

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1355122
Portefeuillehouder: Lianne van der Aa
Steller: Joep van Gorp

Onderwerp

Vaststelling herstelplan Hooghei

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Het bestemmingsplan 'Herstelplan Hooghei', bekend onder de titel NL.IMRO.0845.BP2024BGREPHOOGH-VA01. vast te stellen;
2. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Herstelplan Hooghei' geen exploitatieplan noodzakelijk is.



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Inleiding

Op 26 januari 2023 heeft de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel het bestemmingsplan 'Hooghei' vastgesteld. 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, de realisatie van een natuurbegraafplaats aan de Hooghei en de legalisering van een uitbreiding van een opvanghuis eveneens aan de Hooghei.

Tegen dit vastgestelde plan is gedurende de tervisielegging beroep aangetekend door een direct omwonende ten noorden van het recreatiepark en door Het Groene Hart Brabant. De direct omwonende vreest voor een toename aan overlast als gevolg van de uitbreiding. Het Groene Hart Brabant vreest voor de aantasting van de natuurwaarden als gevolg van de beoogde ontwikkelingen. Beide appellanten hebben middels een verzoek om voorlopige voorziening de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht het betreffende bestemmingsplan te schorsen.

De voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State besloot in de tussenuitspraak van 4 oktober 2023 tot schorsing van het besluit van de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel van 26 januari 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hooghei", voor zover het het plandeel met de bestemming "Recreatie" betreft. De hierbij behorende rechtsoverwegingen zijn:

- onvoldoende borging van het maximum aantal toeristische standplaatsen van het recreatiepark;
- onvoldoende borging van realisatie van de voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen;
- onjuiste vastlegging van een gebodsbepaling als voorwaardelijke verplichting inzake regels voor plaatsing van lichtarmaturen.

Dit betekent dat het plan 'Hooghei' in werking is getreden, behalve het deel dat betrekking heeft op recreatiepark Camping De Hooghe Heide. Het recreatiepark kan dus op dit moment nog niet gaan uitbreiden.

De overige plandelen, te weten de natuurbegraafplaats en het opvanghuis, zijn wel inwerking getreden, maar nog niet onherroepelijk. Aanvragen om omgevingsvergunning kunnen voor deze plandelen worden verleend, maar uitvoering ervan geschiedt op eigen risico.

Artikel 6:19 Awb biedt de mogelijkheid om hangende het beroep gebreken uit het oorspronkelijke vaststellingsbesluit te herstellen in de vorm van het nemen van een zogenaamd herstelbesluit. Met het 'reparatieplan Hooghei' worden de drie gebreken als hierboven genoemd hersteld. Naast reparatie van deze artikelen worden met de reparatie ook andere kleinere onzorgvuldigheden c.q. omissies, die in de toelichting, in de regels en op de verbeelding zijn gesignaleerd hersteld.

Met deze exercitie kunnen we voorkomen dat de Raad van State de bestemming 'Recreatie' in het bestemmingsplan Hooghei in de bodemprocedure definitief vernietigt.

Beoogd resultaat

Een bestemmingsplanregeling voor de uitbreiding van recreatiepark De Hooghe Heide waarin de in de tussenuitspraak van 4 oktober 2023 geconstateerde gebreken zijn hersteld.

Argumenten

1.1. Door het nemen van het herstelbesluit kunnen we voorkomen dat de Raad van State de bestemming 'Recreatie' in het bestemmingsplan Hooghei in de bodemprocedure definitief vernietigt.

Gelet op de overwegingen in de tussenuitspraak van de voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er een aannemelijke kans dat de uitbreiding van het recreatiepark definitief wordt vernietigd in de bodemprocedure als we nu niets zouden doen. Dit kunnen we voorkomen door de geconstateerde gebreken te herstellen met een herstelbesluit.



Sint-Michielsgestel geeft ruimte

1.2. 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.

1.3. Er is vraag naar meer luxere vakantieaccommodaties.

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 vakantieaccommodaties en dat de uitbreiding van de camping dus noodzakelijk is voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering.

1.4. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het herstelplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

De bedoelingen van de raad zijn nu beter geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast blijkt dat na herijking van het akoestisch onderzoek industrielaawaai en de aeriusberekening er geen planologische belemmeringen zijn. Deze aanvullende onderzoeken waren noodzakelijk omdat abusievelijk met het onjuiste aantal verkeersbewegingen was gerekend (398 in plaats van 401) en er inmiddels een nieuwe versie van de aerius calculator beschikbaar is.

2.1. 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 en beroepen ingediend tegen het bestemmingsplan

Er zijn omwonenden in de directe omgeving die moeite hebben met het plan. Zij vrezen onder andere voor een toename van overlast, omdat de uitbreiding van de camping direct grenzend aan het eigen perceel gerealiseerd wordt. 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 de 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.

Uiteindelijk zijn in de beroepsfase nog twee beroepen overgebleven, te weten één van een omwonende en één van het Groene Hart Brabant.

Financiën

Het plan heeft 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 'Reparatieplan Hooghei' ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er sprake is van spoedeisendheid kan er ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend.

De reeds aanhangige beroepen tegen het bestemmingsplan 'Hooghei' hebben van rechtswege betrekking op het nieuwe besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben. Bepalend hierbij is of met het nieuwe besluit geheel wordt tegemoet gekomen aan wat de belanghebbende oorspronkelijk in de beroepsprocedure heeft gevraagd.



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Het bestemmingsplan 'herstel Hooghei' zal dus onderdeel zijn van de behandeling van de bodemprocedure van het bestemmingsplan 'Hooghei'. Dit zal naar verwachting echter niet eerder plaatsvinden dan medio 2025. Tot die tijd blijft het gedeelte van het bestemmingsplan 'Hooghei' dat betrekking heeft op recreatiepark 'de Hooghe Heide' geschorst.

Communicatie

Het besluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. De betrokkenen zullen op de hoogte worden gesteld van het besluitvormingsproces. Tevens zullen we een persbericht uitdoen waarin we goed toelichten waarom we dit herstelbesluit nemen.

Bijlagen

1. Regels Reparatieplan Hooghei;
2. Verbeelding Reparatieplan Hooghei;
3. Toelichting Reparatieplan Hooghei
4. Bijlagen bij toelichting Reparatieplan Hooghei:
 - 4.a Akoestisch onderzoek
 - 4.b Toelichting aeriusberekening

Sint-Michielsgestel, 2 juli 2024

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris, de burgemeester,

D.C. van Eeten

E. Smid

Ter inzage

1. n.v.t.

Contactpersoon

Johan van der Heijden, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 1355122

Portefeuillehouder: Lianne van der Aa

Steller: Joep van Gorp

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Herstelplan Hooghei', bekend onder de titel NL.IMRO.0845.BP2024BGREPHOOGH-VA01. vast te stellen;
2. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Herstelplan Hooghei' geen exploitatieplan noodzakelijk is.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 3 oktober 2024;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J. Thissen

E. Smid