Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	27 januari 2022	Agendapunt : 8c
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling	
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken	
Onderwerp	:	bestemmingsplan "Forest Village"	
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"	

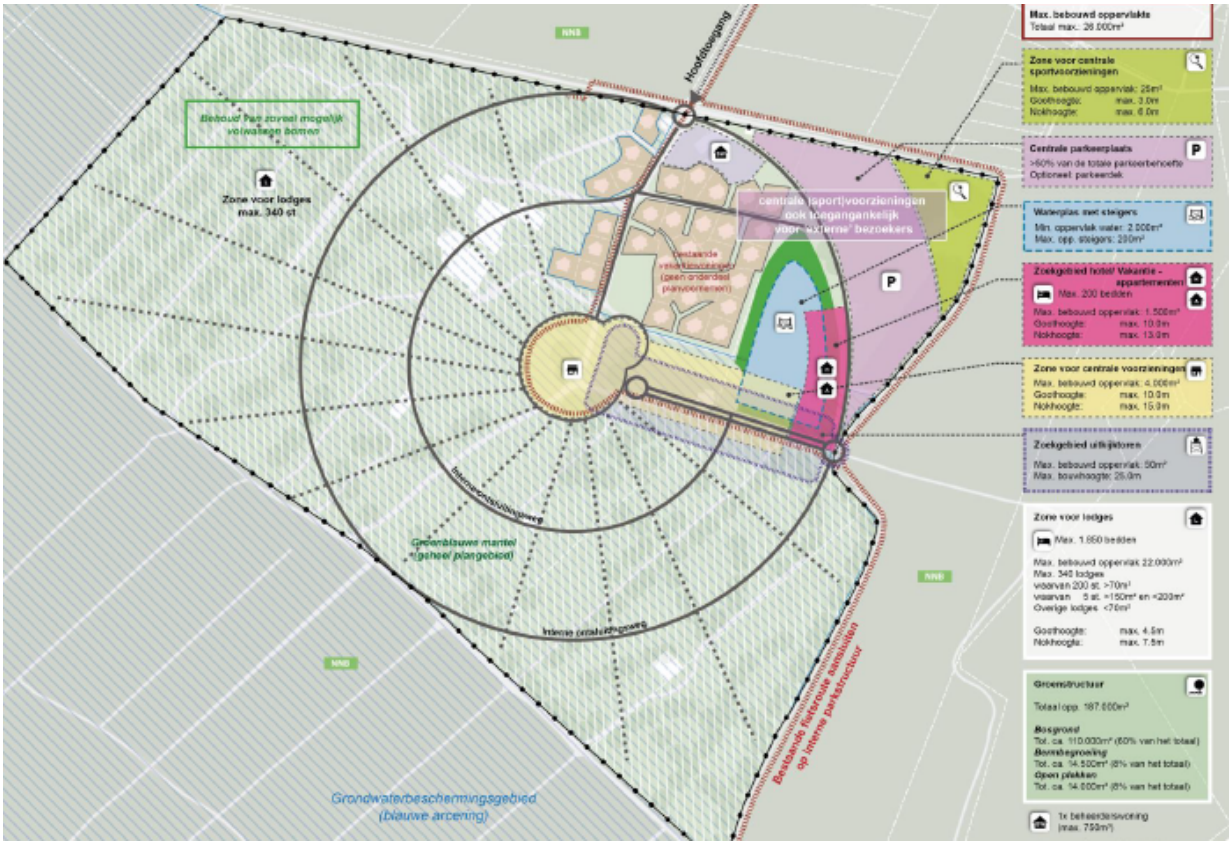
Samenvatting/Inleiding
Na een gezamenlijk voortraject heeft Zwarte Bergen Invest, eigenaar/exploitant van camping de Zwarte Bergen een masterplan voor het vakantiepark opgesteld. Dit masterplan gaat uit van beëindiging van de camping en voortzetting van de recreatieve functie in de vorm van een luxe vakantiepark. Het plan omvat o.a. 340 lodges en centrale voorzieningen met binnen- en buitenzwembad die ook voor inwoners toegankelijk zijn. Het masterplan maakt onderdeel uit van de tussen de gemeente en de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst en vormt daarmee het uitgangspunt voor de herontwikkeling van het park. Om realisatie van het masterplan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan voor besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van voormalige camping de Zwarte Bergen tot een luxe vakantiepark met o.a. 340 lodges en centrale voorzieningen met binnen- en buitenzwembad, en daartoe het bestemmingsplan “Forest Village”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPUzwa0080-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. Gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijzen en de “Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan “Forest Village” vast te stellen.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het voormalige vakantiepark De Zwarte Bergen tot een luxe vakantiepark mogelijk.

Argumenten
1.1 Het bestemmingsplan is een uitwerking van het masterplan
Het masterplan biedt een goede invulling voor een nieuwe toekomst op de Zwarte Bergen. Het plan past binnen de structuurvisie, leidt tot een versterking van het recreatief aanbod en sluit aan op hetgeen nu al is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. De centrale voorzieningen, waaronder een binnen- en buitenzwembad zijn beschikbaar voor de inwoners en dragen daarmee bij aan de leefbaarheid. Tenslotte geeft het plan een impuls aan de economie en werkgelegenheid. Het masterplan is vertaald naar het bestemmingsplan.



1.2 Het bestemmingsplan voorziet in een landschapsplan waarmee een landschappelijke en ecologische meerwaarde wordt behaald.
Onderdeel van het bestemmingsplan is een landschapsplan. Met de herontwikkeling van het vakantiepark wordt middels landschappelijke inrichtingsprincipes op een verzorgde en natuurlijke manier aangesloten op de aanwezige landschappelijke structuren en kwaliteiten. Kracht van deze inpassing is dat niet alleen landschappelijk, maar ook ecologisch een meerwaarde wordt behaald, wat als nieuwe kwaliteitslaag aan het gebied wordt toegevoegd.

1.3 Door middel van voorwaardelijke verplichtingen wordt de realisatie van de centrale voorzieningen en de landschappelijke inpassing geborgd.
In de regels van het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen die de realisatie van de centrale voorzieningen en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgen. Dit betekent dat de huisjes pas mogen worden gebouwd wanneer er ook centrale voorzieningen worden gerealiseerd. Bij het niet nakomen van de verplichtingen kan handhavend worden opgetreden.

1.4 Het plan is met de omgeving besproken
Aan het voorliggende bestemmingsplan ligt een masterplan ten grondslag. Voorafgaand aan het opstellen van dit masterplan is in zogenaamde werkateliers in gesprek gegaan met inwoners van de kernen Weebosch, Luyksgestel en met campinggasten. Deze werkateliers vonden plaats in het voorjaar van 2019. Later dat jaar, in oktober 2019 is het uiteindelijke masterplan gepresenteerd.

Nadat het voorontwerpbestemmingsplan gereed was is een informatieavond gehouden (in de vorm van een webinar). Deze vond plaats op 29 april 2021. Tijdens de inzageperiode van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er twee inspraakreacties ingediend. Met beide indieners is de inspraakreactie tijdens een persoonlijk gesprek besproken.

1.5 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen
Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 21 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn er vier zienswijzen ingekomen. Voor de ingediende zienswijzen en onze reactie hierop verwijzen wij u naar de bijgevoegde ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Forest Village’. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

Financiën
De ontwikkeling is voor rekening en risico van de projectontwikkelaar (initiatiefnemer). Met de projectontwikkelaar is op 22 oktober 2019 een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden verhaald op initiatiefnemer.

In de overeenkomst is tevens de bereidheid opgenomen tot het verkopen van grond (in erfpacht) aan ontwikkelaar. Voor de verkoop zal nog een separate overeenkomst gesloten worden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen
Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie
Na besluitvorming door de raad wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord Brabant. Maximaal zes weken na besluitvorming wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens worden verzocht om een voorlopige voorziening.

Uitvoering
Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen
- Ontwerpbestemmingsplan “Forest Village”
- Nota van zienswijzen en wijzigingen
- Aanvulling Nota van zienswijzen en wijzigingen
- Concept vastgesteld bestemmingsplan “Forest Village”
    - Toelichting en regels
    - Verbeelding

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 11 januari 2022 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 27 januari 2022 als bespreekstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos	A. Callewaert – de Groot
Secretaris	Burgemeester