

Registratienr.: 1307651
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Joep van Gorp

Onderwerp

1307651 - vaststelling bestemmingsplan Hooghei

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Hooghei' gewijzigd vast te stellen;
2. De nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond te verklaren;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Hooghei' geen exploitatieplan noodzakelijk is.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hooghei' omvat een drietal ontwikkelingen ten noorden van de kern Berlicum. Het plan maakt uitbreiding van camping De Hooghe Heide mogelijk aan Werstkant 17 en de realisatie van een natuurbegraafplaats en de legalisering van een uitbreiding van een opvanghuis aan de Hooghei.

De initiatieven voor de uitbreiding van de camping en de realisering van de natuurbegraafplaats werden al genomen ten tijde van de opstelling van het geldende bestemmingsplan buitengebied, al vóór 2010 dus. Uiteindelijk is het om uiteenlopende redenen niet gelukt om deze plannen in dit bestemmingsplan te laten landen.

Het college heeft destijds de eigenaren van de camping en de natuurbegraafplaats uitgenodigd om gezamenlijk een nieuw plan in te dienen. Daarnaast was er ook nog sprake van handhavingsverzoeken over en weer tussen de camping en het naastgelegen opvanghuis. Op initiatief van de gemeente heeft hierover met succes een mediationtraject plaatsvonden. De afspraken die in dit verband zijn gemaakt, zijn uiteindelijk geland in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan.

De daaropvolgende jaren heeft er veel overleg tussen de drie initiatiefnemers plaatsgevonden. Ook is er veel tijd geïnvesteerd om te komen tot afspraken omtrent de aansluitingskosten op het gemeentelijk rioolstelsel. Uiteindelijk heeft een en ander geresulteerd in het bestemmingsplan dat nu voorligt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 januari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijze en wijzigingen.

Registratienr.: 1307651
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Joep van Gorp

Beoogd resultaat

Het verkrijgen van een actueel juridisch-ruimtelijk toetsingskader dat voorziet in de uitbreiding van een camping, de realisatie van een natuurbegraafplaats en de legalisering van een uitbreiding van een opvanghuis.

Argumenten

1.1. De uitbreiding van de camping geeft een impuls aan het toeristisch-recreatieve aanbod van de gemeente Sint-Michielsgestel.

De gemeente Sint-Michielsgestel profileert zich als een groene gemeente met een aantrekkelijk landschap, waarin het prettig recreëren is. Een kwalitatief goed aanbod aan overnachtingsmogelijkheden past in beginsel goed bij dit profiel. In het gebied zijn al een aantal andere recreatievoorzieningen aanwezig. Zo kun je een kamelenboerderij bezoeken, organiseert recreatiebedrijf “de Hooghei” allerlei buitenactiviteiten en zijn er volop mogelijkheden om in het gebied te wandelen, fietsen en mountainbiken. Door uitbreiding van de overnachtingsfaciliteiten zullen meer mensen het gebied bezoeken, waar ook de bestaande (horeca)faciliteiten van meeprofiteren.

1.2. Er is vraag naar meer luxere vakantie-accommodaties.

Het uitbreidingsverzoek wordt onderbouwd met een bedrijfsplan van Van Nuland en partners. Hieruit blijkt dat de recreant van vandaag de dag meer op zoek is naar luxere vakantie-accommodaties en dat de uitbreiding van de camping dus noodzakelijk is voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering.

1.3. De realisering van de natuurbegraafplaats levert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op.

Op het perceel waar de natuurbegraafplaats is gepland is nu nog een productiebos aanwezig met zeer lage natuurwaarden. Het inrichtingsplan voor de natuurbegraafplaats voorziet in een meer gebiedseigen inrichting van het gebied. Daardoor ontstaat een aanzienlijke toename van de landschaps- en natuurwaarden.

1.4. De natuurbegraafplaats wordt openbaar toegankelijk.

Het terrein waar de natuurbegraafplaats nu is gevestigd, is nu nog omheind met een hekwerk. Het perceel is privéterrein en niet voor publiek toegankelijk. In de nieuwe situatie wordt dit anders. De natuurbegraafplaats zal straks een aantrekkelijk wandelgebied worden en zal ook voor bezoekers die niet specifiek een graf of een uitvaart komen bezoeken toegankelijk zijn.

1.5. De situatie bij het opvanghuis wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Door de aanpassing van het bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische situatie weer in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

1.6. Het opvanghuis en de camping worden van elkaar gescheiden door een aarden wal.

De camping en het opvanghuis zijn functies die moeilijk met elkaar samengaan. Onderdeel van het mediation traject dat partijen met elkaar zijn aangegaan is daarom dat tussen beiden percelen een aarden wal wordt aangelegd om beide functies beter fysiek van elkaar te scheiden.

1.7. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat het bestemmingsplan voorziet in een

Registratienr.: 1307651

Portefeuillehouder: Lianne van der Aa

Steller: Joep van Gorp

goede ruimtelijke ordening.

Uit de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen blijkt dat er geen planologische belemmeringen zijn.

3.1. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemers.

Door middel van een anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemers over de kostenverdeling. Een exploitatieplan is daardoor niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1. Er zijn vanuit de omgeving diverse zienswijzen ingediend.

Het plan is in de directe omgeving wel wat omstreden. Omwonenden vrezen onder andere voor een toename van overlast, omdat de uitbreiding van de camping direct grenzend aan het eigen perceel gerealiseerd wordt. Voor wat betreft de natuurbegraafplaats vrezen zij een toename van de verkeersbewegingen. De toelichting van het bestemmingsplan onderbouwt ten aanzien van diverse aspecten echter in welke mate rekening is gehouden met de omgeving en dat het plan voldoet aan het wettelijke kaders en een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is ten aanzien van diverse aspecten tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden. Zo is de situering van de vakantiewoningen en de kampeerplaatsen omgedraaid en is de landschappelijke inpassing aangepast aan de wensen van de direct omwonenden.

1.2. De aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel is lastig en kostbaar.

Een groot aantal nieuwe huisjes heeft een aansluiting nodig op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Daardoor is een forse uitbreiding van het drukriool noodzakelijk. Het college heeft besloten dat de gemeente de helft van de aansluitkosten betaalt. De andere helft financiert initiatiefnemer zelf.

3.1. Er bestaat het risico dat het opgenomen bedrag in de anterieure overeenkomst niet kostendekkend is.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het moment van uitvoering vaak enkele jaren verwijderd van het moment van ondertekenen van de anterieure overeenkomst. In de tussentijd kunnen prijzen van grondstoffen drastisch zijn gestegen. Dat is ook hetgeen wat we als gevolg van de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne het afgelopen jaar in de praktijk hebben zien gebeuren. Doordat bedragen echter in een eerder stadium contractueel zijn vastgelegd draait de gemeente voor deze kostenstijgingen op. We hebben dit in de anterieure overeenkomsten deels ondervangen door het opnemen van een indexering. Excessieve prijsstijgingen zijn echter niet uitgesloten en blijven een risico.

Financiën

Het college heeft eerder besloten dat de gemeente de helft van de aansluitkosten op het gemeentelijk rioolstelsel betaalt. Het gaat op grond van het huidige prijspeil om een bedrag van € 83.700,-- dat voor rekening van de gemeente komt. De financiële vertaling hiervan is opgenomen in de begroting van 2023.

De bijdragen van gemeente en exploitant aan de aanpassing van het rioolstelsel zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Registratienr.: 1307651
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Joep van Gorp

Het plan heeft verder geen financiële consequenties voor de gemeente. De gemeente heeft een faciliterende rol en initiatiefnemers betalen alle kosten voor de planvorming.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld treedt het plan in werking en is het meteen onherroepelijk. In het geval er wel beroep wordt ingesteld treedt het plan eveneens in werking, tenzij er tevens een schorsingsverzoek bij de Voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingesteld. In dat geval is het hele bestemmingsplan geschorst totdat de voorzitter een uitspraak over het schorsingsverzoek heeft gedaan.

Als het bestemmingsplan in werking is getreden danwel onherroepelijk is, kunnen initiatiefnemers eventueel benodigde omgevingsvergunningen aanvragen en hun plannen uitvoeren.

Communicatie

Het besluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. De betrokkenen zullen op de hoogte worden gesteld van het besluitvormingsproces

Lokale gevolgen voorstellen GR-en

n.v.t.

Sint-Michielsgestel, 20 december 2022

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris,

de burgemeester,

D.C. van Eeten

H.J. Looijen

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan Hooghei;
2. Regels bestemmingsplan Hooghei;
3. Verbeelding bestemmingsplan Hooghei;
4. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Hooghei;
5. Bijlagen bij verbeelding bestemmingsplan Hooghei;
6. Nota van zienswijzen en wijzigingen bij bestemmingsplan Hooghei.



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Registratienr.: 1307651

Portefeuillehouder: Lianne van der Aa

Steller: Joep van Gorp

Ter inzage

n.v.t.

Contactpersoon

Dhr. P.Schoneveld, teammanager RMEO – Ruimtelijke Ontwikkeling,
p.schoneveld@mijngemeentedichtbij.nl

Registratienr.: 1307651

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2022;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Hooghei' gewijzigd vast te stellen;
2. De nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond te verklaren;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Hooghei' geen exploitatieplan noodzakelijk is.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 26 januari 2023;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

E.G. Grisel

H.J. Looijen

