

## Raadsvoorstel

|                     |                                                                                |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp:          | Vaststellen van het bestemmingsplan Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde |
| Vergaderdatum:      | 4 februari 2024                                                                |
| Documentnr. Corsa.: | RA24.096                                                                       |
| Case nr. Corsa:     | Z23000830                                                                      |
| Portefeuillehouder: | de heer P.J.M. van de Noort<br>wethouder                                       |

### Voorstel

Te besluiten om:

1. Planologische medewerking te verlenen aan het transformeren van het vakantiepark Zwartven te Hooge Mierde naar een woongebied met natuurontwikkeling;

En hiervoor:

2. De Nota van zienswijzen van het bestemmingsplan “Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde” met de daarin opgenomen aanpassingen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan “Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde”, zoals vervat in het digitale bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPBZwartven0093-VAST gewijzigd vast te stellen, conform de Nota van zienswijzen.

### Inleiding

Voor u ligt het raadsvoorstel en -besluit om met de vaststelling hiervan in te stemmen met de transformatie van het vakantiepark Zwartven te Hooge Mierde naar een woongebied met in totaal 101 permanente woningen met natuurontwikkeling, circa 30 hectare.

Het park is niet meer vitaal gebleken om door te zetten in gebruik als vakantiepark. De camping wordt niet meer als zodanig gebruikt en er is de afgelopen jaren voorzien in de huisvesting van werkmigranten en illegale permanente bewoning van de vakantiehuizen.

Uit de evaluatie ‘Pilot Vitale Vakantieparken’ van de provincie is de conclusie getrokken dat een nieuwe recreatieve invulling voor het Zwartven niet meer levensvatbaar is. In het kader van ‘één park, één plan’ is gezocht naar een nieuwe invulling voor het vakantiepark Zwartven. Na diverse studies, overleggen en verkenningen is gebleken dat op deze plek een invulling met een combinatie van natuur en wonen, in de al bestaande natuurlijke omgeving, goed inpasbaar is.

Er is een langdurig proces doorlopen om tot een herontwikkeling van het voormalig vakantiepark te komen, waarbij tijdens de ontwikkelfase intensief contact is geweest met de provincie Noord-Brabant. Uit dit proces is uiteindelijk een gedragen plan gekomen dat nu voor u ligt ter besluitvorming.

Het plan gaat uit van het volgende:

1. Sanering van het vakantiepark, waarbij centrale voorzieningen, verhardingen en verouderde verblijfsobjecten worden gesloopt en verwijderd.
2. De mogelijkheid tot grootschalige huisvesting van werkmigranten op een vakantiepark houdt met dit plan op te bestaan en richt zich op een nieuwe invulling.
3. 70 bestaande vakantiehuizen binnen het nieuwe woongebied worden omgezet naar een woonbestemming.
4. Er worden drie recreatiehuizen verwijderd en teruggebouwd als reguliere woning in het nieuwe woongebied.
5. Er wordt één bedrijfswoning gesloopt en teruggebouwd als reguliere woning in het nieuwe woongebied.
6. Er wordt één bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning op de bestaande locatie.
7. Er worden 11 nieuwe woningen toegevoegd in het nieuwe woongebied.
8. het plan biedt de mogelijkheid voor een collectieve woonvorm met daarin maximaal 15 wooneenheden in het nieuwe woongebied.



9. Minimaal 40% van de woningen die nieuw worden toegevoegd vallen binnen de sociale sector.
10. Circa 75% van de oppervlakte van het vakantiepark wordt omgevormd naar natuur en wordt duurzaam beheerd.

Op 2 juli 2024 is de Kempische visie op wonen 2024-2028 vastgesteld. Omdat de voorbereiding en het ontwerp van dit bestemmingsplan dateert van voor deze datum, blijft het percentage van 40% voor de sociale sector hier van toepassing.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan voor deze datum ter inzage is gelegd, kan het bestemmingsplan nog onder de werking van de Wro worden afgehandeld.

## Argumenten

### *1.1. Het plan past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan*

Het plan is vanuit planologisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en wenselijk. Alleen kan de initiatiefnemer het plan niet binnen de regels en bestemmingen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' realiseren. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 bekend is gemaakt, moeten we het bestemmingsplan onder het oude recht van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) behandelen.

### *1.2. Het plan voldoet aan de voorwaarden uit het principebesluit*

Het college heeft op 14 december 2021, aangevuld met een besluit op 22 november 2022, besloten om principemedewerking te verlenen aan de beoogde transformatie van het vakantiepark. Hieraan stelde het college een aantal voorwaarden. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan die voorwaarden.

### *1.3. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling is aangetoond*

De initiatiefnemer toont de ruimtelijke aanvaardbaarheid aan in een ruimtelijke onderbouwing die als toelichting onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. We toetsten de ruimtelijke onderbouwing aan alle relevante wet- en regelgeving en beleidsdocumenten. Hieruit bleek dat de ontwikkeling vanuit planologisch, ruimtelijk, milieu-hygiënisch oogpunt aanvaardbaar is.

### *1.4. De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd*

Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan een omgevingsdialoog gehouden. De omgeving en de direct betrokkenen zijn op diverse wijzen geïnformeerd over en betrokken bij de voorgenomen plannen. Zo is er een klankbordgroep ingericht, zijn informatiebijeenkomsten gehouden voor particuliere eigenaren op het park, zijn nieuwsbrieven verspreid, een omwonenden brief verspreid en is tijdens een bewonersavond van de dorpsraad een presentatie gegeven.

Met alle betrokken partijen wordt door initiatiefnemer contact onderhouden om over de aanstaande veranderingen te informeren en de consequenties daarvan. Zo zijn ook de partijen die de huisvesting voor arbeidsmigranten verzorgen of de mensen die illegaal op het park wonen, geïnformeerd over de aanstaande veranderingen en dat dit gebruik eindig is. Ook door de gemeente is daar meermaals op gewezen.

De omgevingsdialoog en de overige communicatie hebben op zichzelf niet tot doel dat iedereen het met elkaar eens is, maar wel dat eenieder kennis kan nemen van de veranderingen en daar eventueel input op kan leveren. Daarnaast biedt dat ook voor eenieder voldoende tijd om individuele keuzes te maken om het Zwartven te verlaten of mogelijk aan te haken bij de nieuwe planvoornemens.

### *1.5. De wettelijke overlegpartners stemden in met het concept-ontwerpbestemmingsplan*

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat we het concept-ontwerpbestemmingsplan voor moeten leggen aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Brabant zuidoost en Waterschap De Dommel. Dat noemen we het 'wettelijk vooroverleg'. Alle partijen gaven onder voorbehoud van enkele aanpassingen aan in te stemmen met het concept-bestemmingsplan.



### *1.6. De provincie Noord-Brabant heeft kaartaanpassingen gemaakt in Omgevingsverordening*

In het ontwerpbestemmingsplan is ook het verzoek om tot herbegrenzing van werkingsgebieden vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant te komen. Het verzoek bestaat uit twee delen. Ten eerste het verzoek om een ondergeschikte aanpassing te maken van het NNB\*-gebied ter plaatse van de om te zetten bedrijfswoning naar reguliere woning. Ten tweede het verzoek om het nieuwe woongebied aan te wijzen als 'bebouwd gebied'. Op 2 januari 2024 stond daarvoor in het provinciaal blad ook een bekendmaking.

Op deze kaartaanpassingen zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. De provincie heeft daarom met de vaststelling van het 'TAM\*\*-omgevingsverordening Noord-Brabant – kaartaanpassingen 2024', vastgesteld op 17 september, voorzien in de gevraagde aanpassingen.

\* Natuur Netwerk Brabant

\*\* Tijdelijke Alternatieve Maatregel

### *2.1. De zienswijzen zijn ontvankelijk en geven gedeeltelijk aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen*

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 voor een ieder ter inzage. Aan het einde van de zienswijzeperiode werd een informatieavond georganiseerd voor particuliere eigenaren op het park. Deze kon vanwege weersomstandigheden niet doorgaan en is later ingehaald. Om die mensen tegemoet te komen, kregen zij de gelegenheid om tot een week na de informatieavond alsnog een zienswijze in te dienen.

Tijdens deze periode ontving u 7 zienswijzen. De zienswijzen zijn, rekening houdend met het voorgaande, tijdig ingediend en daarom ontvankelijk. Voor de inhoud en conceptbeantwoording van de zienswijzen verwijst dit voorstel naar de bijlage 1 met de Nota van zienswijzen. In bijlage 2 en 3 zijn de aanpassingen aan de toelichting, regels en verbeelding inzichtelijk gemaakt.

### *2.2. Het beoordelen en afwegen van zienswijzen is bevoegdheid van gemeenteraad*

Het is de wettelijke rol van de gemeenteraad om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de zienswijzen te beoordelen en af te wegen. Daarom moet u de Nota van zienswijzen als zodanig vaststellen.

### *2.3. Ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen*

Behalve aanpassingen die voortkomen uit de zienswijzen, heeft ook het ambtelijk doornemen van het ontwerpbestemmingsplan nog geleid tot enkele aanpassingen. Deze aanpassingen zijn ter verbetering van het plan en leiden niet tot wezenlijke veranderingen. Zo zijn er betere voorwaardelijke koppelingen voorgesteld om sanering van oude voorzieningen en de aanleg van de natuur zeker te stellen. Daarnaast zijn er ook nog diverse ondergeschikte omissies aangepast. Dit staat verwoord in hoofdstuk 4 van de Nota van zienswijzen. In bijlage 2 en 3 zijn de aanpassingen aan de toelichting, regels en verbeelding inzichtelijk gemaakt.

### *2.4. Tekeningen uit de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan zijn met elkaar in overeenstemming*

Onderdeel van de anterieure overeenkomst is het 'voorlopig ontwerp' van de inrichting van het openbaar gebied. Dit wordt op een later moment omgezet naar een 'definitief ontwerp' en staat los van de planologische procedure. Wel is het van belang dat de contouren van het openbaar gebied uit het 'voorlopig ontwerp' en de grenzen van de bestemmingen op de verbeelding op elkaar zijn afgestemd.

In voorbereiding op het vaststellen van het bestemmingsplan zijn de kaarten met elkaar vergeleken. Dat heeft ertoe geleid dat diverse grenzen van bestemmingen beperkt gewijzigd moeten worden. Hierdoor veranderen het karakter en uitgangspunten van het plan niet. Als bijlage bij dit raadsvoorstel is daarom een concept verbeelding toegevoegd om inzichtelijk te maken hoe het plangebied eruit komt te zien na vaststelling.

De aanpassingen staan in hoofdlijnen verwoord in hoofdstuk 4 ambtshalve wijzigingen van de Nota van zienswijzen. De aangepaste verbeelding ten behoeve van de vaststelling is in bijlage 3 in beeld gebracht.

### *3.1. We moeten de financiële haalbaarheid van het plan borgen*

Maakt een gemeente kosten bij de planvorming en de uitvoering van een initiatief? Dan is de gemeente wettelijk verplicht deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Dit noemen we het



kostenverhaal. We moeten dit regelen in een exploitatieplan, dat de raad vervolgens samen met het bestemmingsplan moet vaststellen. In dit geval sloten we met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Op deze manier is het kostenverhaal zoals dat wettelijk heet 'anderszins verzekerd' en is een exploitatieplan niet nodig. De initiatiefnemer betaalt de overeengekomen kosten voor de bestemmingsplanprocedure nadat we de anterieure overeenkomst sluiten en voordat uw raad het uiteindelijke bestemmingsplan vaststelt. Ook ligt in de anterieure overeenkomst vast dat eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer zijn. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente ook geen financiële risico's bij de uitvoering van dit plan. U moet wel nog expliciet besluiten dat u geen exploitatieplan vaststelt.

### *3.2. Het vaststellen van een bestemmingsplan is bevoegdheid van gemeenteraad*

U was tot 1 januari 2024 verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Dit bestemmingsplan is voor deze datum in procedure gegaan en moet daarom onder het oude recht van de Wro behandeld worden. In een bestemmingsplan moet u in het belang van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de grond aangeven en met het oog op die bestemming regels vastleggen. Dit staat in artikel 3.1 van de Wro. Door het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen, voldoet u aan deze verplichting.

## Kanttekeningen

### *4.1. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open*

Degenen die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt, kunnen rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt ook voor belanghebbenden die geen zienswijzen kenbaar hebben gemaakt. Het indienen van beroep heeft geen schorsende werking. Daarvan is wel sprake als de indiener gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening indient. Gelet op de drukte bij de Raad van State kan de behandeling van een inhoudelijke beroepszaak lang op zich laten wachten. Hier hebben wij echter geen regie en invloed op.

## Financiën

Met de initiatiefnemer sloten we een anterieure overeenkomst. Hierin regelden wij dat alle kosten voor rekening van initiatiefnemer zijn. Een gedeelte van het plangebied, het openbaar gebied, wordt straks overgedragen aan de gemeente voor beheer en onderhoud. Het beheer en onderhoud van dit gebied wordt dan van hetzelfde niveau als in de kernen.

Via de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt hoe het openbaar gebied door initiatiefnemer ingericht moet worden en aan welke kwaliteitseisen voldaan moet worden, alvorens de grond definitief door de gemeente wordt overgenomen. Dit betekent dat er voor de gemeente sprake is van een areaaluitbreiding, die extra kosten voor beheer en onderhoud met zich meebrengen. Eventuele gevolgen voor de begroting op dit punt worden zo nodig op een later moment aan uw raad voorgelegd.

Daarnaast ligt in de anterieure overeenkomst vast dat eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer zijn. Bij een ruimtelijke procedure bestaat namelijk altijd risico op planschade. Daarom legden we in de anterieure overeenkomst vast dat we eventuele planschade afwentelen op de initiatiefnemer. Op deze manier loopt de gemeente geen financiële risico's.

## Vervolg

Stelt u het bestemmingsplan vast? Dan publiceren we het bestemmingsplan en leggen het voor zes weken ter inzage. Dit noemen we de beroepstermijn. Het vastgestelde bestemmingsplan sturen we eerst onverwijld naar de provincie om het vrij te geven voor publicatie.

### *Wanneer treedt het bestemmingsplan in werking?*

Dient er niemand een verzoek om voorlopige voorziening in? Dan treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Dient er wel iemand een verzoek om een voorlopige voorziening in? Dan treedt het bestemmingsplan pas een dag nadat de Raad van State een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan in werking. Dat geldt niet als de Raad van State het verzoek om een voorlopige voorziening toewijst.

### *Wanneer is het bestemmingsplan onherroepelijk?*

Ontvangt de Raad van State geen beroepschriften? Dan is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk. Ontvangt de Raad van State wel een beroepschrift? Dan wordt



het bestemmingsplan pas onherroepelijk op de dag nadat de Raad van State uitspraak doet over het beroep. Dat geldt natuurlijk niet als de Raad van State het bestemmingsplan vernietigt.

#### Bijlagen

1. Concept Nota van zienswijzen met daarin ook de ambtshalve wijzigingen. (24.03019)
2. Ontwerpbestemmingsplan met voorgestelde wijzigingen, bestaande uit toelichting, bijlage bij toelichting, regels en bijlagen bij regels (24.23018 en 24.23021).
3. Aangepaste verbeelding ten behoeve van de vaststelling (24.23019).

het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters  
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven  
burgemeester



## Raadsbesluit

|                     |                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Vergaderdatum:      | 4 februari 2024                                                        |
| Onderwerp:          | Vaststellen bestemmingsplan Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde |
| Documentnr. Corsa.: | RA24.096                                                               |
| Case nr. Corsa      | Z23000830                                                              |

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2024

Overwegende dat:

- De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd;
- Het ontwerpbestemmingsplan 'CHW-bestemmingsplan Herontwikkeling plan Zwartven Hooge Mierde' met ingang van 27 december 2023 gedurende zes weken ter inzage lag met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken;
- De voorgeschreven kennisgeving op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening op vrijdag 22 december 2023 hebben plaatsgevonden in het Gemeenteblad, in D'n Uitkijk en verder via de gemeentelijke website;
- Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan lag zeven zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- De inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad met het nummer RA24.096, onderdeel uitmaakt van dit besluit;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

## Besluit

1. Planologische medewerking te verlenen aan het transformeren van het vakantiepark Zwartven te Hooge Mierde naar een woongebied met natuurontwikkeling;

En hiervoor:

2. De Nota van zienswijzen van het bestemmingsplan "Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde" met de daarin opgenomen aanpassingen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Herontwikkeling park Zwartven Hooge Mierde", zoals vervat in het digitale bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPBZwartven0093-VAST gewijzigd vast te stellen, conform de Nota van zienswijzen.

De raad voornoemd,

de griffier,

mw. I. de Groot

de voorzitter,

mw. A.J.M.H. van de Ven

