruimte en privacy) van de bezoekers van de camping. Planologisch is de groene setting verankerd. In de haagbeplanting worden bij de uitbreiding bijzondere doorkijkjes gerealiseerd, waardoor de camping aan ruimtelijkheid wint.

De aantasting van het leefgebied kwetsbare soorten is beperkt, omdat het parkeerterrein als grasparkeerplaats (grasbetonstenen) zal worden ingericht. Ook wordt om het parkeerterrein 5m brede singelbeplanting aangelegd, wat ook ten goede komt van de in deze omgeving voorkomende flora en fauna. Planologisch is deze gewaarborgd door de bestemming "natuur", waar verblijven verboden is. In een overeenkomst (met boetebeding) is gewaarborgd dat de exploitante deze groenvoorzieningen aanlegt en handhaaft.

3. Daarnaast wordt door de aanvragers toegezegd dat zij in het aangrenzende bosgebied (kadastraal bekend gemeente Mierlo sectie F, nummer 325) een drinkplaats / poel realiseren, waar dieren en amfibieën van profiteren. Ook het beheer van het bosgebied zal worden aangepast door op termijn (binnen drie jaar na het verstrekken van de vergunning) zorg te dragen voor meer variatie in het bosgebied. (De aanleg is eveneens gewaarborgd in een overeenkomst met boetebeding)

1.4 Er zijn geen belemmeringen op andere gebieden

Op het gebied van milieu-onderzoek zijn geen belemmeringen te verwachten.

Archeologische waarden zijn planologisch beschermd door een aanlegvergunningstelsel.

Een quickscan Flora en Fauna wijst uit dat er geen beschermde soorten zijn aangetroffen.

De verwachte toename van het verkeer is acceptabel; de Kasteelweg wordt thans verbreed met grasbetonstenen.

Exploitant voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap.

1.5 Een beperkte horecafunctie past binnen het horecabeleid.

In het horecabeleid, dat in 2008 is vastgesteld, wordt camping De Sprink genoemd, als voorbeeld van ondersteunende horeca.

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van horeca ten behoeve van verblijfsrecreanten en passerende wandelaars en fietsers. De Sprink is namelijk een unieke locatie, waar vanwege de grootte en de al aanwezige voorzieningen deze specifieke vorm van horeca kan worden



toegestaan. Op het terrein is immers ten behoeve van de gasten al een gebouw van enige omvang met voorzieningen aanwezig, dat voor deze specifieke vorm van horeca is ingericht. Dit gegeven maakt, dat ook passerende wandelaars en fietsers onder de ondersteunende horeca worden meegenomen. Andere activiteiten- die op het gebied van de reguliere horeca liggen- worden nadrukkelijk uitgesloten.

1.6 Ambtelijk en op grond van de zienswijzen zijn nog de volgende wijzigingen op het ontwerp aangepast.

- a. Toelichting paragraaf 3.8: uitbreiding met "Kwaliteitsverbetering landschap", waarvan "Herinrichtingsplan" een onderdeel uit maakt;
- b. aan het gemeentelijk beleid onder 2.3.3 is de Strategische Visie toegevoegd;
- c. opname van een cijfermatige onderbouwing van het verkeer onder 3.9 van de Toelichting;
- d. aanpassing van de begripsbepalingen met het begrip: "stacaravan" en artikel 3.4.2. sub c met een verbod tot het plaatsen van stacaravans;
- e. aan artikel 3.4.1 is toegevoegd dat het gebruik van het (in de toekomst nog nader aan te vragen) zwembad, voor verblijfsrecreanten bestemd is;
- f. in de toelichting is paragraaf 7.1 nader ingevuld.

2.1 Op grond van de ingediende zienswijzen is er geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen; wel leiden enkele zienswijzen of aanpassing van de toelichting en of de voorschriften van het bestemmingsplan;

- a. de zienswijze onder beslispoint 2.a leidt tot de aanpassing zoals beschreven onder argument 1.4.a;
- b. de zienswijze onder beslispoint 2.b leidt tot de aanpassing zoals beschreven onder argument 1.4. d en e.

De zienswijzen worden als bijlage 2 en de Nota van zienswijzen als bijlage 3 hierbij gevoegd.

2.2 eerder geuite zorgen zijn in aanmerking genomen bij de voorbereiding van het plan

Al eerder hebben buurtbewoners zich bezorgd getoond over de uitbreiding van de camping. In een bijeenkomst naar aanleiding van ingediende bezwaarschriften tegen het voorbereidingsbesluit, dat betrekking had op de Sprink, hebben zij hun bezwaren toegelicht. Zij vrezen overlast door geluid, honden en wegverkeer. Daarnaast vrezen zij opschaling van de camping: op het aspect van het voorzieningenniveau, grootte in de toekomst en openstelling gedurende het gehele jaar. Zij zien hierin een aantasting van het landelijk karakter.

In de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan is met hun zorgen op de volgende wijze rekening gehouden: met onderzoeken is aangetoond, dat overlast door geluid binnen de grenzen blijft. Daarnaast is bestemmingsplanmatig "groen" en "natuur" vastgelegd; welke invulling is gewaarborgd met de overeengekomen verplichting tot realisering. Van een aantasting van het landelijk karakter is dan ook geen sprake. Op het gebied van hondenpoep is het moeilijk om de herkomst van de eigenaar vast te stellen. Velen lopen immers met hun hond door de Kasteelweg. Wel is het een feit dat de exploitante voor haar gasten een hondenuitlaatplaats heeft ingericht.



Inmiddels is ook de Kasteelweg opgewaardeerd, zodat de verkeerstoename acceptabel is en zijn er op het terrein zelf voldoende parkeerplaatsen aanwezig. In het formaat van de camping zal enige verandering in het gebied optreden; de bebouwing neemt echter toe met slechts 125 m².

Deze verandering is passend in het streven naar een vitaal platteland, zoals dat is neergelegd in nationaal en provinciaal beleid. Daarnaast past de uitbreiding binnen het gemeentelijk beleid. Bovendien verdwijnt een voormalige agrarische locatie.

3.1 Er is geen wettelijke basis om een exploitatieplan op te stellen.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vast stellen als er sprake is van een bouwplan. Wat onder een dergelijk bouwplan wordt verstaan is geregeld in artikel 6.2.1. Bro. Nu het bestemmingsplan geen ontwikkelingen als in laatstgenoemd artikel mogelijk maakt bestaat er geen wettelijke basis voor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van een anterieure overeenkomst.

(dit laat onverlet, dat er uiteraard wel een overeenkomst tot vergoeding van eventuele planschade is gesloten, alsmede een overeenkomst waarbij de ondernemer en de eigenaar van de gronden zich ook daadwerkelijk verplichten tot herinrichting.)

Kanttekeningen

1.1

1.2

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Planning

Na de bekendmaking start de beroepstermijn. Na afloop hiervan treedt het plan in werking.

Communicatie

De indieners van een zienswijze zullen persoonlijk bericht ontvangen. De vaststelling door de raad zal zo spoedig mogelijk bekend worden gemaakt.

Wat mag het kosten

Subsidie

n.v.t.

Evaluatie

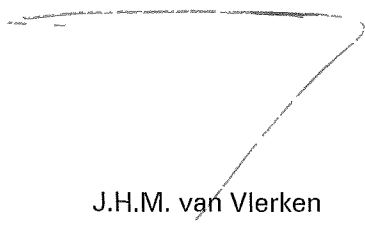
n.v.t.

Bijlagen

1. het bestemmingsplan (regels, toelichting en plankaart) ter inzage en op BIS
2. kopie van 7 zienswijzen (bijgevoegd)
3. de Nota van Zienswijzen (bijgevoegd)



Geldrop, 24 november 2011



J.H.M. van Vlerken
secretaris



M.J.D. Donders - de Leest
burgemeester