

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 8 december 2022

Agendanummer:

Team: VT

Zaaknr: 89454-2022

Onderwerp: Instemmen met een ontwerp verklaring om medewerking te kunnen verlenen aan het realiseren van 136 vakantiewoningen voor de locatie Grotel 5 in Bakel

---

### Aan de raad

#### Inleiding

Op 1 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het overdragen van de overeenkomsten inzake de ontwikkeling van de camping Grotelse Heide. De nieuwe eigenaar is aan de slag gegaan om een plan te maken voor de ontwikkeling van het park. Voor de ontwikkeling zijn 3 aanvragen omgevingsvergunningen ingediend:

- Aanleg riolering;
- Realiseren centrale voorziening;
- Realiseren inrichting park en 136 recreatiewoningen.

De vergunningsaanvragen voor de riolering en het realiseren van de centrale voorziening is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dit zijn aanvragen die afzonderlijk worden behandeld.

Voor het realiseren van 136 recreatiewoningen is een ontwerp verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. Deze moet worden afgegeven door de gemeenteraad.

#### Beslispunten

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 136 vakantiewoningen voor de locatie Grotel 5 in Bakel;
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.

Postadres  
Postbus 10.000  
5420 DA Gemert

Gemeentehuis  
Ridderplein 1  
5421 CV Gemert

Telefoon  
(0492) 378 500

E-mailadres  
gemeente@gemert-  
bakel.nl

Internet  
www.gemert-bakel.nl

Twitter  
@gemGemertBakel

Bankrekening  
NL83 BNGH  
0285 0027 08

BIC  
BNGH NL2G

Kvk-nummer  
50371746

BTW-nummer  
8055.16.712B.03

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

Commissievergadering ruimte en mobiliteit 11 januari 2022  
Raadsvergadering 26 januari 2022

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

nvt

## Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma nvt

### Beoogd effect

De nieuwe eigenaar is voornemens om de locatie te herontwikkelen. Het huidige bestemming voorziet in vakantiewoningen met centrale functie. De ontwikkeling past voor een groot gedeelte binnen de contouren van het huidige bestemmingsplan 'resort Grotels Goed'. De aanpassingen die zijn doorgevoerd komen ten gunste van de planontwikkeling.

### Duurzaamheid

De ontwikkeling zal voldoen aan alle landelijke regels inzake duurzaamheid. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het bouwbesluit.

### Argumenten

#### 1.1. *Het plan voldoet op een aantal punten niet aan het geldende bestemmingsplan 'Resort Grotels Goed'*

In het plan zijn een aantal strijdigheden geconstateerd. Deze strijdigheden zijn niet te vergunnen met een binnenplanse ontheffing of kruimelgeval. Hiervoor is een aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning noodzakelijk. De strijdigheden met het bestemmingsplan worden weergegeven in bijlage 1 (bijlage 1: overzicht situatietekening en bestemmingsplan). De volgende punten staan toegelicht in tekening:

- Punten 1 en 2: Aan de noordzijde van het park worden de recreatiewoningen voor een klein gedeelte (ongeveer 5 meter) in de bestemmingsplanmatige groenstrook geplaatst. De situering sluit aan bij de bestaande houtwal;
- Punt 3: De calamiteitendoorgang aan de noordzijde wordt conform huidige locatie gehandhaafd;
- Punten 4, 5 en 6: de inrichting wordt aangepast op basis van de kadastrale grenzen. De huidige parkeerplaats behoudt de oppervlakte en de rest wordt bestemd zoals het nu ook daadwerkelijk wordt gebruikt. De calamiteitendoorgang met poort wordt vervangen door een pad zodat de horecavoorziening vanuit het park bereikt kan worden;
- Punt 7 en 8: de bestaande houtwallen worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Er is gezocht naar een logische invulling van de bestaande contouren;
- Punt 9: in het gehele park worden extra groenvoorzieningen aangelegd. Dit is geen strijdigheid van het bestemmingsplan maar een toelichting dat de kwaliteit van het park aanzienlijk wordt versterkt;
- Punt 10: rondom de centrale parkeerplaats is gekozen voor aanpassing van de houtwal als logische invulling van de situering.

Het wijzigen van gronden zonder bebouwing is conform de beleidsregel Verklaring van geen bedenkingen (zie bijlage 4) een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het verzoek voor de verklaring van geen bedenkingen richt zich op de vraag of de gemeenteraad het ruimtelijke acceptabel vindt dat er op een aantal punten in de groenstrook wordt gebouwd.

Tevens is door de initiatiefnemer gevraagd om de woningen qua oppervlakte met 10% te mogen uitbreiden. Door middel van een binnenplanse ontheffing kan medewerking verleend worden aan het plan. Dit betreft in principe een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Echter omdat het plan momenteel in totaal wordt aangeboden is deze binnenplanse ontheffing meegenomen in de totale aanvraag. Het college van burgemeester en wethouders staat op het standpunt om medewerking te verlenen aan de gevraagde vergroting omdat:

- Er is meer ruimte noodzakelijk om aan de duurzaamheidseisen te kunnen voldoen. Er dient ruimte gereserveerd te worden voor de warmtepomp;
- De combinatie houtenskeletbouw en duurzaamheid zorgt voor een dikkere

- wanddikte;
- De comfort eisen zijn in de loop van de tijd verhoogd. Landal levert een bepaalde luxe en kwaliteit en deze standaard dient in het voorliggend plan terug te komen;
- Conform bestemmingsplan kan 11.550 m2 bebouwing (165 recreatiewoningen) gerealiseerd worden. In de huidige planontwikkeling wordt 9906 m2 (136 woningen) gerealiseerd. In verhouding is het huidige plan dus qua bebouwingsoppervlakte een aanzienlijke verbetering.

Ruimtelijk is het plan afgestemd met deeladviseurs van de gemeente en akkoord bevonden. Het advies is om medewerking te verlenen aan de binnenplanse ontheffing voor de recreatiewoningen.

#### *1.2. De aanpassingen zijn een verbetering in vergelijking met het huidige bestemmingsplan*

Er is middels een ruimtelijke onderbouwing toegelicht dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat de aanpassingen een verbetering zijn in vergelijking met het huidige bestemmingsplan.

Het voorliggende plan voorziet in méér kwaliteit, méér groen, behoud van bestaande landschappelijke elementen en minder vakantiewoningen. Het aanpassen van de oppervlakte van de woningen leiden ten opzichte het vigerende bestemmingsplan tot minder verkeersbewegingen. Het totale plan zorgt voor 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.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1. Er zijn reeds verschillende bezwaren tegen het plan ingediend*

Er zijn verschillende bezwaren ingediend bij de gemeente. Echter kan er pas bezwaar gemaakt worden tegen de plannen wanneer de vergunning als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

#### *1.2. Er is nog geen uitsluitsel of de plannen aan de nieuwe stikstof systematiek kunnen voldoen*

Landelijk is er een nieuwe rekeningtool aangekondigd om te kunnen voldoen aan de recentste juridische uitspraken inzake stikstof. Deze rekeningtool wordt 26 januari 2023 verwacht. Om voor nu geen vertraging op te lopen is het voorstel om verder te gaan en het plan voor te leggen aan de gemeenteraad. Bij de definitieve beschikking worden de stikstofberekening conform de juiste tool goedgekeurd en toegevoegd.

#### *1.3. Het ingediende plan sluit het realiseren van 165 recreatiewoningen formeel niet uit*

Als argument om aan het plan mee te werken wordt aangegeven dat er sprake zal zijn van minder vakantiewoningen. En dat het aanpassen van de oppervlakte van de woningen ten opzichte het vigerende bestemmingsplan zal leiden tot minder verkeersbewegingen.

Het bestemmingsplan wordt echter niet gewijzigd, zodat bestemmingsplanmatig 165 recreatiewoningen blijven toegestaan. Gelet op de op het inrichtingsplan aangegeven beplanting en nog aan te planten beplanting die ook in stand moet worden gehouden, is het niet aannemelijk dat deze 165 recreatiewoningen er nog kunnen komen.

### **Vervallen “oude” regelgeving**

-

**Uitvoering**

- Indien de gemeenteraad instemt met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen kan het plan als ontwerp ter inzage gelegd worden.
- Eventuele zienswijzen worden behandeld;
- Een definitieve verklaring van geen bedenkingen worden opgehaald bij de gemeenteraad.

**Bijlagen**

Bijlage 1: ontwerpen 136 vakantiewoningen situatietekening

Bijlage 2: ruimtelijke toelichting

Bijlage 3: Beleidsregels verklaring van geen bedenkingen

**Ter inzage gelegde stukken**

Ontwerpbeschikking uitgebreide procedure.

Gemert, 19 december 2022

het college van burgemeester en wethouders,  
Secretaris,

Wethouder,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'G. Wouters', followed by a long horizontal line extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'J.M. Coppens', followed by a long horizontal line extending to the right.

J.M. Coppens