

Aan burgemeester en wethouders

Datum vergadering	14 maart 2023	Nummer	
Portefeuillehouder	Y.T. Vos	Openbaar	Ja
		Status	Besluit
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling		
Onderwerp	Principeverzoek herontwikkeling Fortduinen, Pepereind 13B Cromvoirt		

Concept besluit

1. Geen medewerking te verlenen aan het verzoek voor de herontwikkeling van Fortduinen naar recreatie en (tijdelijk) wonen;
2. Initiatiefnemer uit te nodigen het gesprek met de gemeente aan te gaan voor verkenning van de mogelijkheden voor hoogwaardige recreatie.

Besluit

Voorstel

1. Geen medewerking te verlenen aan het verzoek voor de herontwikkeling van Fortduinen naar recreatie en (tijdelijk) wonen;
2. Initiatiefnemer uit te nodigen het gesprek met de gemeente aan te gaan voor verkenning van de mogelijkheden voor hoogwaardige recreatie.

Eerdere besluitvorming

N.v.t.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om het gebied waar Fortduinen ligt te herontwikkelen in een gebied waarin sprake is voor een combinatie van recreatiewoningen, tijdelijk wonen (in recreatieverblijven), tijdelijke woningen en permanent wonen. Tegelijkertijd ligt er een plan klaar voor de realisatie van 280 recreatiewoningen en 2400 m² dag-horeca (bijlage 2) conform de mogelijkheden uit het van kracht zijnde bestemmingsplan Buitengebied Vught 2022. Gevraagd wordt om voordat dit plan wordt ingediend het voorgestelde verzoek voor de herontwikkeling te overwegen.

Voor de beoordeling van het principeverzoek is tevens gekeken naar het schetsontwerp (bijlage 2), maar alleen voor wat betreft het gebied van Pepereind 13B. De overige gronden (links van de Scheepenstraat) zijn niet meegenomen, omdat ze geen deel uitmaken van het recreatiepark Fortduinen.

Beoogd effect

Uitbreiding van recreatie en woonmogelijkheden

Argumenten

1.1 *Het verzoek is niet rechtstreeks passend in het bestemmingsplan.*

De gronden van Fortduinen zijn opgenomen in het van kracht zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' en hebben de enkelbestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie'. Op deze locatie zijn slechts twee bedrijfswoningen toegestaan. Permanent wonen valt onder strijdig gebruik. Voor het toestaan van permanent dan wel tijdelijk wonen moet een bestemmingsplanherziening worden doorlopen.

1.2 *De locatie is niet als uitleggebied bestempeld in de visie 'Wonen in het buitengebied'.*

De visie 'Wonen in het buitengebied' is op 29 september 2022 vastgesteld door de raad. In deze visie is onderzoek gedaan naar mogelijke uitleggebieden in de gemeente Vught. De locatie van Fortduinen is in de visie ook onderzocht als uitleggebied. Omdat Fortduinen niet is aangeduid als uitleggebied, is het niet wenselijk om hier een ontwikkeling tijdelijk of permanent wonen toe te staan.

1.3 *Natuur Netwerk Brabant (NNB) maakt de realisatie van woningen onmogelijk.*

Een deel van het plangebied ligt volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' in de NNB. Hierover wordt het volgende geschreven in artikel 46.12.2 van de planregels: "ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant' gelden voor bouwen en gebruik de volgende regels:

- a. Uitsluitend bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksregels zijn toegestaan."

Het is daardoor niet mogelijk om de herontwikkeling in het volledige gebied te realiseren, waardoor het niet wenselijk is om hier permanent dan wel tijdelijk wonen te realiseren.

2.1 *Het plangebied biedt de mogelijkheid voor hoogwaardige recreatie.*

In het beleidskader recreatie en economie (vastgesteld door de raad op 2 februari 2023) wordt aangegeven dat we waar mogelijk medewerking verlenen aan ondernemers die kwalitatief hoogwaardige recreatieparken of andersoortige verblijfsaccommodaties willen realiseren die waken voor verloedering. Er wordt veel belang gehecht aan hoogwaardige verblijfplaatsen. De aangeleverde schets voldoet daar niet aan. Het plan houdt geen rekening met het eerder genoemde NNB, overig aangrenzende natuur, de waardevolle bomen op het terrein en de cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied. Door de initiatiefnemer uit te nodigen in gesprek te gaan met de gemeente kan er worden bekeken op welke wijze hoogwaardige recreatie in het plangebied verwerkt kan worden en welke voorwaarden daarvoor gelden. Dit biedt mogelijkheden voor de versterking van de natuur in het gebied.

Kanttekeningen

1.1 *Het gebruik van 280 recreatieverblijven is toegestaan.*

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' is in artikel 25.2.4 lid a aangegeven dat in het plangebied 280 plaatsgebonden recreatieverblijven zijn toegestaan. In aantallen past dit weliswaar binnen het bestemmingsplan, maar de schets is een onvoldoende weergave om te zien of het tevens aan de overige planregels voldoet. Dit moet nader worden onderzocht. Daarnaast ligt een deel van het plangebied in NNB. Artikel 46.12.2 geeft aan dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant' voor bouwen en gebruik de volgende regels gelden: uitsluitend bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksregels zijn toegestaan. Er is geen bestaande bebouwing en de mogelijkheid voor 280 plaatsgebonden recreatieverblijven is opgenomen in de bouwregels, en dus niet in de gebruiksregels. Voor het bouwen van de recreatieverblijven is een omgevingsvergunning nodig. Als de recreatieverblijven in de zone NNB worden gebouwd, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning op de gebieden met de aanduiding 'NNB' geweigerd wegens strijd met artikel 46.12.2 van het bestemmingsplan.

Participatie

- Het principeverzoek is tijdens in regiekamer integraal beoordeeld door de betrokken vakdisciplines.
- Er heeft in dit vroege stadium nog geen burgerparticipatie plaatsgevonden.

Financiën

De gebruikelijke leges worden in rekening gebracht.

Communicatie

- Dit besluit is openbaar en te raadplegen via www.vught.nl.
- De initiatiefnemer wordt via bijgevoegd principebesluit (bijlage 3) op de hoogte gesteld van dit besluit.

Bijlage(n):

1. Bijlage 1 – Principeverzoek
2. Bijlage 2 – Schetsontwerp
3. Bijlage 3 – Principebesluit