

Ruimtelijke onderbouwing

Aan	Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v.	John van Oosterhout
Van	Arthur Karreman en Paul Keulen
Datum	2 november 2022
Ons kenmerk	30-1629-01
Status	concept

Betreft	Ruimtelijke onderbouwing vakantiepark te Bakel
---------	--

Aanleiding:

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de aanvragen om omgevingsvergunning die op 29 juli 2022 zijn ingediend voor het project “Landal Grotelsche Heide”. Het gaat om het bouwen van 136 vakantiewoningen en het aanleggen van een park. Ook gaat het om de oprichting van een gebouw voor de centrale voorzieningen.

Het vigerende bestemmingsplan Resort Grotels Goed 2013 voorziet reeds in de komst van een vakantiepark, namelijk één met 165 recreatieverblijven. De vraag of de komst van een vakantiepark in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening wordt toegelicht in dit vigerende bestemmingsplan.

Het voorliggende plan wijkt evenwel op een aantal punten af van het vigerende bestemmingsplan. In deze ruimtelijke onderbouwingen wordt uitgebreid toegelicht op welke onderdelen sprake is van een afwijking en ook waarom het wenselijk is om op sommige onderdelen van het bestemmingsplan af te wijken. Kort en goed kan worden geconcludeerd dat het voorliggende plan voorziet in minder recreatiewoningen en meer groen, waarbij het bestaande groen wordt gerespecteerd. Gebleken is namelijk dat het vigerende bestemmingsplan bepaalde groene elementen geen bescherming heeft geboden. De huidige eigenaar betreurt dat..

Ruimtelijke onderbouwing:

Op basis van het DO ontwerp is op een tekening (nr.30.1629-5.40), d.d. 31-10-2022 de bestemmingsplan- en kadastrale grenzen aangegeven. De afwijkingen tussen ontwerp en bestemmingsplangrenzen zijn verduidelijkt met kleuren en in de legenda verklaard. Op de tekening zijn de afwijkingen met een nummer per locatie aangegeven en tekstueel onderbouwd. Onderstaand is deze onderbouwing per locatie verder toegelicht: .

1. Bestemming ontsluiting: Entree ontsluitingsweg (noord-westhoek):
 - a. bestaande houtwal blijft gehandhaafd (ligt op bestemming ontsluiting) en de ontsluitingsweg is bestaande toegangsweg. Deze ontsluitingsweg is breed genoeg in het ontwerp, waardoor bestaande naastliggende houtwal gehandhaafd blijft;.

- b. bestemming groen (g) is in het ontwerp recreatie (r) om de bestaande houtwal logisch in te passen in het ontwerp.

Versterking plan:

behoud van bestaand groen (houtwal) is behoud van ecologisch waarden en geeft direct een natuurlijke afscheiding tussen plangebied en omgeving en hiermee een positieve uitstraling bij entree van het park. De houtwal wordt versterkt met verschillende beplanting, waardoor er meer biodiversiteit ontstaat.

2. Bestemming groen: houtwal (noord-westhoek):
bestaande houtwal blijft gehandhaafd gelijk of groter dan de bestaande inmeting van de houtwal, waardoor bestaande naastliggende houtwal gehandhaafd blijft. De houtwal aangegeven op de bestemmingsplankaart is breder.

Versterking plan:

In het plan is ervoor gekozen de bestaande houtwal te houthaven en als 1 lijn door te zetten in het ontwerp. Dit geeft een logischer beeld. Verder wordt het ontwerp versterkt door de bestaande houtwal in het midden van het park in te passen. Behoud van bestaand groen (houtwal) is behoud van ecologisch waarden en geeft direct een natuurlijke afscheiding tussen delen van het plangebied en omgeving en biedt een positieve uitstraling voor het park. De houtwallen worden verder versterkt met verschillende heesters waardoor er meer biodiversiteit ontstaat.

3. Bestemming calamiteitenontsluiting: Calamiteitendoorgang (noord):
a. bestaande calamiteiten doorgang blijft gehandhaafd;
b. calamiteitendoorgang volgens bestemmingsplan zit in bestaande houtwal. In het ontwerp kan de bestaande houtwal gehandhaafd blijven.

Versterking plan:

In het ontwerp is ervoor gekozen de bestaande calamiteitenuitgang te handhaven en niet de locatie volgens bestemmingsplan aan te houden. Dit zorgt ervoor dat niet onnodig een deel van de bestaande houtwal hoeft te worden gekapt. Behoud van bestaand groen (houtwal) is behoud van ecologisch waarden en biedt een positieve uitstraling voor het park.

4. Bestemming Horeca (zuid-oost)
Een deel van de horeca bestemming gaat door het kadastraal perceel van het vakantiepark.

Versterking plan:

In het ontwerp is ervoor gekozen om de horecabestemming en het vakantiepark te af te scheiden middels een houtwal. De houtwal ligt binnen het park tegen de kadastrale grens van het park aan. Dit zorgt voor privacy voor de bewoners op het park. En geeft een natuurlijke uitstraling op het park.

5. Bestemming Horeca-calamiteitenontsluiting (zuid-oost):
de bestemming horeca-ontsluiting ligt binnen het kadastraal perceel van het vakantiepark.

Versterking plan:

in het ontwerp is de horeca calamiteitenontsluiting op de kadastrale grens van het park gelegd. De calamiteitenontsluiting komt uit op het huidige parkeerterrein.

6. Bestemming Groen: houtwal (zuid-oost):
de bestemming groen is in het bestemmingsplan bedoelt als afscheiding tussen parkeerterrein (horeca (p) maar ligt binnen het kadastraal perceel van het vakantiepark.

Versterking plan:

In het ontwerp is ervoor gekozen om de horecabestemming (p) en het vakantiepark te af te scheiden middels een bredere houtwal dan volgens het bestemmingsplan. De houtwal is gesitueerd binnen het park tegen de kadastrale grens van het park aan.

7. Bestemming Groen: houtwal (zuid-oost):
de bestemming groen is in het bestemmingsplan is minder breed dan de huidige ingemeten houtwal.

Versterking plan:

In het ontwerp is ervoor gekozen om de bestaande houtwal aan te houden. Behoud van bestaand groen (houtwal) is behoud van ecologisch waarden en geeft direct een natuurlijke afscheiding tussen plangebied en omgeving en hiermee een positieve uitstraling bij entree van het park. De houtwal wordt versterkt met verschillende beplanting, waardoor er meer biodiversiteit ontstaat.

8. Bestemming Groen: houtwal (zuid-oost):
de bestemming groen is in het bestemmingsplan breder dan de huidige ingemeten houtwal.

Versterking plan:

- a. In het ontwerp is ervoor gekozen om het Cultuurhistorisch landschapselement “het karakteristieke bomenlaantje” conform de wens van het bestemmingsplan aan te houden. Op blz. 17 van de toelichting van het bestemmingsplan is bij hoofdstuk 4.1 aangegeven: “Het waarborgen van leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn” Dit betekent voor het plan (lees: de regels) dat het cultuurhistorisch bomenlaantje op de bestemming groen komt te liggen. Hiermee wordt voorkomen dat er geen bomen in het bomenlaantje gekapt hoeven worden en het cultuurhistorisch bomenlaantje in zijn geheel behouden blijft; .
- b. het naastliggende perceel ligt binnen de bestemming groen, waarvan de woning buiten de rand van bestemming groen is gesitueerd. De ontsluiting van het perceel moet op het cultuurhistorisch bomenlaantje aansluiten en wordt in grasbetontegels aangelegd. Het perceel zelf wordt als groen ingericht, waardoor de groene bufferzone ten opzichte van de omgeving versterkt wordt en zo als groenbestemming wordt ingevuld.
9. Cultuurhistorisch landschapselement: karakteristiek bomenlaantje
In het bestemmingsplan is aangegeven het bestaande karakteristieke bomenlaantje aan 1 zijde te behouden.

Versterking plan:

In het ontwerp is ervoor gekozen om bij het karakteristieke bomenlaantje de bomen aan weerszijde te behouden en te versterken met extra bomen. Door deze inpassing blijft de groene doorlopende aslijn van noord-west naar zuid-oost van behouden en versterkt hiermee de natuurwaarden en mooie uitstraling van het park.

10. Bestemming Groen: houtwal langs parkeerterrein (noord-west)
De bestemming groen is in het bestemmingsplan direct langs de bestemming parkeren (p) aangegeven. En wijkt iets af van het ontwerp.

Versterking plan:

In het ontwerp is het parkeerterrein in gepast langs de bestaande houtwallen en is voor goed te bereiken ingang voor het parkeerterrein gezorgd. Hierop is de nieuwe houtwal afgestemd en ingepast. Hierdoor blijft het parkeerterrein rondom omsloten door een houtwal wat overeenkomt met de doelstelling van het bestemmingsplan.

11. Aantal woningen
Het bestemmingsplan biedt ruimte aan maximaal 165 woningen (chalets)

Versterking plan:

in het ontwerp is gekozen om 136 woningen te realiseren. Met als doel:

- a. het plan ruimer op te zetten met voldoende ruimte tussen woningen en het creëren van robuuste groen/blauwe bufferruimtes, waardoor de “kleinere woongebieden” zorgen voor veiligheid en leefbaarheid binnen het plangebied; .
- b. meer (bestaand) groen te behouden/te realiseren in het plan;.
- c. behoud van meer bestaand groen levert direct een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van het park en zijn natuurwaarden zowel voor de bewoners van het park en directe omgeving (wandelaars en omwonenden);.
- d. het creëren van minder vervoersbewegingen binnen het plangebied en de directe omgeving.

12. Formaat woningen

In het bestemmingsplan staat rechtens een maat van 5,5 m nokhoogte toe, terwijl een hoogte van 6,05 m is benodigd. Deze afwijking is toegestaan ingevolge art. 9 van de planregels: het college van B&W is op basis hiervan immers bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor een afwijking van max. 10%, zijnde een hoogte van 6,05m meter. Dit zelfde geldt eveneens voor de beoogde goothoogte van de woningen van 3 meter naar 3.3 meter (3m+10%).

Verder gaat het bestemmingsplan uit van een maximale bouwoppervlakte van 70 m² per woning. Met deze toegestane oppervlakte komen in twee types van de recreatiewoning, de 4- en de 8 persoons, de ontwerpen ietwat ruimte tekort aangezien er gewerkt moet worden met andere wanddiktes. Door huidige duurzaamheidseisen zijn de wanddiktes ruim drie tot vier keer zo dik, teneinde aan de huidige eisen te kunnen voldoen. Dit geldt tevens, hetzij in iets mindere mate, ook voor vloeren en daken. Het lichte bouwsysteem, waarin de woningen op verzoek van gemeente in zijn bedacht, leidt tevens tot dikkere, constructieve HSB wanden van 400mm. Het GO-oppervlak is daarmee in twee van de drie gevallen niet meer toereikend. Daarnaast neemt een warmtepomp en de verplichte luchttechnische installaties meer ruimte in beslag.

4 persoons : BVO totaal 77 m² / bouwoppervlak 77 m²

6 persoons : BVO totaal 133 m² / bouwoppervlak 68,5 m²

8 persoons : BVO totaal 148 m² / bouwoppervlak 75 m²

Versterking plan:

- Hoge duurzaamheidseisen worden behaald, mede door deze eisen worden de diktes van de (met name) wanden, vloeren en daken ruim 3 tot 4 zo dik.
- Het verzoek van de gemeente te bouwen met het lichte bouwsysteem, wordt door middel van de HSB constructie (wanden van 400mm dik) gerealiseerd.
- Dankzij het reduceren van het aantal woningen van 165 naar 136, zal de gezamenlijke bouwoppervlakte van de 136 woningen nog onder de gezamenlijke bouwoppervlakte van de 165 woningen vallen. (nml. 11.550m² voor 165 woningen en 9.906m² voor 136 woningen)

Conclusie

Het voorliggende plan voorziet in méér kwaliteit, méér groen, behoud van bestaande landschappelijke elementen en minder vakantiewoningen. De afwijkingen met het vigerende bestemmingsplan leiden tot minder verkeersbewegingen, een betere landschappelijke inpassing van het recreatieterrein in de omgeving en tot een beter woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarmee voldoen de afwijkingen aan een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage(n) tekening (nr.30.1629-5.40), d.d. 31-10-2022