

Bijlage I: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

De ontwerpbesluit voor het realiseren van 136 recreatiewoningen en het aanleggen van een park voor de locatie Grotel 7 in Bakel heeft met ingang van 21 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er 10 zienswijzen ingediend. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt. Het gaat om het park Grotels Goed.

Voordat deze ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd heeft de ontwikkelaar, Sujo groep een informatieavond gehouden op 21 juni 2022. Deze avond is goed bezocht. De aanwezige omwonenden worden sindsdien, op hun verzoek, op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

2. ZIENSWIJZEN

Algemeen

Volgens vaste jurisprudentie kan een gemeenteraad ter onderbouwing van het standpunt dat een bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening niet volstaan met de stelling dat het vorige plan voorzag in een vergelijkbare bouwmogelijkheid ter plaatse, maar dient bij de beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid van een beoogde ontwikkeling, naast de mogelijkheden van het vorige plan, tevens rekening te worden gehouden met de bestaande situatie en de belangen van omwonenden.

In dit geval gaat het echter niet om een herziening van een bestemmingsplan, maar om een omgevingsvergunning waarbij

Het plan wijkt op de onderstaande punten van het geldende bestemmingsplan af:

- a) De calamiteitendoorgang aan de noordzijde wordt conform huidige locatie gehandhaafd binnen de bestemming groen;
- b) De calamiteitendoorgang met poort wordt vervangen door een pad zodat de horecavoorziening vanuit het park bereikbaar kan worden. Hierdoor wordt het park en het groen gedeeltelijk aangelegd in de horecabestemming;
- c) Bestaande houtwallen worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Er is gezocht naar een logische invulling van bestaande contouren. Dit betekent dat op sommige plekken in bestemming groen wordt gebouwd. Op andere plekken komt er groen in de bestemming recreatie;
- d) Rondom de centrale parkeerplaats is gekozen voor aanpassingen van de houtwal. Er worden parkeervoorzieningen in de groenvoorziening geplaatst;
- e) Vergroten van formaat woningen met een percentage van 10% procent.

Waarbij de aangevraagde omgevingsvergunning ziet op 136 recreatiewoningen in plaats van de 165 die het vigerende bestemmingsplan toestaat.

Er dient dan ook slechts ruimtelijk gemotiveerd te worden dat bovenstaande afwijkingen van het plan ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Van de rest van geldende bestemmingsplanvoorschriften (waar het aangevraagde plan dus aan voldoet) is de ruimtelijke aanvaardbaarheid een gegeven. Indien er een aanvraag omgevingsvergunning zou zijn ingediend voor 160 recreatiewoningen die allen een inhoud zouden hebben van 70 m² in plaats van (2 van de drie types 75 m² respectievelijk 77 m² en een nokhoogte van 5,5 m² in plaats van 6,05 m², zou de aanvraag voor de recreatiewoning gelet op het limitatief

imperatieve stelsel van de Wet algemene palingen omgevingsrecht, door ons verleend moeten worden. Nu betreft het verlenen van 136 recreatiewoningen met genoemde afwijking.

2.1 Zienswijze 1 Buurt

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 24 april 2023 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a) Bij de omgevingsvergunning is geen onderzoek bijgevoegd naar het aspect verkeer. Het aspect verkeer is een noodzakelijk ruimtelijk onderdeel wat moet worden onderzocht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De stelling zoals nu is aangenomen de nieuwe ontwikkeling is geen verslechtering ten op zichte van het huidige bestemmingsplan' gaat niet op. Je moet immers bij elke ruimtelijke afwijking en wijziging opnieuw en volledig toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Ook in het vorige bestemmingsplan 2004 is dit niet onderzocht.
- b) De weg Beekse Peeldijk – Tereyken – Renseweg – Milschot – Grotel – Speurgt – Grotelseheide – Asdonkseweg is de drukste sluiproute van Gemert-Bakel. Er wordt hard gereden waarbij de verkeerssituatie zeer onveilig is. Juist op de tijden dat recreanten ook naar het recreatiepark gaan of vertrekken. Dit brengt een hoge piekbelasting met zich mee. Dit zou meegenomen moeten worden in een breder onderzoek.
- c) Er moet overwogen worden om met verkeersbesluiten de sluiproutes onaantrekkelijk te maken en feitelijke maatregelen te treffen door de straat te bestempelen als bestemmingsverkeer, het aanleggen van drempels, verkeersluizen, verkeer remmende maatregelen, afsluiten zandweg Asdonkseweg, eenrichtingsverkeer instellen richting de Beekse Brug als de personen van het recreatiepark afrijden. De kosten zijn te verhalen op de initiatiefnemers van het recreatiepark.

Beantwoording zienswijze

- a) t/m c)

In de zienswijze wordt gesteld dat een verkeersonderzoek ontbreekt bij de ontwerp-omgevingsvergunning. Binnen het huidige planologische vigerende bestemmingsplan en ook in het daarvoor geldende planologisch regime was de vestiging van een camping al mogelijk. De camping was feitelijk ook aanwezig. Dat is de reden dat er geen verkeersrapport aan het bestemmingsplan Grotels Goed 2013 ten grondslag lag. Het gaat immers om een al jarenlang planologisch toegestane situatie. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn er planologisch 165 recreatiewoningen toegestaan. In de ontwerp-omgevingsvergunning gaat het om minder recreatiewoningen, namelijk om 136 recreatiewoningen.

Op grond van de CROW genereert iedere recreatiewoning op een bungalowpark in het buitengebied 2,7 verkeersbewegingen. In plaats van de (165x2,7) 445,5 verkeersbewegingen, genereert het park straks 367,2 verkeersbewegingen per etmaal. Dat is aanmerkelijk minder dan oorspronkelijk toelaatbaar werd geacht. De afwijking van het bestemmingsplan is dus gunstig in verband met een goede ruimtelijke ordening.

De capaciteit van dergelijke Erftoegangswegen in het buitengebied bedraagt ca. 1.500 verkeersbewegingen, afhankelijk van rijbaanbreedte en bermverharding. In dit geval is de rijbaan aan Grotel ca. 4,30 meter is en de bermverharding ca. 60 cm. Beide maken dat deze weg is staat mag worden geacht om de hoeveelheid te verwachten verkeer te kunnen verwerken. Gezien het feit dat op Grotel in 13 dagen ca. 12.000 voertuigen zijn geteld (ca. 950 per dag), betekent dit dat er op deze weg nog ca. 550 voertuigbewegingen bij mogen voor deze zijn capaciteit bereikt.

Concreet, is er ruimte voor nóg eens ca. 200 voertuigen voertuigbewegingen na realisatie van het park.

Bij de ontwerpbeschikking is een analyse verkeer toegevoegd welke is opgesteld door de verkeerskundige van de gemeente. Deze analyse geeft aan dat er nu geen aanleiding bestaat om de verkeerssituatie te veranderen. Wij verwijzen naar het bij de ontwerpbeschikking behorende document (document 20230125 toelichting verkeer).

De gemeenteraad heeft bij de ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen middels een motie besloten om de verkeerseffecten 2 jaar na opening te laten meten. In de gemeenteraad van 7 juni 2023 is toegezegd dat er na de vakantie gestart wordt met het monitoren. Wanneer de gegevens bekend zijn worden deze gedeeld met de gemeenteraad. De analyse van de huidige verkeerssituatie geeft geen aanleiding om voorafgaande aan de opening van het park al maatregelen te treffen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de verkeersanalyse op genoemde onderdelen aan te vullen.

2.2 Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 24 april 2023 per post en mail ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant maakt zich grote zorgen over het behoud van de natuur en nog veel meer zorgen over de leefruimte van de dieren. Zij vreest dat dieren onvoldoende leefruimte overhouden als gevolg van dit plan. Reclamant betreurt dat het aanwezige groen wordt verminderd, zodat op deze gronden huizen worden gebouwd. Reclamant vreest dat er straks weinig van de natuur over is.
- b) Door het plan worden 136 recreatiewoningen toegevoegd. Dat staat totaal niet in verhouding met het huidige (natuur)gebied. Het leefgebied voor de natuur wordt steeds kleiner met alle nieuwbouw vanuit De Mortel en Gemert. Daarnaast vraagt reclamant aandacht voor de in het verleden teruggebrachte natuur (bijvoorbeeld meanderen van de snelle loop). Reclamant roept op om die gedane moeite niet te vergeefs te laten zijn door het op deze wijze gebruiken van deze gronden.
- c) Meer verkeer op de wegen door de ontwikkeling wordt als niet wenselijk gezien. Meer verkeer staat niet in verhouding tot de aanwezige infrastructuur en is gevaarlijk voor wandelaar, fietsers en overstekend wild. Partijen waren het erover eens dat de infrastructuur niet geschikt is voor die drukte. Dit moet niet achteraf gezien worden, maar nu worden bekeken. Moeten er eerst ongelukken gebeuren voordat er iets gedaan wordt? Tevens is in de vergadering aangegeven dat er bredere wegen aangelegd moeten worden. Daar kan reclamant zich niet in vinden. Immers zou dat afbreuk doen aan het gebied.
- d) Er is geen toezicht op eventuele permanente bewoning. Voor de bouw van zulk dure recreatiewoningen (€ 359.000 – 586.000) zullen die kosten er enkel uitgehaald worden met permanente bewoning. Dit zijn geen vakantiehuisjes meer. Er is sprake van een compleet oprichten van een dorp. Dit is niet wenselijk volgens reclamant. Daarnaast is door de gemeente beloofd dat dit niet zou gebeuren. In het verleden was er sprake van een camping met tenten en camperplaatsen, maar nu wordt er aan bijna 50 miljoen aan huizen gebouwd die permanent bezet zullen zijn.
- e) De natuur was de reden om daar te gaan wonen.
- f) Reclamant vreest voor vervuiling van de (natuurlijke) omgeving. Door de toenemende recreanten zal de vervuiling groter worden.

- g) Reclamant vreest dat haar woning in waarde zal dalen door de ontwikkeling en zal daarom ook bij de gemeente verzoeken om vergoeding van de planschade.

Beantwoording zienswijze

- a) Reclamant maakt zich zorgen om de natuur in de omgeving van het projectgebied. Hiervoor geldt ook dat de afweging voor de komst van een park al veel eerder is gemaakt. In 2014, ten tijde van de vaststelling van het vigerende planologische regime was ook al sprake van een camping met 165 toegestane standplaatsen. De ruimtelijke afweging voor het toestaan van een recreatieve functie die passend is bij de omgeving is dus al veel eerder gemaakt. Als gezegd wordt het bestaande groen in het park gerespecteerd en dat is een van de redenen dat de ontwerp-besluitvorming iets afwijkt van het vigerende planologische regime. Er is maatwerk geleverd. Zie de ruimtelijke toelichting in de aanvraag omgevingsvergunning. in de bijlagen bevinden zich de voorstudie waarbij gekeken is naar voorgaande studies van het gebied en de verklaring hoe er positief en proactief met de gestelde eisen van het vingerende bestemmingsplan is omgegaan. Zo zijn de bestaande houtwallen ingepast in het ontwerp. Daarnaast zijn nieuwe houtwallen ingepast waarmee het plangebied een groene begrenzing behoudt en krijgt met de huidige omgeving (zie bijlagen).

Waar in het ontwerp minder groen (houtwallen) ten opzichte van het bestemmingsplan is gesitueerd gaat het om locaties waar nu geen houtwallen aanwezig zijn. Het gaat hierbij om 2310 m².

Bij de (extra) nieuwe houtwallen gaat het om totaal 3220 m²

In het ontwerp wordt totaal 3220m²-2310 m² =910m² extra houtwal gerealiseerd ten opzichte van het bestemmingsplan (groen).

Momenteel is de feitelijke situatie zo dat naast de toegangsweg van het park op de bestemmingsplankaart de locatie recreatiedoeleinden staat (waar nu een bestaande groenwal is) en bestemming groen direct naast de bestaande houtwal is gesitueerd. De bestemmingsdoeleinden zijn gewisseld om de bestaande houtwal te behouden. Verder is, in afwijking van het bestemmingsplan de calamiteitenuitgang (aan de noordzijde) op de huidige locatie gehouden. Als de calamiteitenuitgang conform bestemmingsplan ingepast moet worden zou dit ten koste gaan van de bestaande houtwal.

Conform bestemmingsplan is het bestaande cultuurhistorisch boomlaantje in het ontwerp gepast. In het bestemmingsplan is uitgegaan van 1 bomenrij langs de laan. In het ontwerp wordt rekening gehouden met aan weerszijde een bestaande bomenrij en met extra bomen om de bomenlaan te versterken. Er worden geen bomen gekapt ten behoeve van de ontsluiting waarin het vigerende bestemmingsplan voorziet.

In totaal gaat het in het voorliggende ontwerp om "semi openbaar" groen (excl. groen op kavels en wadi's) = ca.18.000 m².

Terwijl het totaal groen conform bestemmingsplan, ca. 10.000 m² betreft. In het ontwerp wordt dus 8.000 m² aan extra groen voorzien.

In bijlage 1 en 2 zijn de oppervlaktes inzichtelijk gemaakt.

Kortom, in het projectgebied is juist rekening gehouden met het bestaande groen. Het afgeslankte programma biedt hiervoor ook meer ruimte, doordat er minder recreatiewoningen gerealiseerd.

- b) Feit is dat bij de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning uitgangspunt is dat het vigerende bestemmingsplan "Grotels Goed 2013" reeds voorziet in de komst van een vakantiepark. Het gaat daarbij om een park voor 165 vakantiewoningen. De vraag of dit park in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening is in dit bestemmingsplan reeds afgewogen en beoordeeld. Overigens was ten tijde van de vaststelling van het vigerende planologische regime ook al een vakantiepark (een camping aanwezig). Het aantal standplaatsen is in 2007

(bestemmingsplan Camping Grotelse Heide, herziening ex artikel 30) vastgelegd op 165. Een belangrijke reden voor het vaststellen van het bestemmingsplan Grotels Goed 2013 was het geven van een impuls voor een kwaliteitstoelage, zo blijkt uit de toelichting van dit vigerende bestemmingsplan.

De ontwerp-omgevingsvergunning kijkt op een aantal punten af van het vigerende bestemmingsplan. Het voorziet in minder recreatiewoningen dan is toegestaan (136 in plaats van 165) en in méér groen, waarbij het bestaande groen wordt gerespecteerd en ook behouden blijft. De recreatiewoningen wijken qua hoogte en grootte op onderschikte punten af van de toegestane afmetingen. Verder is gebleken dat het huidige bestemmingsplan bepaalde bestaande groene elementen geen bescherming heeft geboden. De voorliggende ontwikkeling biedt deze bescherming wel door middel van het landschappelijk inpassingsplan.

c) Zie reactie zienswijze 1.

d) Permanente bewoning is niet toegestaan volgens het bestemmingsplan. Als hiervan sprake is dan kan de gemeente handhavend optreden en is hiertoe in beginsel ook toe verplicht vanwege de geldende beginselplicht. Daarnaast heeft de ontwikkelaar met Landal een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Hierbij zal Landal de exclusieve recreatieve verhuur op zich nemen. De toekomstige eigenaren zijn volgens de koop- en aannemingsovereenkomst gebonden aan de verhuurregels en automatisch lid van de VvE. Van de verhuur wordt een inzichtelijk registratie systeem bijgehouden. Ook de VvE zal er op toezien dat er niet permanent gewoond wordt op het park. Van een toekomstige woonwijk is dus zeker geen sprake.

In de contracten zoals die voor minimaal 15 jaar getekend zijn tussen de Vve en Landal inzake beheer en onderhoud en voorwaarden is o.a. nogmaals absoluut uitgesloten dat er permanent gewoond kan worden en zijn er gedragsregels opgenomen. Daarnaast is in de ontwerpbeschikking opgenomen (overgenomen van het vigerende bestemmingsplan) dat een recreatiewoning niet langer dan 2 maanden aaneengesloten door dezelfde persoon of personen wordt gebruikt.

Daarnaast wordt het park voorzien van een toegangscontrole systeem die exact bijhoudt wanneer wie hoe lang op het park is en in welke woning en of diegene wel of geen toegangsrechten (meer) heeft en dus de woning niet meer in kan of het park niet meer op kan rijden.

Vervolgens als het gaat over 'de hoge koopsommen' van de woningen, die hele luxe woningen impliceren; de koper koopt niet alleen de woning maar ook een deel van het park, dus grond, zwembad, infra etc en heeft juist daarom ook groot belang bij duidelijke gedragsregels en heldere afspraken met de Vve en Landal over onderhoud, het park is immers mede zijn/haar eigendom en dus ook verantwoordelijkheid.

e) Benadrukt is dat reclamant voor haar rust is komen wonen in de omgeving. Het plangebied staat evenwel sinds 2014 (en ook daarvóór) een park toe met 165 Chalets. Wat dat betreft kon reclamant op de hoogte zijn van deze planologische mogelijkheid.

f) Daarvoor zijn momenteel geen aanwijzingen. Bij eventuele vervuiling kan handhavend opgetreden worden.

g) Indien de reclamant van mening is dat de afwijkingen waarin de ontwerp-besluitvorming voorziet ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden, leiden tot een planologische verslechtering dan staat het haar vrij om een aanvraag in te dienen voor tegemoetkoming van vergoeding van planschade.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de verkeersanalyse op genoemde onderdelen aan te vullen.

2.3 Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 15 april 2023 per email ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a) Volgens de info mag er minimaal 3 maanden per jaar gewoond worden, terwijl het vakantiewoningen betreft. Normaliter gaan mensen 1 tot max. 4 weken per jaar op vakantie en geen 3 maanden.
- b) De 136 woningen van 4 tot 8 mensen staat niet in relatie met de grootte van het gebied en het zal veel te druk worden het hele jaar door, daarbij zal er weinig van de rust, de natuur en dieren overblijven. Nu hoor en zie je al geen of weinig vogels meer in de bossen.
- c) Daarnaast worden het huizen tot 4,5 ton, heeft weinig te maken met vakantiehuizen, maar gaat naar permanente bewoning.
- d) Tevens is de infrastructuur hier helemaal niet op berekend. Het is nu al een erg druk gebied en een sluiproute. Het is nu al gevaarlijk voor fietsers en wandelaars.
- e) Reclamant is bang voor criminele activiteiten of dat de vakantiewoningen gebruikt worden door criminelen en door expats. De veiligheid voor de omgeving kan die gewaarborgd worden?
- f) Reclamant vraagt zich af hoe zit het met de rommel, rust, etc. in de omgeving en in de bossen? Nu is het al vaak een grote bende in de bossen met zwerfafval, zwemmen bij de visvijver, barbecueën bij de visvijver, honden die loslopen, etc. Reclamant vraagt zich af of er goed gehandhaafd worden door de gemeente?

Beantwoording zienswijze

- a) Zie zienswijze 2 sub d.
- b) Zie reactie zienswijze 2 sub a en b.
- c) Zie reactie zienswijze 2 sub d.
- d) Zie reactie zienswijze 1.
- e) Voor criminele activiteiten zijn geen aanwijzingen. Bovendien zullen er strikte huisregels gaan gelden op het park. Daarnaast wordt het park voorzien van een toegangscontrole systeem die exact bijhoudt wanneer wie hoe lang op het park is en in welke woning en of diegene wel of geen toegangsrechten (meer) heeft en dus de woning niet meer in kan of het park niet meer op kan rijden.
- f) Tot slot wijst reclamant op zwerfafval dat nu in de bossen ligt. Dat gestelde probleem staat los van het voorliggende ontwerp. Uiteraard zal, indien er sprake is van zwerfafval, dit opgeruimd moeten worden en waar mogelijk op toezien moeten worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de verkeersanalyse op genoemde onderdelen aan te vullen.

2.4 Zienswijze 4

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 april 2023 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a) Door de aanleg van 136 recreatiewoningen komt er veel extra verkeer waar de landwegen niet op berekend zijn. Daarnaast wordt het voor fietsroutes onveilig;
- b) Enorme drukte geeft veel extra geluidsoverlast, ook omdat het huis vast aan de weg ligt. Daarnaast komt er meer last van lawaai op het park. Voorheen was het een rustige camping. De oude karakteristieke rustige omgeving wordt compleet vernietigd.

- c) De druk op de natuur wordt door het realiseren van de recreatiewoningen vergroot. Er wordt fors ingezet op het verstevigen van natuur in het gebied maar dit wordt teniet gedaan door het ontvangen van zoveel gasten. Het zijn veel te veel woningen voor het gebied;
- d) Er is onduidelijkheid over het aantal woningen. Komen er later nog meer?
- e) Er gaan geruchten dat de tijd van permanente bewoning opgerekt gaat worden naar 3 maanden. Dat geeft meer kans op arbeidsmigranten.

Beantwoording zienswijze

- a) Zie reactie zienswijze 1
- b) Het ontwerp zal ook niet leiden tot meer geluid dan wanneer de maximale planologische mogelijkheden worden benut. De ruimtelijke afweging om het park mogelijk te maken is veel eerder gemaakt. Bovendien is jarenlang sprake geweest van een camping met de mogelijkheid voor 165 chalets. Landal hanteert daarnaast algemene voorwaarden en verwijst daarin onder meer naar de park specifieke parkreglementen. Hierin maakt de VVE afspraken in overleg met de Landal accountmanager. 'Rust' neemt altijd een bepalende plek in in dit reglement.
- c) Zie reactie zienswijze 2 sub a en b.
- d) Het bijgevoegde inrichtingsplan geeft de mogelijkheid voor 136 recreatiewoningen. De initiatiefnemer is verplicht het bijgevoegde inpassingsplan uit te voeren. Het gebied is daarmee volledig ingepast en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er meer recreatiewoningen gerealiseerd zullen worden.
- e) De recreatiewoningen mogen alleen voor recreatieve doeleinden worden gebruikt. Conform de voorliggende vergunning en het huidige bestemmingsplan is het niet mogelijk om arbeidsmigranten te vestigen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de verkeersanalyse op genoemde onderdelen aan te vullen.

2.4 Zienswijze 5

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 april 2023 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a) Het eerdere bestemmingsplan van 2004 is niet op de juiste wijze bekend gemaakt.
- b) De voorliggende ontwikkeling is niet op de juiste wijze bekend gemaakt. Bij communicatie verwijst de gemeente naar de site. Maar de gemeente zou ons actief moeten informeren.
Wij hebben geen kans gehad om mee te denken met de ontwikkeling. De gemeente had ons actief hierbij moeten betrekken;
- c) Het bestemmingsplan is 10 jaar oud, moet dat niet herzien worden? Is het bestemmingsplan onbeperkt geldig?
- d) Er is geen goedkeuring van de provincie toegevoegd.
- e) De grond waar het park wordt gebouwd is landbouwgrond. Dit is in het verleden ook voor landbouwgrond verkocht. Wordt nu als dure bouwgrond verkocht.
- f) Het park zit klem tussen 2 natuurgebieden (Biezen en Grotelse Heide). Dit wordt verstoord en vervuult door de bebouwing. Volgens de regeling moeten de natuur beschermd worden. Boeren moeten stoppen omdat er natuur vervuiling is en stikstof de natuur aantast en hier wordt een park gebouwd.
- g) Is Staatbosbeheer gekend in de ontwikkeling?
- h) Kan het plan voldoen aan het stikstofbeleid?

- i) De inrit van de camping wordt langs ons perceel gesitueerd. Dit is ongewenst. Inrit lag voorheen langs de bedrijfswoning. Verzoek is om de inrit aan die zijde terug te leggen.
- j) De gemeente wil na de vergunningverlening gaan monitoren. Dat is te laat. Het kan beter nu gemeten en beoordeeld worden. Er is veel last van sluipverkeer. Het verkeer neemt alleen maar toe.
- k) De camping zal geluidsoverlast veroorzaken. Dat is ongewenst.
- l) Een compleet dorp bouwen is ongewenst.

Beantwoording zienswijze

- a) Dit betreft een zienswijze op een eerder genomen besluit. Dit is geen onderdeel van deze besluitvorming.
- b) Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om een zorgvuldige dialoog te voeren. Overigens heeft de initiatiefnemer de gemeente laten weten dat het zeker niet de bedoeling is om de reclamant informatie te onthouden.
- c) Het bestemmingsplan is in werking.
- d) De ontwerpbeschikking is kenbaar gemaakt bij de provincie en het waterschap. Er is geen zienswijze ingediend op de ontwikkeling.
- e) De gronden van de camping zijn aangemerkt als 'recreatie'. Op enkele locaties is een kleine overschrijding van het bestemmingsvlak 'recreatie'. Dit wordt op andere locaties gecompenseerd met extra groen.
- f) Zie reactie zienswijze 2 sub a.
- g) Het plan is ter inzage gelegd en eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. Staatsbosbeheer heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.
- h) Zie reactie zienswijze 2 sub a.
Verder is er een onderzoek door Econconsultancy verricht naar stikstof. Dit onderzoek is geactualiseerd nadat uit de rechtspraak is gebleken dat de bouwfase hierbij ook moet worden betrokken. Duidelijk is dat het projectgebied niet is gelegen binnen Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde gebieden liggen op een afstand van 10,5 km (Deurnsche Peel & Mariapeel) en op een afstand van 12 km (Strabrechtse Heide & Beuven).
Uit de berekening van Aeries Calculator (versie 2022) (update 26 januari 2023) blijkt dat het projecteffect op de Natura-2000 gebieden zowel in de aanleg als in de gebruiksfase gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen Wnb-vergunning nodig.
- i) Vanuit het vigerende bestemmingsplan 'Resort Grotels goed' was de inrit van de camping op deze locatie gesitueerd. De uitgangspunten van dit bestemmingsplan zijn gevolgd.
- j) Zie reactie zienswijze 1.
- k) Zie reactie zienswijze 4 sub b.
- l) Zie reactie zienswijze 2 sub b.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de verkeersanalyse op genoemde onderdelen aan te vullen.

2.6 Zienswijze 6

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 1 mei 2023 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a) De bioregeling is destijds opgericht om ontstening te realiseren. Er mocht maar minimale bebouwing worden gerealiseerd. In dit project worden 136 recreatiewoningen gerealiseerd wat niet in verhouding staat tot het gebied.

- b) Er wordt een paardenhouderij (De Biezen 3) door de gemeente gelegaliseerd. Met het legaliseren mogen 52 paarden worden gehouden.
- c) Het bestemmingsplan voor het plangebied Landal Grotel is vastgesteld voor verplaatsbare chalets met nok- hoogte niet hoger dan 5,5 meter en niet groter dan 70 m2 met een totaal aantal overnachtingen van 660 personen. Al komen er nu minder huizen het aantal overnachtingen stijgt hiermee naar 778 personen, met daar bovenop personeel. Dit is niet passend bij de eeuwenoude gehuchtjes met enkele adressen en met omliggend Natuurnetwerk Brabant.
- d) Het verkeersrapport en het ecologisch onderzoek zijn niet correct uitgevoerd. Bovendien dateert het ecologisch onderzoek uit 2013 en is het daarmee achterhaald. Bij het verkeersrapport is geen rekening gehouden met de wandelaars en fietsers en de verkeersongevallen zijn niet correct weergegeven. Ook wordt het hardrijden in het gebied niet erkend.
- e) Hoe wil de gemeente de verkeersveiligheid en overlast gaan waarborgen en handhaven, nu er zo ontzettend hard worden gereden.
- f) Bij de ontwikkeling is geen rekening gehouden met Flora en Fauna , de wet natuurbescherming en natuurnetwerk Nederland.
- g) De plannen gaan negatieve gevolgen hebben voor omliggende natuurparel de Biezen doordat de ontwikkelaars oude sloten die reeds jaren niet meer watervoerend zijn, weer watervoerend maken. Daarnaast zorgt dit voor ernstige verdroging en het risico op bosbranden neemt hiermee toe, ook door de klimaatverandering.
- h) Er worden gezonde bomen gekapt.
- i) Er dient bij de toegangsweg een wal aangelegd te worden met dichte begroeiing. Dit om de uitstraling van de autokoplampen naar natuurgebied De Biezen te voorkomen.
- j) Er is geen archeologisch onderzoek toegevoegd.
- k) Het plan is in strijd met de visie van het gebied.
- l) Landal neemt 10 jaar verantwoordelijkheid. Hoe is de organisatie daarna geregeld?
- m) Volgens de nu geldende rekentools qua recreatiedruk van de Ecologische Autoriteit is recreatieverblijf met 250-400 personen per nacht de absolute maximale limiet.
- n) Het plan zorgt voor lichtvervuiling die uitstraalt naar beide aanliggende natuurgebieden en de onlangs gerealiseerde EVZ, allen behorende tot NNN.

Beantwoording zienswijze

- a) Zie reactie zienswijze 2 sub b. De bioregeling wordt momenteel in het buitengebied niet meer toegepast.
- b) De ontwikkeling aan Biezen 3 is geen onderdeel van de voorliggende planvorming.
- c) reclamant stelt dat het aantal overnachtingen stijgt, maar dat is onjuist. Het aantal gasten op basis van de maximale planologische mogelijkheden, daalt juist. Zie daarvoor reactie zienswijze 1.
- d) Reactie op verkeer zie zienswijze 1.
Om vooruitlopend op het realiseren van het plan al rekening te houden met wandelaars en fietsers in relatie tot ongevallen, zouden die moeten hebben plaatsgevonden. Dat is, getuige een analyse van geregistreerde ongevallen, echter niet het geval. Hoewel snelheid een factor is rond ongevallen, is het vooralsnog hoogst onwaarschijnlijk dat de situatie nu aanleiding geeft tot ongevallen als het park is gerealiseerd. Een aanname dat dit gebeurt is dan ook prematuur. Een en ander heeft ook geen relatie tot het bestemmingsplan. Indien er sprake wordt van een verkeersonveilige situatie, dan is het zaak aan de gemeente, die de ontwikkeling mogelijk acht, om maatregelen te implementeren. Om dat vooruitlopend te doen, op basis van aannamen die vooralsnog nergens op stoelen, is prematuur.
Als reactie op de zienswijze is een quickscan flora en fauna opgesteld. Uit deze quickscan blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Wel wordt er aandacht gevraagd voor de volgende punten:
Aandachtpunten zijn:

- Het kappen van houtopstanden in de periode 1 maart – 15 juli. Daarbuiten mag dit niet.
- Het niet verstoren van nesten
- Het aanvragen van een kapvergunning bij de gemeente ivm de aanwezigheid van waardevolle bomen
- Meld- en herplantplicht.
- Stikstofberekening ivm gebiedsbescherming.

Bij de realisatie zullen deze aandachtspunten moeten worden nageleefd door de initiatiefnemer.

Daarnaast is er op basis van de toezeggingen die gedaan zijn in de raadsvergadering van 6 juli 2023 een second opinion uitgevoerd voor het Flora en Fauna onderzoek.

- e) Dit betreft een kwestie van handhaving en staat los van de toets of het nemen van het bestreden besluit in strijd is met ene goede ruimtelijke ordening.
- f) Op basis van de toezegging van de raadsvergadering van 6 juli 2023 is een second opinion uitgevoerd voor het Flora en Fauna onderzoek. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er een buizerd in het gebied aanwezig is. Om dit nest te verwijderen dient een ontheffing Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd bij provinciale staten. Initiatiefnemer kiest ervoor om de aanvragen te ontkoppelen. Hierdoor worden dit 2 afzonderlijke procedures en kan wat betreft de ingediende aanvraag omgevingsvergunning het plan verleend worden.
- g) Uitgangspunt van de ontwikkeling is dat al het water middels wadi's wordt geïnfiltreerd op eigen terrein. Dit is middels een watervergunning goedgekeurd door het waterschap. Hierdoor voldoet het plan aan de eisen die het waterschap hieraan stelt.
- h) Het is voor het plan noodzakelijk om een aantal bomen te kappen, omdat deze niet ingepast kunnen worden in het inrichtingsplan of omdat deze bomen voortkomend uit het BEA onderzoek, uitgevoerd door Van Helvoirt Groenprojecten, tot gevaarlijke situatie kunnen leiden, zoals takbreuk. Te kappen bomen worden gecompenseerd door nieuwe aanplant van bomen.
Alleen voor de bomen die op de "groene kaart" staan is het noodzakelijk om een kapvergunning . De bomen die op de groenkaart staan aangemerkt binnen het plangebied, zijn niet meer aanwezig (waren reeds gerooid voor eigendom initiatiefnemer) of blijven behouden. Conclusie is dat het voor de betreffende te kappen bomen niet noodzakelijk is om conform bomenbeleid van gemeente Gemert-Bakel omgevings(kap)vergunning aan te vragen.
- i) Voor de inrit is het uitgangspunt de bestaande inrit geweest. Dit gaat dus om bestaand recht waar in het eerdere bestemmingsplan reeds toestemming voor is gegeven. Wel wordt waar mogelijk de houtwal versterkt;
- j) In het bestemmingsplan 'Resort Grotels Goed 2013' is een archeologisch onderzoek toegevoegd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is voor nader onderzoek. Dit is nader uitgewerkt door geen archeologische dubbelbestemming op te nemen. Binnen het plangebied Grotels Goed heeft reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De locatie is vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.
- k) Feit is dat er vanuit de huidige functie reeds mogelijkheden zijn om 165 chalets op te richten. Vanuit dit standpunt is het plan beoordeeld.
- l) Met een overeenkomst is vastgelegd dat de verhuur alleen mag plaatsvinden door een centrale verhuurorganisatie. Indien Landal er na 10 jaar voor kiest het over te dragen behoort dat tot de mogelijkheden. Echter dient een andere verhuurorganisatie dit dan over te nemen. Hoe dit verder georganiseerd wordt is aan de initiatiefnemer. De gemeente controleert of het voldoet aan de overeenkomst die eerder is aangegaan.
- m) De hoeveelheid aan chalets en de daarbij horende hoeveelheid personen is al geregeld in het huidige bestemmingsplan. De wijziging die nu voorligt was het verzoek om het huidige plan op kleine onderdelen aan te passen. Uit de

onderbouwing blijkt dat het een verbetering betreft, en hierdoor voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening. Er is een quickscan flora en fauna toegevoegd. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Van een strijdigheid met de Wet Natuurbescherming is ook geen sprake.

- n) Uitgangspunt voor het verlenen van de ontwerpbeschikking blijft het vigerende bestemmingsplan. Het aantal recreatiewoningen en verkeersbewegingen in verhouding tot het huidige plan wordt niet vergroot. De kans op potentiële lichtvervuiling en lawaai dus ook niet. Daarmee is de ontwikkeling aanvaardbaar.

Conclusie

De aanvrager kiest ervoor de aanvraag omgevingsvergunning en de aanvraag wet Natuurbescherming te ontkoppelen. Dit betekent dat de aanvragen afzonderlijk worden behandeld en voor de aanvraag omgevingsvergunning er geen belemmering meer is om de aanvraag te verlenen. De werkzaamheden in het buizerdgebied kunnen pas starten wanneer de ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend is. Daarnaast geeft de zienswijze aanleiding om de verkeersanalyse op genoemde onderdelen aan te vullen.

2.7 Zienswijze 7

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 1 mei 2023 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a) Er zijn strijdigheden met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt gesproken over kleine vakantiewoningen. Nu gaat het om vakantiewoningen met prijzen tussen € 359.000,- en € 586.000,-. De maten van het bestemmingsplan worden overschreden. Er worden standaard huizen gebouwd;
- b) Bestemmingsplan van 2014 is verouderd. Moet dit niet worden herzien?
- c) De zorg wordt uitgesproken over criminaliteit en strijdig gebruik.
- d) De verkeerstelling is gemanipuleerd. In het verslag wordt aangegeven dat er niet zoveel aan de hand is. Echter staat er geen naam van de opsteller in het rapport;
- e) Telling is gehouden toen de verkeersbewegingen minimaal waren, namelijk tijdens de eerste uitbraakgolf van Covid-19;
- f) De wegen en ontsluiting zijn niet voldoende voor zo'n ontwikkeling;
- g) In de verkeersanalyse staat 'De route Milschot-Grotel-Speurgt is voor vele inwoners van De Mortel, bij het ontbreken van een aantrekkelijker alternatief, de enige voor de hand liggende verbinding richting Aarle Rixtel. Wat er rijdt is daarmee dus niet aan te merken als sluipverkeer'. Enige reguliere weg is die via Gemert en Beek. Via de landwegen is 500 meter korter. Het gaat hier om een landbouwweg die niet geschikt is, maar het wordt niet gezien als sluiproute;
- h) Er wordt aangegeven dat de gemiddelde snelheden aansluiten bij het snelheidsregiem. Het gaat hier om gemiddelde snelheid. Toegestaan is 60 km per uur. Hierdoor rijdt de helft harder dan is toegestaan. De hoogst gemeten snelheid is 144 km/u (auto) en 90 km/u (vrachtauto).
- i) Door de komt van het park wordt de verkeerssituatie minder veilig;
- j) Landal ziet voor de komende 10 jaar toe. Wat zal daarna gebeuren?
- k) Landelijk krijgen honderd projecten in Noord-Brabant voorlopig geen vergunning door de stikstofproblematiek. Waarom kan dat hier wel?

Beantwoording zienswijze

- a) Er wordt gesteld dat de nieuwe recreatiewoningen veel groter zijn dan de toegestane recreatiewoningen. Dat is niet het geval. De grotere nokhoogte en goothoogte vallen nog binnen art. 9 van de planregels. Het gaat daarbij om geringe binnenplanse afwijkingsbevoegdheden.

Om zowel aan het PVE van Landal te kunnen voldoen en de gestelde eisen volgens het Bouwbesluit en BENG berekening inzake de logies functie waaronder de recreatiewoningen vallen, is gekomen tot het ontwerp. Slechts op ondergeschikte onderdelen is sprake van een afwijking van de planregels. Het bestemmingsplan staat een maximale nokhoogte toe van 5,5 m nokhoogte, terwijl een hoogte van 6,05 m is benodigd. Deze afwijking kan binnenplannen worden toegestaan ingevolge art. 9 van de planregels (afwijking van 10%). Dit zelfde geldt eveneens voor de beoogde goothoogte van de woningen van 3 meter naar 3.3 meter (3+10%). Zie voor een nadere motivering de ruimtelijke toelichting die onderdeel uitmaakt van de beschikking.

Verder gaat het bestemmingsplan uit van een maximale bouwoppervlakte van 70 m² per woning. Met deze toegestane oppervlakte wordt in 2 typen recreatiewoningen, namelijk de 4 (77 m²) en de 8 (75 m²) persoons-ontwerpen iets aan ruimte tekort gekomen omdat er gewerkt moet worden met andere wanddiktes. Door huidige duurzaamheidseisen is de dikte van de wand ruim drie tot vier keer zo dik, om aan de huidige eisen te kunnen voldoen, dit geldt tevens, hetzij iets in mindere mate ook voor de vloeren en daken.

- b) Er bestaat geen verplichting meer om een bestemmingsplan na verloop van tien jaar te herzien. De eigenaar kan hier rechten aan ontleen.
- c) Er is op dit moment geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat criminaliteit en ongewenst gebruik zal worden gemaakt van het park. Het is juist de verwachting dat de kwaliteit van de recreatiewoningen een bestendig en duurzaam gebruik, stimuleren. Bij strijdig gebruik kan handhavend worden opgetreden. Net zoals dat momenteel als kan.
- d) De verkeerstelling is niet 'gemanipuleerd'. Het is echter niet gebruikelijk om de naam van individuele ambtenaren te vermelden in een rapportage van de gemeente;
- e) De tellingen zijn inderdaad niet representatief maar gaven ook enkel een inzicht in de snelheid van wat er reed. De hoeveelheid was niet langer relevant, gelet het gegeven dat het bestemmingsplan al toestemming geeft voor de te verwachten verkeersbelasting.
- f) Op grond van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk geacht. Als later blijkt dat hiervoor wegen moeten worden aangepast, dan zijn dat maatregelen die van de gemeente mogen worden verwacht.
- g) Het gebruik van de openbare wegen in het buitengebied is niet voorbehouden aan de inwoners van het gebied. Ook bewoners in de periferie daarvan mogen daarvan gebruik maken. Het medegebruik door medebewoners, bezoekers en/of dienstverleners maakt het nog geen 'sluiproute'. Enkel de aanname dat er sprake is van sluipverkeer is niet voldoende. Gelet het huidige verkeersbeeld echter, stelt de gemeente dat er weliswaar sprake is van medegebruik, maar dat er géén sprake is van overmatig gebruik door sluipverkeer. Deze analyse is gemaakt aan de hand van verkeersintensiteiten en gemeten snelheden van in-carsystemen van voertuigen op de betreffende wegen. Deze 'real-time-data' geven een actueel beeld van het gebruik van wegen en het rijgedrag van de weggebruikers over opeenvolgende maanden. Die data bieden een beter beeld dan incidentele metingen die veelal niet verder gaan dan enkele weken en worden daarom gebruikt om analyses te maken van gebruik over langere termijnen.
- h) Voor het beoordelen van de snelheid op een wegvak wordt altijd gerekend met gemiddelde snelheden en de ontwerpsnelheid (V85), nooit met incidenteel rijgedrag. Als dat wél zo zou zijn, dan zouden de maatregelen om iedereen af te doen remmen

leiden tot maatregelen die een regulier gebruik onmogelijk zouden maken. Ter illustratie:

Om een personenauto af te remmen tot 60 km/uur is een maatregel nodig die de doorgang van een landbouwvoertuig en/of vrachtwagen belemmert. Dat is ongewenst. Daarom is de V85 ingevoerd. Deze bedraagt op de wegen rond Grotelsch Goed ca. 70 km/uur terwijl de gemiddelde snelheid ca. 60 km/uur bedraagt. Ook gelet het ontbreken van ongevallen, een prima resultaat.

- i) Voor deze stellingname bestaat geen aanleiding.

De gemeenteraad heeft op 26 januari 2023 de volgende motie aangenomen:

1. Het College opdracht te geven om binnen twee jaar na opening van het park de verkeerseffecten daarvan nader te onderzoeken op de volgende momenten:
 - 1 x midweeks;
 - 1 x weekend;
 - 1 x zomervakantie (een weekend en een midweek in de periode juli t/m september)
2. De raad door het College van die resultaten op de hoogte wordt gesteld. Deze motie zal uitgevoerd worden zodra het park is geopend.

- j) Zie reactie zienswijze 6 sub l

- k) Zie reactie zienswijze 5 sub h

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de verkeersanalyse op genoemde onderdelen aan te vullen.

2.8 Zienswijze 8

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 2 mei 2023 per email ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a) Wordt het geen verkapte woningbouw met woningen van zo'n € 300.000,-?
- b) Hoe zorgt de gemeente ervoor dat het echt als vakantiewoningen wordt gebruikt;
- c) Vakantie is weekend, midweek, week of misschien max. 3 weken. Zou dit niet opgenomen moeten worden in de voorwaarden?
- d) Wat doet de ontwikkeling met de drukte/verkeerssituatie/veiligheid van fietsers en voetgangers in de omgeving? Het is al een sluiproute waar gevaarlijk en hard wordt gereden;
- e) Wat doet dit met bos/natuur, die extra verkeersdruk? En nog meer vervuiling in het bos?
- f) Er werd aangegeven dat de ontwikkeling goed is voor de economie van Gemert. Dichtstbijzijnde winkels liggen in Laarbeek en Helmond. Hoe zorgt de gemeente ervoor dat naast de toeristenbelasting ook de winkels / bedrijven in Gemert-Bakel er echt voordeel van krijgen?

Beantwoording zienswijze

- a) Zie reactie zienswijze 2 sub d;
- b) In de vergunning en ook in de overeenkomsten is vastgelegd dat het niet mogelijk is om de recreatiewoningen te gebruiken eventuele bewoning. Wanneer hier toch sprake van is, zal de gemeente dit moeten constateren en op basis van de constateringen handhavend moeten optreden.
- c) In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen wat voor deze locatie gezien wordt als recreatie. In het bestemmingsplan wordt een termijn van 2 maanden aaneengesloten genoemd. Deze termijn is als voorwaarde opgenomen in de beschikking. Wij vinden deze voorwaarde ook ruimtelijk aanvaardbaar.

- d) Zie reactie zienswijze 6 sub d;
- e) Zie zienswijze 2 sub a en b;
- f) Verder wordt gewezen op de vraag naar economisch voordeel voor de plaatselijke winkels. Landal gasten zullen gebruik maken van voorzieningen en winkels in heel de regio. Het dagelijks parkmanagement en VVE bestuur zijn vrij om met regionale bedrijven samen te werken, bijvoorbeeld door arrangementen aan te bieden en opgenomen worden in de omgevingsinformatie op de website en in de gasten app.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de verkeersanalyse op genoemde onderdelen aan te vullen.

2.9 Zienswijze 9

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 april 2023 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a) Er wordt een extra kern met 700 bewoners gerealiseerd, met alle gevolgen van dien. De verkeersdruk neemt flink toe;
- b) Er komt lichtvervuiling en lawaai gezien de korte afstand tot de camping;
- c) Door het stoppen van het agrarisch bedrijf is er een mogelijkheid gekomen om de camping flink te laten groeien, wat een extra druk gaat geven op de natuur die door reclamant ontwikkeld is;
- d) Voor 3 woningen moest reclamant 9 ha natuur ontwikkelen. De camping wordt niet verplicht natuur te ontwikkelen. Wel kunnen de gasten van de camping gebruik maken van de natuur die ontwikkeld is door reclamant.

Opmerkingen naar aanleiding van de mondelinge toelichting (gesprek met gemeente):

- e) Reclamant heeft gesproken met de ontwikkelaar. Er is een dialoog gevoerd (één informatieavond), maar dit is onvoldoende. De ontwikkelaar zou de buurt meer mee moeten nemen in de plannen. Nu is de buurt tegen, maar de buurt zou door meer overleg juist mee kunnen denken.
- f) Grotel 7 was een seizoenscamping, die niet het hele jaar in gebruik was. Nu komt er een vakantiepark die het hele jaar wordt gebruikt. Dit geeft een veel intensiever gebruik van het gebied. Gaat het vakantiepark hierna misschien nog verder groeien?
- g) Door de ontwikkeling van het vakantiepark komt er meer verkeer en ook sluipverkeer. De verkeersveiligheid komt in gevaar;
- h) De gronden tussen Grotel en Snelle loop zijn eigendom van reclamant. Hier kan gewandeld worden, maar het is niet de bedoeling dat hier intensieve recreatie plaatsvindt. Er komt ook nog een brug over de Snelle loop, zodat men binnendoor van Grotel naar Tereyken kan lopen. Over het pad langs de Snelle loop wordt nu al veel gewandeld, dat zal met de komst van het vakantiepark nog veel meer worden. Dat komt niet ten goede aan de flora en fauna. De landweer en ecologische verbindingzone zijn juist aangelegd als natuurontwikkeling. Ook vanuit de gemeente is aangegeven dat het beter zou zijn om de wandelaars over het pad langs Grotel te laten lopen.
- i) Reclamant heeft fors bijgedragen aan landschappelijke compensatie bij de verplaatsing van hun agrarisch bedrijf. Het is wrang om te zien dat voor de realisatie van een heel vakantiepark met 136 vakantiehuizen in verhouding weinig compensatie wordt gevraagd.

Beantwoording zienswijze

- a) Zie reactie zienswijze 1;
- b) Uitgangspunt voor het verlenen van de ontwerpbesluit blijft het vigerende bestemmingsplan. Het aantal recreatiehuizen en verkeersbewegingen in

- verhouding tot het huidige plan wordt niet vergroot. De kans op potentiële lichtvervuiling en lawaai dus ook niet. Daarmee is de ontwikkeling aanvaardbaar;
- c) De afweging van de mogelijkheden is met het bestemmingsplan van 2014 vormgegeven. Vanaf dat moment zijn 165 recreatiewoningen toegestaan met daarbij behorend de gasten. Deze gasten mogen gebruik maken van de openbare gebieden in de omgeving;
 - d) Het gaat om een bestaande toegestane planologische situatie, maar beduidend meer recreatiewoning zijn toegestaan, dan waarin het voorliggende ontwerp voorziet. De afweging voor de komst van dit park is dus al gemaakt. Compensatie in de zin van kwaliteitsverbetering is in dit geval niet aan de orde, omdat er in het huidige bestemmingsplan reeds mogelijkheden zijn om de reactiewoningen op te richten. Het gaat hier enkel om relatief kleine wijzigingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Opmerkingen naar aanleiding van de mondelinge toelichting:

- e) Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om een zorgvuldige dialoog te voeren. Initiatiefnemer heeft in de bijeenkomst aangegeven altijd bereid te zijn om met omwonenden in gesprek te gaan;
- f) Het huidige bestemmingsplan van 'Resort Grotels Goed) biedt reeds de mogelijkheid om het gehele jaar door gasten te ontvangen in de recreatiewoningen. Dat dit tot op heden niet aan de orde was klopt. Maar de ruimtelijke mogelijkheid om dit te doen is met de het bestemmingsplan gecreëerd. Verder groeien dan wat bestemmingsplanmatig mogelijk is in combinatie met de aangevraagde omgevingsvergunning is niet aan de orde. Er is een inrichtingsplan bij de beschikking gevoegd waaruit blijkt dat het gehele perceel is ingevuld. Op dit inrichtingsplan staan de recreatiewoningen, groen, wegen en de overige invullen van het park. Het is een verplichting om het inrichtingsplan conform tekening uit voeren;
- g) Zie reactie zienswijze 7 sub 9;
- h) Zie reactie onder c. In overleg met gemeente is het mogelijk om te kijken naar een betere aansluiting van de gronden van reclamant;
- i) Het gaat in dit geval niet om het oprichten van nieuwe gebouwen of wooneenheden. In het huidige bestemmingsplan zijn reeds de bebouwingen toegestaan. Het gaat enkel om wat kleine wijzigingen. Voor deze wijzigingen is geen kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Wel zal het gedeelte van de groenbestemming die nu voor recreatiedoeleinden wordt gebruikt qua oppervlakte gecompenseerd worden in het plan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de verkeersanalyse op genoemde onderdelen aan te vullen.

2.10 Zienswijze 10

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 15 april 2023 per email ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a) Het ontwikkelen van het park zal zorgen voor verkeersproblemen;
- b) Het plan betreft een verslechtering van het leefklimaat en de natuur;
- c) Er is geen (natuur)compensatie gerealiseerd.

Opmerkingen naar aanleiding van de mondelinge toelichting (gesprek met gemeente en initiatiefnemer):

- d) Reclamant is bang voor lichtvervuiling van zowel auto's als van de aanwezige recreatiewoningen.
- e) Hoe wordt omgegaan met de verkeersdruk. Zijn er vaste aankomst- en vertrektijden?

- f) Zijn er mogelijkheden om middels een wal een betere afscheiding te maken. Om zo ook het licht te verminderen.

Beantwoording zienswijze

- a) Zie reactie zienswijze 1.
Op grond van de beschikbare verkeersgegevens, het ontbreken van geregistreerde ongevallen en de gemeten snelheden, bestaat vooralsnog geen reden om aan te nemen dat de huidige situatie een verkeersgevaarlijke is. Of dat wél zo is als het park in gebruik wordt genomen komt pas in beeld als het park in gebruik is.
- b) Zie reactie zienswijze 2 sub a en b
- c) Zie reactie zienswijze 9 sub i;
- d) Uitgangspunt is geweest het vigerende bestemmingsplan 'Resort Grotels Goed. De basis van het bestemmingsplan is aangehouden en waar mogelijk zijn er verbeteringen doorgevoerd. Er is met een groenspecialist zorgvuldig gekeken naar de invulling. Aan de recreatiewoningen worden beperkte lichtvoorzieningen toegevoegd en het uitgangspunt is om alle lichtvoorzieningen naar beneden te laten schijnen, om overlast in de omgeving te voorkomen. In elke woning komen verduisterende gordijnen om zo de lichtuitval naar buiten te kunnen beperken;
- e) Zie reactie zienswijze 1. De verkeersbewegingen worden over de week verspreid omdat er geen vaste aankomst- en vertrektijden zijn. Gasten kunnen zich digitaal aanmelden en ook het uitgeven van de sleutels en de toegang tot het park kan digitaal worden verstrekt. Hierdoor kan de doorstroom op het park ook soepel verlopen;
- f) Een wal of bouwwerk zou afbreuk doen aan de groene uitstraling van het park. Vandaar dat ervoor is gekozen middels een landschappelijke inpassing het plan in te passen. Er is zorgvuldig nagedacht over de soorten en ook nagedacht over eventueel permanent groen op plekken. Er wordt in het gesprek toegezegd om het beplantingsplan toe te zenden en inzicht te geven in de gemaakte keuzes;

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de verkeersanalyse op genoemde onderdelen aan te vullen.

2.11 Zienswijze 11

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 24 april 2023 per email ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a) Door de aanleg van de 136 woningen komt er extra verkeer waar de landwegen niet op berekend zijn.
- b) Door het aantal bewoners van de camping wordt de druk op de natuur in de omgeving veel te groot.
- c) Er komen veel te veel huizen op een klein stuk grond.
- d) Deze verstening past absoluut niet in het gebied.
- e) Wij krijgen meer last van het lawaai op de camping.
- f) Voorheen was de camping een half jaar gesloten, nu is hij het hele jaar open.
- g) Er worden nu 136 woningen gerealiseerd en op de bestemming blijven er gewoon 165 staan. Deze zouden er ook af moeten omdat ze er nooit geplaatst kunnen worden.
- h) Doordat er zoveel huizen komen staan wordt de lichtintensiteit veel groter.

Beantwoording zienswijze

- a) Zie reactie zienswijze 1;
- b) Zie reactie zienswijze 2 sub a en b;

- c) Zie reactie zienswijze 2 sub b.
- d) Zie reactie zienswijze 2 sub b.
- e) Zie reactie zienswijze 4 sub b.
- f) Zie reactie zienswijze 9 sub f.
- g) Zie zienswijze 4 sub d.
- h) Zie zienswijze 6 sub n.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de verkeersanalyse op genoemde onderdelen aan te vullen.