

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	ontwerpbestemmingsplan Vergaertweg 4 Heesch		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 27 september 2022

Kennisnemen van:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vergaertweg 4, Heesch' waarmee het college heeft ingestemd.

Inleiding

Aan de Vergaertweg 4 bevindt zich vakantiepark Zevenbergen. Dit kleinschalige vakantiepark kent momenteel 21 vakantiewoningen, een receptie, dierenverblijf, carport, wasserette, opslag, vuildepot en een tennisbaan. Initiatiefnemer heeft een doorontwikkeling van het park voor ogen en wil in dat kader de volgende voorzieningen toevoegen:

- 12 recreatiewoningen
- een kleinschalige fitness/wellness met horeca
- een techniekruimte.

De nieuwe voorzieningen zijn geprojecteerd binnen het reeds voor het vakantiepark geldende bouwvlak. Om de voorzieningen te kunnen realiseren, dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien.

Samenvatting/toelichting

De planlocatie bestaat vooral uit bos en is nagenoeg onverhard. Het park heeft een nadrukkelijk groen karakter. Initiatiefnemer wil dit kleinschalige groene karakter behouden. De 12 nieuwe woningen zijn geprojecteerd op het deel van het bouwvlak waar momenteel nog nauwelijks bebouwing aanwezig is. Ook na het realiseren van de nieuwe plannen blijft er sprake van een kleinschalig verblijfsrecreatief verblijf en kan men recreëren in het groen.

Het voor het plan opgestelde landschapsplan draagt bij aan behoud en versterking van de natuur- en landschapskwaliteiten van het plangebied i.r.t. de omgeving.





Op basis van het ontwerpbestemmingsplan (en het proces daaromheen) verdienen de volgende aspecten bijzondere aandacht:

Ambtelijk standpunt provincie Noord-Brabant

In de afgelopen (lange) periode van planvoorbereiding is veelvuldig contact geweest met de provincie over dit plan. De provincie stond in beginsel zeer kritisch tegenover de beoogde doorontwikkeling omdat ze van mening was dat het aandeel kwaliteitsverbetering hoger zou moeten zijn dan in het plan gepresenteerd en onderbouwd werd. Initiatiefnemer heeft echter, ons inziens, op de juiste manier de meerwaardeberekening toegepast waardoor het plan

voldoet aan de voorwaarden die het provinciaal beleid (Interim Omgevingsverordening) stelt bij een ontwikkeling zoals hier aan de orde is. De belangrijkste reden dat de bijdrage kwaliteitsverbetering lager uitvalt dan de provincie verwacht, is dat voor het deel van het plangebied waar de nieuwe faciliteiten zijn beoogd, reeds sprake is van een bouwvlak. Er zijn reeds bouwmogelijkheden op dit deel van het terrein. Echter, omdat het maximaal aantal vakantiewoningen, zoals bepaald in het thans geldende bestemmingsplan Buitengebied, is bereikt, is het niet mogelijk om de beoogde 12 extra vakantiewoningen te realiseren. Inmiddels is, op ambtelijk niveau, overeenstemming bereikt met provincie op dit plan-onderdeel.

Ontsluiting en parkeren

Op dit moment is het vakantiepark te bereiken via de entree aan de noord-oost kant van het park. Omdat aan die zijde de nieuwe vakantiewoningen zijn beoogd, wil de initiatiefnemer de entree verplaatsen naar de zuidkant. Hier bevindt zich reeds een (2e) entree naar het park. Initiatiefnemer wenste een deel van de (extra) parkeeropgave te realiseren direct aan de Vergaertweg en feitelijk buiten de omheining van het park. Daarmee zouden de parkeerplekken alsook de geparkeerde auto's direct vanaf de weg zichtbaar zijn. Dit is landschappelijk-visueel niet gewenst. De initiatiefnemer heeft uiteindelijk ene oplossing gevonden op het terrein.

Effecten op de natuurwaarden

Ook al is het plangebied reeds voorzien van een bouwvlak, de beoogde ontwikkeling kan effecten hebben op de aanwezige waarden die zowel binnen als buiten het plangebied aanwezig zijn. Dit eventuele effect is nader onderzocht en onderbouwd als zijnde verwaarloosbaar.

Eerder haalde de provincie het plangebied van het vakantiepark al uit het begrensde Natuurnetwerk Brabant.

Visie Hooge Vorssel

De beoogde (door)ontwikkeling van het vakantiepark sluit goed aan op de ontwikkelingsrichting van het gebied Hooge Vorssel. De ontwikkeling vindt plaats binnen het reeds toegekende bestemmingsvlak/bouwvlak en zorgt voor een welkome verruiming van het aanbod aan verblijfsrecreatie binnen gemeente Bernheze.

Inmiddels is een gebiedsproces gestart i.r.t. het gehele gebied Hooge Vorssel waarin met alle relevante actoren worden bezien welke verbeteringen er mogelijk en nodig zijn om te komen tot een meer duurzaam gebied waarin elementen als natuur, landschap en recreatie de dragers zijn.

Vakantiepark Zevenbergen is/wordt actief betrokken in dit gebiedsproces.

Bestemmen woning aan Vergaertweg 2

Via voorliggend bestemmingsplan zal de woning aan Vergaertweg 2 weer als burger-woning worden bestemd. In het verleden kende deze woning reeds een (burger)woonbestemming. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is de woning abusievelijk niet meer bestemd. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Het college is hiertoe een overeenkomst aangegaan. Ook planschade is in deze overeenkomst geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

Werkafspraken

Volgens afspraak ontvangt u deze NTI via raadsnet. Ook plaatsen wij deze op de conceptagenda van de commissie Ruimtelijke Zaken. Bij de eerstvolgende agendacommissie bepaalt een meerderheid of de NTI ter bespreking wordt geagendeerd voor de eerstvolgende commissievergadering.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen in deze periode hun mening geven door het indienen van een zienswijze. Daarna wordt het ontwerpplan door u aangeboden ter vaststelling. Eventuele zienswijzen en beantwoording daarvan worden samen met het ontwerpplan aangeboden. Het vastgestelde bestemmingsplan leggen we weer zes weken ter inzage. Indieners van een zienswijze kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn wordt het plan onherroepelijk en is er een juridische grondslag om vergunning voor dit plan te verlenen.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Ontwerpbestemmingsplan 'Vergaertweg 4, Heesch' inclusief bijlagen