

Raadsvoorstel



22RAAD0018

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		27-1-22	



CDA en VVD voor (8 stemmen)
LPB en GL-PvdA tegen (7 stemmen) aangenomen

Raadsvergadering d.d. : 27 januari 2022

Agendapunt : 8c

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : bestemmingsplan "Forest Village"

Betreffend onderdeel : Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke
programmabegroting 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.

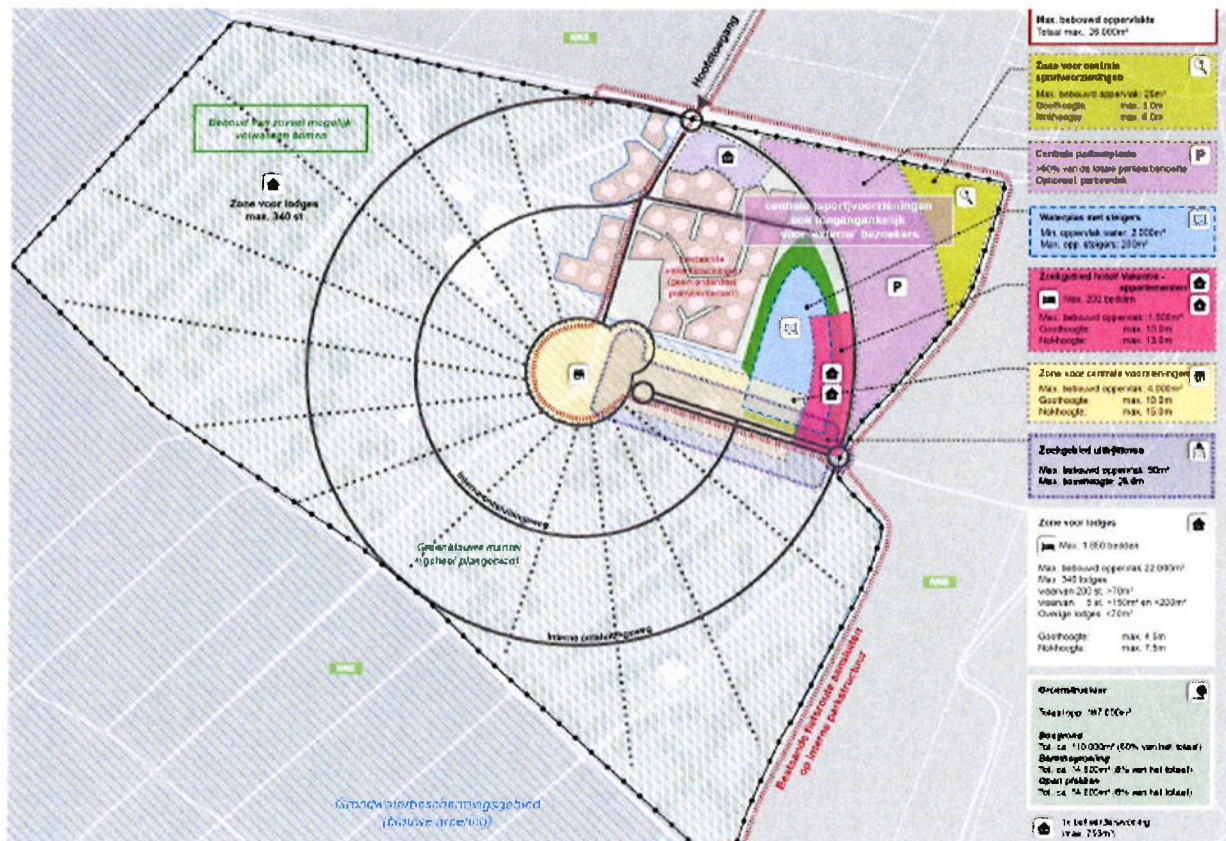
Beoogd effect

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.

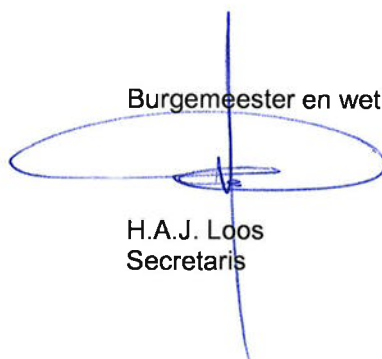
Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan "Forest Village"
- Nota van zienswijzen en wijzigingen
- Aanvulling Nota van zienswijzen en wijzigingen
- Concept vastgesteld bestemmingsplan "Forest Village"
 - o Toelichting en regels
 - o Verbeelding

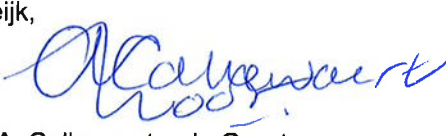
Advies Raadscommissie

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
Secretaris



A. Callewaert – de Groot
Burgemeester

Raadsbesluit



22RAAD0019

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		27-1-22	12



CDA en VVD voor (8 stemmen)
LPB en GL-PvdA tegen (7 stemmen)

Raadsvergadering : 27 januari 2022
Agendapunt : 8c
Onderwerp : bestemmingsplan "Forest Village"

De gemeenteraad van Bergeijk,
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2021,
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 11 januari 2022,

besluit:

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" en de "Aanvulling Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan "Forest Village" vast te stellen.

Zoals besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 27 januari 2022.

De gemeenteraad,

J.M. van Dongen-Hermans
Griffier

A. Callewaert – de Groot
Voorzitter

AMENDEMENT op grond van artikel 54 van het reglement van orde.

Agendapunt 8c : Bestemmingsplan Forest Village

Onderwerp: ingediende zienswijze Vereniging van Bungaloweigenaren De Zwarte Bergen

De raad van de gemeente Bergeijk in vergadering bijeen op 27 januari 2022

Ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

Het besluit onder 1 aan te vullen met de volgende 2 punten:

Met daarin nog de volgende aanpassingen :

- Rondom de bestaande recreatiewoningen wordt een bufferzone van 10 meter aangelegd en in de plankaart opgenomen.
- De ontsluitingsroute van het nieuwe park voor de bevoorrading van de centrale voorziening wordt niet de bestaande route die tussen de recreatiewoningen doorloopt. Dit logistieke verkeer maakt gebruik van de oostelijke route.

Het besluit onder 2 aan te vullen met :

Met daarin de reactie, t.a.v. de onder 1 van dit besluit genoemde aanpassingen, verwerkt.

Toelichting :

Het aantal toekomstige recreanten dat op Forest Village verblijven is significant groter dan op de voormalige Zwarte Bergen. Daarnaast ligt de nieuwe centrale voorziening, hotel en recreatieruimte veel dichterbij de recreatiewoningen dan de gebouwen van de Zwarte Bergen.

Een bufferzone van 10 meter maakt een efficiënte invulling van het gebied nog steeds mogelijk. De ontsluitingsweg die naar een aantal recreatiewoningen loopt geeft met een bufferzone van 10 meter nog voldoende afscherming.

Door al het logistieke verkeer via de oostelijke route te laten lopen, wordt de overlast voor de mensen die in de recreatiebungalows verblijven significant kleiner.

Met het toevoegen van deze 2 punten worden de grootste bezwaren van de Vereniging van Eigenaren weggenomen. Zij hebben aangegeven dat een juridische procedure hiermee voorkomen wordt. Dit helpt voor een snelle realisatie van Forest Village.

En gaat over tot orde van de dag.

Namens Lokale Partij Bergeijk,
Mark Verhoeven
Fractievoorzitter

Namens GroenLinks-PvdA,
Wil Rombouts
Fractievoorzitter

LPB Lokale Partij Bergeijk

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		27-1-22	18

CDA en WVB tegen (8x)
LPB en GL-PvdA voor (7x)
verworpen

**GROEN
LINKS
BERGEIJK
PvdA**

Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan “Forest Village”

Collegevoorstel: 14 december 2021
Raadsbesluit: PM

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Forest Village" heeft vanaf 21 oktober 2021 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijzen worden ingediend aangaande het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er vier zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen weergegeven en voorzien van een reactie. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zullen in hoofdstuk 3 worden weergegeven.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1 <ingekomen d.d. 11 november 2021>:

1.1

De plannen die er nu liggen gaan uit van de realisatie van 340 vakantiewoningen en enkele centrale voorzieningen. In eerdere presentaties is gebleken dat er een gemiddelde bezetting verwacht wordt van 75/6 van de vakantiewoningen. Dit betekent een significant hoger aantal toeristen dat er in het verleden ooit verbleven.

Als Jachtschietbaan De Grensschutters zijn wij al vanaf 1964 actief op de huidige locatie. Wij verwachten dat de geplande ontwikkelingen leiden tot bezwaren op onze schietactiviteiten. Dit kan leiden tot allerlei procedures en mogelijk tot een beperking van onze activiteiten. Indien er tekent daarom ook vanuit dit gegeven bezwaren aan tegen de realisatie van de 340 vakantiewoningen op Forest Village. Indien er rekent er op dat de gemeente rekening houdt met een vereniging die meer dan 50 jaar bestaat en nog jarenlang door wil gaan met haar activiteiten.

Reactie gemeente:

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is sprake van een vakantiepark op de locatie Zwarte Bergen. In die zin verandert er niets in de planologische relatie tussen het schietterrein en het vakantiepark.

In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van de schietterrein een 'kleiduivenschietterrein' toegestaan. Voor een dergelijke schietbaan in de openlucht geldt op basis van de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' een aan te houden afstand van maximaal 300 meter (richtafstand).

De afstand tussen het vakantiepark en het schietterrein bedraagt (bij benadering) 750 meter. De richtstand wordt niet overschreden.

Zienswijze 2 <ingekomen d.d. 22 november 2021>:

2.1

Het Waterschap geeft aan in te stemmen met het plan. De in het kader van vooroverleg gemaakte opmerkingen zijn naar tevredenheid verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 3 <ingekomen d.d. 29 november 2021>:

3.1

Indieners geven aan dat er weinig is gedaan met de input die door hen geleverd is in het kader van de inspraak. Er zijn zorgen over het onderhoud, de bereikbaarheid van hulpdiensten, nutsvoorzieningen en centrale voorzieningen

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan op meerdere punten aangepast, waarbij juist rekening is gehouden met de gegeven input van indieners:

- Er is een zone opgenomen tussen de bestaande bungalows en de zone waar nieuwe functies behorende bij FVB kunnen komen van tenminste 5 meter, waar geen bebouwing, ontsluitingsroutes en parkeerplaatsen, afvalcontainers e.d. zijn toestaan;
- De zone waar centrale voorzieningen zijn toegelaten (specifieke vorm van recreatie – dagrecreatie en centrale voorzieningen) is aangepast zodat deze op ten minste 5 meter van de perceelsgrens van de bestaande bungalows komt te liggen;
- Er is een zone opgenomen waar een beperkte goothoogte van maximaal 3 meter geldt.
- De zone waar de uitkijktoren toegelaten is (specifieke bouwaanduiding – uitkijktoren), is aangepast zodat deze op een afstand van ten minste 50 meter vanuit de perceelsgrenzen van de bestaande bungalows komt te liggen;
- Er is een regeling en er zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen ten aanzien van de 'ontsluitingswijze'.

Een deel van de zienswijze gaat over verschillende uitvoeringsaspecten zoals de bereikbaarheid van de bestaande bungalows, gebruik nutsvoorzieningen, afvalvoorzieningen, riool, verlichting en het onderhoud van wegen in het deel van de bestaande bungalows. Dit zijn echter privaatrechtelijke afspraken tussen initiatiefnemer en de eigenaren van de bestaande vakantiewoningen. Dit zijn dus geen aspecten die in het kader van onderhavig bestemmingsplan geregeld of gemotiveerd dienen te worden. Het is aan de initiatiefnemer om hierover afspraken te maken met de eigenaren van de bestaande bungalows.

3.2 Separatie / Integratie

Er wordt met het plan geen keuze gemaakt of de 31 bestaande bungalows geïntegreerd worden in het plan of dat deze gesepareerd worden. Er wordt gepleit voor een volledige separatie van de gronden van de 31 bungalows inclusief het gemeenschappelijke gebied rond en tussen de 31 bungalows. Deze gronden dienen uitsluitend en exclusief ten behoeve van de ontsluiting van de 31 bungalows te kunnen worden gebruikt. Wanneer integratie toch mogelijk blijkt, verlangen indieners een garantie van de gemeenteraad van Bergeijk voor gelijkwaardige behandeling met verruiming van de bouw mogelijkheden. Gevreesd wordt dat opwaardering van een deel van het gebied kan leiden tot een downgrading van de bestaande bungalows, met alle negatieve gevolgen voor de recreatieve functie van de bestaande eigendommen van dien.

Reactie gemeente:

Er is uitgegaan van een ruimtelijk-stedenbouwkundige en landschappelijke planvisie waarbij de bestaande bungalows weliswaar onderdeel uitmaken van het park, maar wel een separaat deelgebied vormen hierbinnen. De bestaande rechten van deze bestaande bungalows zijn hierbij gerespecteerd. Dat is het uitgangspunt geweest bij de planvorming. Volledige integratie is pas mogelijk wanneer de eigenaren van de recreatiewoningen hier unaniem mee instemmen. Dit is op dit moment niet aan de orde. Daarnaast is volledige integratie, gelet op de specifieke gedachten over de ordening van de recreatiewoningen in het landschap bij de bestaande bungalows, waarbij sprake is van duidelijker afgebakende terreinen/percelen en de daaraan gekoppelde infrastructuur, niet mogelijk. Wel zal – net als in de huidige feitelijke situatie het geval is en planologisch in de huidige situatie ook niet is uitgesloten - gedeeltelijk gebruik gemaakt worden van bestaande infrastructuur. De vrees dat opwaardering van een deel van het gebied kan leiden tot een afwaardering van de bestaande bungalows, deelt de gemeente niet. Juist ook de bestaande bungalows kunnen profiteren van de upgradering van het park waarbij gebruik gemaakt kan worden van de verbeterde centrale voorzieningen en sportvoorzieningen.



3.4 Bufferzone

De wens om een groene buffer rond de oude bungalows te realiseren is reeds vanaf de eerste verkenning met initiatiefnemer genoemd maar is nergens zichtbaar in het bestemmingsplan uitgewerkt. Het dient mogelijk te blijven dat de 31 bungalows op het oude park met de auto bereikbaar zijn voor eigenaren en huurders van deze bungalows.

Aan de oostzijde van de daar gelegen bungalows is er daarnaast een hoogte verschil aanwezig waarbij het particulier eigendom van de bungaloweigenaren lager is gelegen dan de bufferzone. In deze zone kan een wandelvoorziening komen rond de beoogde vijver en het zal dan een drukke route zijn tussen bungalowpark en parkeerterrein. De privacy van de buitenruimte rond de bungalows komt hierdoor ernstig in het geding wanneer ook hier de bufferzone te smal wordt uitgevoerd en inkijk niet wordt tegengegaan door een brede groenzone.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de inspraak is aan deze zorgen gedeeltelijk tegemoet gekomen. Om die reden is er ter afscherming tussen de bestaande bungalows en de centrale voorzieningen een bufferstrook van tenminste 5 meter aangeduid, waar geen bebouwing, ontsluitingsroutes en parkeerplaatsen, afvalcontainers e.d. zijn toestaan. Daarnaast is ook het gebied waar centrale voorzieningen zijn toegestaan verschoven, zodat deze op ten minste 5 meter van de perceelsgrens van de dichtstbijzijnde bestaande bungalow komt te staan. Tenslotte is er binnen het vlak waar centrale voorzieningen zijn toegestaan een zone opgenomen waar een beperkte goothoogte van maximaal 3 meter geldt.

Een buffer van 5 meter is een gangbare afstand, ook wanneer in acht wordt genomen dat er op grond van het huidige planologische regime mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld sanitair gebouwen/bergingen behorende bij een stacaravan e.d. tot op de grens met de bestaande bungalows op te richten. De bufferzone geeft meer zekerheid dan op grond van de huidige regels. Een verdere vergroting van de bufferzone tot 10 meter is om voornoemde redenen niet nodig en zal daarnaast leiden tot het niet meer efficiënt kunnen inrichten van het recreatieterrein.

De hindereffecten van een wandelpad zijn daarbij uiterst gering en ook in de huidige (planologische) situatie is een dergelijk gebruik ter plaatse van de zone direct grenzend aan de bestaande bungalows al toegestaan. Om tegemoet te komen aan wensen van indieners zullen wandelpaden (anders dan ten dienste van de ontsluiting van een bestaande bungalow) in deze bufferzone uitgesloten worden.

3.5 Centrale voorzieningen gebouw

Indieners vrezen schaduwwerking vanuit het centrale voorzieningengebouw (met een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van 15 meter) op de bungalows die zich ten noordoosten van het centrale voorzieningengebouw gelegen zijn. Bovendien zijn de centrale voorzieningen dichter op de bestaande bungalows geplaatst dan voorheen. De hiermee gepaarde gaande overlast wordt voor de eigenaren erger. Met name het beoogde facilitaire gebruik voor service en opslag in deze zone baart grote zorgen omdat deze niet op passende groene wijze in het bosgebied geïntegreerd is. Gepleit wordt voor een groenzone van 10 meter aan de noordzijde van het centrale voorzieningengebouw alsmede een beperking in bouwhoogte van 10 meter voor het deel van het centrale voorzieningengebouw waar nu de goothoogte reeds beperkt is tot 3 meter.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de inspraak is aan deze zorgen gedeeltelijk tegemoet gekomen. Om die reden is er ter afscherming tussen de bestaande bungalows en de centrale voorzieningen een bufferstrook van tenminste 5 meter aangeduid, waar geen bebouwing, ontsluitingsroutes en parkeerplaatsen, afvalcontainers e.d. zijn toestaan. Daarnaast is ook het gebied waar centrale voorzieningen zijn toegestaan verschoven, zodat deze op ten minste 5 meter van de perceelsgrens van de dichtstbijzijnde bestaande bungalow komt te staan. Tenslotte is er binnen het vlak waar centrale voorzieningen zijn toegestaan een zone opgenomen waar een beperkte goothoogte van maximaal 3 meter geldt.

Een buffer van 5 meter is een gangbare afstand, ook wanneer in acht wordt genomen dat er op grond van het huidige planologische regime mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld sanitair gebouwen/bergingen behorende bij een stacaravan e.d. tot op de grens met de bestaande bungalows op te richten. De bufferzone geeft meer zekerheid dan op grond van de huidige regels. Een verdere vergroting van de bufferzone tot 10 meter is om voornoemde redenen niet nodig en zal daarnaast leiden tot het niet meer efficiënt kunnen inrichten van het recreatieterrein.

Ten aanzien van de bezonning kan worden opgemerkt dat er in Nederland geen wettelijke regels omtrent de bezonning van percelen en gevels gelden. Wel dient het aspect in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beschouwd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in wijzigingen van de bouwmogelijkheden op de locatie van het Forest Village Bergeijk. Op het centrale deel van het park is een nieuw gebouwencomplex waar de centrale voorzieningen zijn ondergebracht geprojecteerd. Er is mede omwille van reductie van effecten op de bezonning en schaduwwerking op de omliggende panden en percelen, gekozen voor een bouwregeling die specifiek aan de randen van de bebouwing op het centrale deel eisen stelt aan maximaal toegestane goot- en bouwhoogten. Vanwege de wijzigingen in de bebouwingsmogelijkheden en de aanwezigheid van bestaande bungalows in de nabijheid van het plangebied, is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en zorgvuldige belangenafweging mede naar aanleiding van voorliggende zienswijze een studie naar de schaduwwerking uitgevoerd. Deze zal aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd. In deze studie zijn de relevante percelen en gevels van omliggende bungalows bekeken en uit de bezonningsdiagrammen is af te leiden dat er op de gevels en delen van percelen van omliggende bungalows van 21 maart tot en met 21 september gedurende tenminste 2 uur sprake is van voldoende bezonning. Alleen in december is voor het meest nabijgelegen perceel met bestaande bungalow sprake van minder dan 2 uur bezonning op de zuidwestelijke gevel en het zuidwestelijke deel van het perceel. Blijkens de diagrammen wordt de schaduw in de ochtend (9u) echter niet veroorzaakt door de nieuwe bebouwing van de centrale voorzieningen maar door omliggende (deels reeds bestaande) bosschages. Van onevenredige extra schaduwwerking vanwege de nieuwe bebouwing is dan ook geen sprake. Daarbij is voor andere gevels van de bewuste bestaande bungalow wel sprake van voldoende bezonning en wordt in december doorgaans niet in de tuin gezeten.

Daarbij is voor het bezonningsdiagram nog geen rekening gehouden met de aan te houden bufferzone van 5 meter tussen de bestaande bungalows en de zone voor de centrale voorzieningen. Het volume dat op grond van het bestemmingsplan uiteindelijk is toegestaan geeft dus nog een beduidend gunstigere situatie. Vanuit bezonning en schaduwwerking zijn geen belemmeringen te verwachten vanwege de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. De bebouwingsmogelijkheden voor het centrale voorzieningengebouw leiden niet tot een onevenredige toename van schaduwwerking voor de bestaande bungalows. In de plantoelichting (paragraaf 4.13) zal volledigheidshalve op het onderdeel bezonning/schaduwwerking worden ingegaan.

3.6 Hotel / Vakantieappartementen

Indieners geven aan een hotel met een nok- en goothoogte van 13 en respectievelijk 10 meter niet acceptabel te vinden vanwege het verstedelijkte beeld wat dit oplevert. Een Eventuele vergroting van het grond oppervlak ter compensatie van eventuele verlaging wordt als niet wenselijk gevonden. Verder zijn indieners zich ervan bewust dat voor het mogelijk maken van een hotel of vakantieappartementencomplex nog een planwijziging nodig is, maar willen hun grief nu reeds kenbaar maken.

Reactie gemeente:

De toegelaten bouwhoogten van het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt hotel/recreatie-appartementengebouw zijn afgestemd op de kruinhoogtes van bomen in de directe omgeving van deze gebouwen. Dit is het uitgangspunt geweest bij het opstellen van het Masterplan dat ten grondslag heeft gelegen aan voorliggend bestemmingsplan. De toegelaten bouwhoogten worden daarmee als ruimtelijk-landschappelijk aanvaardbaar geacht. Daarbij is enige hoogte noodzakelijk om een bepaalde uitstraling van het hotel/recreatieappartementengebouw te kunnen bewerkstelligen en getuigt het van een zeker zorgvuldig ruimtegebruik omdat door stapeling van functies de benodigde footprint wordt gereduceerd. Dit laatste komt weer ten goede aan het behoud en versterken van de groenstructuren en -elementen.

Zienswijze 4 <ingekomen d.d. 29 november 2021>:

4.1

Indieners geven aan dat door de veranderde intensiteit en toenemende recreatiedruk er ernstige negatieve gevolgen voor de planten en dieren in de natuurgebieden in en rondom het park gaan ontstaan.

Reactie gemeente:

Indieners zijn van mening dat door de ontwikkeling de recreatiedruk op het omliggend NNB toeneemt, met negatieve effecten tot gevolg. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven is de capaciteit van de Zwarte Bergen in de huidige situatie circa 2.100 gasten (voorheen zelfs 2.500 a 3.000). In de toekomstige situatie zal de maximale capaciteit van de lodges circa 1.850 gasten bedragen, en 200 bedden in het recreatieappartementencomplex. Een toename aan recreatiedruk in de omliggende natuurgebieden is daarom niet te verwachten. Daarnaast maken de bezoekers gebruik van de aanwezige padenstructuur, welke reeds veelvuldig wordt gebruikt bij toeristische activiteiten in de regio. Een toename aan activiteit op deze reeds in gebruik zijnde paden zou redelijkerwijs een verwaarloosbaar effect hebben.

Om de effecten op de direct omliggende NNB te minimaliseren, en de ecologische kwaliteit van het plangebied zelf te verbeteren, zijn er meerdere maatregelen verwerkt in het landschappelijk inpassingsplan. Zo vindt er een toename plaats van circa 30% groen (meer inheems dan in de huidige situatie) en neemt de maximale hoeveelheid bebouwd oppervlak niet toe. Hierdoor sluit het terrein goed aan bij de omliggende bosgebieden. Een afname aan de kenmerken en waarden van het omliggende NNB door een toename aan recreatiedruk is redelijkerwijs uitgesloten.

4.2

Indieners geven aan dat de stikstofdepositie op de Vlaamse Natuurgebieden ten onrechte niet berekend is.

Reactie gemeente:

In de stikstofdepositieberekeningen die in het kader van het ontwerpbestemmingsplan zijn uitgevoerd is weldegelijk ook een berekening voor de Vlaamse Natura 2000-gebieden gedaan. Deze zijn weergegeven in de stikstofberekening welke als bijlage bij de aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling (bijlage 9) is gevoegd. Uit deze berekening blijkt dat er geen uitstoot van meer dan 0,00 mol/ha/j te verwachten valt. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Ter verduidelijking zal bijlage 8 'stikstofonderzoek', waar abusievelijk een verouderde berekening was opgenomen, worden vervangen.

4.3

Indieners geven aan dat de redeneerlijn waarbij significante gevolgen voor natuur worden uitgesloten bij een tijdelijke depositie < 5 mol/ha/jaar in strijd is met de Habitatrichtlijn en daarmee met Europees recht.

Reactie gemeente:

In de stikstofdepositieberekeningen die in het kader van het ontwerpbestemmingsplan zijn uitgevoerd en in de toelichting op deze berekeningen, is een salderingsberekening opgesteld waaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een toename in de depositie van stikstof van meer dan 0,00 mol/ha/j. Ter verduidelijking zal bijlage 8 'stikstofonderzoek' worden geactualiseerd. De redeneerlijn waarin nog wordt gesproken over een tijdelijke depositie van < 5mol/ha/jaar wordt derhalve daarmee verwijderd uit de toelichting van het stikstofdepositieonderzoek.

4.4

Indieners geven aan dat de bijdrage van het verkeer aan de stikstofdepositie onvoldoende is meegenomen en dat in de gebruiksfase het aantal verkeersbewegingen zwaar onderschat is.

Reactie gemeente:

De verkeersgeneratie is gebaseerd op het onderzoek naar het aspect verkeer en parkeren, waarbij aan de hand van landelijk gebruikte en algemeen aanvaardbare richtgetallen (CROW) de verkeersgeneratie is bepaald. Daarnaast zijn de rijroutes van het wegverkeer doorgevoerd tot het punt waar deze opgaan in het huidige verkeersbeeld en dat is in dit geval tot en met de kruising Hoge Rijt/Weeboscherweg. Wat al verder is dan de richtlijnen aangeven. Van een onderschatting van het aantal verkeersbewegingen en het effect hiervan op omliggende Natura 2000 gebieden is dan ook geen sprake.

4.5

Indieners stellen dat de berekende stijging van uitstoot van stikstofverbindingen een onderschatting van de werkelijkheid zou zijn.

Reactie gemeente:

De verkeersgeneratie is gebaseerd op het onderzoek naar het aspect verkeer en parkeren, waarbij aan de hand van landelijk gebruikte en algemeen aanvaardbare richtgetallen (CROW) de verkeersgeneratie is bepaald. Daarnaast zijn de rijroutes van het wegverkeer doorgevoerd tot het punt waar deze opgaan in het huidige verkeersbeeld. Derhalve kan niet worden gesproken van een onderschatting van het aantal verkeersbewegingen en ook niet van het effect hiervan op omliggende Natura 2000 gebieden. Daarnaast is eveneens het gasverbruik van de toekomstige lodges berekend op basis van de kencijfers zoals deze zijn opgenomen in AERIUS, de rekentool voor stikstof. De berekende 'situatie 1' van de salderingsberekening de betreft *nieuwe* situatie en 'situatie 2' de *huidige* situatie. Er is derhalve geen sprake van een onderschatting van de werkelijkheid en het aspect stikstofdepositie vormt daarmee ook geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.6

Indieners stellen dat de stijging van depositie op Leenderbos, Groote Heide en Plateaux significante negatieve effecten geeft op de reeds overbelaste dichtbijgelegen Natura2000 gebieden. Dit is in strijd met de Habitatrichtlijn. Daarbij stellen zij samenvattend dat niet valt uit te sluiten dat er significante negatieve effecten zijn door de stikstofuitstoot op Natura2000 gebieden in Nederland en Vlaanderen en verzoeken het plan niet vast te stellen.

Reactie gemeente:

Uit de stikstofdepositieberekening blijkt dat, na salderen, er geen sprake is van een uitstoot op omliggende Natura 2000-gebieden. Daarnaast is de uitstoot eveneens berekend op de omliggende Natura 2000-gebieden op Belgisch grondgebied. Ook hieruit blijkt dat er geen negatieve gevolgen te verwachten zijn ten aanzien van het aspect stikstof op stikstofgevoelige habitattypen. Ter verduidelijking zal in bijlage 8 'stikstofonderzoek', waar abusievelijk de berekening zoals tijdens het vooroverleg- en inspraak was opgenomen, worden vervangen door de meest recente berekening.

3. Wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen voorgesteld:

Toelichting en bijlagen bij toelichting:

- Bijlage 8 'stikstofonderzoek' zal worden afgestemd op het uitgevoerde onderzoek in het kader van de aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling (bijlage 9);
- Ingegaan wordt op het thema 'bezonning/schaduwwerking' voor wat betreft de effecten van het gebouw voor de centrale voorzieningen op de omliggende bestaande bungalows.

Regels:

- Artikel 3.1 sub m.: mogelijk maken van 'paden', anders dan ten dienste van de ontsluiting van bestaande bungalows wordt geschrapt.

Ambtshalve wijzigingen

Verder zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Toelichting en bijlagen bij toelichting:

- *Resultaten nadere onderzoeken bodem en archeologie*

Regels:

- artikel 3.2.4, lid e.1 is geschrapt omwille van het voorkomen dat recreatiewoningen met lokaal een hogere goothoogte (max. 6 meter), verplicht een platte afdekking (bepaald was dat deze ook een bouwhoogte van max. 6 meter kregen) moeten krijgen.

Aanvulling
Nota van zienswijzen en wijzigingen
Bestemmingsplan “Forest Village”

Collegevoorstel: 14 december 2021 / 25 januari 2022
Raadsbesluit: 27 januari 2022

1. Inleiding

Op 20 januari 2022 heeft er een gesprek plaats gevonden tussen vertegenwoordigers van de gemeente, Zwarte Bergen Invest en de Vereniging van Bungaloweigenaren De Zwarte Bergen.

Aanleiding van het gesprek was de ontevredenheid bij de VVE over de beantwoording van een aantal punten in de (concept) 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan "Forest Village"' die door het college aan uw raad is voorgelegd.

Het gesprek geeft aanleiding om, in aanvulling op de aan uw raad voorgelegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan "Forest Village"', uw raad voor te stellen het bestemmingsplan op een tweetal punten gewijzigd vast te stellen. Zwarte bergen Invest heeft te kennen gegeven met de voorgestelde wijzigingen te kunnen instemmen. Het verslag van het gesprek is bijgevoegd.

De aanvullende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zullen in hoofdstuk 2 worden weergegeven.

2. Wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van gesprek VVE en Zwarte Bergen Invest

Naar aanleiding van de gesprek zijn de volgende wijzigingen voorgesteld:

- *Zienswijze 3.5, nadere toelichting*

de goothoogte van 3 m voor de centrale voorzieningen niet goed is geborgd, waardoor het theoretisch mogelijk is dat de nok richting het huisje geplaatst wordt.

Reactie gemeente:

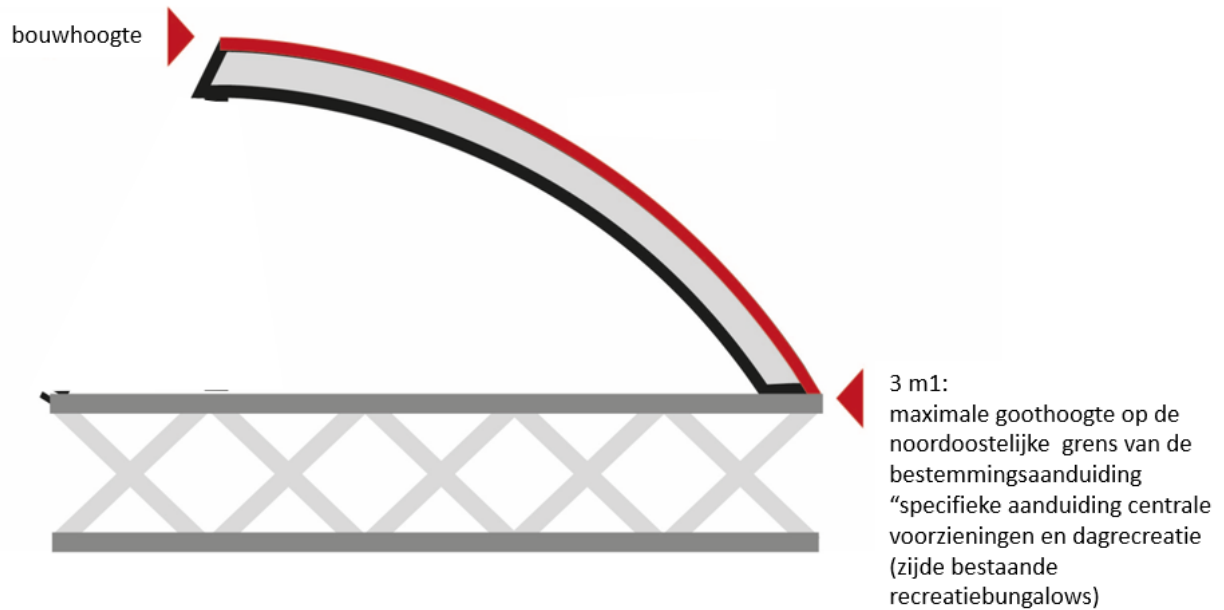
Hoewel dit niet uit de aangeleverde schetsen van het 'centrale voorzieningen' gebouw blijkt, klopt de constatering dat onvoldoende is geborgd dat er niet hoger wordt gebouwd. Dit komt door het ontbreken van een hellingsgraad. De constatering is dus correct. De regeling zal worden aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de wensen van de VVE en het bouwplan.

Daarnaast voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een mogelijkheid om ondergeschikte bouwdelen ook buiten de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dagrecreatie en centrale voorzieningen', en daarmee in de bufferzone, te bouwen. Deze regel (artikel 3.2.2, lid e) zal komen te vervallen.

Wijziging Regels, artikel 3.2.2 - Centrale voorzieningen en dagrecreatie

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van dagrecreatie en/of centrale voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dagrecreatie en centrale voorzieningen';
- b. het bebouwd oppervlak van de in de aanhef bedoelde gebouwen mag niet meer bedragen dan 4.000 m², een en ander met inachtnaam van het bepaalde in lid 3.2.1;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', waarbij binnen het maatvoeringsvlak waar een afwijkende goothoogte is opgenomen, de maximum goothoogte wordt gemeten op de noordoostelijke grens van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dagrecreatie en centrale voorzieningen';
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 m, tenzij op de verbeelding anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', waarbij binnen het maatvoeringsvlak waar een afwijkende bouwhoogte is opgenomen geldt dat:
 1. de dakhelling conform onderstaande afbeelding wordt vormgegeven dan wel;
 2. er een dak met een hellingshoek van maximaal 60° toegestaan is;



- *Zienswijze 3.3, nadere toelichting*

De VVE verzoekt om ook verbeelding (aanduiding ontsluiting) aan te passen, zodat bezoekers van het park niet meer via de bestaande weg, tussen de recreatiewoningen door, worden ontsloten.

Reactie gemeente:

Hoewel het park prima ontsloten kan worden via de bestaande route, is ZBI ermee akkoord om de doorsteek via de bestaande route, tussen de recreatiewoningen door, af te sluiten. Hierdoor hoeven gasten geen gebruik te maken van de ontsluitingsweg die over het gedeelte van de 31 vakantiewoningen loopt. Deze weg, die in eigendom en beheer is van ZBI, wordt dan alleen nog gebruikt voor bevoorrading van de centrale voorzieningen en personeel.

Wijziging verbeelding

