

Vraag d.d.	: 18 januari 2022 t.b.v. de raad op 27 januari 2022
Agendapunt	: agendapunt 8c Bestemmingsplan Forest Village
Van	: Mark Verhoeven, LPB
Afhandeling door	: Wethouder Kuijken
Afgehandeld d.d.	: 26 januari 2022

Vraag

In het verleden is een raadsbesluit genomen waarin is vastgelegd, dat de grond waarop vroeger de chalets stonden -en nu de lodges gepland zijn- niet verkocht mocht worden aan de eigenaren.

1. Is het raadsbesluit dat we destijds genomen hebben om verkaveling te voorkomen met het vaststellen van dit bestemmingsplan ook nog steeds van toepassing?
Met andere woorden, kan in de nieuwe situatie met Forest Village verkaveling nog steeds voorkomen worden?

Op de voormalige Zwarte Bergen stonden circa 430 chalets, c.q. stacaravans. Daarnaast nog 300 staanplaatsen voor tenten en caravans. Eén punt dat in het gehele bestemmingsplan niet wordt aangekaart betreft het volume. De te bouwen lodges zijn significant hoger dan de voormalige chalets, stacaravans of tenten. De maximale bouwhoogte is 7,5 meter en de maximale goothoogte is 6 meter. Dit is meer dan het dubbele van een chalet of stacaravan.

2. Er is een berekening gemaakt op basis van volumes. Zo nee, kan dat ergens tot problemen leiden?

Antwoord

1. In het najaar van 2017 is door de eigenaar van de Zwarte Bergen verzocht om het vakantiepark te verkavelen. Het idee was destijds om de gronden voor de vaste standplaatsen te verkopen. Hierbij zouden ca. 350 nieuwe kadastrale percelen ontstaan. In de notariële akte is privaatrechtelijk via een kettingbeding vastgelegd dat verkaveling niet is toegestaan zonder toestemming van de gemeente. Wij hebben medewerking aan het verzoek geweigerd.

Om publiekrechtelijk te waarborgen dat het park ook in de toekomst als geheel wordt geëxploiteerd heeft uw raad op 21 december 2017 een voorbereidingsbesluit genomen en uiteindelijk op 20 december 2018 het bestemmingsplan "Vakantiepark Zwarte Bergen, Luyksgestel" vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn aanvullende regels opgenomen ten aanzien van een centrale bedrijfsvoering, huisvesting van arbeidsmigranten en permanente bewoning. Deze regels zijn in het nu voorliggende bestemmingsplan "Forest Village" overgenomen. Zie hiervoor de artikel 3.1b en 3.3.1 van de regels van het bestemmingsplan.

2. Vanuit ruimtelijk oogpunt leidt dit niet tot problemen, omdat wordt gekeken naar de oppervlakte van bebouwing. De bouwhoogte is vastgelegd en acceptabel gevonden in de omgeving.