

OMGEVINGSVERGUNNING 20210517

Besluit

Burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek,

Aanvraag

gezien het op 20 juli 2021 ingekomen verzoekschrift van Safari Resort Ontwikkeling BV, gevestigd Graafsebaan 133 te Rosmalen, om een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Milieu neutraal veranderen

voor het ontwikkelen van Safari Resort Beekse Bergen tweede fase op het perceel kadastraal bekend: gemeente Hilvarenbeek, sectie A, nummers: 2067, 1912, plaatselijk bekend Tilburgseweg 41R1000, 41R1001 t/m 41R1008, 41R1011 t/m 41R1018, 41R1021 t/m 41R1028, 41R1031 t/m 41R1038, 41R1041 t/m 41R1048, 41R1051 t/m 41R1058, 41R1061 t/m 41R1068, 41R1071 t/m 41R1078, 41R1081 t/m 41R1088, 41R1091 t/m 41R1098, 41R2001 t/m 41R2008, 41R2011 t/m 41R2018, 41R2021 t/m 41R2028, 41R2031 t/m 41R2038, 41R2041 t/m 41R2048 in Hilvarenbeek. Het plan behelst het bouwen van een stal, 120 recreatieverblijven (bestaande uit 15 gebouwen) en een centraal voorzieningengebouw.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12, 2.14 en 2.26, derde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de hieronder genoemde voorschriften en voorwaarde(n).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo, juncto artikel 6.5, lid 1, van het Bor)
- Milieu neutraal veranderen (artikel 2.1, lid 1, onder e, van de Wabo)

Bijlagen

De volgende stukken behoren bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning:

1. Formulier met aanvraaggegevens
2. 7Q_spec_wtw-units_SKM_C25821112909070
3. 8A_Veilig_onderhoud_Stal
4. ZC_HWA_Systeem_fase_2
5. ZD_Situering_fietsparkeren
6. ZE_ARC041-0926_Toelichting_HWA_en_VWA
7. ZF_ARC041-0926_BB_SR_toelichting_parkeren
8. ARC041-RAP-RO-vakantieappartementen_3.0_incl._bijlagen
9. 6F_2.4.a_specificatie
10. 6G_2.4.a_Specs_WP_totaal_4_stuks
11. 6H_211127_veiligonderhoud_centrumgebouw

12. 6I_2021-2673-000-Route_van_de_openbare_weg
13. 6J_2.3.a_trappenhuis
14. 6K_2.3.b_2101_020300_doorsneden
15. 6L_2.3.c_wand_en_vloerafwerking_toilet_en_badruimte
16. 6M_2.4.b_geluidwering_wanden_deur
17. 7A_2.1.a_f_211105_werktekening_TR
18. 7B_2.1.c_d_P21027_120_vakantie_app_BB-doorsnede_b-b
19. 7C_2.1.c_d_P21027_120_vakantie_app_BB-doorsnede_c-c
20. 7D_2.1.e_wand_en_vloerafwerking
21. 7E_2.1.f_211105_werktekening_ventilatie
22. 7F_2.1.g_h_P21027_120_vakantie_app_BB_-_plattegrond_app
23. 7J_2021-0404-006-Aansluiting_vakantieappartementen_-_Glasvezel
24. 7K_2021-0406-004-Aansluiting_vakantieappartementen_-_Riolering
25. 7L_2021-0606-000-Blokschema_glasvezel
26. 7M_2021-1300-001-Gebied_A_-_Glasvezel
27. 7N_2021-1301-001-Gebied_A_-_Riolering
28. 7P_2.1.b_specificatie_warmtepomp
29. 6A_2.3.d_2.4.c_2.5.a_voorlopig_ontwerp_MV__WP_dak
30. 6B_2.3.d_2.4.c_2.5.a_voorlopig_ontwerp_MV
31. 6C_2.3.g_deurbreedtes
32. 6D_2.3.h_toilet_bezoekers_miva
33. 6E_2.3.h_toilet_restaurant_personeel.pdf
34. MIL17.008-20170313-ARC041-rap verkennend bodemonderzoek Beekse Bergen.pdf
35. B1 AERIUS berekeningen_bijlage_20210621152034_RpEY58wBYF67
36. 5F_BBR03-Stal_Safari_Resort_fase_2_V11-501_gevels
37. 5B_BBR03-Stal_Safari_Resort_fase_2_V11-101_situatie
38. 5BB_BBR03-Stal_Safari_Resort_fase_2_V11-001_Kleur_en_materiaalstaat
39. 5C_BBR03-Stal_Safari_Resort_fase_2_V11-301_plattegrond
40. 5D_BBR03-Stal_Safari_Resort_fase_2_V11-303_installaties
41. 5E_BBR03-Stal_Safari_Resort_fase_2_V11-401_dak
42. 5G_BBR03-Stal_Safari_Resort_fase_2_V11-601_doorsneden
43. 5H_BBR03-Stal_Safari_Resort_fase_2_V11-701_detail_1
44. 5O_BBR03-Stal_Safari_Resort_fase_2_V11-602_doorsnede_E-e
45. 5P_BBR03-Stal_Safari_Resort_fase_2_V11-603_doorsnede_E-e-1
46. 2C_bijlage_C-functionele_indeling_terrein_210920
47. L11_uniec3_E2105114_-_Vakapp_11_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-15_08_31_44
48. L12_uniec3_E2105114_-_Vakapp_12_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-15_08_32_50
49. L13_uniec3_E2105114_-_Vakapp_13_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-15_08_34_08
50. L14_uniec3_E2105114_-_Vakapp_14_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-15_08_35_33
51. L15_uniec3_E2105114_-_Vakapp_15_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-15_08_36_44
52. X_MM21113_DO-0001_Constructieve-uitgangspunten_2021-07-14
53. Z_uniec3_E2105114_-_Centrumgeb_1_2021-07-15_08_38_01
54. L1_uniec3_E2105114_-_Vakapp_1_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-14_16_36_20
55. L2_uniec3_E2105114_-_Vakapp_2_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-14_16_38_40
56. L3_uniec3_E2105114_-_Vakapp_3_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-14_16_40_46
57. L4_uniec3_E2105114_-_Vakapp_4_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-14_16_42_53
58. L5_uniec3_E2105114_-_Vakapp_5_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-14_16_44_40
59. L6_uniec3_E2105114_-_Vakapp_6_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-14_16_46_06
60. L7_uniec3_E2105114_-_Vakapp_7_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-15_08_26_35

61. L8_uniec3_E2105114_-_Vakapp_8_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-15_08_27_47
62. L9_uniec3_E2105114_-_Vakapp_9_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-15_08_28_52
63. L10_uniec3_E2105114_-_Vakapp_10_-_HSB_-_triple_glas_2021-07-15_08_30_23
64. 5J_H2103901_Libema_Hilvarenbeek_050521
65. 5K_H2103902_Libema_Hilvarenbeek_050521
66. 5L_210223_sonderingen_SST_-_A3L
67. 5M_210714_Stal_installatie_riolering_w-tekening
68. 5_4B_3D_vakantieappartementen
69. 4C_Fundering constructietekening vakantieapp_H2120301
70. 4D_energielabel_1_15 vakantieapp
71. 4E_SitGrondonderzoek_210223
72. 4F_210429_Vakapp_-_UPD_BMI_en_OAI
73. 4G_210630_Vakapp_-_21-1088_bouwbesluittoetsing
74. 4H_210630_Vakapp_-_21-1088_Details
75. 4I_210630_Vakapp_-_21-1088_Overzichtsblad
76. 4J_210714_Vakapp_-_W-installatie_riolering
77. 4M_2021-1591_situering_trappen_VA-A1_1_211004
78. 5A_Stal_V9-002_3D
79. 5N_H21039ber_Libema_Hilvarenbeek
80. 5I_H2103900_3D
81. 2A_20210720-ARC041-MEM-MILIEU-1.0
82. 2C_2020-2504-002-Centrumgebouw_-_oppervlakte_bvo
83. 3A_AMM21113_Begane grond
84. 3B_MM21113_Tekening_DO-2010_Dak-4m
85. 3C_MM21113_Tekening_DO-2011_Dak-5m
86. 3CC_210507_sonderingenPvA_02P016813-RG-01d.d._30-04-2021
87. 3D_MM21113_Tekening_DO-2012_Dak-6m
88. 3F_346682897_Energielabel
89. 3J_2101-Bouwbesluitberekening
90. 3O_2101_023300_-_doorsneden
91. 4AA_02P016813-RG-01_Resultaten_grondonderzoek_sonderingen_V1.0_d.d._30-04-2021
92. 3E_MM21113_Tekening_DO-3010_Doorssneden
93. 3G_210610_Centrumgebouw-funderingsadvies
94. 3H_210714_Centrumgebouw-vwa_hwa_BG-P
95. 3I_210714_Centrumgebouw-vwa_hwa_DAK
96. 3K_2101-PlanBrandveiligheid_20210715
97. 3L_2101_023152_-_verblijfsgebieden
98. 3M_2101_023153_-_toegankelijkheidssector
99. 3N_2101_023150_-_bruto_vloeroppervlakte
100. 3P_2101_023400_-_details_V.001_tm_V.005
101. 3Q_2101_023101_-_plattegrond_eerste_verdieping
102. 3R_2101_023151_-_gebruiksoppervlakte
103. 3S_2101_023900_-_3D-views
104. 3T_2101_023200_-_gevelaanzichten
105. 3U_2101_023100_-_plattegrond_begane_grond
106. 3V_2101_023102_-_plattegrond_dak
107. 3W_2101_023154_-_brandcompartiment
108. 4A_StaBerekeningen_H21203ber
109. 2101_020400 - details V.001 tm V.006

110. 3ZZ_2101-Materiaal_en_kleurenschema-centrumgebouw

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit:

- Bouwen, artikel 2.10
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3
- Milieu neutraal veranderen, artikel 2.14

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet, categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo (afwijken van het bestemmingsplan) juncto artikel 6.5, lid 1, van het Bor wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de raad van de gemeente Hilvarenbeek heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De raad heeft op 7 oktober 2021 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de ontwikkeling voor het resort aan de Beekse Bergen in Hilvarenbeek. Deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen is samen met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 3 februari 2022 heeft de raad het definitieve besluit genomen omtrent het geven van de verklaring van geen bedenkingen voor deze ontwikkeling.

Voorschriften behorende bij de activiteit Bouwen

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende regels verbonden:

1. de voorschriften als genoemd in de gemeentelijk bouwverordening;
2. de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Overwegingen activiteit Bouwen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Inpassingsplan Recreatiepark Beekse Bergen" maar in dit geval kan worden afgeweken van het bestemmingsplan (zie onderstaand onderdeel: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);
- het bouwvoornemen in een welstandsvrij gebied ligt;
- het aannemelijk is gemaakt dat het bouwvoornemen voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

Overwegingen activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- ter plaatse van het bouwplan gelden de bestemmingsplannen "Inpassingsplan Recreatiepark Beekse Bergen", "Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018" en "Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek" en er getoetst is aan de regels van deze bestemmingsplannen;

- het bouwplan niet voldoet aan de regels van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Inpassingsplan Recreatiepark Beekse Bergen” omdat
 - o de goothoogte van de recreatieverblijven meer dan 4m bedraagt namelijk 5,77m (artikel 7.2.1 c.),
 - o de bedrijfsvloeroppervlakte van horeca in het centrumgebouw meer bedraagt dan de bvo voor ondergeschikte detailhandel en horeca binnen de centrale recreatieve voorzieningen van maximaal 2.000 m² bvo per bestemmingsvlak, dit wordt namelijk met 580m² overschreden (artikel 7.1 c.) en
 - o de goothoogte van het centrumgebouw en de stal meer bedraagt dan 5m namelijk van het centrumgebouw maximaal 7,4 en van de stal 7,85m (artikel 7.2.1 f.);
- voor het aanleggen van de savanne en leidingsleuven is al eerder een omgevingsvergunning verleend;
- in artikel 2.10.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo (strijdigheid bestemmingsplan) en de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is;
- op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken kan worden van de regels van het vigerende bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- in de ruimtelijke onderbouwing onder meer gemotiveerd is dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en de Ladder voor duurzame ontwikkeling niet van toepassing is omdat de voorgenomen ontwikkeling geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan;
- de ontwikkeling maakt kwalitatief hoogstaande recreatie vakantieappartementen mogelijk welke goed past in de Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- de ontwikkeling vindt plaats binnen de inrichting van het Safari resort waardoor er geen sprake is van een nieuwe verstedelijking of nieuwe functie met een agrarisch karakter. Hierdoor past het plan in de interim omgevingsverordening;
- er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Het gebied waarbinnen wordt ontwikkeld heeft een oppervlakte van ca. 4,4 ha en het bezoekersaantal blijft ruim onder de 250.000 per jaar. Uit de aangeleverde mer-beoordelingsnotitie blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden en het doorlopen van een nieuwe mer (milieueffectenrapportage) procedure is daarom niet noodzakelijk;
- het plangebied is aangeduid als ‘extensiveringsgebied natuur’ in de Structuurvisie en gericht op het meewerken aan initiatieven op het gebied van (agro)toerisme. Deze initiatieven geven een meerwaarde aan en vergroten de beleving van de kwaliteiten van het buitengebied. Met dit plan binnen het huidige recreatiepark is geen sprake van een nieuw ruimtebeslag of negatieve effecten op de omliggende natuur omdat het aantal recreatieverblijven en de percentage aan bebouwing binnen het geldende bestemmingsplan passen;
- het aspect bodem geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling;
- naar aanleiding van een verkennend flora en fauna onderzoek uit 2019 blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het uitvoeren van dit plan mits rekening wordt gehouden van de zorgplicht. Door middel van zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan een overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden. Door het behouden van nestbomen en bomen met holten kunnen eekhoorns en

- vleermuizen hun rustplaats behouden. Met de uitvoering wordt ook rekening gehouden met de aanwezige nesten van de rode bosmier om deze zo goed mogelijk te behouden;
- de inrichting past binnen de vigerende vergunning van de Wet natuurbescherming waardoor stikstof geen belemmering vormt voor de exploitatie van het safari resort;
 - de realisatie van 15 recreatiegebouwen en een centrumgebouw voor maximaal 480 gasten staat gelijk met 160 verkeersbewegingen per etmaal. Deze ontwikkeling leidt niet tot een wijziging in de verkeersaantrekkende werking van het safari resort. De meest nabij gelegen woningen liggen ruim 500 meter van de toegang van de parkeerplaats. De reikwijdte van de akoestische effecten van het plan zijn beperkt. Tussen de vakantiewoningen en de N269 wordt een aarden wal aangelegd om het verkeerslawaaï te beperken. Daarnaast heeft een vakantiewoning geen geluidsgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder en er worden geen eisen gesteld aan de hoogte van de optredende geluidsbelasting;
 - conform de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering editie 2009 geldt voor een centrumgebouw met horeca een maximale richtafstand van 10 meter. Voor de stal met savanne (dierentuin) geldt een maximale richtafstand van 100 meter. Deze richtafstanden reiken niet buiten de grenzen van het recreatiepark Beekse Bergen. De omliggende bedrijven vormen ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.
 - uit de luchtkwaliteitsberekeningen van de toename van de verkeersgeneratie blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan;
 - het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan maar er geldt een verantwoordingsplicht van het groepsrisico;
 - ten behoeve van de eerste fase van het resort zijn er meerdere parkeervoorzieningen gerealiseerd voor het totale plan met 425 verblijfseenheden. De centrale voorzieningen leiden niet tot extra verkeersbewegingen omdat het geen zelfstandig toegankelijke voorziening is. Er is een extra toelichting op de parkeerplaatsen toegevoegd;
 - het beoogde gebruik is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, zoals blijkt uit het voorgaande en de ruimtelijke onderbouwing. De raad heeft om die reden aan de hand van de aanvraagstukken en de relevante regelgeving in redelijkheid kunnen verklaren geen bedenkingen tegen het project te hebben;
 - wij derhalve van mening zijn dat de aangevraagde vergunning kan worden verleend, mits wordt voldaan aan de voorschriften die zijn opgenomen in dit besluit en de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage(n);

Overwegingen activiteit Milieu neutraal veranderen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

1.1. Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op een milieu neutrale verandering van de inrichting of van de werking van de inrichting als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, 2° van de Wabo. De Wabo bepaalt in artikel 2.14, vijfde lid dat in afwijking van het eerste tot en met vierde lid de vergunning wordt verleend, wanneer wordt voldaan aan artikel 3.10, derde lid. Dat betekent dat een vergunning wordt verleend met de reguliere procedure, wanneer er sprake is van een verandering van de inrichting of van de werking van de inrichting die niet leidt:

1. tot andere of grotere nadelige gevolgen voor het milieu dan volgens de geldende vergunning is toegestaan;
2. tot een verplichting tot het maken van een milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer;

3. tot een andere inrichting dan waarvoor eerder een omgevingsvergunning is verleend.

De aanvraag is getoetst aan deze criteria en wij komen tot de volgende afweging.

1.2. Toetsing

1.2.1. Toetsing gevolgen voor milieu

Naar aanleiding van de ingediende aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens concluderen wij dat de aangevraagde verandering hieraan voldoet, omdat:

De aanvraag betreft de realisatie van 15 vakantiegebouwen met elk 8 appartementen, de bouw van een centrumgebouw en de bouw van een stal.

In de uitbreidingsvergunning van 2017 is voor deze 2de fase reeds een vergunning verleend voor de gevraagde lodges. De plannen zijn nu iets anders uitgewerkt ten opzichte van de aanvraag in 2017, maar er komen niet meer bezoekers of meer verkeersbewegingen, ook blijft het plangebied en het aantal dieren gelijk ten opzicht van de vergunning.

Energie;

De herbouw wordt energiebesparend gebouwd en in warmte voorzien door luchtwarmtepompen.

Stikstof;

Door de allelectric energievoorziening zal het aandeel stikstof licht afnemen. Deze afname wordt gebruikt bij andere activiteiten in het park waardoor er geen sprake zal zijn van een afname van de emissie van stikstof als gevolg van de aanvraag.

Bodem;

Uit milieukundig onderzoek is gebleken dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt. Vanuit het aspect bodem zijn derhalve geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten

Afvalwater;

Op grond van artikel 3.131 lid 4 van het Activiteitenbesluit dient afvalwater afkomstig van het bereiden van voedingsmiddelen en daarmee samenhangende activiteiten, voorafgaand aan de vermenging met ander niet-vechoudend afvalwater, te worden geleid door een vetafscheider en slibvangput die voldoen aan en worden gebruikt conform NEN-EN 1825-1 en 2.

De aanvrager moet hieraan voldoen en hij heeft voldoende aannemelijk gemaakt, dat er voor de overige milieuaspecten geen toename zal zijn voor de milieubelasting.

1.2.2. Toetsing milieueffectrapportage

Er hoeft voor deze aanvraag geen milieueffectrapport (MER) te worden opgesteld. De voorgenomen afwijking van het oorspronkelijke planvoornemen voor de tweede fase van het Safari Resort Beekse Bergen leidt niet tot andere of belangrijke nadelige milieueffecten voor de omgeving. Het nemen van aanvullende mitigerende of compenserende maatregelen is niet aan de orde. Het college heeft daarom ingestemd met de aangeleverde vormvrije mer-beoordelingsnotitie.

1.2.3. Toetsing andere inrichting

Op basis van de in de aanvraag opgenomen beschrijving van de verandering is het aannemelijk, dat de verandering niet leidt tot een andere inrichting dan waarvoor eerder een vergunning is verleend.

1.3. Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het milieuneutraal veranderen van de inrichting zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Voorwaarden behorende bij de activiteit Bouwen

- Het bouwen moet geschieden conform de bij dit besluit behorende stukken en met inachtneming van onderstaande voorwaarden.
- Een exemplaar van de vergunning en de gewaarmerkte stukken moeten op het werk aanwezig zijn en op verzoek van de ambtenaar van het team Veiligheid, Toezicht en Handhaving getoond kunnen worden.
- Ten minste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden en uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet het team Veiligheid, Toezicht en Handhaving daarvan schriftelijk op de hoogte worden gesteld (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012) door middel van een digitale melding via www.Hilvarenbeek.nl. Het is niet toegestaan de bouwwerken in gebruik te geven of te nemen wanneer de bouwwerken niet gereed zijn gemeld of wanneer er niet is gebouwd volgens de verleende vergunning.
- Minimaal 3 weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart moet een milieukundig bodemrapport ter toetsing worden ingediend bij de afdeling Ruimte, team Ruimtelijke Ontwikkelingen & Vergunningen. De werkzaamheden mogen niet worden gestart zonder een goedkeuring op de bodemgegevens.
- Bij de afdeling Ruimte, team Veiligheid, Toezicht & Handhaving dienen, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden, constructieve berekeningen en tekeningen van de volgende onderdelen ter goedkeuring te zijn overgelegd:
 - o Berekening houtconstructie appartementen nog aan te leveren
 - o Staalproductietekeningen nog aan te leveren
 - o Detailtekeningen en -berekeningen staalconstructie nog aan te leveren.
 - o Tekeningen en berekeningen kanaalplaatvloer nog aan te leveren
 - o Tekeningen en berekeningen comflor nog aan te leveren
 - o Tekening 21-039-01: Gelieve aan te tonen dat de verankering van de hoekoplossing aan de binnenkant voldoet, of deze te verlengen.
 - o Wapeningstekeningen fundering Centrumgebouw nog aan te leveren
- Er dient binnen de perceelsgrenzen te worden voldaan aan de eisen van NEN 3215 m.b.t. gebouwriolering en buitenriolering
- Er dient voldaan te worden aan de volgende brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit: Centrumgebouw
 - o Het bouwwerk moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie (Artikel 6.20 lid 1). De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als gedeeltelijke bewaking en ruimtebewaking.
 - o Het bouwwerk moet worden voorzien van een ontruimingsalarminstallatie (Artikel 6.23 lid 1)
 - o Gebruiksmelding: conform artikel 1.18 van het Bouwbesluit is op basis van het feit dat er meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn voor het bouwwerk een gebruiksmeldingsplicht van toepassing. De gebruiksmelding dient ten minste vier

weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik schriftelijk te zijn ingediend via het omgevingsloket.

Logiesappartementen

- De bouwwerken moeten worden voorzien van een brandmeldinstallatie en een doormelding (Artikel 6.20 lid 1) De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als volledige bewaking.
- De bouwwerken moeten worden voorzien van een ontruimingsalarminstallatie (Artikel 6.23 lid 1)
- Omgevingsvergunning voor de activiteit Brandveilig gebruik: conform artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht is op basis van het feit dat er bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen voor de bouwwerken een gebruiksvergunning nodig. De omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd via het omgevingsloket online (OLO), www.omgevingsloketonline.nl.

Stal

- De bezoekersruimte dient te worden voorzien van een vluchtrouteaanduiding die voldoet aan de NEN-EN-ISO 7010 en aan de zichtbaarheidseisen van NEN-EN 1838 (Artikel 6.24 lid 1)
 - Het bouwwerk moet worden voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blusmiddelen (Artikel 6.31 lid 1)
- Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende gegevens ter toetsing en goedkeuring te worden aangeleverd m.b.t. de Logiesfunctie (15 logiesgebouwen) en het centrumgebouw (bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, industriefunctie, overige gebruiksfunctie):
- Rc-berekeningen van de buitenwanden, begane grondvloer en dak of kwaliteitsverklaring van het betreffende bouwsysteem;
 - U-waardeberekening kozijn/raam/deur of kwaliteitsverklaring van het betreffende bouwsysteem;
- De oplaadpunten en leidingdoorvoeren dienen te voldoen aan artikel 5.15, Bouwbesluit 2012, versie 2021.

Voorwaarden behorende bij de activiteit Milieu neutraal veranderen

- Er dienen i.v.m. het onderdeel milieu neutrale verandering alle tekeningen en bewijsstukken te worden aangeleverd die gelden vanuit het Activiteitenbesluit;

Opmerkingen

- Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.
- Uit veiligheidsoverwegingen dient het bouwterrein te zijn voorzien van een deugdelijke afscheiding.
- Bronnering dient te geschieden in overleg en met goedkeuring van de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel en de gemeente Hilvarenbeek. Hiervoor dienen de gegevens uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden bij het team

openbare ruimte van de gemeente Hilvarenbeek en bij de betreffende instanties te zijn ingediend.

- Het college is op grond van art. 5,19, lid 4 en onder b, Wabo bevoegd om de omgevingsvergunning in te trekken indien ernstig gevaar bestaat dat de beschikking mede zal worden gebruikt om: uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of strafbare feiten te plegen.
- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juni) mogen eventueel in het plangebied aanwezige vegetatie, bosjes, en opstallen niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun omgeving.
- Individuen van zoogdier- en amfibiesoorten die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, dienen door het tijdig ongeschikt maken van het habitat te worden "verjaagd" of gevangen en vervolgens worden vrijgelaten in aanliggend gebied, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.
- Er is geen nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Derhalve dienen de aanwezige bomen met holten en eventuele omringende, geleidende bomen behouden te blijven om negatieve effecten, zoals het vernielen van een voortplantingsplaats of rustplaats uit te sluiten. Vanwege het voorkomen c.q. beperken van verstoring dient hierbij dan wel te worden gewerkt conform een werkprotocol.
- Indien de bomen met holten alsnog niet behouden kunnen blijven, is mogelijk sprake van een negatief effect op vleermuizen. Om in die situatie uitsluitsel te verkrijgen over het gebruik van deze boomholtes als verblijfplaats van vleermuizen, dient nader onderzoek (conform het vleermuisprotocol 2021) uitgevoerd te worden.
- Aanbevolen wordt om de voor bosgebieden waardevolle rode bosmier te behouden binnen het plangebied. Door het bosmierennest en de omliggende bomen ter plaatse te behouden, worden negatieve effecten op het nest voorkomen. Om te voorkomen dat er per ongeluk met voertuigen overheen wordt gereden, adviseren we om vooraf een werkprotocol ter bescherming van het nest op te stellen.
- Als tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.
- Ruim een maand voor de start van de werkzaamheden dient er een melding te worden ingediend bij de provincie Noord-Brabant voor het kappen van een houtopstand.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 9 december 2021 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen of adviezen ingediend.

Ter inzagelegging

Het besluit omgevingsvergunning, de verklaring van geen bedenkingen en de daarbij behorende stukken liggen met ingang van donderdag 17 februari 2022 gedurende zes weken (tot en met woensdag 30 maart 2022) ter inzage bij de balie in het gemeentehuis, Vrijthof 10 in Hilvarenbeek.

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht beroep instellen tegen het definitieve besluit tot vergunningverlening. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes (6) weken. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt. Een beroepschrift dient te worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Bij het instellen van beroep wordt griffierecht geheven. Meer informatie over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betalen wordt door de griffie van de rechtbank verstrekt.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en moet minstens bevatten:

- (a) de naam en het adres van de indiener;
- (b) de dagtekening;
- (c) een aanduiding van het besluit waartegen het beroep zich richt; en
- (d) de gronden van het beroep (motivering).

Ook moet bij het beroepschrift een afschrift worden overgelegd van het besluit waartegen het zich richt.

Voorts kan op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant (zie bovenstaand adres), worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Inwerkingtreding

De definitieve omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift, zoals bedoeld in artikel 6.7 van de Algemene wet bestuursrecht, is verstreken of indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, nadat hierop uitspraak is gedaan. Het is dan ook, gedurende in ieder geval zes weken, niet toegestaan gebruik te maken van de omgevingsvergunning.

Hilvarenbeek, 8 februari 2022

Gebruiksdoel:	Stal overige gebruiks- functie	Centrumgebouw bijeenkomstfunctie industriefunctie kantoorfunctie overige gebruiksfunctie	logiesappartementen logiesfunctie
Inhoud [m ³]:	5.045	11.250	15(gebouwen)*1125m ³ =16.877
Gebruiksoppervlak [m ²]:	892	1.855 302 55 530	120(appartementen)*41m ² =3.912

burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek,
namens dezen,



teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling & Vergunningen
Dietrich van Roest



Raadsbesluit definitieve verklaring van geen bedenkingen t.b.v. het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van Safari Resort fase 2 op Recreatiepark Beekse Bergen

Agendapunt nr.: 11

De raad van de gemeente Hilvarenbeek,

gezien het voorstel van het college,

gezien de ingekomen aanvraag van Safari Resort Ontwikkeling B.V. voor de realisatie van Safari Resort fase 2 binnen het Recreatiepark Beekse Bergen, bestaande uit 15 gebouwen met elk 8 recreatieverblijven en een centraal voorzieningengebouw ter grootte van 2.580 m² en een stal, voor het afwijken van het inpassingsplan 'Recreatiepark Beekse Bergen';

overwegende dat:

- de goothoogte van de beoogde gebouwen en de oppervlakte van het beoogde centraal voorzieningengebouw afwijkt van de regels van het geldende inpassingsplan;
- de beoogde ontwikkeling niet met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid of als kruimelgeval kan worden vergund;
- in het kader van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wabo het mogelijk is om een omgevingsvergunning te verlenen indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- het college van burgemeester en wethouders bereid is om de omgevingsvergunning te verlenen;
- er over de ontwerp vvgb geen zienswijzen zijn ingediend;
- het college van burgemeester en wethouders bevoegd is tot het verlenen van de omgevingsvergunning maar hiervoor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad nodig is;

gelet op de Gemeentewet;

besluit:

De definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de definitieve omgevingsvergunning voor de realisatie van Safari Resort fase 2 binnen Recreatiepark Beekse

Bergen voor het afwijken van de maximale goothoogte en toegestane oppervlakte bvo horeca in het centrumgebouw en van de maximaal toegestane goothoogte voor de recreatieverblijven en de stal.

Besloten in zijn openbare vergadering van 3 februari 2022.
de raad,

Raadsgriffier
de heer M. Janus



Plaatsvervangend voorzitter
de heer W.J.M. Vennix

