

Afdoening toezegging

Nummer	428
Onderwerp	Bevoegdheden Chaletpark De Lork
Toegezegd in	Raadsplein
Datum toezegging	09 oktober 2025
Portefeuillehouder	wethouder Anne Cristien Spekle
Datum afdoening	11 november 2025
Behandelaar	Tim Lauwers

Toezeegging

Tijdens de actualiteitsessie van het raadsplein van 9 oktober jl. is aan het college verzocht om een korte uiteenzetting van de rol, de taken en de mogelijkheden die zowel de gemeente als de provincie heeft in het kader van de ontwikkelingen die zich voordoen op Chaletpark De Lork. Wethouder Spekle heeft hierbij de toezegging gedaan een inspanningsverplichting te zullen doen om te kijken of dit behapbaar inzichtelijk gemaakt kan worden. In dit afdoeningsbericht is geprobeerd dit beknopt uiteen te zetten.

Uitwerking

Privaatrechtelijke overeenkomsten

Op voorhand dient opgemerkt te worden dat zowel de gemeente als de provincie geen rol en bevoegdheden heeft bij privaatrechtelijke afspraken tussen huurders en de nieuwe eigenaar van Chaletpark De Lork. Dit betekent dat de gemeente en de provincie geen enkele rol en bevoegdheid heeft bij de opgelegde opzegging van de huurovereenkomsten van huurders van de vaste standplaatsen.

Terugblik gesprek nieuwe eigenaar Chaletpark De Lork 30 oktober jl.

Op 30 oktober jl. heeft een kennismakingsbezoek plaatsgevonden op het Chaletpark De Lork. De nieuwe eigenaar heeft hierbij uitleg gegeven over de plannen, waarna een rondleiding is gegeven over het park. De nieuwe eigenaar heeft hierbij aangegeven voornemens te zijn om het park te herstructureren, waarbij de ondergrond wordt verkocht en het park vervolgens wordt verkaveld. Aanleiding van de beoogde herstructurering is dat sommige chalets in slechte staat c.q. verouderd zijn en op te korte onderlinge afstand staan, gelet op brandveiligheid. Daarom is beoogd om het park te verdunnen (afname van circa 95 naar 85-80 plaatsen) en ter plaatse nieuwe chalets te plaatsen. Aan de hand hiervan en middels een eenduidige groene inrichting van de percelen, wil de initiatiefnemer een kwaliteitsslag op het park behalen, het park aantrekkelijker maken voor een bredere doelgroep en de chalets aanbieden voor toeristische verhuur en op die manier inkomsten genereren.

Gemaakte afspraken

Tijdens het kennismakingsbezoek is afgesproken dat Chaletpark De Lork de navolgende zaken met ons deelt:

- De conceptverkavelingstekening (is nog enkel illustratief);
- De quickscan flora en fauna;
- Verder wordt door Chaletpark De Lork middels een memo een tijdlijn en planning gemaakt van de werkzaamheden. Aan de hand hiervan en de beoogde invulling van het plangebied wordt middels deze memo en AERIUS-berekeningen aangetoond dat geen sprake is van een noemenswaardige stikstofdepositie. Dit wordt met de gemeente gedeeld en wordt vervolgens beoordeeld.

Rol initiatiefnemer

De initiatiefnemer dient te toetsen of de beoogde herontwikkeling van Chaletpark De Lork passend is binnen het geldende Omgevingsplan en vergunningsvrij is. Als dat het geval is, kan het zo zijn dat de beoogde herontwikkeling zonder vergunning gerealiseerd kan worden voor het ruimtelijk spoor.

Als de beoogde herontwikkeling passend is binnen het geldende Omgevingsplan, maar niet vergunningsvrij is, dient de initiatiefnemer een omgevingsvergunningaanvraag in te dienen. Er kan een omgevingsvergunning nodig zijn voor plaatsing van de chalets, maar ook voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Wanneer het laatste het geval is, kan het noodzakelijk zijn dat wordt onderbouwd om welke reden bijvoorbeeld de waterhuishoudkundige situatie niet wordt aangetast of landschaps- en natuurwaarden niet in het geding komen.

Wanneer de beoogde herontwikkeling niet passend is binnen het geldende Omgevingsplan kan de initiatiefnemer een principeverzoek indienen waarin de beoogde plannen uiteen worden gezet en onder meer een toetsing aan relevante beleidskaders plaatsvindt. Mocht hieruit een positief principebesluit volgen, dient door de initiatiefnemer een ruimtelijke procedure opgestart te worden en dient onder meer aan de hand van een onderbouwing, al dan niet met onderzoeken, aangetoond te worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarnaast dient de initiatiefnemer tevens te toetsen of de beoogde herontwikkeling een negatief effect heeft op (beschermde) flora en fauna en op aangrenzende Natura-2000 gebieden. In dat kader dient een quickscan flora en fauna uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op (beschermde) flora en fauna. Ook dient aan de hand van AERIUS-berekeningen aangetoond te worden dat de beoogde herontwikkeling geen noemenswaardige stikstofdepositie tot gevolg heeft op aangrenzende Natura-2000 gebieden. Als dit wel het geval is, dient de initiatiefnemer bij de provincie Noord-Brabant hiervoor een natuurvergunning aan te vragen.

Rol gemeente

De initiatiefnemer heeft, zoals hiervoor reeds is aangegeven, te kennen gegeven voornemens te zijn om het park te herontwikkelen, om volledig binnen de kaders van het Omgevingsplan te blijven en om alles vergunningsvrij te realiseren. Er wordt momenteel onder meer aan hand een controle van de modelwoning gecontroleerd of de voorgenomen herontwikkeling inderdaad volledig passend is binnen het Omgevingsplan en vergunningsvrij is. Als de plannen inderdaad volledig passend zijn binnen het geldende Omgevingsplan en geen sprake is van een vergunningplicht (dus vergunningsvrij) hebben we als gemeente geen enkele

bevoegdheid en/of mogelijkheid om hierin bij te sturen. Verder is tevens door ons gecontroleerd of een exploitatievergunning nodig is. Dit blijkt niet nodig te zijn voor enkel het exploiteren van een recreatiepark.

Ook heeft de initiatiefnemer te kennen gegeven dat binnen de huidige groenstructuren wordt gebleven, er verder in principe geen bomen worden gekapt en geen verdere wijziging voor wat betreft indeling, verharding, etc. aan de orde zullen zijn. Hiertoe is onder meer reeds een quickscan flora en fauna uitgevoerd die door ons zal worden beoordeeld. Wanneer zich ter plaatse activiteiten gaan voordoen, zal door de gemeente een toetsing aan het Omgevingsplan plaatsvinden en zal worden gekeken of werkzaamheden worden uitgevoerd waarvoor een vergunningplicht geldt. Door de initiatiefnemer wordt hiertoe een memo aangeleverd van de beoogde werkzaamheden en planning. In het geldende Omgevingsplan is namelijk een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor diverse werken en werkzaamheden. Ook is specifiek vanwege de dubbelbestemming "Waarde – Natuur – Attentiegebied" om negatieve effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied te voorkomen. Als voor de werkzaamheden geen vergunningplicht geldt, is er geen sprake van een bevoegdheid en/of mogelijkheid om hierin bij te sturen gelet op het aanlegvergunningstelsel.

Indien ten aanzien van werken of werkzaamheden toch sprake is van een vergunningsplicht, dient de initiatiefnemer een omgevingsvergunning in te dienen. Deze zal vervolgens door ons worden beoordeeld. Hierbij zal onder meer worden beoordeeld of aanwezige waarden hierdoor niet in het geding komen en of de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt aangetast. Als hier geen sprake van is, kan een omgevingsvergunning worden verleend. Ook zullen gedane meldingen of verzoeken tot handhaving door ons worden opgepakt, waarbij, indien nodig, controle zal plaatsvinden en actie ondernomen zal worden.

Wanneer de eventuele plannen voor herstructurering passend zijn binnen het geldende Omgevingsplan, maar toch vergunningplichtig zijn, dient de initiatiefnemer een omgevingsvergunning in te dienen. Wij zullen deze vervolgens toetsen aan de kaders uit het geldende Omgevingsplan en andere relevante beleidskaders, waaronder het Besluit bouwwerken leefomgeving. Aan de hand van de toetsing zal een besluit worden genomen ten aanzien van de omgevingsvergunningaanvraag en daarnaast zal ook een Bibob-toetsing plaatsvinden.

Als de eventuele plannen voor herstructurering toch niet blijken te passen binnen het Omgevingsplan, dient de initiatiefnemer een principeverzoek/conceptverzoek in te dienen. Wanneer het principeverzoek wordt ingediend, zal de wenselijkheid worden bepaald en zal onder meer een toetsing aan relevante beleidskaders plaatsvinden, waaronder de Visie Buitengebied en de Visie Toerisme en Recreatie 2022. Ook zal hierbij een toetsing aan provinciale beleidskaders, waaronder de Omgevingsverordening Noord-Brabant, plaatsvinden. Afhankelijk van de plannen voor herstructurering zal ook afstemming met de provincie worden gezocht. Uiteindelijk zal een besluit worden genomen over het principeverzoek. In het principebesluit is het mogelijk om voorwaarden te verbinden aan de beoogde ontwikkeling en is dus sprake van bevoegdheid en/of mogelijkheid om hierin bij te sturen.

Wanneer een ruimtelijke aanvraag wordt ingediend om af te wijken van het geldende Omgevingsplan zal onder meer worden gekeken naar de te volgen procedure, zal worden beoordeeld of hiermee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en zal wederom een toetsing aan relevante beleidskaders plaatsvinden, zoals hiervoor beschreven. Afhankelijk van de plannen en de te volgende procedure is het college of uw raad bevoegd gezag. Bij een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse)

omgevingsplanactiviteit is het college bevoegd gezag, met al dan niet bindend advies van uw raad. Bij een wijziging van het Omgevingsplan is uw raad bevoegd gezag. Aan de hand van de toetsing of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een toetsing aan relevante beleidskaders zal tot verlening en/of vaststelling worden overgegaan.

Rol provincie

De provincie heeft haar meest relevante beleidskaders vervat in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor zover een afwijking van het geldende Omgevingsplan is beoogd, zal ook een toetsing hieraan plaatsvinden. Afhankelijk van de plannen voor herstructurering en of van het Omgevingsplan wordt afgeweken, zal ook afstemming met de provincie worden gezocht. In sommige gevallen geldt adviesrecht van Gedeputeerde Staten of dient het plan in het kader van vooroverleg aan de provincie voorgelegd te worden. Aan de hand van de plannen en de planvorm zal moeten worden gezien of hier sprake van is.

Verder is het bevoegd gezag bij natuurvergunningen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet bij de provincie Noord-Brabant komen te liggen. Ook is het ruimtelijk spoor niet langer onlosmakelijk verbonden met het natuurspoor. Mocht aan de hand van de plannen sprake zijn van activiteiten waarvoor een vergunning voor een Natura-2000 activiteit is vereist, dient deze bij de provincie te worden aangevraagd. De Omgevingsdienst Brabant Noord neemt deze vervolgens in behandeling namens de provincie.

Bijlagen

Geen.