

Beschikking omgevingsvergunning Uitgebreide Procedure

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 29 juli 2022

Ontwikkelingsmaatschappij Grotelsch B.V.

Gevestigd in CAPELLE AAN DEN IJSSEL, Rhijnspoor 239

om omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen)
- artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo (uitvoeren van een werk)
- artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (afwijken bestemmingsplan)

voor het bouwen van 136 vakantiewoningen en het aanleggen van een park

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Bakel BKL02 sectie: K nummer: 1531

gelegen aan Grotel 7 T001 t/m 7 T136 in Bakel

Bouwen

gezien de bouwverordening gemeente Gemert-Bakel 2012

gezien het feit dat het bouwplan is getoetst aan 'toetsingsprotocol omgevingsvergunning activiteit bouwen', zoals vastgesteld bij besluit van 21 juni 2016

In het document (20220729 ellen_voorstel_Vakantiepark_te_Bakel_pdf) staan de speeltoestellen omschreven die gerealiseerd worden op het park. Conform BOR bijlage 2 artikel 11 Besluit omgevingsrecht zijn de bouwwerken vergunningsvrij beoordeeld.

Uitvoeren van een werk

In het bestemmingsplan 'Resort Grotels Goed' is een activiteit 'uitvoeren van een werk' opgenomen in de bestemming 'groen'. In artikel 3.4 bestemmingsplan is het volgende opgenomen:

1. Het is verboden op of in de in artikel 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het vellen of rooien van beplanting;
 - b. herinrichting of aanpassing van de groenvoorzieningen, mits

- i. de verwijdering, herinrichting of aanpassing incidenteel plaats vindt en geen onevenredige afbreuk doet aan de inpassing van het recreatieterrein in het omringende landschap;
 - ii. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
 2. Bij herinrichting c.q. aanpassing van de groenvoorzieningen als bedoeld in lid 1 dient een erfinrichtingsplan en/of beplantingsplan te worden vervaardigd dat ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd;
 3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de erfbeplanting op basis van een goed te keuren erfbeplantingsplan. De toepassing zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en waarborging van een goede landschappelijke inpassing van het recreatieterrein in de omgeving;
 4. Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.
- Het bijgevoegde erfinrichtingsplan is goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders en daarnaast op 7 juni 2023 voorgelegd aan de gemeenteraad. Uit het document '20220729 Toelichting_op_het_groenontwerp_pdf' blijkt dat zoveel mogelijk de bestaande houtwal wordt gerespecteerd en de oppervlakte van het groen gecompenseerd wordt.
- Met dit besluit is het voorstel dat er aanpassingen plaatsvinden in de groenstructuur overeenkomstig de bijgevoegde tekeningen (zie document: 20220729 30_1629-4_01-4_04-gecomprimeerd_pdf). Uit de tekening is te herleiden dat de volgende activiteiten (uit voeren van een werk) in de groenstrook worden toegestaan:
- Aanleg parkeerplaats met voorzieningen;
 - Aanleggen van tuinen met voorzieningen;
 - Aanleg wegen;
 - Aanleg calamiteitendoorgang;
 - Aanleg openbare voorzieningen.
- De overige activiteiten (uit voeren van een werk) in de bestemming 'recreatie' zijn vergunningsvrij uit te voeren en dus geen onderdeel van deze beschikking.

Afwijken bestemmingsplan

Gezien het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

gezien de benodigde verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht d.d. 25 januari 2023 onder nummer 2602-2023 De gemeenteraad heeft het volgende besloten:

Besluit

1. De raad besluit om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 136 vakantiewoningen voor de locatie Grotel 5 te Bakel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

In de verleende vergunning dient expliciet benoemd te worden dat de vakantiewoningen enkel en alleen voor recreatieve doelstellingen gebruikt mogen worden.
2. In het geval er geen zienswijzen worden ingediend tegen het verlenen van de omgevingsvergunning, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Gezien de ruimtelijke toelichting (document: 20221102 Ruimtelijke Toelichting ontwerp tov bestemmingsplan)

Uitgangspunt voor de ontwerpbeslissing uitgebreide procedure is het bestemmingsplan 'Resort Grotels Goed'. Binnen dit bestemmingsplan is het reeds mogelijk om 165 recreatiewoningen te realiseren. Het plan is voorgelegd aan de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen af te geven om af te wijken van dit bestemmingsplan. De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn als volgt samen te vatten (zie ook het document Ruimtelijke Toelichting ontwerp ten opzichte van bestemmingsplan):

- Op enkele plaatsen wordt gebouwd in de bestemming 'groen';
- De calamiteitendoorgang aan de noordzijde wordt conform huidige locatie gehandhaafd;
- De inrichting wordt aangepast op basis van kadastrale eigendommen. De calamiteitendoorgang met poort wordt vervangen door een pad zodat de horecavoorziening vanuit het park bereikbaar kan worden;
- Bestaande houtwallen worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Er is gezocht naar een logische invulling van bestaande contouren;
- Rondom de centrale parkeerplaats is gekozen voor aanpassingen van de houtwal als logische invulling van de situering;
- Vergroten van formaat woningen met een percentage van 10% procent.

Het zijn relatief kleine aanpassingen welke ten goede komen voor het plan.

Het voorliggende plan voorziet in méér kwaliteit, méér groen, behoud van bestaande landschappelijke elementen en minder vakantiewoningen. De afwijkingen van 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.

Ingediende zienswijzen

gezien het feit dat het ontwerpbesluit voor 6 weken ter inzage heeft gelegen. Tegen het bouwplan zijn 11 zienswijzen ingediend. Op 7 juni 2023 heeft de gemeenteraad besloten om een definitieve Verklaring Van Geen Bedenkingen af te geven. Er zijn door de wethouder 2 toezeggingen gedaan:

- Er wordt een second opinion gedaan voor de flora en fauna;
- Direct na de vakantie wordt gestart met de verkeerstellingen. Dit in tegenstelling tot wat eerder is afgesproken, bij de opening van het park.

Deze toezeggingen zijn verder uitgewerkt:

Flora en Fauna

Uit het onderzoek Flora en Fauna zijn de volgende conclusies getrokken:

Werken binnen de beschermingszone van het nest van de buizerd.

De buizerd is aanwezig en de geplande ontwikkeling binnen de beschermingszone van 75 meter rondom het nest heeft een negatief effect op de voortplantingsplaats en mogelijk het essentieel leefgebied. Hiervoor dienen mitigerende en compenserende maatregelen genomen te worden (worden beschreven in het activiteitenplan welke benodigd is bij de ontheffingsaanvraag) en het is noodzakelijk om een ontheffing op de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Werken buiten de beschermingszone van het nest van de buizerd.

Er is in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing nodig om buiten de beschermingszone geplande werkzaamheden uit te mogen voeren.

Keuze procedure

Vooropgesteld wordt dat het jaarrond beschermde nest moet worden verwijderd en dat hiervoor een ontheffing nodig is ingevolge de Wet Natuurbescherming. Omdat al een

omgevingsvergunning is aangevraagd haakt deze toestemming aan bij de procedure van de omgevingsvergunning. Dit volgt uit artikel 2.1, eerste lid, sub i, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In beginsel is er dus een verklaring van geen bedenkingen (aanhaakplicht) nodig van de provincie Noord-Brabant om het nest te mogen verwijderen. De vergunning aanvrager kan de aanhaakplicht voorkomen door de procedures voor de verschillende benodigde toestemmingen te ontkoppelen. Uit de wet volgt dat de vergunning aanvrager deze keuze (aanhaakplicht of ontkoppelen) moet maken ten tijde van het indienen van de eerste aanvraag. In dit geval is ervoor gekozen de aanvraag Wet Natuurbescherming te ontkoppelen. Dit is dus geen onderdeel meer van de aanvraag.

Gezien de aanpassing van de procedure (ontkoppeling) heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 28 november 2023 besloten in te stemmen met een aangepaste beantwoording van de zienswijze (zie bijlage 1).

Verkeerstelling

Overeenkomstig de toezegging is na de vakantie direct gestart met de tellingen. Hiermee is dus voldaan aan de toezegging. Wanneer de resultaten van de tellingen er zijn, zullen deze gedeeld worden met de gemeenteraad.

Om te kunnen beoordelen of het plan kan voldoen aan de regels van de wet natuurbescherming is er een stikstofberekening opgesteld. Uitgangspunt van deze berekening is AERIUS Calculator versie 2023 (update 5 oktober 2023). De berekening is door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant beoordeeld en akkoord bevonden. Hiermee is voldoende gemotiveerd dat het aangevraagde geen belasting van de omliggende natura 2000 gebieden vormt en kan de ontwerpbeschikking verleend worden.

gezien het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen), artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo (uitvoeren van een werk), artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (afwijken bestemmingsplan) en de bepalingen van de bouwverordening

b e s l u i t e n:

de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen)
- artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo (uitvoeren van een werk)
- artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (afwijken bestemmingsplan)

overeenkomstig de bij dit besluit behorende tekening(en) en verdere bescheiden, zijnde:

20220729 publiceerbareaanvraag.pdf
20230313 30_1629-5_01-A0_pdf
20230313 2225_LGH_B-01A-A2_pdf
20230313 2225_LGH_B-02A-A2_pdf
20230313 2225_LGH_B-03A-A2_pdf
20230314 2225_LGH_B-04A-A2_pdf
20230313 2225_LGH_B-06A-A1_pdf
20220729 telsch_te_Gemert-Bakel_-_BB_-_4_pers_pdf
20220729 telsch_te_Gemert-Bakel_-_BB_-_6_pers_pdf
20220729 telsch_te_Gemert-Bakel_-_BB_-_8_pers_pdf
20220729 Gemert-Bakel_-_BENG_-_4-pers_-_noord_pdf
20220729 rt-Bakel_-_BENG_-_4-pers_-_noordoost_pdf
20220729 rt-Bakel_-_BENG_-_4-pers_-_noordwest_pdf
20220729 Gemert-Bakel_-_BENG_-_4-pers_-_oost_pdf
20220729 Gemert-Bakel_-_BENG_-_4-pers_-_west_pdf

20220729 ert-Bakel - BENG - 4-pers - zuidoost_pdf
 20220729 Gemert-Bakel - BENG - 6-pers - noord_pdf
 20220729 rt-Bakel - BENG - 6-pers - noordoost_pdf
 20220729 rt-Bakel - BENG - 6-pers - noordwest_pdf
 20220729 _Gemert-Bakel - BENG - 6-pers - oost_pdf
 20220729 _Gemert-Bakel - BENG - 6-pers - west_pdf
 20220729 _Gemert-Bakel - BENG - 6-pers - zuid_pdf
 20220729 ert-Bakel - BENG - 6-pers - zuidwest_pdf
 20220729 Gemert-Bakel - BENG - 8-pers - noord_pdf
 20220729 rt-Bakel - BENG - 8-pers - noordoost_pdf
 20220729 rt-Bakel - BENG - 8-pers - noordwest_pdf
 20220729 _Gemert-Bakel - BENG - 8-pers - west_pdf
 20220729 _Gemert-Bakel - BENG - 8-pers - zuid_pdf
 20220729 ert-Bakel - BENG - 8-pers - zuidwest_pdf
 20220729 l - BENG uitgangspunten - 4-persoons_pdf
 20220729 l - BENG uitgangspunten - 6-persoons_pdf
 20220729 l - BENG uitgangspunten - 8-persoons_pdf
 20221004 21420-01A_berekening_2022-09-14_pdf
 20220729 ellen_voorstel_Vakantiepark_te_Bakel_pdf
 20220729 A_en_plantadvies_Vakantiepark_Brakel_pdf
 20220729 Toelichting_op_het_groenontwerp_pdf
 20220729 30_1629-4_01-4_04-gecomprimeerd_pdf
 20220823 21001X1-ME01-V1_0-funderingsadvies_pdf
 20220729 22001X1-ME02_infiltratie_berekening_pdf
 20230607 besluit gemeenteraad
 20221102 Ruimtelijke Toelichting ontwerp tov bestemmingsplan
 20221114 30.1629-5.20 Overzichtstekening (watervergunning)
 20221114 30.1629-5.21 Profielen (watervergunning)
 20221114 21001X1-ME04-V1.0-Bergingsberekening (watervergunning)
 20230125 Analyse verkeer Grotelse Heide
 20230914 flora en fauna onderzoek
 20230302 aangepaste stikstofberekening

Bijlage 1: beantwoording van de zienswijzen

Bijlage 2: bijlage bij beantwoording zienswijze, houtwallen)

Bijlage 3: bijlage bij beantwoording zienswijze, totaal groen)

onder de voorwaarde(n) dat:

- De berekeningen van de hoofddraagconstructie uiterlijk 4 weken voor start van de bouwwerkzaamheden worden aangevuld met de complete constructieve berekeningen en tekeningen;
- De bouw van recreatiewoningen pas mag starten wanneer het huidige rioolstelsel is aangepast conform een door de gemeente en het waterschap Aa En Maas goedgekeurd rioleringsplan;
- de aansluiting riolering in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd
- het bijbehorende erfbeplantingsplan zie documenten:
 - 20220729 A_en_plantadvies_Vakantiepark_Brakel_pdf
 - 20220729 Toelichting_op_het_groenontwerp_pdf
 - 20220729 30_1629-4_01-4_04-gecomprimeerd_pdf
 binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning moet zijn gerealiseerd en de daarin opgenomen beplanting in stand wordt gehouden;
- de recreatiewoningen enkel en alleen voor recreatieve doeleinden mogen worden gebruikt;
- een recreatiewoning niet langer dan 2 maanden aaneengesloten door dezelfde persoon of personen wordt gebruikt;

- Dat te allen tijde sprake is van één gezamenlijke bedrijfsmatige exploitatie. Deze gezamenlijke bedrijfsmatige exploitatie houdt in:
het via een bedrijf, stichting en/of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat in de logiesverblijven - permanent wisselende - recreatieve (nacht-)verblijfsmogelijkheden geboden worden, hetgeen een verbod op permanente bewoning van recreatieverblijven inhoudt. Deze bedrijfsmatige exploitatie wordt vormgegeven door:
 - het instellen van een beheerorganisatie, die de kavels verkoopt en daarbij regels stelt via een parkreglement
 - verhuur van de recreatiewoningen door een verhuurorganisatie.

Gemert, 30 november 2023

namens het college van burgemeester en wethouders,

A black rectangular redaction box covering the signature of the official.

Dit document is digitaal ondertekend.

BESCHIKKING VASTSTELLING HUISNUMMER

Nummer: 58133-2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel;

Gelet op artikel 4 van de Verordening naamgeving en adressering van de gemeente Gemert-Bakel, waarbij hem de bevoegdheid tot huisnummering is verleend

Gelet op de Wet basisregistratie adressen en gebouwen

Besluiten:

- tot het vaststellen van de huisnummers voor de **recreatiewoningen**:
Grotel 7 T001 t/m 7 T136, 5761 RA Bakel aan de verblijfsobjecten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening.
- dat aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontleen

In werking treding besluit

Dit besluit treedt in werking op het moment dat het uitgebreide omgevingsvergunning definitief ter inzage heeft gelegen en er geen voorlopige voorziening is ingediend tegen het plan.

Gemert, 30 november 2023

namens het college van burgemeester en wethouders,

A black rectangular redaction box covering the signature area.

Dit document is digitaal ondertekend.



Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning nr. 58133-2022

- **Melden start bouw**
Op het moment dat u start met de bouwwerkzaamheden dient u ons vooraf hiervan op de hoogte te stellen. Hiervoor kunt u contact opnemen met Peter Baggermans (toezichthouder) (tel. 0492-378500) of u kunt het mailen naar gemeente@gemert-bakel.nl.
- **Keuring van aangebrachte wapening en/of constructies**
Keuring van aangebrachte wapening van **fundering** moet u minstens 48 uren vóór het betonstorten aan Peter Baggermans (toezichthouder) kenbaar maken (zon- en feestdagen niet meegerekend) (tel. 0492-378500) of u kunt het mailen naar gemeente@gemert-bakel.nl.
- **Melden oplevering**
Voordat u het bouwwerk in gebruik neemt, moet door de toezichthouder een eindoplevering zijn uitgevoerd. Hiervoor kunt u een (telefonische) afspraak maken (tel. 0492-378500) of u kunt het mailen naar gemeente@gemert-bakel.nl.
- **Uitzetten van de bouw**
Als de verleende vergunning betrekking heeft op nieuwbouw of uitbreiding van een gebouw, kan het noodzakelijk zijn dat ter plaatse het vloerpeil en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein moeten worden uitgezet. **Dit geldt alleen voor bouwers, die van de gemeente grond hebben gekocht.** Wij verzoeken u om tijdig hierover met team Openbaar Beheer (tel.nr. 0492-378500) contact op te nemen.
- **Veiligheid op de bouwplaats**
Het terrein waarop wordt gebouwd of grond wordt ontgraven moet door middel van een doeltreffende voorziening van de weg en van het aangrenzende terrein zijn afgescheiden.
- **Constructietekeningen en berekeningen**
Constructietekeningen en sterkteberekeningen van beton- en/of staalconstructies moeten minstens twee weken vóórdat met de vervaardiging of de uitvoering daarvan wordt begonnen, ingediend zijn bij het team Vergunningen en Toezicht. Uw constructeur moet hierop goedkeuring hebben verleend.
- **De constructies moeten vooraf door uw constructeur zijn goedgekeurd**
U moet ervoor zorgen dat uw constructeur dit kan uitvoeren.
- **Rioolaansluiting en inrit**
Voor het verkrijgen van een rioolaansluiting en trottoirbandverlaging moet u contact opnemen met het team Openbaar Beheer in het gemeentehuis. Om de juiste ligging en hoogte te kennen is het nodig, dat de gemeentelijke aansluiting gereed is vóórdat u met de riolaanleg begint.
- **Gas - water - elektriciteit - telefoon - centrale antenne**
Met nadruk wordt erop gewezen dat deze omgevingsvergunning GEEN GOEDKEURING is voor de plaats of de wijze van opstelling van de metergarnituren van de openbare nutsbedrijven. Deze plaats moet zowel voor nieuwbouw als voor verbouwing door de desbetreffende bedrijven worden goedgekeurd. Om onnodige kosten te vermijden, verzoeken wij u dringend over de plaats van de meter en het aansluitpunt tijdig overleg te plegen met o.a.:
 - Endinet, Eindhoven, tel.nr. 040-2383850, voor het gasmetergarnituur;
 - Brabant Water, 's-Hertogenbosch, tel.nr. 073-6838000 voor het watermetergarnituur;
 - Enexis, 's-Hertogenbosch, tel.nr. 0900-7808700 voor het elektriciteitsmetergarnituur;
 - Reggefiber, Rijssen, tel.nr. 088-0063710 voor aansluiting glasvezel
 - bedrijf dat de aansluiting voor telefoon regelt;De voor kabels en leidingen benodigde strook grond moet worden vrijgehouden van bouwmaterialen en opslag.

VEILIG BOUWEN

Het organiseren van 'de bouw' heeft uw aandacht nodig. Een goede aannemer is belangrijk.

U wilt iets gaan (ver)bouwen. Dan heeft u daarvoor ongetwijfeld al gedurende enige tijd plannen op papier of in gedachten. Misschien heeft u de financiën al geregeld. En wellicht heeft u ook de grond al in optie of gekocht. Iets wat minder belangrijk lijkt, is vaak nog niet geregeld. Namelijk het antwoord op de vraag: Hoe gaat u bouwen? Hoe gaat u dat organiseren? Ook dat kan namelijk grote financiële gevolgen hebben.

Ook bij het (zelf) bouwen wilt u een zo groot mogelijk resultaat behalen met zo min mogelijk kosten. Bij het plannen maken heeft u zich misschien al rijk gerekend door sommige (onder)delen niet 'wit' te laten uitvoeren. Dat brengt risico's met zich mee. Ook voor u.

Gevolgen van een ongeluk op de bouw

Denk bijvoorbeeld eens aan de veiligheid op de bouw. Veiligheid is het meest gewaarborgd bij het inschakelen van een gevestigd bedrijf. Want als er een ongeluk gebeurt en dit wordt niet door een aannemer uitgevoerd, dan bent u als opdrachtgever als eerste verantwoordelijk.

Bouw veilig. Bijvoorbeeld ook met goedgekeurd materiaal, zoals steigers die aan veiligheidseisen voldoen, door valbeveiliging en andere maatregelen.

Zelf doen

Natuurlijk is het mogelijk dat u zelf de handen uit de mouwen steekt. U mag dus zelf metselen, timmeren en andere werkzaamheden verrichten. Wanneer u daarvoor een direct familielid om hulp vraagt, bijvoorbeeld uw broer die u kosteloos wil helpen, maken wij en andere instanties daar geen probleem van. Voor wat betreft de belastingdienst is uiteraard uw financiële verantwoording bepalend. Kleine niet-bouwkundige en/of constructieve werken, zoals een tuinmuurtje, vormen naar verwachting geen probleem. Wél blijft u aansprakelijk voor de veiligheid van uw familielid (of anderen op uw bouwplaats).

Wij wensen u succes toe met de veilige organisatie van uw bouwplan!