

Nota van zienswijzen ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van een groepsaccommodatie

Inleiding

Het initiatief betreft het realiseren van een groepsaccommodatie en het correct juridisch-planologisch vastleggen van de recreatievoorzieningen op de locatie aan het adres De Berckt 12 in Baarlo. Het planvoornemen past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Op het moment van indienen van de vergunningaanvraag gold het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. De regels van dit bestemmingsplan zijn op 1 januari 2024 van rechtswege opgenomen in het omgevingsplan Peel en Maas. Door middel van een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het geldend planologisch regime.

Procedure

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht(Awb) vanaf 9 mei 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen¹. Deze tervisielegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad². Gedurende de termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerpbesluit³.

Gedurende bovengenoemde periode zijn de volgende twee zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1: [REDACTED] namens het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat bij brief van 23 juli 2025, ingekomen 25 juli 2025

Zienswijze 2: [REDACTED] bij brief van 15 juli 2025, ingekomen op 18 juli.

Zienswijze 1

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. *Grond: In 2024 is door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, in het waterspoor, een omgevingsvergunning voor het realiseren van groene aanplant verleend. Het inpassingsplan wijkt af van de vergunning van het Ministerie van Infrastructuur en Rijkswaterstaat. Op enkele plekken worden extra hagen aangelegd.*

Inhoudelijke reactie

Er is naar aanleiding van de zienswijze contact gelegd met het Ministerie van Infrastructuur en Rijkswaterstaat. De verleende watervergunning en de bijbehorende stukken zijn opnieuw geanalyseerd met aandacht voor de landschappelijke inpassing die onderdeel uitmaakt van de watervergunning. Hierbij is geconcludeerd dat er in 2023 reeds een watervergunning is verleend. In 2024 is er een aangepaste watervergunning aangevraagd.

Het Ministerie heeft bij beoordeling van de (ontwerp)omgevingsvergunning de vergelijking gelegd met de in 2024 verleende watervergunning en op basis hiervan een zienswijze ingediend. De landschappelijke inpassing die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning was echter al onderdeel van de initiële watervergunning uit 2023 welke akkoord is bevonden door het Ministerie. Gelet op het voorgaande is in samenspraak met het Ministerie geconcludeerd dat de omgevingsvergunning in lijn is met de belangen van het Ministerie.

Conclusie

De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

Zienswijze 2

¹ Artikel 3:11 Awb

² Artikel 3:12 Awb

³ Artikel 3:15 Awb

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. *Grond: Er is in 2023 een omgevingsdialoog uitgevoerd omtrent de ontwikkeling. Het is inmiddels twee jaar later en de indiener van de zienswijze heeft immer nog zorgen over de te verlenen omgevingsvergunning waar sinds 2023 geen concrete afspraken over zijn gemaakt.*

Inhoudelijke reactie

In het kader van de behandeling van de ingekomen zienswijzen heeft initiatiefnemer een gesprek gevoerd met de indiener van de zienswijze. Dit gesprek heeft als doel gehad om de plannen duidelijk uit te leggen en (informele) afspraken te maken over de aandachtspunten waar de indiener van de zienswijze zorgen over heeft uitgesproken.

Conclusie

De hernieuwde omgevingsdialoog waarbij is gesproken met de indiener van de zienswijze is toegevoegd aan de stukken behorend bij de omgevingsvergunning.

2. *Grond: er zijn zorgen van de over de bereikbaarheid van het bedrijf van de indiener. In de huidige situatie stagneert de doorstroming van verkeer regelmatig door auto's van bezoekers van het recreatiebedrijf van initiatiefnemer. Dit leidt er soms toe dat vrachtwagens die het bedrijf van indiener willen bereiken worden geblokkeerd. In aanvulling op de verkeersafwikkeling zijn er zorgen over de ligging van parkeerplaatsen. Hierbij gaat het met name over de parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het perceel van het initiatiefnemer. Deze parkeerplaatsen zijn te bereiken via de gronden van indiener. Het gebruik van deze parkeerplaatsen mag niet leiden tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering van indiener.*

Inhoudelijke reactie

In het kader van de vergunningaanvraag is een ruimtelijke motivering aangeleverd. In deze motivering wordt onder meer ingegaan op het parkeervraagstuk en de verkeersbewegingen. Aan de hand van de CROW richtlijnen is gemotiveerd dat de toename van het aantal verkeersbewegingen door deze ontwikkeling zeer beperkt is en dat het bestaande wegennetwerk deze toename goed kan verwerken.

Aan de hand van de nota parkeernormen van de gemeente Peel en Maas is onderbouwd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor de ontwikkeling. De parkeerplaatsen aan de zuidzijde waar indiener aan refereert zijn enkel te bereiken via de gronden van indiener. Gelet op het voorgaande is er een voorwaarde in de (ontwerp)vergunning opgenomen om de belangen van indiener te beschermen. Op basis van de voorwaarde in de (ontwerp)vergunning dient de vergunninghouder te borgen dat alle parkeerplaatsen te allen tijde zonder (juridische) beperkingen/obstakels bereikbaar en daardoor te allen tijde bruikbaar zijn. Als een of meer parkeerplaatsen niet bereikbaar en dus niet bruikbaar zijn, dan dient vergunninghouder zo nodig minder personen toe te laten dan wel huizen/kamers leeg te laten evenredig aan het aantal parkeerplaatsen dat niet beschikbaar is dan wel meer parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein. Met andere woorden, de zuidelijke parkeerplaatsen zijn enkel bereikbaar via het eigendom van indiener en als indiener het niet eens is dat de bezoekers zijn weg gebruiken om deze parkeerplaatsen dan is het aan vergunninghouder om ervoor te zorgen dat er op een andere manier voldaan wordt aan de parkeerbehoefte.

In aanvulling op het voorgaande heeft Initiatiefnemer tijdens de hernieuwde omgevingsdialoog aangegeven meer parkeerplaatsen aan te willen leggen op eigen terrein waardoor de parkeerplaatsen aan de zuidzijde mogelijkerwijs niet meer nodig zullen zijn in de toekomst.

Conclusie

De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van de genoemde grond.

3. *Grond: In de ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat er met omliggende grondeigenaren afspraken zijn gemaakt over het opnemen van spuitvrije zones op de agrarische gronden. Indiener heeft geen vaststellingsovereenkomst ondertekend en wil zekerheid hebben dat hij niet wordt beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden.*

Inhoudelijke reactie

Initiatiefnemer heeft met een andere grondeigenaar afspraken over een spuitvrije zone gemaakt. Het maken van deze afspraken was noodzakelijk om te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Indiener heeft een glastuinbouwkas naast de perceel van vergunninghouder, er is vanuit deze bedrijfsvoering geen drift van gewasbeschermingsmiddelen te verwachten. Met indiener zijn daarom geen afspraken gemaakt omdat dit niet noodzakelijk is voor het borgen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op het feit dat er geen afspraak is gemaakt over het opnemen van een spuitvrije zone met indiener is er ook geen sprake van een beperking van de gebruiksmogelijkheden van indiener.

Conclusie

De omgevingsvergunning wordt niet aangepast naar aanleiding van de genoemde grond.

Resumé

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de omgevingsvergunning op de volgende punten aangevuld/aangepast:

1. De hernieuwde omgevingsdialoog die heeft plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze is samengevat in een gespreksverslag. Dit gespreksverslag wordt toegevoegd aan de stukken behorend bij de omgevingsvergunning.