

bestemmingsplan

Recreatieoord De Laarse Heide

26 januari 2012



bestemmingsplan Recreatieoord De Laarse Heide

inspraak
overleg ex artikel 3.1.1 Bro
ontwerpplan ter visie
vastgesteld
vastgesteld plan ter visie
in werking getreden
onherroepelijk geworden

29 september
2005 en 2010
18 november 2010
26 januari 2012

26 januari 2012

werknummer 08908003A - V15

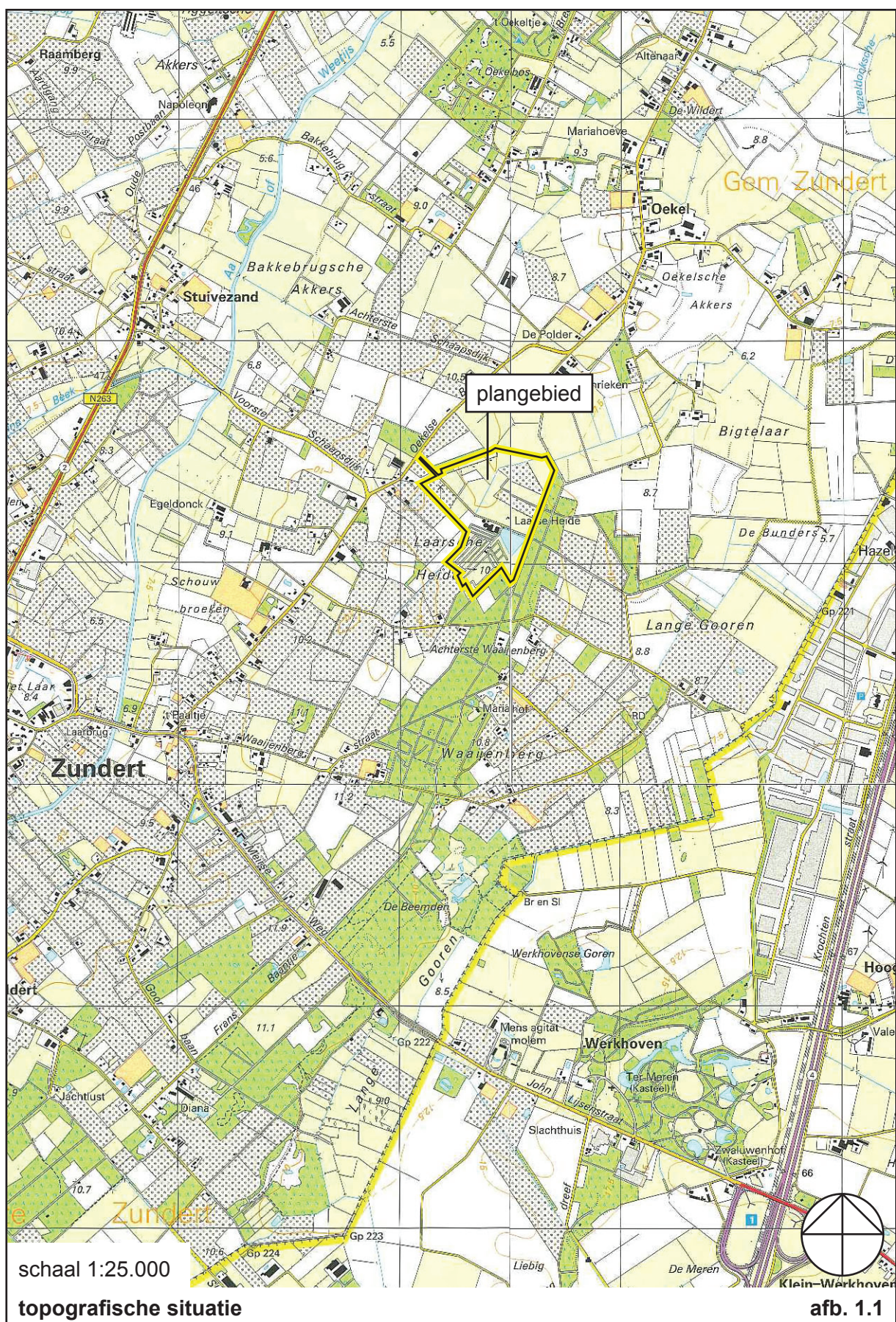
INHOUD TOELICHTING

	blz.
1. Inleiding	1.1
1.1 Aanleiding	1.1
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	1.2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	1.3
2. Beleid in groter verband	2.1
2.1 Nationaal niveau	2.1
2.2 Provinciaal niveau	2.3
2.3 Gemeentelijk niveau	2.11
2.4 Conclusies groter verband	2.15
3. Bestaande toestand	3.1
3.1 Directe omgeving	3.1
3.2 Plangebied	3.2
4. Ondernemingsplan / bedrijfsplan	4.1
4.1 Evaluatie en probleemomschrijving	4.1
4.2 Bedrijfsplan	4.2
4.3 Toetsing bedrijfsplan	4.3
4.4 Advies AAB	4.5
5. Ruimtelijk plan	5.1
5.1 Doelstellingen en randvoorwaarden	5.1
5.2 Ruimtelijke hoofdstructuur	5.2
5.3 Inrichtingsschets	5.8
5.4 Effecten	5.19
5.5 Beheer	5.20
6. Uitvoeringsaspecten	6.1
6.1 Bedrijven en milieuzonering	6.1
6.2 Bodem	6.2
6.3 Externe veiligheid	6.2
6.4 Geurhinder veehouderijen	6.4
6.5 Luchtkwaliteit	6.5
6.6 Verkeerslawaaï	6.6
6.7 Archeologie en cultuurhistorie	6.7
6.8 Flora en fauna	6.8
6.9 Waterparagraaf	6.9
7. Financiële aspecten	7.1
7.1 Economische uitvoerbaarheid	7.1
7.2 Kostenverhaal	7.1
8. Juridische aspecten	8.1
8.1 Algemeen	8.1
8.2 Planregels	8.1
9. Procedure	9.1
9.1 Inspraak	9.1
9.2 Overleg ex artikel 10 Bro 1985 / artikel 3.1.1 Bro	9.1
9.3 Beantwoording zienswijzen	9.1
9.4 Vaststelling door gemeenteraad	9.1

Bijlagen bij de toelichting (zie bijlagenbundel)

Kaart

Inrichtingsschets



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft het bestemmingsplan "Recreatieoord De Laarse Heide" in de gemeente Zundert.

De topografische situatie is weergegeven op afbeelding 1.1.

Dit bestemmingsplan kent een lange voorbereidingstijd, mede het gevolg van twee externe factoren:

1. De voor de ontwikkeling van het recreatieoord benodigde gronden moesten deels in het kader van de landinrichting Zundert worden toebedeeld.
2. De gemeente Zundert heeft na een lange afweging algemeen beleid opgesteld ten aanzien van het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen. De initiatiefnemer heeft in het najaar van 2008 een overeenkomst ondertekend inzake permanente bewoning op Recreatieoord De Laarse Heide.

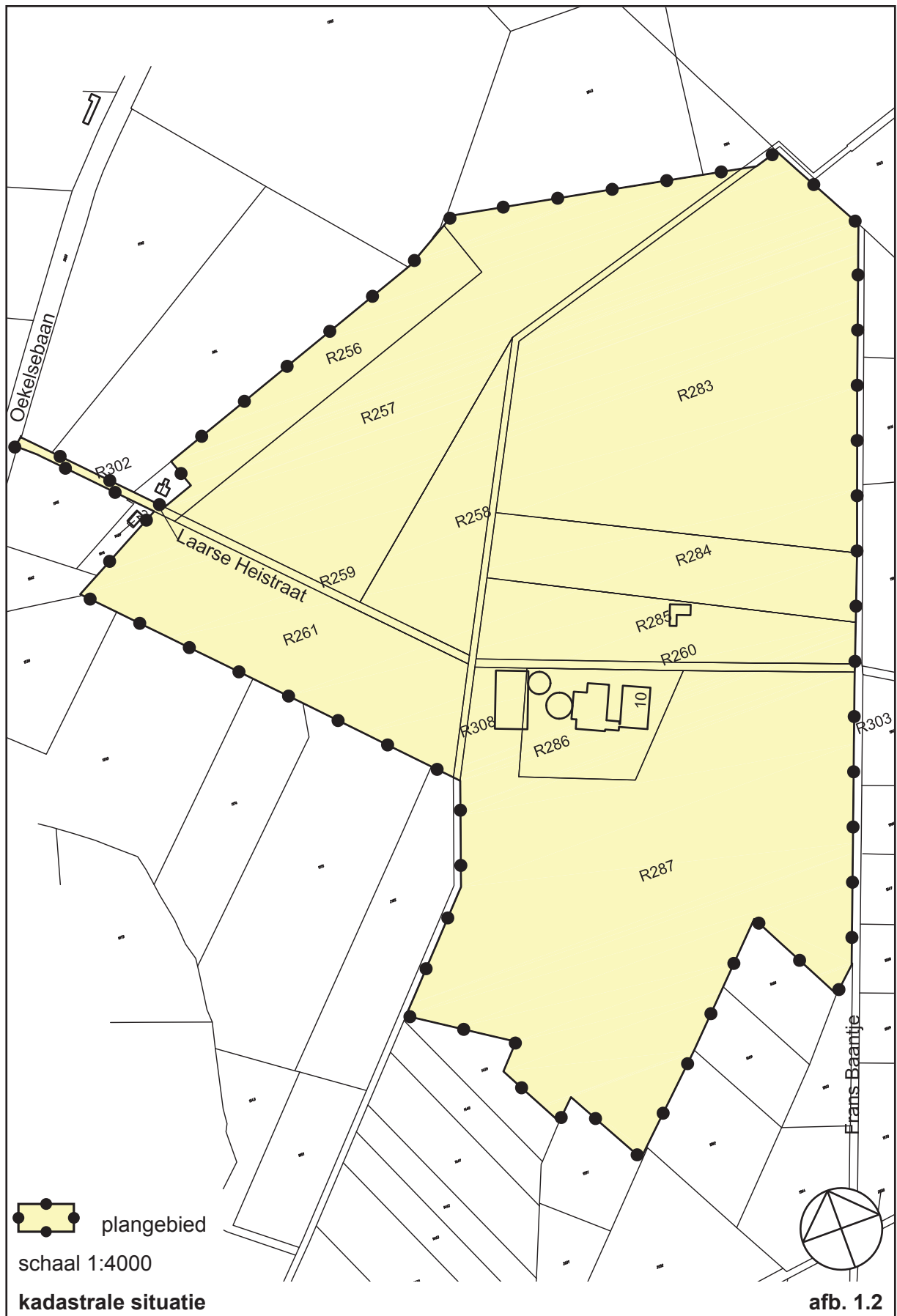
Voorgeschiedenis

Ca 40 jaar geleden is camping De Laarse Heide opgericht. Begonnen op 3,5 ha bedraagt de omvang thans ca 9 ha, inclusief paardenstallen en manege. Gestart werd in de wei met minimale voorzieningen. Thans zijn de voorzieningen van middelmatig niveau en voldoen ze niet geheel aan de eisen van de tijd.

De eigenaar-exploitant wenst de traditionele camping om te bouwen naar een eigentijds recreatieoord. Een en ander ten behoeve van de continuïteit van het bedrijf. Hierover is de eigenaar-exploitant sinds 1990 in overleg met de gemeente en de provincie. In 1998 is aan de provinciale planologische commissie (PPC) een eerste voorontwerpbestemmingsplan "Recreatieoord De Laarse Heide" ter beoordeling voorgelegd, in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985.

De gemeente heeft in de structuurvisiePlus de noodzaak onderkend dat de verblijfsrecreatieve bedrijven ruimte voor vernieuwing krijgen. Ook de andere recreatiebedrijven in de gemeente ontwikkelen zich overeenkomstig de eisen van de tijd, reden waarom de gemeente besloten heeft aan een verbetering en uitbreiding van Recreatieoord De Laarse Heide mede te willen werken.

Zoals in deze paragraaf reeds is gesignaleerd, is de noodzakelijke vernieuwing van het bedrijf jaren opgehouden, omdat gewacht moest worden op de langlopende ruilverkaveling en het beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen.



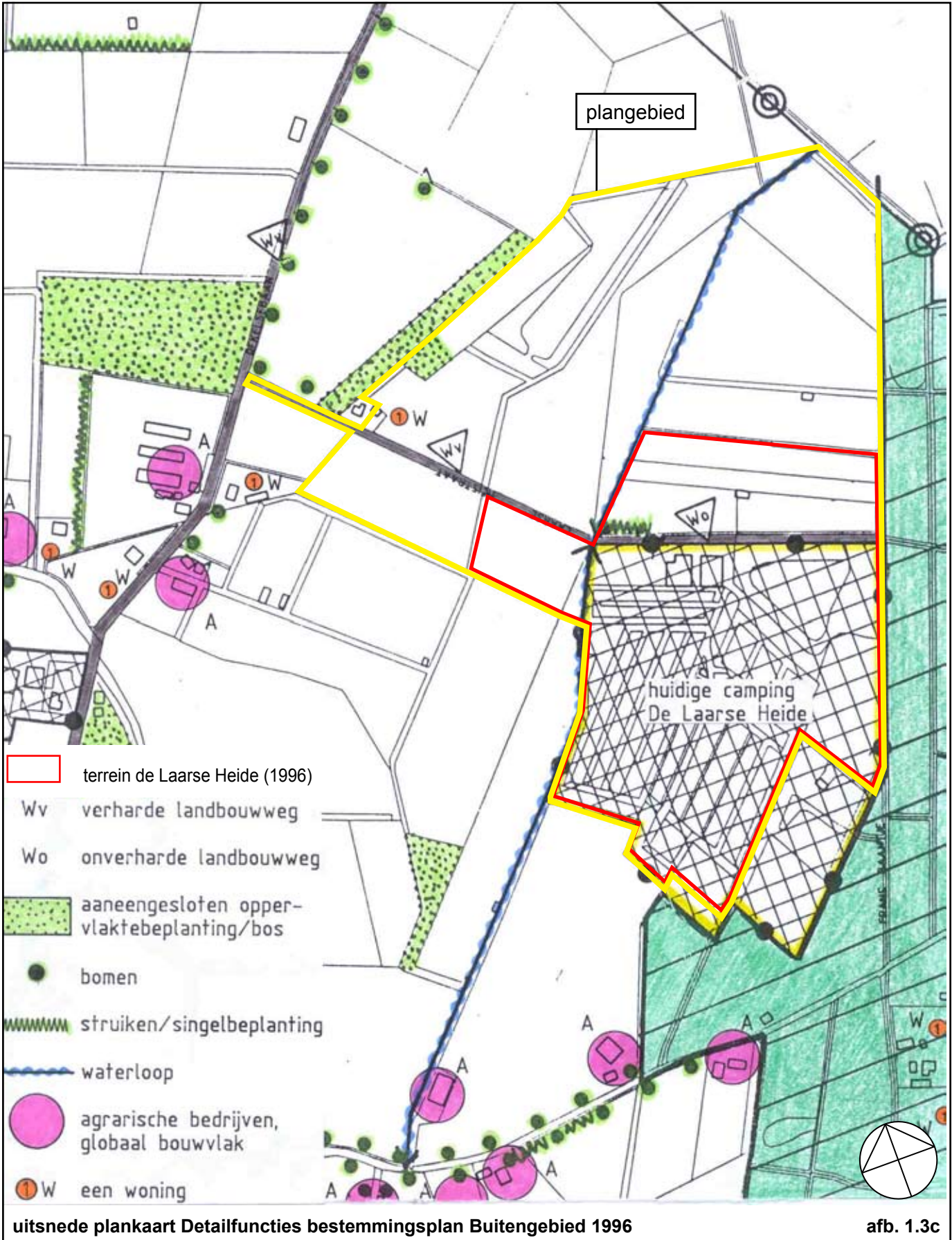
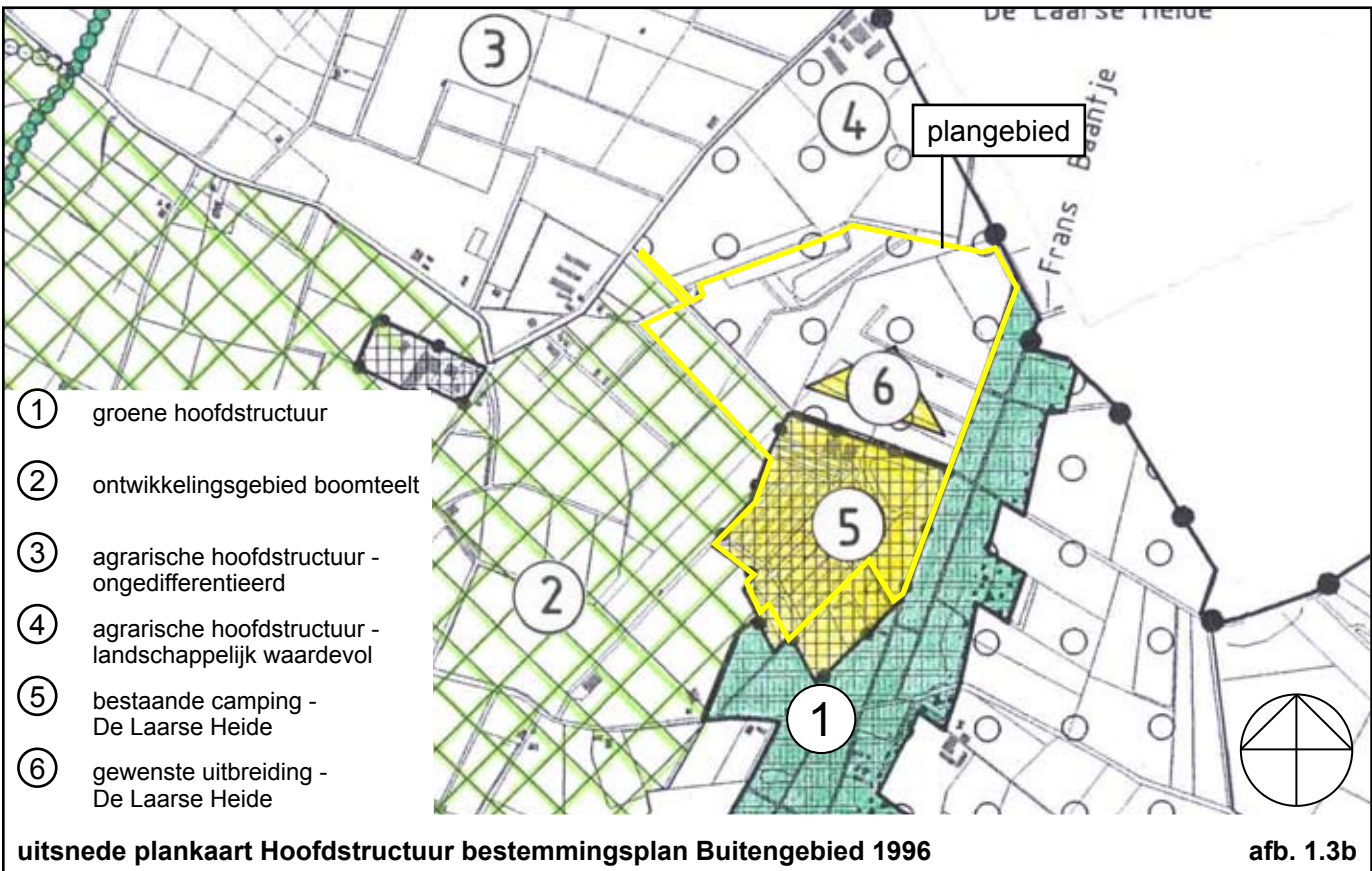
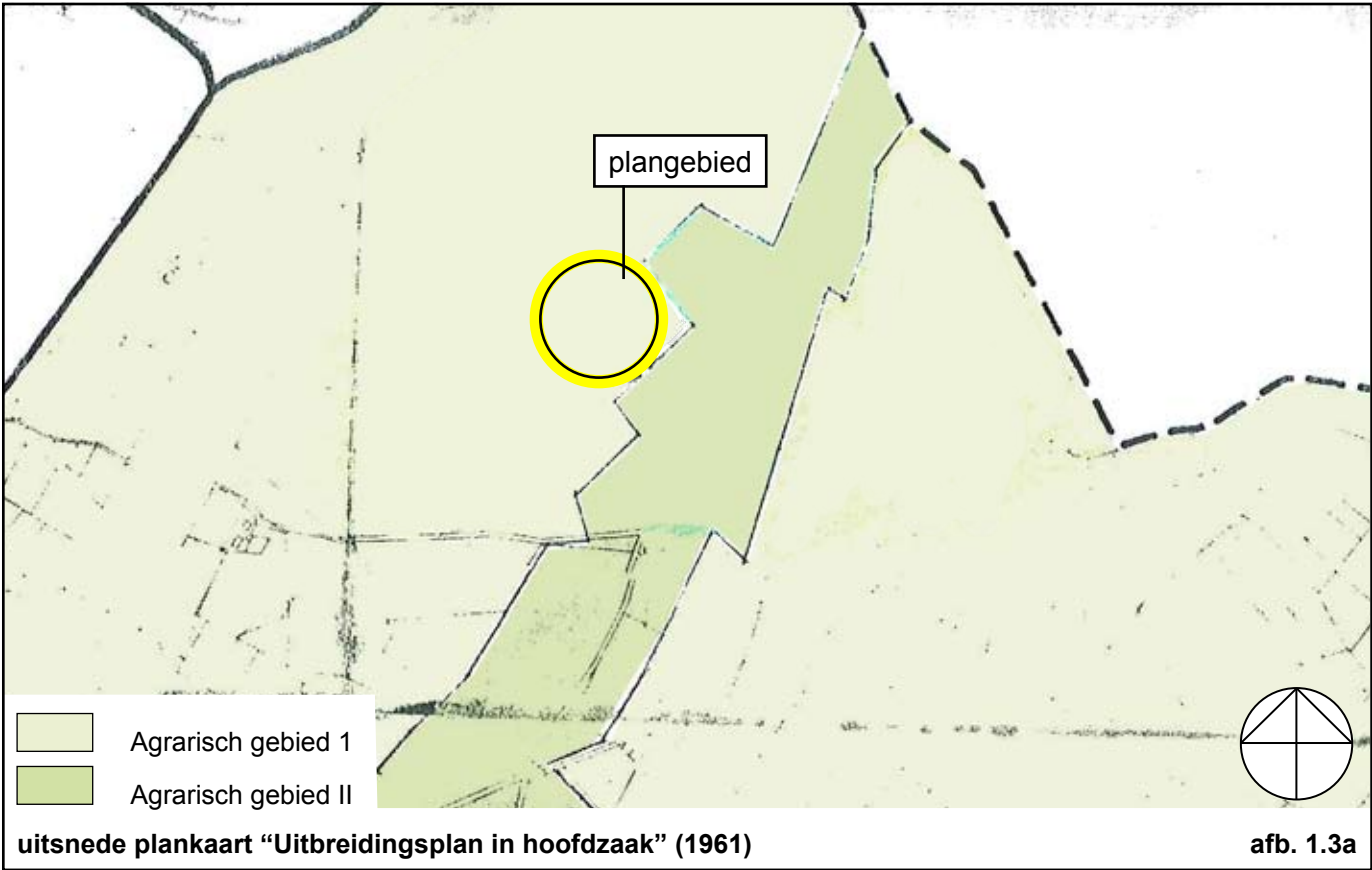
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De kadastrale situatie is op afbeelding 1.2 weergegeven. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.

De gronden zijn kadastraal bekend, als gemeente Zundert, sectie R. De nummers, oppervlakten en eigenaren zijn in onderstaande tabel opgenomen.

perceelnr.	oppervlakte	eigenaar
256 (ged.)	9.725 m ²	A.L.F.W. Zandbergen
257	32.800 m ²	C.J.H. Zandbergen
258	9.670 m ²	A.L.F.W. Zandbergen
259	1.400 m ²	A.L.F.W. Zandbergen
260	1.640 m ²	J.M. Billet
261	21.425 m ²	A.L.F.W. Zandbergen
283	54.285 m ²	A.L.F.W. Zandbergen
284	12.895 m ²	J.M. Billet
285	12.100 m ²	A.L.F.W. en C.J.H. Zandbergen en J.M. Billet
286	7.800 m ²	A.L.F.W. Zandbergen
287	70.445 m ²	J.M. Billet
302	780 m ²	Gemeente Zundert
308	2.650 m ²	Waterschap Brabantse Delta

Het gebied heeft een totale oppervlakte van ca 24 ha. De gronden zijn overwegend eigendom van het echtpaar Zandbergen-Billet en zoon.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ten behoeve van de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen zijn drie bestemmingsplannen van toepassing.

1. Uitbreidingsplan in hoofdzaak

Voor de bestaande camping De Laarse Heide vigeert nog het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak" (1961). Afbeelding 1.3a geeft een uitsnede van de plankaart weer. Onderhavig plangebied is indicatief aangegeven. In dit plan heeft de camping de bestemming Agrarisch gebied I.

2. Bestemmingsplan Buitengebied, ca 1980

Begin 1980 is een nieuw bestemmingsplan "Buitengebied" in voorbereiding genomen. In dit plan was De Laarse Heide conform de toen bestaande (en tevens huidige) grootte en met de toen bestaande (en tevens huidige) bebouwing opgenomen. Dit bestemmingsplan is evenwel nooit in procedure gebracht.

3. Bestemmingsplan Buitengebied 1996

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1996" is de bestaande camping De Laarse Heide niet opgenomen.¹ Wel de gronden waarop de uitbreiding van het recreatieoord is gepland. Het vigerende bestemmingsplan is:

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23-07-1998;
- goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 08-02-2000;
- onherroepelijk na uitspraak Raad van State d.d. 05-12-2001.

Afbeelding 1.3b geeft de hoofdstructuur c.q. de ontwikkeling voor het betreffende gebied. De onderdelen zijn gemerkt:

- merk 1, betreft elementen van de groene hoofdstructuur (GHS) uit het streekplan, met name multifunctioneel bos direct langs de oostzijde van De Laarse Heide.

Voor het overige behoort de omgeving van De Laarse Heide tot de agrari-sche hoofdstructuur (AHS). Binnen de agrarische hoofdstructuur zijn de volgende ontwikkelingselementen aangeduid:

- merk 2, ontwikkelingsgebied voor de boomteelt;
- merk 3, agrarische hoofdstructuur, ongedifferentieerd;
- merk 4, agrarische hoofdstructuur, landschappelijk waardevol;
- de bestaande camping, gemerkt 5, maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied.

Het blijkt dat de uitbreiding van De Laarse Heide, gemerkt 6, geprojecteerd is in een gebied met de aanduiding AHS landschappelijk waardevol. Dit gebied is niet aangemerkt voor de boomteelt.

¹ Daarbij is overigens het terrein van De Laarse Heide onjuist weergegeven. Op afbeelding 1.3c is met een rode contour het feitelijke terrein van de toenmalige camping weergegeven.

Afbeelding 1.3c geeft nog detailfuncties op perceelniveau. Relevant voor De Laarse Heide zijn:

binnen het plangebied: een waterloop, singelbeplanting, een verharde landbouwweg (Wv) en een onverharde landbouwweg (Wo);

buiten het plangebied: aaneengesloten bos, agrarische bedrijven, burgerwoningen.

Conclusies

Uit het bestemmingsplan Buitengebied 1996 kunnen de volgende conclusies getrokken worden met betrekking tot Recreatieoord De Laarse Heide:

1. De huidige camping maakt geen deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 1996.
2. De voorgenomen uitbreiding ligt op gronden met de bestemming "Agrarische hoofdstructuur, landschappelijk waardevol", geen ontwikkelingsgebied boomteelt zijnde.
3. Binnen het uitbreidingsgebied liggen een waterloop die positief bestemd is en een kleine singelbeplanting.

2. BELEID IN GROTER VERBAND

De planologische ontwikkelingsmogelijkheden van Recreatieoord De Laarse Heide worden primair bepaald door het ruimtelijke ordeningsbeleid van de overheid. Achtereenvolgens worden daarom kort de beleidsplannen/doelstellingen genoemd op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

2.1 Nationaal niveau

2.1.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet.

Onderhavig plangebied ligt op ca 10,5 km afstand van het dichtst bij zijnde Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos'.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de aangewezen Natura 2000-gebieden c.q. in de voor Natura 2000 aangewezen invloedsgebieden.

2.1.2 Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorlopend naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basis kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur.

Ten aanzien van recreatie bevat de nota in het bijzonder onderstaand citaat met betrekking tot recreatie.

“Er is een kwantitatief en kwalitatief tekort aan ‘groene’ en ‘blauwe’ recreatiemogelijkheden. Toenemende verstedelijking, veranderende vrijetijdsbehoeften en versnippering van landschappen en groengebieden zijn hier de oorzaak van. De provincies en de gemeenten zijn verantwoordelijk voor een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies en voor het recreatief medegebruik van natuur en landschap. Het rijk heeft een stimulerende en faciliterende rol”

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

2.2 Provinciaal niveau

De relevante provinciale plannen zijn:

- Structuurvisie RO;
- Verordening ruimte;
- Hoofdlijnen Actualisatie van het Brabantse grondstoffenbeleid.

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening bevat de visie van het provinciale bestuur op de ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. De Structuurvisie is inmiddels vastgesteld door Gedeputeerde Staten, maar doorloopt thans nog de formele procedure en mondt uit in vaststelling door Provinciale Staten. Naar verwachting treedt de Structuurvisie op 1 januari 2011 in werking.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. Onderhavig plangebied is aangeduid.



uitsnede plankaar Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Het plangebied ligt deels binnen de aanduiding "groenblauwe mantel". en deels binnen "Zoekruimte primair agrarisch gebied".

Analyse

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties, zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

De uitbreiding van het recreatieoord ligt binnen de groenblauwe mantel. Het gebied is thans grasland en wordt getransformeerd tot een nieuw recreatie landschap met plassen, randgroenstructuur en standplaatsen op de oevers.

In plaats van het "mono-functionele grasland" komt er een variatie aan natuur en ruimte voor recreatie.

Gemengd landelijk gebied

"De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etcetera.

Bestaande bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen kunnen zich in beginsel verder ontwikkelen."

Voorwaarden daarbij zijn, dat een bedrijfsmatige exploitatie (geen permanent wonen) is verzekerd en dat rekening wordt gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestaande functies.

Het bestaande deel van het recreatieoord ligt binnen het gemengde landelijke gebied.

Met onderhavig plan wordt een uitbreiding van een bestaand recreatiepark voorzien. In hoofdstuk 6 wordt aangetoond dat omliggende functies niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. Een bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd in het bedrijfsplan zoals in hoofdstuk 4 beschreven.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen c.q. is niet in strijd met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

2.2.2 Verordening ruimte

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft met ingang van 18 november 2010 gedurende zes weken ter visie gelegen.

In het ontwerpplan was een toetsing opgenomen aan de provinciale Verordening, zoals die toen van toepassing was. Met name Fase 1 vastgesteld; Fase 2 als ontwerp in procedure.

Sinds 1 maart 2011 is de Verordening van kracht zoals vastgesteld door Provinciale Staten. In het vervolg wordt het bestemmingsplan hieraan getoetst.

Hoofdstuk 2. Bevordering van Ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 2.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Ad 2.1.1.

Voorliggend plan is sinds begin jaren negentig vorige eeuw in ontwikkeling. In 1996 heeft de toenmalige PPC een positieve principe-uitspraak gedaan. Het plan-initiatief is qua hoofdstructuur sindsdien niet veranderd.

Het plan is opgehouden vanwege de ruilverkaveling Zundert.

In de toelichting wordt de ruimtelijke inpassing in de omgeving en de interne opbouw beschreven.

Ad 2.1.2.

In het kader van de continuïteit van de bedrijfsvoering is een uitbreiding van de bestaande voorzieningen en staanplaatsen op Recreatieoord De Laarse Heide noodzakelijk. Het bedrijf moet met de tijd en de huidige ontwikkelingen meegaan wil het rendabel blijven. Voor de noodzakelijke uitbreidingen ontbreken reële mogelijkheden binnen het bestaande ruimtebeslag. Een ruimtelijke uitbreiding van het recreatieoord is noodzakelijk. Ad 2.1.3.

Ten behoeve van het plan zijn onderzoeken uitgevoerd voor de archeologie, bodem, hydrologie, flora-fauna.

Het plan gaat gepaard met een royale randgroenvoorziening die leidt tot een aantrekkelijke landschappelijke uitstraling en versterking van de nabij gelegen ecologische verbindingszone, zoals beschreven in hoofdstuk 5 van voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast vormen de belangen van de waterhuishouding de primaire randvoorwaarde voor de ruimtelijke inrichting. Met onderhavig plan wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en waarden van de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. De belangen van het watersysteem zijn in overleg met het waterschap uitgewerkt.

In hoofdstuk 5 worden de te verwachten verkeerseffecten van voorgenomen plan beschreven. In totaliteit vormt de verwachte toename geen probleem voor een goede verkeerstechnische afwikkeling.

Artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ad 2.2.1.

Voorliggend plan betreft een verbetering van de bestaande camping en een uitbreiding. De uitbreiding betreft de transformatie van ca 13,4 ha agrarische gronden naar een recreatief landschap met plassen, oevers voor recreatieve verblijfs-eenheden en een landschappelijke inpassing in de omgeving.

Voor het graven van de plassen loopt een procedure voor de ontgrondingsvergunning. De herinrichting zal mede worden bekostigd uit de zandopbrengsten. Sprake is van "werk met werk maken".

De beoogde kwaliteiten zijn juridisch vervat in de onderscheiden bestemmingen. De ontwikkeling wordt geheel bekostigd door de initiatiefnemer. Er zijn geen overheidsgelden en/of subsidies aan de orde.

Ad 2.2.2.

Voorliggende ontwikkeling is voorzien in de ruilverkaveling Zundert. Bovendien past de ontwikkeling in het algemene beleid van de gemeente Zundert met betrekking tot de grootschalige bedrijfsrecreatie.

Ad 2.2.3.

Onderhavig plan behelst mede een versterking van de ecologische verbindingsszone van de Schriekenloop aan de noordzijde van het plan en de bossen langs het Frans Baantje aan de oostzijde. Een en ander zoals beschreven in hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 5 Water

Artikel 5.7 Bescherming van zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen.

Ad 5.7.1 t/m 5.7.3.

Het plangebied ligt in het zoekgebied van het stroomgebied van de Schriekenloop. Ten noorden van het plangebied is de Schriekenloop aangewezen als ecologische verbindingsszone. Binnen het plangebied ligt een watergang van het waterschap De Brabantse Delta.

Voorliggend plan is opgesteld in overleg met het Waterschap. Dat heeft geleid tot de keuze van twee plassen. Een kleine plas, waarin de watergang is opgenomen. Deze plas krijgt een stuw, ten behoeve van de waterregulering. Het water uit deze kleine plas stroomt verder in De Schriekenloop. Royal Haskoning heeft de hydrologische onderzoeken uitgevoerd. Het Waterschap acht de wateraspecten beheersbaar en stemt in met dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Groenblauwe mantel

Artikel 6.3 Bescherming en ontwikkeling van de Groenblauwe mantel

Ad 6.3.1

Zoals hiervoor onder artikel 5.7. beschreven is het plan opgesteld in samenspraak met het Waterschap, dat instemt met het plan. Onder punt ad 2.2.3. is reeds vermeld dat het plan ook streeft tot een versterking van de ecologische en landschappelijke waarden in het plan en directe omgeving.

In de regels in het bestemmingsplan en de voorwaarden in de ontgrondingsvergunning zijn de bescherming en ontwikkeling van de aanwezige waarden vervat. Met name de bestemming Groen, met de randgroenstructuur en de moeraszone, en de principeprofielen in de ontgrondingsvergunning.

Ad 6.3.2

De toelichting bevat een beschrijving van de aanwezige waarden. De ter zake doende onderzoeken zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.

Hoofdstuk 11. Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Artikel 11.9 aanvullende en afwijkende regels voor recreatiewoningen.

Zoals hiervoor reeds vermeld, is onderhavig plan sinds begin jaren negentig in voorbereiding. In 1996 heeft de PPC een positieve principe-uitspraak gedaan. De hoofdstructuur in de principe-uitspraak is niet wezenlijk veranderd. De planontwikkeling is lange tijd opgehouden door de trage voortgang van de ruilverkaveling. Het ontwerpbestemmingsplan heeft sinds 2010 ter visie gelegen. De provinciale zienswijze d.d. 22 december 2010 bevat alleen opmerkingen op onderdelen.

Ad 11.9.2.

Het plan biedt de mogelijkheid voor 400 verblijfsrecreatieve eenheden. Bij een gemiddelde bezetting van 70% en 3 personen per verblijfseenheid kan het aantal overnachtingen bedragen $0,70 \times 400 \times 3 \times 365 = \text{ca } 300.000$ overnachtingen. Er is dus sprake van een 'grootschalige voorziening'. Zie verder ad 11.9.5

Ad 11.9.3

- a. In het bestemmingsplan (artikel 5.1.4) en in de overeenkomst ex art 6.24 Wro met de gemeente is vastgesteld dat de woningen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.
- b. Het plan voldoet aan de hedendaagse verwachtingen van de stedelijke verblijfsrecreanten.
- c. De centrale voorzieningen zijn geconcentreerd in twee bouwvlakken. Het bebouwd oppervlak van de recreatieve verblijfseenheden mag niet meer bedragen dan 65 m². De goot-en totale hoogte bedragen respectievelijk 3,5 en 6 m. Een en ander zoals thans gebruikelijk is op verblijfsrecreatieve parken.
- d. De relatie met de Groenblauwe mantel is beschreven onder Ad 6.3.1.

Ad 11.9.4

Zie hiervoor, Ad 11.9.2

Ad 11.9.5

Het plandeel uitbreiding is gelegen binnen de aanduiding Groenblauwe mantel. Gezien de lange voorgeschiedenis inclusief de PPC-uitspraak en een provinciale zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ligt bedoelde ontheffing in de rede.

Ad 11.9.6

De toelichting van voorliggend bestemmingsplan bevat de informatie met betrekking tot genoemde punten.

2.2.3 Hoofdpijnen Actualisatie van het Brabantse grondstoffenbeleid

Op 15 december 2006 hebben provinciale staten de nota "Hoofdpijnen Actualisatie van het Brabantse grondstoffenbeleid" vastgesteld. Met het beleid in deze nota wordt beoogd een bijdrage te leveren aan een duurzame ontwikkeling van de Brabantse samenleving. Het begrip duurzame ontwikkeling betekent voor de grondstoffenvoorziening dat zuinig en doelmatig moet worden omgegaan met ruimte en grondstoffenvoorraden en het stimuleren van een hoogwaardige inzet van alternatieven en secundaire bouwgrondstoffen.

Uitgangspunten

In dit beleid is er geen sprake van kwantitatieve sturing. Het accent ligt op de kwaliteit van de ontgrondingsprojecten. De relevante uitgangspunten van het bouwgrondstoffenbeleid zijn:

Bewerkstelligen kwaliteit door koppelingen van zandwinning met een of meer maatschappelijk gewenste functies

Bij een ontgroning wordt land omgezet in water. Er vindt dus een onomkeerbare functieverandering plaats. Daarmee moet zorgvuldig worden omgesprongen. Een ontgroning is alleen acceptabel als die gekoppeld is aan de realisering van één of meerdere maatschappelijk gewenste functies. Het winnen van zand is geen op zichzelf staand doel, maar is gemotiveerd vanuit het ontwikkelen van ruimtelijke projecten of functies. Kwaliteit heeft drie dimensies: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Zuinig omgaan met grondstofvoorraden in zandwinningen

Primaire bouwgrondstoffen met de meest hoogwaardige toepassingen zijn het meest schaars. Het is daarom van belang dat grondstoffen zo hoogwaardig mogelijk worden ingezet. Bij winningen wordt de winning van hoogwaardige oppervlakte-delfstoffen, zoals beton- en metselzand, gemaximaliseerd.

Marktwerking en draagvlak

De overheid voert geen kwantitatieve sturing. De provincie wijst, gemotiveerd vanuit de grondstoffenbehoefte, geen winlocaties meer aan. De markt moet het werk doen. Zoals de Ontgrondingenwet voorschrijft zal de provincie geen onnodig marktbelemmerende voorschriften in de ontgrondingenvergunning opnemen. Marktwerking vereist tevens het opbouwen van een breed draagvlak en allianties van bedrijfsleven, natuur- en terreinorganisaties, gemeente en anderen.

In het actuele Brabantse Grondstoffenbeleid worden onderscheiden:

Functionele ontgrondingen: Ontgrondingen die volledig gekoppeld zijn aan het realiseren of versterken van een maatschappelijke functie, zoals natuurontwikkeling, recreatie, wonen e.d. Bij deze ontgrondingen wordt het vrijkomende zand doorgaans weer in hetzelfde project gebruikt.

Multifunctionele ontgrondingen: Ontgrondingen waarbij de winning van oppervlakte delfstoffen en de realisering van andere functies zijn gekoppeld, zoals natuurontwikkeling, waterwerken, recreatievoorzieningen en waarbij voldoende maatschappelijk draagvlak is. De omvang en diepte van de bodemverlaging is daarmee gerelateerd aan de eindbestemming en de eisen van de zandwinning.

Analyse

In voorliggend plan zijn nieuw te graven waterpartijen met een gezamenlijke oppervlakte van ca 7 ha opgenomen met een ontgrondingsdiepte van ca 9 m onder maaiveld en een gemiddelde waterdiepte van ca 6 m. Tot die diepte komt industriezand van hoge kwaliteit voor. De te graven waterpartijen zijn onderdeel van de uitbreiding van het bestaande recreatieoord De Laarse Heide.

In het kader van het provinciale grondstoffenbeleid komt het plangebied in aanmerking voor een multifunctionele ontgroning. Het te winnen materiaal zal afhankelijk van de kwaliteit worden gebruikt voor ophoogzand en industriezand.

Conclusie

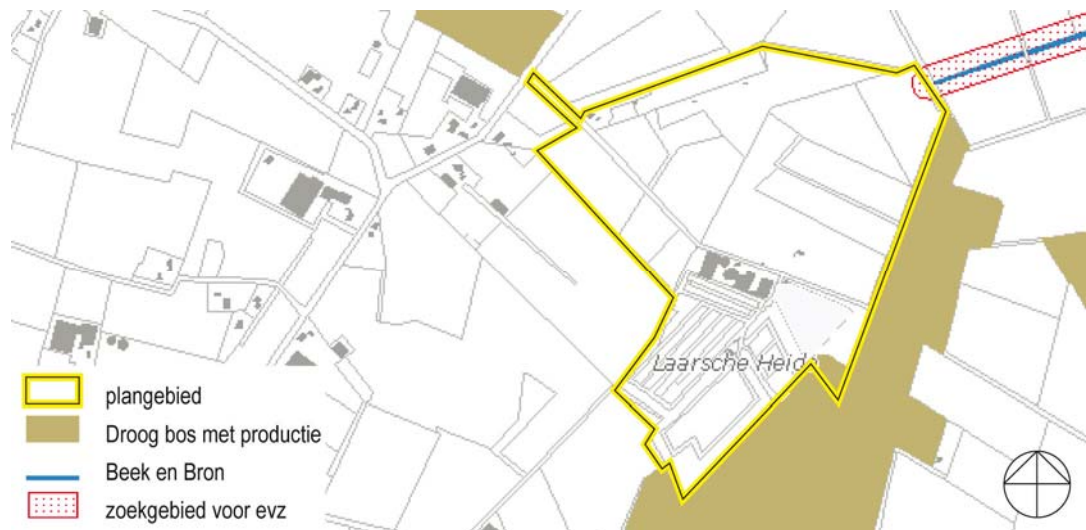
Voorliggende aanvraag ontgrondingsvergunning past in het provinciale beleid betreffende een multifunctionele ontgroning.

2.2.4 Natuurbeheerplan

Op 1 januari 2010 is het nieuwe Subsidiestelsel voor Natuur- en Landschapsbeheer (SNL) in werking getreden. Ten behoeve van de uitvoering ervan heeft de provincie een natuurbeheerplan opgesteld.

In het natuurbeheerplan zijn de beheertypen opgenomen op de beheertypenkaart en de ambitiekaart. De beheertypenkaart geeft de huidige situatie weer. De ambitiekaart geeft de huidige situatie en de natuurbetenties weer.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede uit de ambitiekaart.



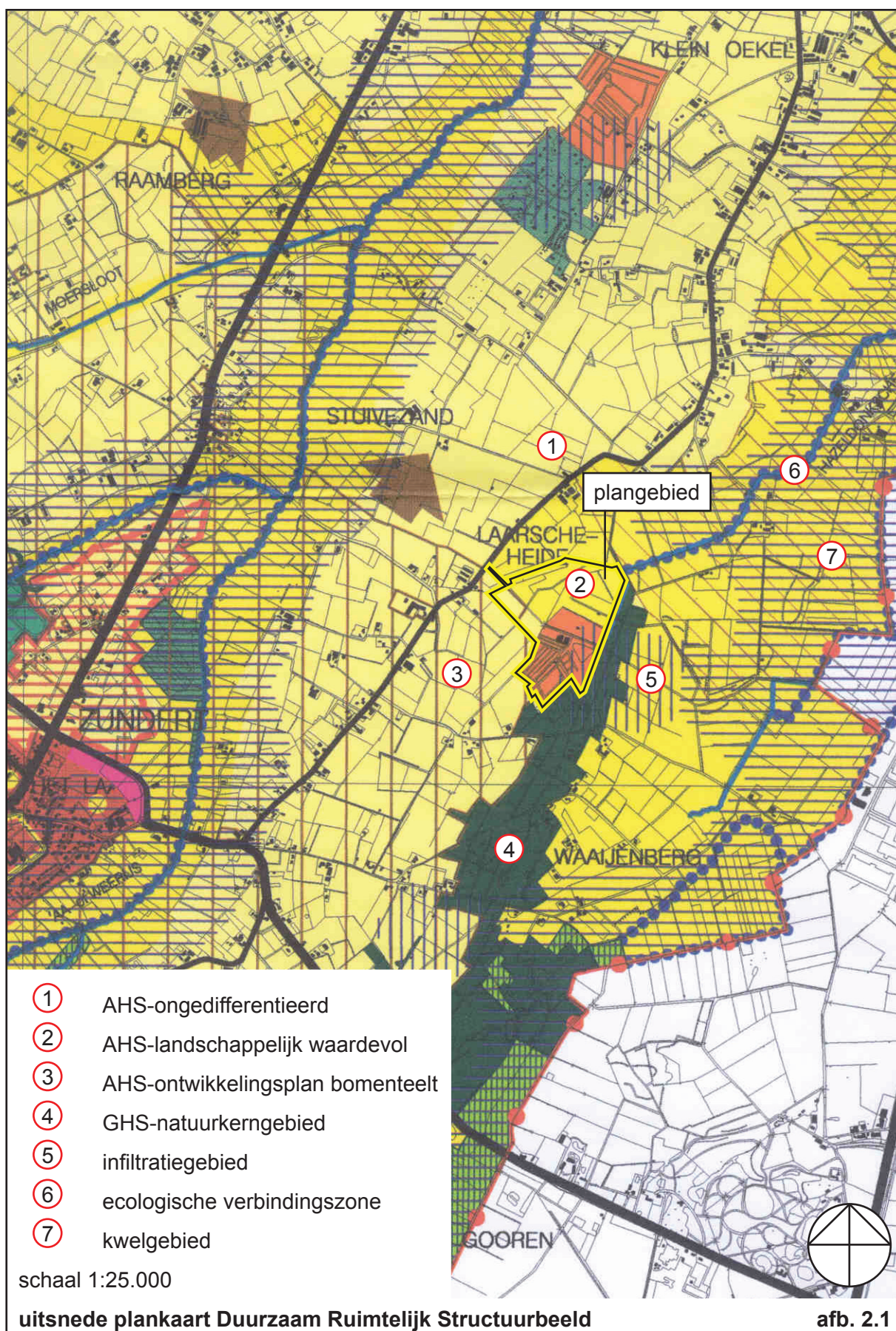
Uitsnede ambitiekaart

Analyse

Binnen het plangebied wordt alleen het natuurbeheertype 'droog bos met productie' aangeduid. Feitelijk zijn echter sinds jaar en dag binnen het plangebied geen gronden met bijzondere waarden gelegen.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant.



2.3 Gemeentelijk niveau

Het relevante gemeentelijke beleid met betrekking tot De Laarse Heide is vervat in de nota's:

- StructuurvisiePlus;
- Beleidsvisie Toerisme en Recreatie;
- Bestemmingsplan Buitengebied 1996;
- Ruilverkaveling Zundert.

De relevante beleidspunten uit deze plannen worden hierna kort weergegeven.

2.3.1 StructuurvisiePlus

De gemeente heeft geen actuele Structuurvisie.

De gemeenteraad heeft op 14 februari 2002 de StructuurvisiePlus gemeente Zundert vastgesteld. Dit plan vormt het overkoepelende beleidsplan voor alle ruimtelijk-functionele ontwikkelingen in de gemeente.

Afbeelding 2.1 geeft een uitsnede van de plankaart Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld. De ligging van het Recreatieoord De Laarse Heide is aangeduid. De relevante elementen zijn gemerkt.

1. AHS (ongedifferentieerd)
2. AHS landschappelijk waardevol
3. AHS ontwikkelingsgebied bometeelt
4. GHS-natuurkerngebied
5. infiltratiegebied
6. ecologische verbindingszone Schriekenloop
7. kwelgebied

Het blijkt dat de ruimtelijk-functionele indeling van de omgeving van Recreatieoord De Laarse Heide in de structuurvisiePlus praktisch geheel overeenkomt met de provinciale Paraplunota. Overeenkomstig de bestemmingen in het bestemmingsplan Buitengebied is de AHS nader gezoneerd naar ongedifferentieerd en landschappelijk waardevol.

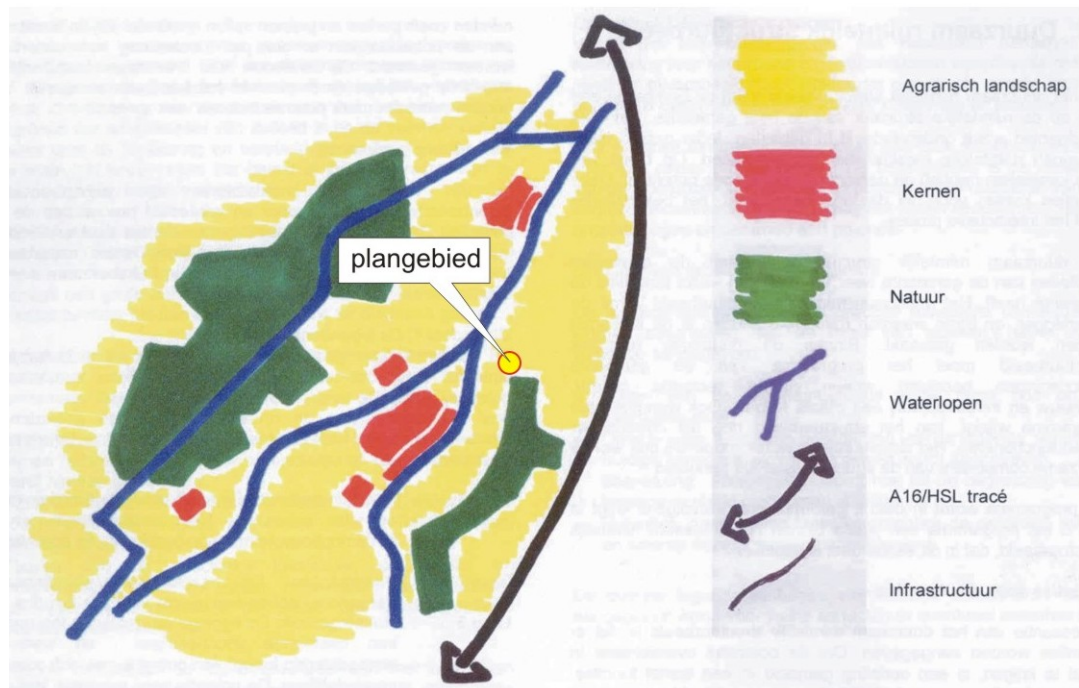
Ten opzichte van de Paraplunota zijn toegevoegd de kwel- en infiltratiegebieden. Dit aspect is nader bezien in hydrologisch onderzoek. Zie paragraaf 6.9.3.

Het bosgebied ten zuidoosten van het recreatieoord heeft in de Paraplunota de status van "GHS-natuur: overig bos en natuurgebied" en in de structuurvisiePlus de status van "natuurkerngebied". Daarin is volgens de structuurvisie alleen extensief recreatief medegebruik toegestaan. In het AHS-gebied zijn alle vormen van recreatief medegebruik toegestaan.

De voorgenomen uitbreiding van De Laarse Heide ligt geheel in de AHS landschappelijk waardevol.

Landschappelijke hoofdstructuur

De structuurvisiePlus bevat onderstaande heldere kwaliteitenkaart op hoofdlijnen.



kwaliteitenkaart, structuurvisiePlus

De beekdalen zijn karakteristiek voor dekzandgebieden. Voor de gemeente Zundert hebben zij een belangrijk structurerend karakter. De Bijloop en de Turfvaart ondersteunen de noord-zuid richting van de landgoederenzone. De Aa of Weerij en de Kleine Beek doorstromen de gemeente in dezelfde richting. Het doorgaande karakter in combinatie met de lokale aanwezigheid van kwelwater betekent een hoge (potentiële) natuurwaarde. De landschappelijke waarde van de beekdalen komt onder andere tot uitdrukking in de hoogteverschillen, de openheid en de houtwallen die haaks en parallel op de beekdalen liggen.

De beekdalen binnen de gemeente Zundert bepalen de hoofdstructuur van het landschap. De aanwezige hoogteverschillen zijn bepalend voor de stroomrichting en -snelheid van oppervlaktewater en grondwater.

Verskillende bodemtypen, variatie in reliëf, kwel en regelmatige overstromingen van gebieden zorgen voor vele gradiënten in milieucondities.

De dynamiek veroorzaakt door de beken is bij het ontstaan van nederzettingen richtinggevend geweest. Bewoning, ontginning en bodemgebruik zijn afgestemd op deze dynamiek.

Recreatieoord De Laarse Heide ligt op hogere gronden en daarmee in een zone met minder kwaliteiten en minder dynamiek.

Grootschalige verblijfsrecreatie

De vijf grote verblijfsrecreatieve bedrijven in de gemeente worden niet expliciet in de structuurvisiePlus genoemd. Wel bevat de structuurvisie de volgende zorgelijke passage inzake verblijfsrecreatie:

"Binnen de gemeente zijn diverse relatief grote verblijfsrecreatiebedrijven gevestigd. Deze richten zich allen voornamelijk op vaste standplaatsen. Deze markt loopt landelijk gezien iets terug. Bovendien dreigt de veroudering van kampeermiddelen, verarming van kampeergasten, de permanente bewoning van recreatieverblijven en de kwaliteitsachterstand van het aanbod. Voor de bedrijven is het cruciaal dat zij de ruimte krijgen om te vernieuwen. Op basis van goede ondernemersplannen is het wenselijk de ontwikkelingsruimte beschikbaar te stellen voor de bestaande recreatieverblijven. Voorkomen van permanente bewoning is een aandachtspunt."

Deze zorgelijke situatie heeft geleid tot een concreet punt in het uitvoeringsschema.

nr.	projectnaam	projectomschrijving	taak gemeente	locatie of gebied	periode
B10	grootschalige verblijfsrecreatie	op basis van ondernemingsplan meewerken aan kwaliteitsimpuls verblijfsrecreatie met vaste standplaatsen - doel: behoud van verblijfsrecreatie en voorkomen van veroudering - aandachtspunt: geen permanente bewoning	medewerking procedure	- huidige locaties - aandachtspunt: ruimtelijke inpassing	tot 2015

uitvoeringsschema, kwaliteitsimpuls verblijfsrecreatie

Conclusie

De structuurvisiePlus biedt expliciet ruimte voor ontwikkeling van de bestaande grootschalige recreatiebedrijven. Volgens projectnummer B10 in het uitvoeringsschema wordt meegewerkt op basis van een ondernemingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

Dit plan is gericht op een integrale kwaliteitsimpuls van Recreatieoord De Laarse Heide: verbetering van de bestaande camping en toevoeging van een recreatieplas met hoogwaardige standplaatsen.

Het recreatieoord is reeds begin 1990 aan het ontwikkelingsplan begonnen, maar is tot 1997 opgehouden door de ruilverkaveling en nadien door de vaststelling van het gemeentelijke beleid tegen permanente bewoning van recreatiewoningen.

2.3.2 Beleidsvisie Toerisme en recreatie

De gemeenteraad heeft op 11-03-2002 de beleidsvisie Toerisme en recreatie vastgesteld. Onder meer is het beleid gericht op verbetering van de bestaande verblijfsrecreatie, zoals in onderstaand schema is opgenomen.

"verbetering bestaande verblijfsrecreatie"

<i>Doel project</i>	<i>Het verbeteren van de verblijfsmogelijkheden op de bestaande campings. Voorkomen moet worden dat de campings verouderen, waardoor het verblijf voor de houders van vaste standplaatsen minder aantrekkelijk wordt. Aandacht moet worden geschonken aan het voorkomen van permanente bewoning.</i>
<i>Korte beschrijving aanpak</i>	<i>Op basis van ondernemingsplannen meewerken aan kwaliteitsimpuls verblijfsrecreatie. De gemeente zal medewerking moeten verlenen aan de administratieve procedures voor de wijziging van bestemmingsplannen en dergelijke Aandacht voor de ruimtelijke inpassing op de huidige locaties.</i>
<i>Betrokken partijen</i>	<i>Eigenaren campings Gemeente Zundert"</i>

Voorliggend plan is door het recreatieoord De Laarse Heide opgesteld. De inhoud van het plan voldoet aan de in het schema genoemde voorwaarden.

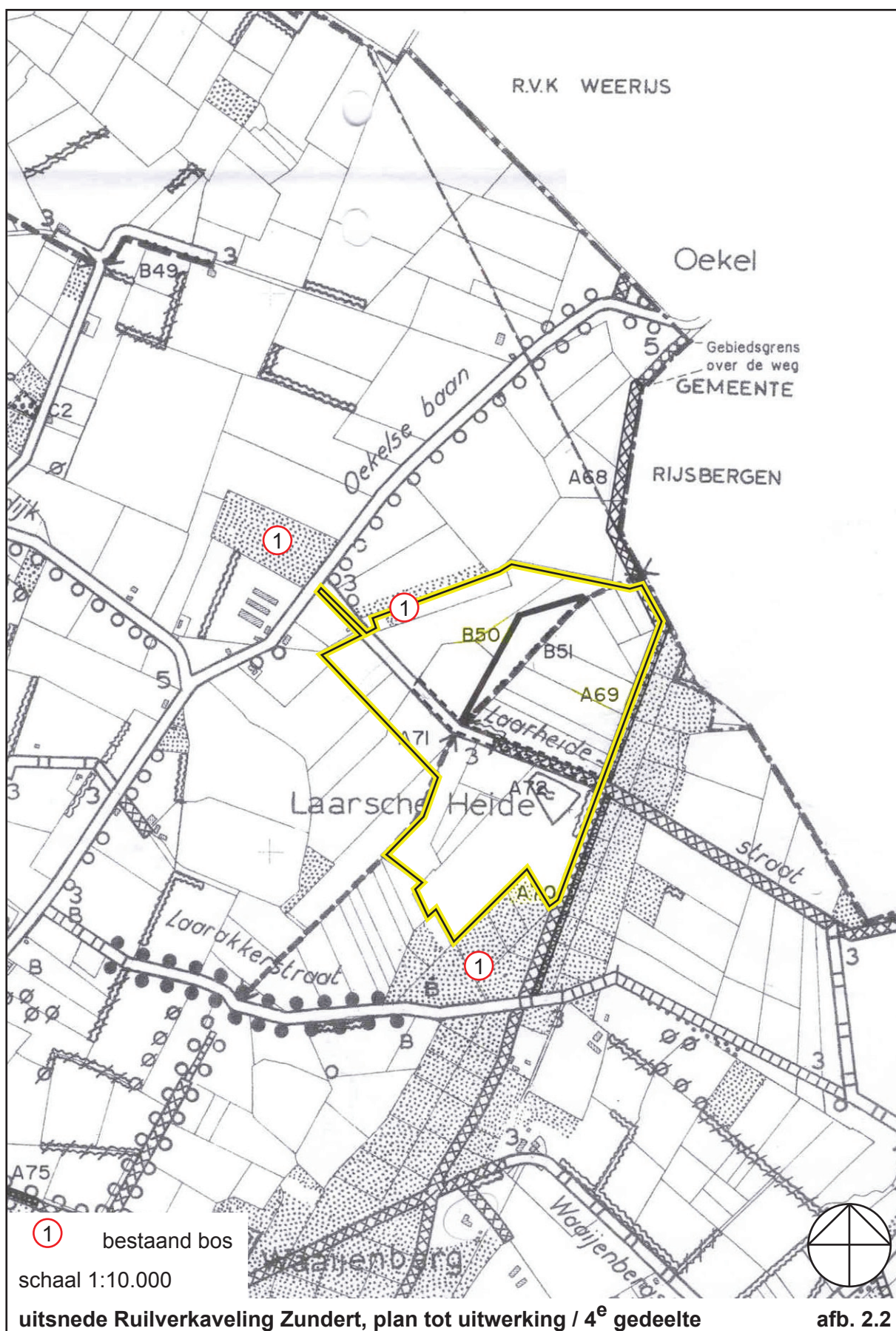
2.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied 1996

Zoals in paragraaf 1.3 beschreven, is de bestaande camping De Laarse Heide, evenals alle andere campings in de gemeente, niet opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1996.

In het bestemmingsplan Buitengebied 1996 blijft het onderdeel recreatie beperkt tot het regelen van kleinschalig kamperen. Kleinschalig kamperen bij bestaande agrarische bedrijven en woningen is toegestaan, behoudens in het gebied dat als ontwikkelingsgebied boomteelt is aangewezen.

Meer algemeen staat de gemeente positief ten aanzien van recreatief medegebruik van het landelijk gebied. Het landelijk gebied van Zundert vormt mede een belangrijk uitloopgebied van de regio en de stedelijke gebieden van de stadsgebieden Breda en Roosendaal. De uitgestrektheid van het gebied biedt ruime mogelijkheden voor extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen, paardrijden en fietsen. Een uitbreiding van voorzieningen zal de recreatieve waarde van het gebied vergroten. Met name een recreatieve verbinding van verschillende landschappelijke eenheden zal daaraan bijdragen. De kwaliteit die het gebied ten dele ook als stiltegebied heeft zal behouden dienen te blijven.

Naast positief bestemde bestaande recreatieve voorzieningen biedt het gebied goede mogelijkheden voor verdere recreatieve ontwikkelingen. Hiervoor kan ruimte geschapen worden door recreatief medegebruik mogelijk te maken bij de verschillende agrarische bestemmingen en bij landschappelijke bestemmingen. De concrete invulling zal door de beheerende instantie moeten worden gegeven, waarbij een gedetailleerde afweging van alle belangen kan plaats vinden.



2.3.4 Ruilverkaveling Zundert

Als onderdeel van de ruilverkaveling is het plan van toedeling vastgesteld. Aan Recreatieoord De Laarse Heide zijn de gronden toegedeeld die nodig zijn voor de gewenste uitbreiding. In de ruilverkaveling is onderkend dat deze gronden een recreatief gebruik zullen krijgen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat vanuit het kader van de ruilverkaveling met de uitbreiding van het recreatieoord wordt ingestemd.

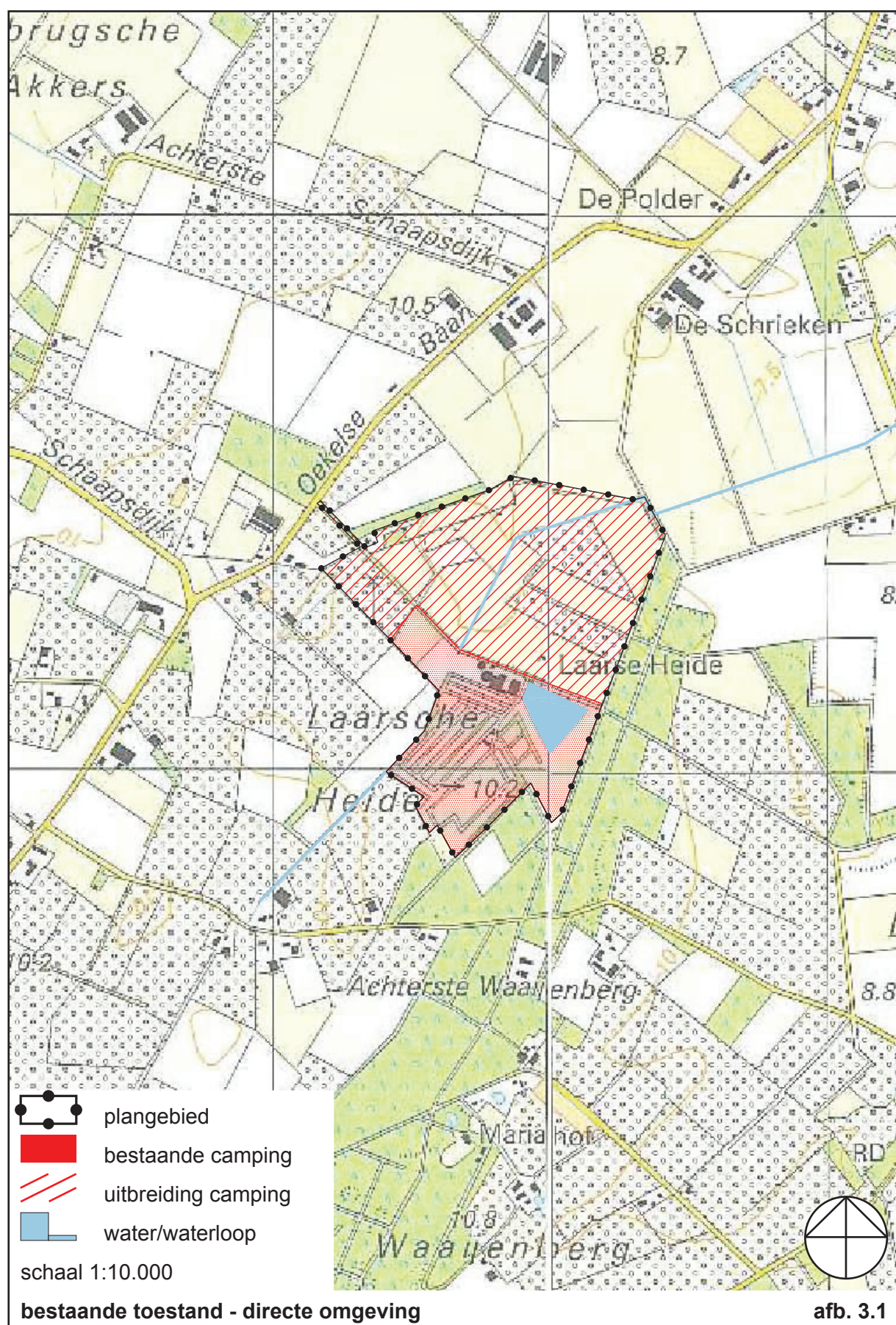
Het ruilverkavelingsplan bevat voorts drie relevante elementen voor de ontwikkeling van camping De Laarse Heide. De elementen zijn aangeduid op afbeelding 2.2.

1. Het bestaande bos, gemerkt 1, in de omgeving van de camping blijft gehandhaafd. Binnen de begrenzing van het recreatieoord is geen bos opgenomen.
2. Door het plangebied van voorliggend bestemmingsplan loopt een te verbeteren waterloop - B50 / B51. Met het waterschap en de landinrichtingsdienst is reeds besproken dat deze waterloop kan worden verlegd. Besloten is deze waterloop te leiden door de kleine plas, zie paragraaf 5.2.2.
3. De Laarse Heistraat binnen het recreatieoord is niet opgenomen in het definitieve plan van wegen en waterlopen van de ruilverkaveling.
4. Het Frans Baantje (A69/A171) is de bosweg direct ten oosten van het recreatieoord. De weg is van een semi-verharding voorzien ten behoeve van de gecombineerde functie ontsluiting gronden / recreatief fietspad.

2.4 Conclusies groter verband

Voorgaande inventarisatie van beleidsplannen inzake het groter verband leidt tot de volgende samenvattende conclusies.

1. Uitbreiding van Recreatieoord De Laarse Heide is niet in strijd met de beleidsdoelstellingen van het Rijk.
2. De voorgenomen vernieuwing en uitbreiding is ook niet in strijd met de provinciale Structuurvisie cq de provinciale Verordening. Het betreft een bestaand bedrijf en de voorgenomen uitbreiding ligt in de groenblauwe mantel.
3. Ook de voorgenomen aanleg van de recreatieplas ten behoeve van de structuurversterking van het recreatiebedrijf past in het Grondstoffenbeleid. Het vrijkomende zand kan een welkome aanvulling zijn op de regionale zandbehoefte.
4. Vernieuwing en uitbreiding van Recreatieoord De Laarse Heide past in het recreatieve beleid van de gemeente. Er zijn geen conflictpunten tussen de plannen voor De Laarse Heide en het bestemmingsplan Buitengebied. De structuurvisiePlus bevat een actiepunten B10, inhoudende medewerking verlenen aan een kwaliteitsimpuls verblijfsrecreatie.
5. In het kader van de ruilverkaveling zijn de benodigde gronden aan het recreatieoord toebedeeld ten behoeve van de uitbreiding.



3. BESTAANDE TOESTAND

Na de beschrijving van de ligging van De Laarse Heide in het grotere planologische verband wordt in dit hoofdstuk de bestaande toestand van de directe omgeving beschreven en het plangebied omschreven. Zie ook afbeeldingen 1.3c en 3.1.

3.1 Directe omgeving

Locatie

Het recreatieoord ligt hemelsbreed 2,5 km van de Markt in Zundert en 4,5 km van het dichtstbijzijnde aansluitpunt op de A16, ca 4 km van Rijsbergen en 2 km van de grenslocatie Hazeldonk/Meer.

Ontsluiting

Het recreatieoord is en blijft ontsloten via de Laarse Heistraat, een zijweg van de Oekelsebaan. Deze zijweg is verhard tot de entree van de camping.

De Oekelsebaan is een lokale verzamelweg in het buitengebied met een rijbaanbreedte van 6 m. Ten oosten van De Laarse Heide ligt het zogenaamde Frans Baantje, een onverharde bosweg.

Bebouwing

In de directe omgeving van de camping komt verspreide bebouwing voor, bestaande uit agrarische bedrijven en burgerwoningen, een en ander zoals op afbeelding 1.3c aangegeven met respectievelijk A en W.

Grondgebruik

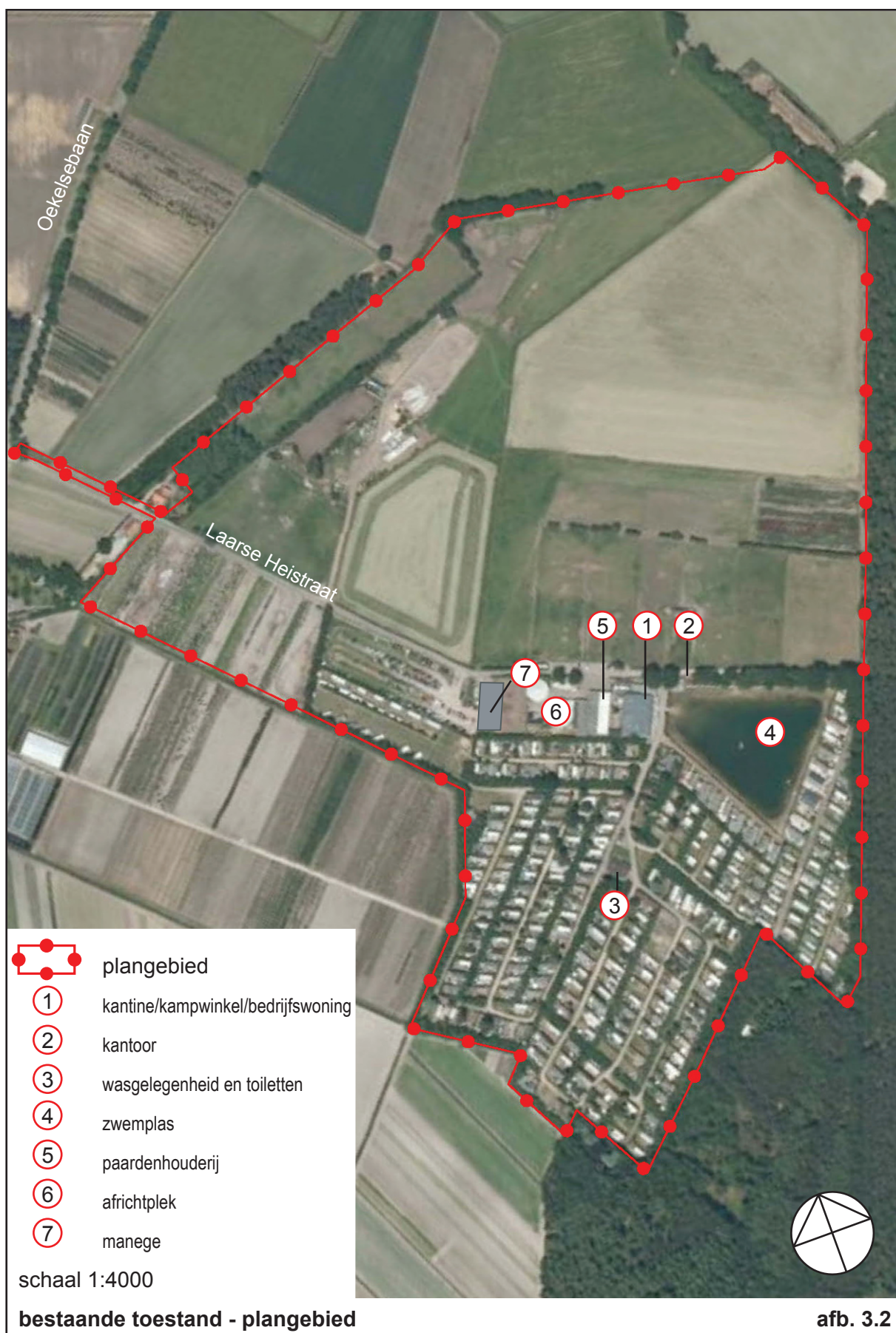
De gronden in de omgeving van het plangebied zijn buiten de bospercelen in agrarisch gebruik.

Ten zuiden van het plangebied/recreatieoord komt overwegend boomteelt voor (percelen met punten op afbeelding 3.1). Ten noorden van het plangebied is het grondgebruik overwegend gras- en akkerland.

Landschap

Het landschap in de directe omgeving van De Laarse Heide wordt gevormd door de boszone langs het Frans Baantje en het omgevende agrarische gebied, relatief veel verspreide bebouwing en verspreide bospercelen. Er komt veel boomteelt voor, waardoor het agrarische landschap als geheel een aantrekkelijke uitstraling heeft.

In het bijzonder wordt nog opgemerkt dat de Schriekenloop, die in het streekplan als ecologische verbindingszone is opgenomen, net ten noordoosten van het voorgenomen uitbreidingsgebied begint.



3.2 Plangebied

De bestaande inrichting is op afbeelding 3.2 weergegeven.

De Laarse Heide bevat thans twee te onderscheiden bedrijfsonderdelen:

- de camping;
- de paardenhouderij.

Camping

De bestaande camping bevat de volgende elementen:

- een centrale as, met op de kop:
 - de centrale voorzieningen met horecapaviljoen annex kampwinkel van ca 400 m² en een bedrijfswoning;
 - een speelvijver van ca 1 ha;
- aan weerszijden van de centrale as een totaal van ca 280 stacaravanplaatsen met een gemiddelde grootte van 150 à 200 m² en 40 toeristische standplaatsen, alsmede enkele trekkershutten;
- verspreid liggende voorzieningen als een portiersloge, een toiletgebouw en een elektriciteitscabine;
- groen in de vorm van houtwallen langs de randen van het terrein en ter geleiding van de standplaatsen;
- speelvoorzieningen in de vorm van een speeltuin, voetbalveld, speelvijver met strand, jeugdhonk.

Het verkavelingspatroon is te kenmerken als helder en informeel. Het horecapaviljoen met kampwinkel en terras is functioneel en eenvoudig.

Paardenhouderij

De bestaande paardenhouderij omvat een relatief grote bedrijfshal met 22 paardenboxen, een groepsstal en bijkomende ruimten voor stro en voer, wasplaats, mestopslag e.d. Voorts is sprake een overdekte trainingsmolen en overdekte longgeercirkel. De eerste bebouwing is sinds 1975 aanwezig. Daarna is het bedrijf verder uitgebreid. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt ca 2750 m².

N.B. De bestaande burgerwoning Laarse Heistraat 1 is inmiddels door het recreatieoord aangekocht.

4. ONDERNEMINGSPLAN / BEDRIJFSPLAN

In dit hoofdstuk is een beschrijving van het ondernemingsplan (bedrijfsplan) voor De Laarse Heide opgenomen.

4.1 Evaluatie en probleemomschrijving

Evaluatie

Het bedrijf bereikt nu de volgende doelgroepen:

voor de stacaravans:	ca 50% gezinnen met kinderen ca 50% ouderen
voor de toeristen:	grotendeels gezinnen met kinderen gemiddeld een iets hoger inkomen
voor passanten (1 nacht):	diverse nationaliteiten

De marktpositie van het bedrijf is te omschrijven als 'gemiddeld' tot 'low-budget'. De aanwezige voorzieningen zijn in redelijke staat. Voor het bedrijf is geen specifieke kwaliteit aan te geven waarin het bedrijf zich uitdrukkelijk onderscheidt van de overige bedrijven in de branche. Het karakter van het bedrijf is een familiebedrijf, waarin met de bekende 'grote inzet' relatief 'bescheiden bedrijfsresultaten' worden geboekt.

Probleemomschrijving

De recreatiemarkt in zijn algemeenheid maakt een fase van stagnatie en herstructurering door. Door de teruglopende vraag naar stacaravans zijn veel bedrijven in de regio West-Brabant hun bedrijf aan het omschakelen naar andersoortige bedrijfsvoering. Diverse bedrijven kozen voor een bungalowaanbod, andere onderscheiden zich inmiddels door een (subtropisch) zwembad, en weer andere proberen door een algemeen hoog voorzieningenniveau hun rendement en marktpositie te handhaven.

De nieuwe aspecten van de recreatiemarkt zijn inmiddels wel bekend:

- de recreant wenst een beter recreatieproduct (groter, luxer, duurzamer);
- de toenemende individualisering vraagt om een meer gedifferentieerd recreatieproduct;
- de steeds hoger wordende kosten vragen om een aanpassing van de bedrijfsvoering om de toch al lage rendementen in de branche op peil te houden.

Voor De Laarse Heide gelden deze aspecten ook. De volgende problemen worden binnen het bedrijf geconstateerd.

1. Door een te gering bedrijfseconomisch rendement is er binnen het bedrijf te weinig investeringscapaciteit. Daarnaast zijn diverse gebouwen al ver afschreven, terwijl de cashflow onvoldoende ruimte biedt om de nodige vervangingsinvesteringen te plegen op het heden ten dage gewenste niveau.
2. Er wordt vanuit de gasten een steeds grotere behoefte geconstateerd aan meer en betere voorzieningen. Dit komt met name doordat ook andere bedrijven in de regio volop investeren in een beter product.
3. De standplaatsen hebben een grootte van 175-200 m². Landelijk is een proces op gang gekomen, waarbij de standplaatsen vergroot worden tot 250 à 300 m². Dit betekent dat voor elke drie standplaatsen er nu twee in de plaats komen. Per saldo is dit een verlies van ⅓ van de plaatsen.

4. Er zal vernieuwd moeten worden. Dit heeft invloed op de prijs. Een belangrijk deel van de doelgroep zal een prijsverhoging niet kunnen betalen. Om de gewenste maatregelen te kunnen nemen, zal ook een andere doelgroep aangetrokken moeten worden. Daarmee wordt voorkomen dat het bedrijf steeds verder achter gaat lopen op de regionale concurrenten, waarbij alleen nog de minst draagkrachtigen te gast zijn op De Laarse Heide. Het bedrijf is dan te gevoelig voor economische ontwikkelingen.

Het algemene probleem van De Laarse Heide is derhalve dat het bedrijf een kwaliteitssprong moet realiseren teneinde de continuïteit van het bedrijf veilig te stellen.

Noodzaak uitbreiding

Bovenstaand is de noodzaak voor vernieuwing en uitbreiding van Recreatieoord De Laarse Heide in algemene termen beschreven vanuit het herstructureringsproces dat de recreatiemarkt doormaakt.

In voorgaande hoofdstukken is toegelicht dat De Laarse Heide in de AHS-landbouw ligt. Bovendien liggen er in de directe omgeving geen planologische aspecten die de voorgenomen uitbreiding belemmeren. Duidelijk is dat er een en ander verbeterd moet worden aan De Laarse Heide. De directe omgeving bevat geen zwaarwegende (maatschappelijke) belangen die zich tegen de uitbreiding verzetten.

Derhalve heeft de gemeente het standpunt ingenomen in principe het initiatief van de ondernemer te willen ondersteunen. De gemeente stelt wel als eis dat een totaalplan wordt opgesteld waarin een goede landschappelijke en infrastructurele inpassing in de omgeving verzekerd is.

4.2 Bedrijfsplan

De ondernemer wil het huidige recreatiebedrijf - low-budget met beperkte bedrijfsresultaten - ontwikkelen tot een middelgroot bedrijf met een positionering in het midden van de markt voor wat betreft het kwaliteitsniveau.

Daartoe wenst het bedrijf de volgende ontwikkelingen:

1. Meer differentiatie qua aard en dichtheid van de standplaatsen:
verbetering bestaand:
 - het aantal van 280 vaste standplaatsen (150 à 200 m² netto) wordt verminderd tot 200 standplaatsen (200 à 250 m² netto);
 - het aantal toeristische standplaatsen blijft 40;en gewenste uitbreiding:
 - met ca 150 vaste standplaatsen/chalets (250 à 300 m² netto).

Per saldo wordt het aantal recreatieve verblijfseenheden uitgebreid van 280 naar totaal ca 350. Het aantal toeristische standplaatsen blijft 40.

2. Uitbreiding centrale voorzieningen met slecht-weer-voorzieningen in de vorm van een multifunctionele recreatiehal voor sport en spel annex horecapaviljoen en campingwinkel. Een en ander overeenkomstig de eisen van de tijd.
3. Verbetering van de infrastructuur van het recreatieoord, met name de entree, ontvangstruimten, parkeerruimten, routing op terrein en dienstgebouwen, zoals wasgelegenheid, toiletten, afvalverzameling e.d.

4. Verhoging van de kwaliteit van de verblijfswaarde van de 'openbare ruimte' op de camping door uitbreiding en verbetering van de beplanting en speelvoorzieningen.
5. Aanleg van een plas van ca 7 ha. Dit is de belangrijkste bouwsteen voor de gewenste structurele verbetering van de kwaliteit van De Laarse Heide.
6. Verbetering van de opstallen van de paardenhouderij door vervanging huidige stallen van ca 1000 m² door een nieuwe stal van ca 1000 m² en uitbreiding met een rijhal van 1500 m²: totaal 2500 m².
7. Als motto voor de kwaliteitsverbetering geldt: *'recreatief verblijven in een landgoedachtige omgeving'*.

De feitelijke ruimtelijke ontwikkeling wordt in de volgende paragrafen beschreven.

4.3 Toetsing bedrijfsplan

Het bedrijfsplan is getoetst door het bureau De Bes, Van Nuland & Partners. Het rapport "De Laarse Heide, toetsing van het bedrijfsplan", juni 2003 is als bijlage 2 opgenomen.

Het hoofdstuk Conclusies en aanbevelingen is hierna weergegeven.

"Kansen, bedreigingen, sterkten en zwakten"

Alvorens een eindconclusie te trekken zetten we de belangrijkste bevindingen uit voorgaande hoofdstukken op een rij. Diverse externe ontwikkelingen zoals de markt en de trends zijn beschreven. Indien die gunstig zijn voor De Laarse Heide, dan noemen we dit kansen; zijn ze ongunstig, dan spreken we van bedreigingen. Daarnaast hebben we gekeken naar de sterke en zwakke punten van De Laarse Heide in het algemeen en de gepresenteerde plannen in het bijzonder.

We komen tot de volgende kansen en bedreigingen.

Kansen

- *toename aantal senioren*
- *vraag naar luxe*
- *hang naar natuur en landschap*
- *toename overnachtingen op vaste plaatsen*
- *onpersoonlijkheid van de grote stad*

Bedreigingen

- *economische situatie op dit moment*
- *bepierking renteaftrek*
- *aanpak permanente bewoning*
- *uitstraling West-Brabant als toeristengebied*
- *gemeentelijke belastingen*
- *"onroerend goed discussie" stacaravan*
- *mobilitetsvraagstuk*

Kijken we niet naar de externe factoren, maar naar De Laarse Heide en de plannen zelf, dan zijn de volgende sterke en zwakke punten te benoemen.

Sterk

- *ligging ten opzichte bevolkingsconcentraties*
- *ligging van de plaatsen aan het water*
- *geplande centrumvoorzieningen*
- *grootte van de standplaatsen*

Zwak

- *uitstraling ingang huidige terrein*
- *verouderde caravans huidig terrein*

Conclusies

Hoewel er een aantal onzekere factoren is te noemen wordt verwacht dat er in de toekomst nog markt zal zijn voor stacaravans en chalets. Het aantal standplaatsen dat momenteel jaarlijks in Nederland beschikbaar komt is niet zodanig groot dat het aanbod de vraag overstijgt.

De plannen van De Laarse Heide (vernieuwing van het stacaravanbestand en vergroting van de plaatsen) zijn logisch in het licht van de marktontwikkelingen.

Indien de voorwaarden worden geoptimaliseerd (zie aanbevelingen), dan is de verwachting dat ongeveer 15 chalets per jaar kunnen worden verkocht. De eerste twee jaar zou het iets sneller kunnen gaan door de overloop vanaf het bestaande terrein en door interesse van familie en kennissen van bestaande klanten.

Het project zal met mate afhankelijk zijn van nieuwe doelgroepen. Dit betekent dat de nodige aandacht zal moeten worden besteed aan promotie.

Met de opbrengst uit verkoopprovisies en zandverkoop zou de infrastructuur normaal gesproken betaald moeten kunnen worden.

Aanbevelingen

- *Het verkoopapparaat dient professioneel te zijn met een goede promotie, sfeertekeningen en een showmodel op het terrein.*
- *Er dient schaarste te worden gecreëerd. Begonnen zou kunnen worden met een project van bijvoorbeeld 30 chalets rondom de kleine plas. Dit bevordert de verkoopbaarheid en behoedt De Laarse Heide voor te hoge aanvangsinvesteringen.*
- *Het succes van de eerste fase dient duidelijk te worden gecommuniceerd. Onder verwijzing naar dit succes kan de tweede fase opgestart worden.*
- *Het verdient aanbeveling nu al met het aanplanten van de randbeplanting van het totale project te beginnen. [...]*
- *De entree van de camping zal verbeterd moeten worden. [...]*
- *In de eerste jaren zal het kwaliteitsverschil tussen het nieuwe project en de bestaande camping nog aanwezig zijn. Dit is nadelig voor de verkoop. Daarom zou overwogen kunnen worden het project apart te ontsluiten.*
- *Voor wat betreft de centrumvoorzieningen dienen alleen beloftes te worden gedaan die met zekerheid waargemaakt kunnen worden.*
- *Aanbevolen wordt de grote plas een grillige vorm te geven, waardoor meer plaatsen aan het water te creëren zijn. De lengte van de oeverlijn is hierbij van eminent belang."*

4.4 **Advies AAB**

Naar aanleiding van de reactie van de dienst ROH van de provincie Noord-Brabant zijn de planonderdelen met betrekking tot de paardenhouderij voorgelegd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). De reactie van de AAB is als bijlage 3 opgenomen. Uit de reactie van de AAB zijn de volgende conclusies te trekken:

1. In bedrijfseconomisch opzicht hebben de paardenhouderij-activiteiten niet de omvang van een volwaardig bedrijf.
2. Gecombineerd gebruik van de voorzieningen van de paardenhouderij voor de campinggasten zal in bedrijfseconomisch opzicht voordelen blijven bieden.
3. De AAB is van mening dat een ruimere behuizing van de paardenhouderij vanuit bedrijfstechnische optiek als noodzakelijk kan worden beschouwd.
4. De AAB is van mening dat de bestaande bedrijfswoning, gelet op de geringe afstand en goede bereikbaarheid over en weer, op de huidige locatie voldoet.

5. RUIMTELIJK PLAN

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijke plan beschreven. Achtereenvolgens:

- doelstellingen en randvoorwaarden;
- ruimtelijke hoofdstructuur;
- inrichtingsschets;
- effecten;
- beheer.

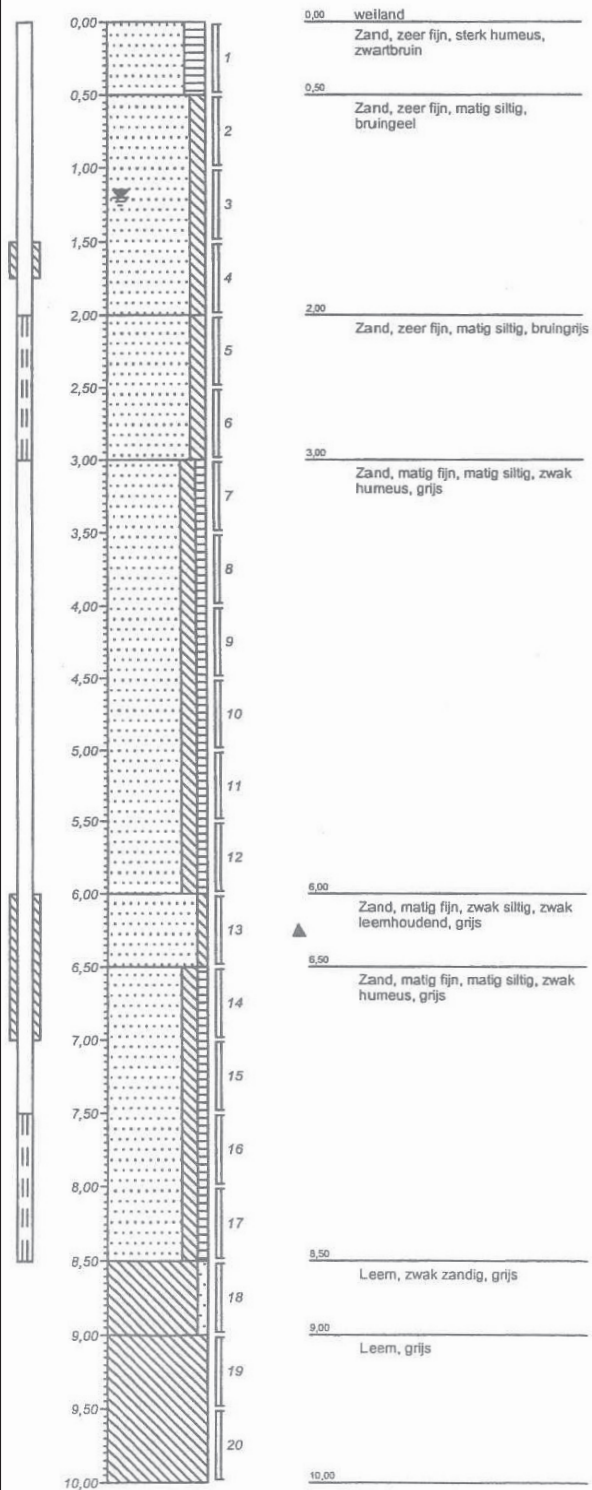
5.1 Doelstellingen en randvoorwaarden

In het voorgaande zijn doelstellingen en randvoorwaarden vervat waaraan het plan in ieder geval moet voldoen.

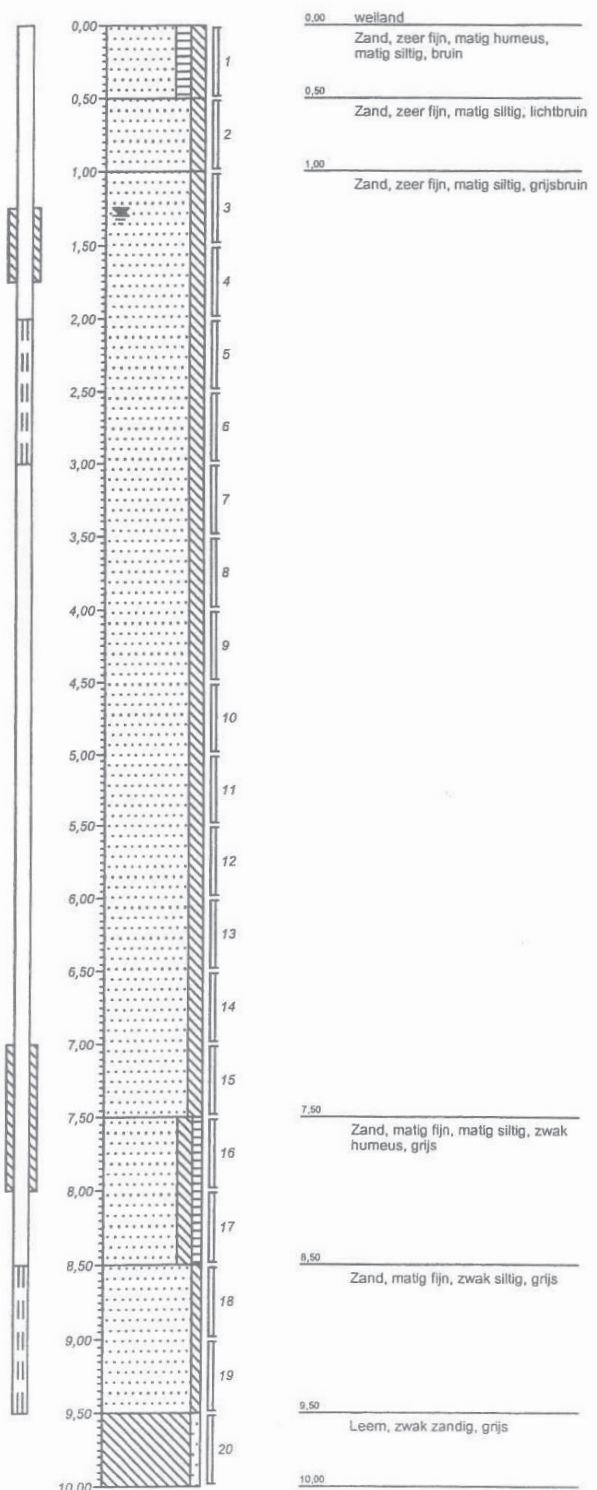
1. Het plan is gericht op verbetering en uitbreiding van het bestaande recreatieve bedrijf en de paardenhouderij, ten behoeve van de continuïteit van het bestaande recreatiebedrijf annex stoeterij De Laarse Heide.
2. De verblijfsvoorzieningen mogen niet voor permanente bewoning worden gebruikt. Op het recreatieoord is één bedrijfswoning toegestaan.
3. De voorgenomen uitbreiding moet gepaard gaan met een royale randgroenvoorziening die leidt tot een aantrekkelijke landschappelijke uitstraling en versterking van de nabij gelegen ehs-gebieden.
4. De voor de uitbreiding benodigde c.q. beschikbare gronden zijn in eigendom.
5. De gewenste recreatieplas vormt een zogenaamde multifunctionele ontgroning.
6. De belangen van de waterhuishouding vormen de primaire randvoorwaarde voor de ruimtelijke inrichting.
7. Als motto voor de nieuwe kwaliteit geldt "recreatief verblijven in een landgoedachtige omgeving".

Boring: A2

X-coördinaat: 107620,2
 Y-coördinaat: 388382,2
 Datum: 01-12-2002
 Grondwaterstand: 120

**Boring: A3**

X-coördinaat: 107482,4
 Y-coördinaat: 388324,5
 Datum: 01-12-2002
 Grondwaterstand: 130



5.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

De gewenste ruimtelijke hoofdstructuur voor de inrichting van het recreatieoord wordt primair bepaald door de belangen van de geomorfologische opbouw van de bodem en de waterhuishouding.

Beide elementen zijn onderzocht door Royal Haskoning: rapport "Uitbreiding recreatieoord De Laarse Heide" (29 april 2003), dat bijlage 4 vormt bij dit bestemmingsplan.

5.2.1 Bodem



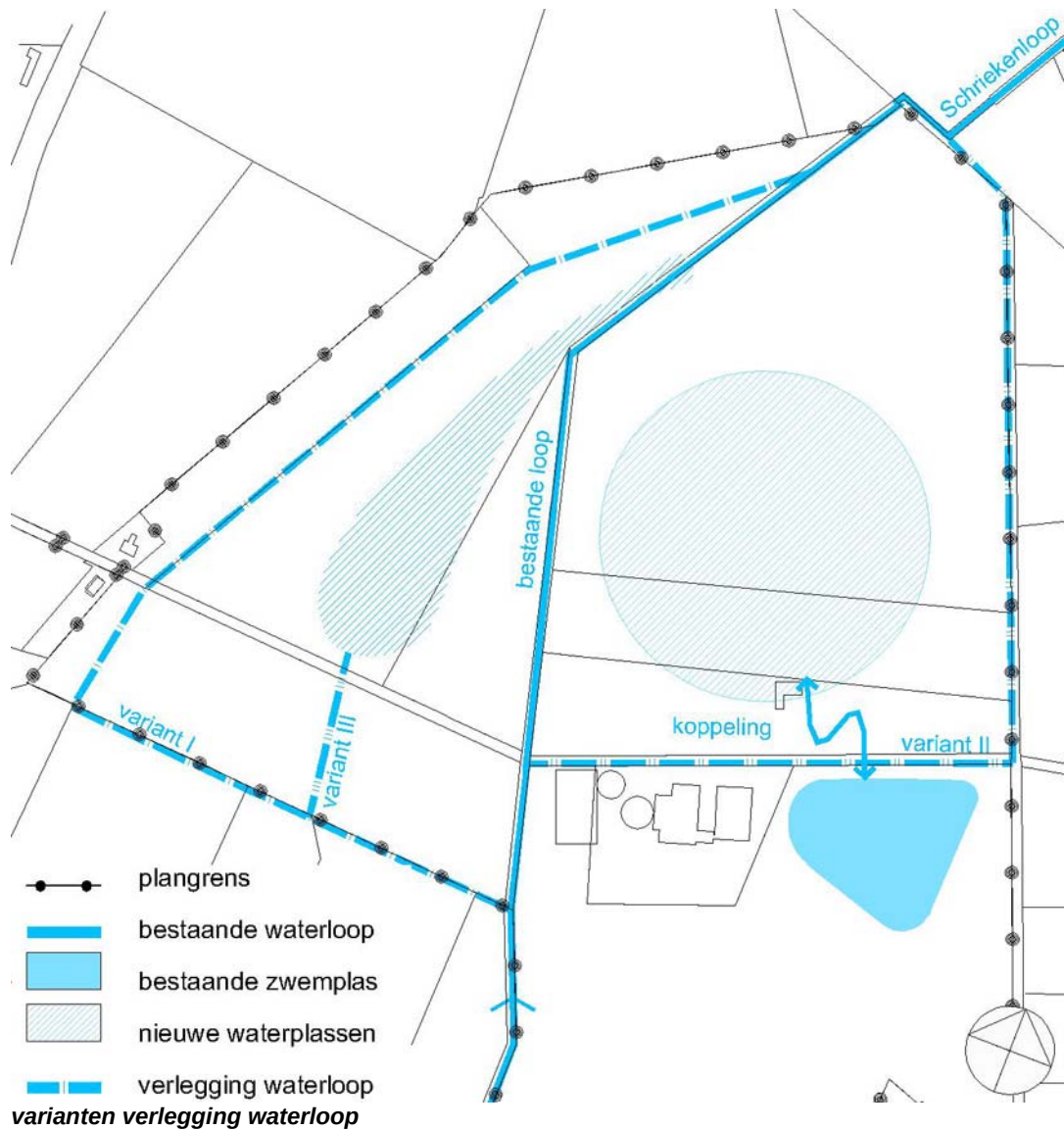
overzicht boringen

In het gebied bestaat de bodem tot ca 9 m beneden maaiveld uit overwegend zeer fijn zand. Dit zand is matig tot sterk ziltig. Op een diepte van ca 9 m beneden maaiveld is een leemlaag aanwezig. Zie afbeelding 5.1.

Een en ander betekent dat de bodemopbouw uniform is en geen bijzondere gegevens voor de ruimtelijke inrichting bevat. De leemlaag vormt de grens voor de maximale diepte van de ontgraving.

5.2.2 Water

Om een zo groot mogelijke waterlijn te verkrijgen waaraan recreatiewoningen kunnen worden gesitueerd is gekozen om een plas aan te leggen met daarin een langgerekt schiereiland. Om een zo efficiënt mogelijke inrichting te verkrijgen kan de legger-waterloop niet op de huidige locatie blijven liggen. Verlegging van de waterloop kan op verschillende manieren, zie onderstaande afbeelding.



Variant 1 betreft het verleggen van de waterloop naar de westzijde van het plangebied. Voordeel hierbij is dat de waterloop slechts over een klein gedeelte het plangebied doorsnijdt. Bovendien kan de waterloop onderdeel worden van de te realiseren erfafscheiding met randgroensingel. Aan de westzijde van het plangebied is sprake van een zandrug. Het verleggen van de waterloop naar deze zijde is daarom niet mogelijk.

Bij variant 2 is gekozen voor het verleggen van de waterloop naar de oostzijde van het plangebied, evenwijdig aan het Frans Baantje. Ook hier is sprake van een zandrug, waardoor de doorstroming van het water niet goed is.



Bovendien wordt het plangebied over een groot gedeelte doorsneden en is koppeling van de nieuw te graven plas met de huidige plas niet mogelijk.

In variant 3 is de waterloop opgenomen in de te ontwikkelen recreatieplas. De waterplas dient dan zodanig ingericht te zijn dat een goede doorstroming aanwezig blijft.

Het koppelen van de waterloop aan één grote waterplas is niet wenselijk. Vervuiling van de waterloop zou tot vervuiling van de gehele plas leiden.

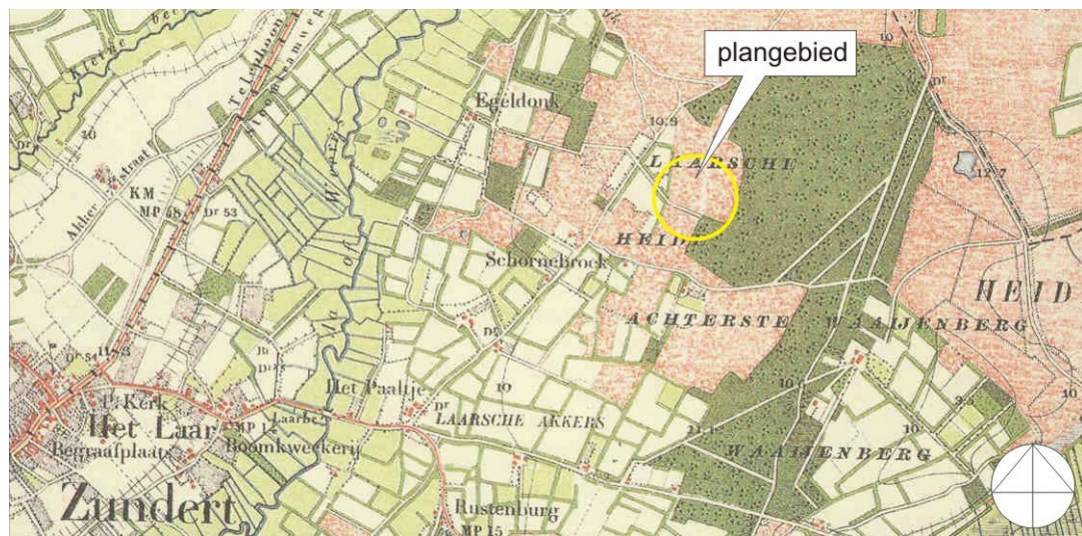
Gekozen is om twee plassen aan te leggen (variant 3). Een kleine, langgerechte plas waarin de waterloop is opgenomen, en een grote plas die gekoppeld wordt aan de huidige plas.

Het beheer van de waterloop wordt in paragraaf 6.9.4 nader uitgewerkt.

5.2.3 Landschappelijke inpassing

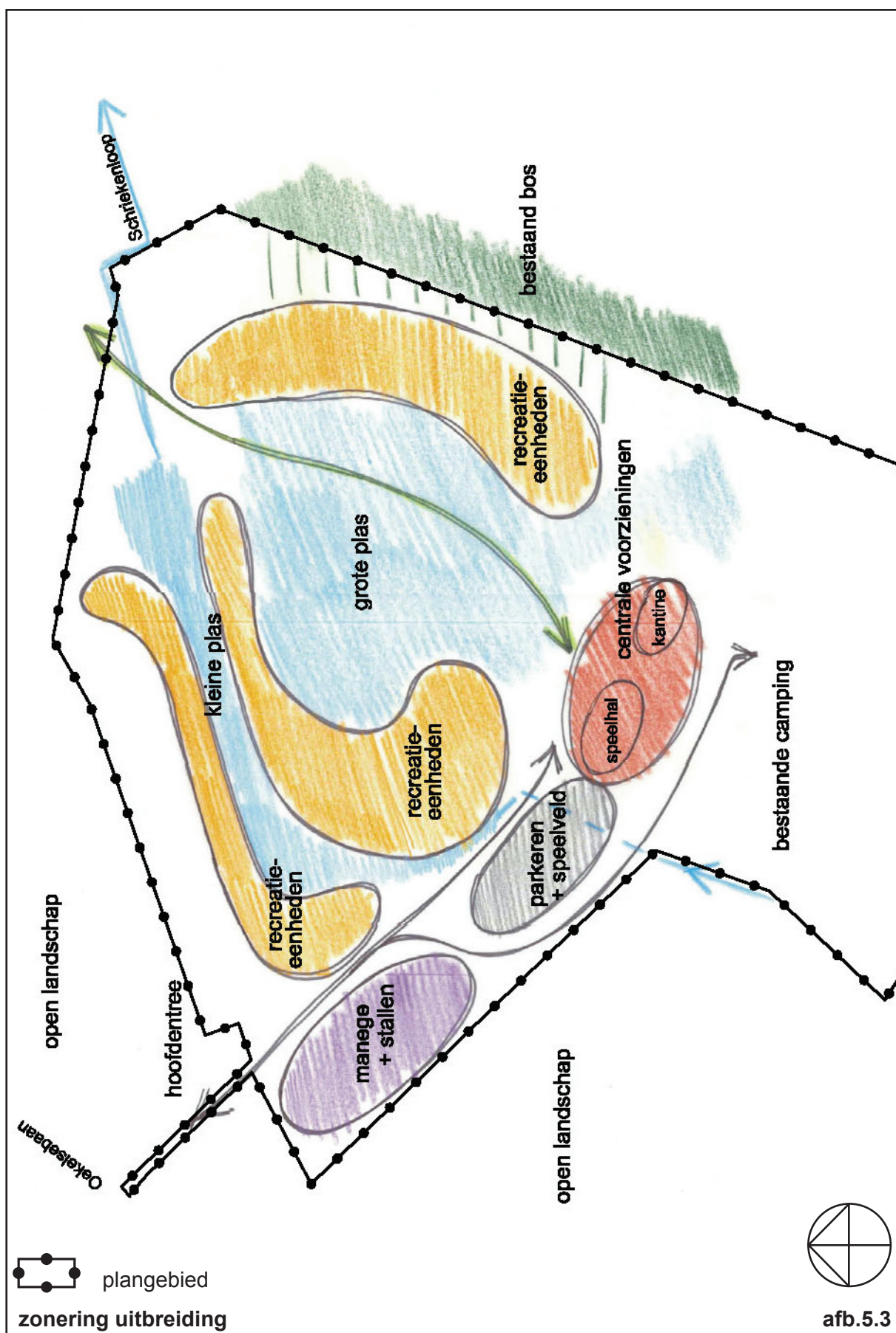
De hoofdstructuur van het vergrote recreatieoord wordt verder bepaald door de externe inpassing in het omgevende landschap.

Afbeelding 5.2 geeft de landschappelijke hoofdlijnen in de directe omgeving van het recreatieoord. Het landschap wordt thans gekenmerkt door de rechtlijnigheid van het ontginningslandschap. Sprake is van een bloksgewijze compartimentering. Aan de oostzijde ligt een boszone, overigens akkers en weiden en enkele kleinere bosjes. Een en ander betekent een grote verandering ten opzichte van het oude heidelandschap met vennen en bossen, zoals dat tot het begin van deze eeuw bestond.



topografische situatie ca 1900

Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkelingen van De Laarse Heide is dat de beplanting van de buitenrand van het vergrote recreatieoord nieuwe 'massa' in het landschap moet brengen en wel aansluitend op de bestaande boszone. Er moet naar gestreefd worden dat deze 'nieuwe groenmassa' gevoegd wordt in de bestaande landschappelijke lijnen en wel zodanig dat een nieuwe, overzichtelijke en rust brengende hoofdorde ontstaat. In het bijzonder is daarbij van belang het lijnenspel zoals dat vanaf de Oekelsebaan te zien zal zijn.



Een soort eigentijdse 'landgoedontwikkeling', maar nu niet voor de enkeling zoals in de voorbije periode, maar een collectieve voorziening voor de hedendaagse rustzoekende stedeling. Inspelend op het landgoedkarakter krijgt de entreeweg Laarse Heistraat een laanbeplanting met beukenbomen.

De buitenrand wordt gevormd door een groensingel met een breedte van minimaal 10 m. Als beplanting is gekozen voor het eiken-berkenbestand, zoals dat eigen is aan de omgeving. Op afbeelding 5.2 is aangegeven welke houtsingels reeds bestaan en welke toegevoegd worden.

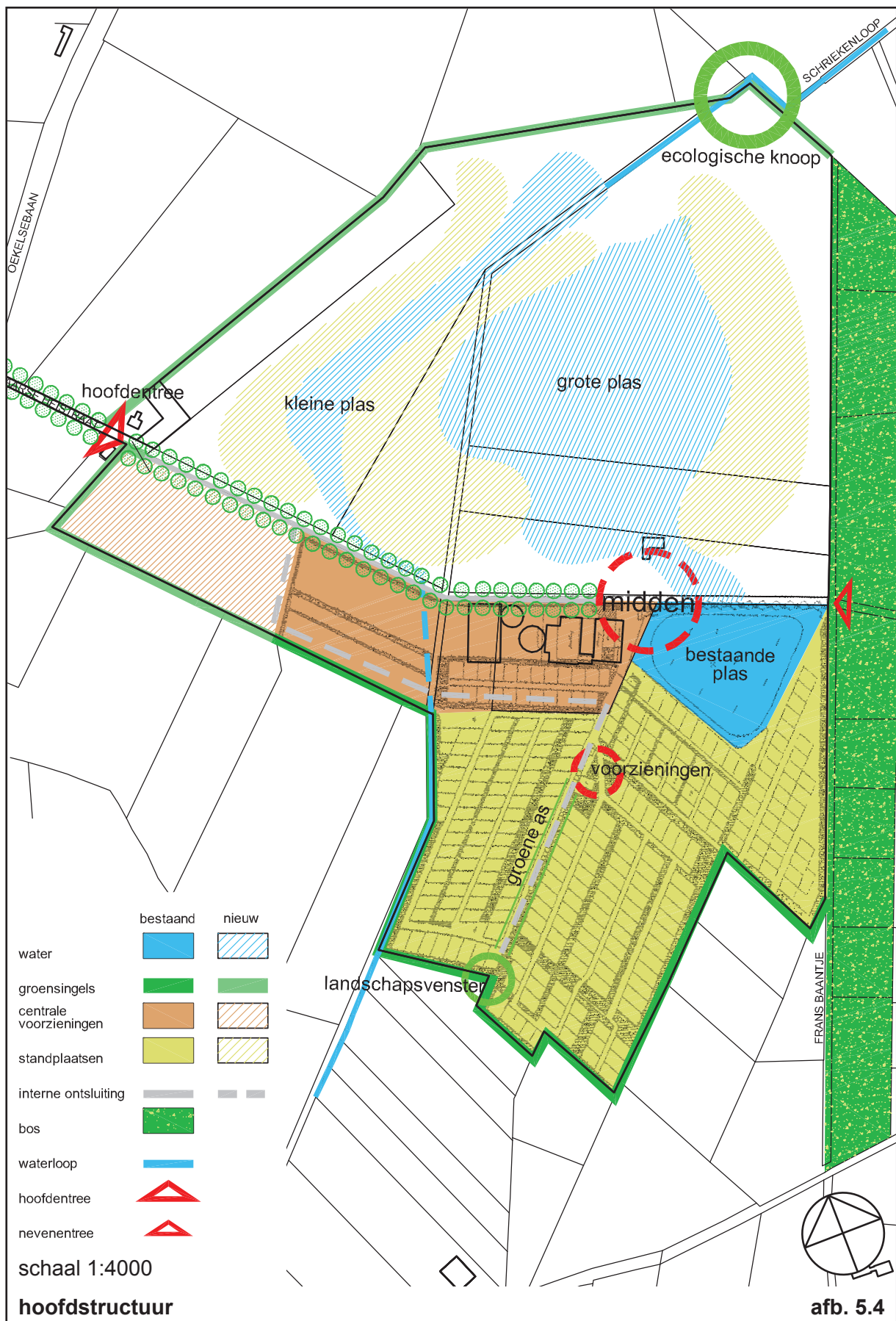
Van bijzonder belang is voorts de koppeling met de ecologische verbindingzone langs de Schriekenloop. Hiertoe wordt aan de noordzijde van de uitbreiding een ecologische knoop gevormd, waarbinnen de ecologische relaties worden gelegd tussen de Schriekenloop, de kleine plas en het bos langs het Frans Baantje.

5.2.4 Zonering uitbreiding

Afbeelding 5.3 toont een zonering van de uitbreiding. Conform het hydrologisch advies van Waterschap Brabantse Delta is gekozen voor een grote en kleine plas. De waterloop wordt geleid via de kleine plas, maar blijft gescheiden van de grote plas.

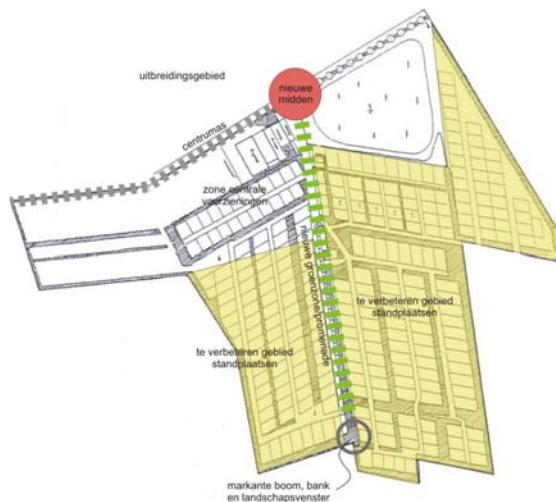
Langs de oevers van zowel de grote als de kleine plas, zijn standplaatsen voor recreatie-eenheden/chalets gedacht.

De zone van de centrale voorzieningen wordt verruimd langs de nieuwe entree-laan. De paardenhouderij wordt verplaatst naar het begin van de vergrote centrale zone. Naast de bestaande voorzieningen is een multifunctionele speelhal geprojecteerd. Tussen de centrale voorzieningen en de manege, komen de centrale parkeerplaats, het speelveld e.d.



5.2.5 Verbetering bestaande camping

Zoals reeds hiervoor vermeld zal de bestaande camping kwalitatief verbeterd worden.



De kavels van de standplaatsen zullen vergroot worden. Voorts zullen de ontsluitingspaden en het groen verbeterd worden. Vastgehouden wordt aan de halfverharde paden om de landelijke sfeer te behouden. Ook wordt vastgehouden aan collectieve parkeerplaatsen, op afstand van de standplaatsen.

De bestaande zone met horecapaviljoen, woning en manege wordt vergroot. De bestaande plas behoudt de functie als zwemplas. De centrale voorzieningen komen na de uitbreiding mooi centraal op het recreatieoord te liggen. Het centrale pad vanuit de bestaande camping naar de centrale voorzieningen krijgt het karakter van een laantje. De routestructuur voor de auto wordt aangepast, door een nieuwe route, zuidelijk langs de centrale voorzieningen.

5.2.6 Ruimtelijke hoofdstructuur

Afbeelding 5.4 toont de ruimtelijke hoofdstructuur zoals deze vrij logisch volgt uit het bedrijfsplan en de ruimtelijke gegevens.

De toegang tot het recreatieoord blijft vanaf de Oekelsebaan via de Laarse Heistraat. De entreepoort verschuift naar het westen.

De plek met de bestaande kantine en terras fungeert thans als centraal punt van de bestaande camping. Na uitbreiding kan deze situatie gehandhaafd blijven en uitgebreid worden tot het centrum van het vergrote recreatieoord, het 'midden' genoemd.

Gekozen is voor een grote en kleine plas. De laatste fungeert tevens als doorstroming voor de waterloop, aansluitend op de Schriekenloop. Het punt van samenkomst van de plassen, de Schriekenloop en het bos wordt tevens ontwikkeld als ecologische knoop.

De zone zuidelijk langs de interne ontsluitingsweg tussen de ingang en het midden is zeer geschikt voor de centrale voorzieningen, parkeergelegenheid etc.

Randen

De bestaande en de nieuwe buitenranden bestaan uit het bos aan de oostkant en houtsingels met inheemse bosbeplanting (eiken-berkenbestand) aan de overige randen.

Sferen

Binnen het recreatieoord wordt voorts gestreefd naar het creëren van de drie onderscheiden ruimtelijke sferen.



de centrale zone in landgoedstijl, lommerrijk onder hoge bomen.



de bestaande camping met verblijven in het groen; vooral hagen om de schaduw te beperken.



de nieuwe plassen met verblijven aan het water.

5.3 Inrichtingsschets

De ruimtelijke hoofdstructuur is uitgewerkt op de inrichtingsschets die op kaart 1 is weergegeven op bijlage 1. Deze wordt beschreven aan de hand van de volgende elementen:

- routes;
- knopen;
- gebieden;
- groenstructuur;
- principeprofielen.

5.3.1 Routes

Extern

1. De Laarse Heide is en blijft via de Laarse Heistraat ontsloten op de Oekelsebaan.
2. Alleen via een nevenuitgang is er een relatie met het Frans Baantje (recreatieve fietsroute) voor voetgangers en fietsers. Deze uitgang krijgt na overleg met de brandweer ook de functie van nooduitgang. Een tweede nooduitgang is mogelijk aan de Schriekenweg aan de noordzijde van het plangebied.

Intern

3. Binnen het recreatieoord blijft de Laarse Heistraat de hoofdroute. Hieraan zijn de centrale voorzieningen gelegen.
4. Vanaf de hoofdroute lopen vertakt de ontsluitingsroutes waaraan de verschillende verblijfseenheden zijn gelegen.

Parkeren

5. Van toepassing is een parkeernorm van ca 1,5 parkeerplaats per recreatie-eenheid en 1 per toeristische standplaats. Voor uiteindelijk 350 vaste standplaatsen en 30 toeristische standplaatsen zijn totaal maximaal ca 660 parkeerplaatsen nodig. In de praktijk blijkt dat ongeveer de helft van de bezoekers aanwezig is. Derhalve kan worden volstaan met 330 parkeerplaatsen.
6. Uitgangspunt vormt een inrichting met verspreid liggende parkeervoorzieningen. Ter vermijding van te grote loopafstanden zijn meerdere parkeerplaatsen geprojecteerd. De grote centrale parkeerplaats met ca 200 plaatsen, ligt aan de hoofdroute. Voorts liggen verspreid over het recreatieoord kleinere parkeerlocaties met een gezamenlijke capaciteit van ca 130 plaatsen.

5.3.2 Knopen

Van belang zijn de volgende knopen.

1. Verkeersknoop
De aansluiting van de Laarse Heistraat op de Oekelsebaan heeft de functie van 'verkeersknoop'. Gezorgd moet worden voor een verkeersveilige aansluiting met een goede verwijzing naar De Laarse Heide.
2. Hoofdentree
De hoofdentree is gesitueerd aan de Laarse Heistraat op de grens met het recreatieoord. Deze hoofdentree moet een 'ingetogen' vormgeving krijgen, passend in de landgoedachtige inrichting.
3. Nevenentrees / nooduitgangen
Een nevenentree is gesitueerd ter plaatse van de aansluiting van het intern gelegen deel van de Laarse Heistraat met het Frans Baantje. Behoudens in geval van bijzondere omstandigheden (bijv. calamiteiten) is deze entree alleen te gebruiken door voetgangers en fietsers. Een tweede nevenentree ten behoeve van het waterschap is mogelijk op de Schriekenweg.
4. Parkmidden
Op de hoofdstructuur is ook 'het eigen midden' van het recreatieoord aangegeven. Hiermee wordt bedoeld het centrum met de centrale voorzieningen met in het bijzonder het terras en de samenkomst van de land-as en water-as. Deze plek aan de nieuwe grote plas moet een aantrekkelijk verblijfsgebied worden en gaan functioneren als het 'parkhart' voor de verblijfsrecreanten.

5.3.3 Gebieden

De interne routes en knopen verdelen het recreatieoord in deelgebieden.

1. Gebied met centrale voorzieningen – met de ambiance van een landgoed
Aan de hoofdroute is de zone met centrale voorzieningen gelegen. Deze zone krijgt een landgoedachtige inrichting met gebouwen in de traditie van landelijke recreatieve voorzieningen.
De bestaande kantine, winkel en snackbar blijven op de bestaande locatie gesitueerd. Met de ontwikkeling van het recreatieoord zullen deze voorzieningen geleidelijk vernieuwd en uitgebreid worden. Het totale horecapakket kan vergroot worden van ca 400 m² thans naar 600 m². Dit is inclusief de serreachtige overkapping van het terras (deels bestaand, deels nieuw).

De opstallen ten dienste van de paardenhouderij worden verplaatst in de richting van de nieuwe hoofdentree. Daarmee wordt een scheiding van de paardenhouderij van de meer intensief gebruikte centrale voorzieningen bereikt. De paardenhouderij zal bestaan uit de bestaande, te verplaatsen opstallen plus een nieuwe hal van 1500 m² voor het africhten van de paarden.

De locatie van de huidige opstallen voor de paarden wordt gereserveerd voor een multifunctionele hal met slechtweervoorzieningen. Deze moet gebruikt kunnen worden voor een veelheid van activiteiten voor en door de recreanten: binnenspeeltuin, tennis, zaalvoetbal, volley, misschien zwemmen

e.d. De multifunctionele hal moet in principe gekoppeld kunnen worden aan het horecapaviljoen. De afmetingen van de multifunctionele hal moeten minimaal 60 x 40 m = ca 2500 m² bedragen. Zo'n ruimte kan tegelijk gebruikt worden voor drie van de vier onderstaande veel voorkomende voorzieningen:

- | | | |
|----|-----------------|------------|
| 1. | tennisbaan | 20 x 40 m; |
| 2. | zaalvoetbal | 20 x 40 m; |
| 3. | binnenspeeltuin | 20 x 40 m; |
| 4. | zwembad | 20 x 40 m. |

2. Recreatieplassen

Het belangrijkste onderdeel van de ontwikkeling van het recreatieoord vormt de aanleg van twee recreatieplassen.

- Een kleine plas van ca 1 ha. Door deze plas stroomt tevens de waterloop. De ontgrondingsdiepte zal vanwege de smalle vorm sterk variëren. Aan de noordzijde zal een inlaatplaats voor de onderhoudsboten van het waterschap worden aangelegd.
- Een grote plas van ca 4 ha. Deze plas is losgekoppeld van de waterloop. De ontgrondingsdiepte wordt maximaal ca 10m c.q. tot aan de leemlaag.

Deze grote plas wordt mogelijk verbonden met de bestaande plas van ca 1 ha. Een en ander is afhankelijk van de waterkwaliteit. Het aan de bestaande plas gelegen zwemstrand blijft behouden als enige zwemoever en zal als enige plek een drukker gebruik kennen. Overigens alleen door verblijfsgasten waardoor de topdrukke beperkt zal blijven tot een paar honderd man.

Het recreatieve gebruik van de grote plas zal beperkt blijven tot roeien door de verblijfsgasten. Nabij het horecapaviljoen zal een steigerterras aangelegd kunnen worden. Hierop komt een horecapunt.

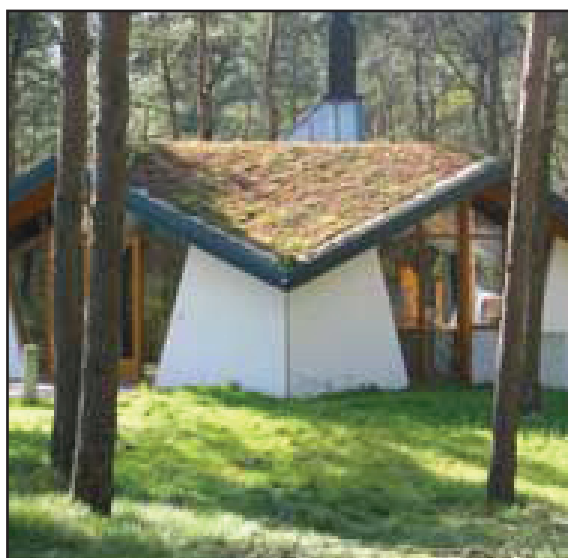
De waterloop stroomt aan de zuidzijde in de kleine plas en gaat aan de noordzijde over in de Schriekenloop. Op de overgang naar de Schriekenloop op de grens met het recreatieoord komt een stuw met als peil maximaal 8,70 m +NAP. Deze stuw wordt beheerd door het waterschap en is van buiten het recreatieoord bereikbaar. Een en ander zoals nader omschreven in paragraaf 6.9.4.

3. Bestaand zuid – standplaatsen in het groen

Dit deel betreft de bestaande camping, waarvan de inrichting verbeterd zal worden. Het aantal standplaatsen wordt verminderd ten gunste van de grotere standplaatsen. Het centraal gelegen pad tussen het 'midden' en het zuidelijke zichtpunt wordt verruimd als groen laantje.

Na de herinrichting biedt dit deel ruimte aan ca 230 vaste standplaatsen en 50 toeristische standplaatsen.

Uitgangspunt voor de inrichting blijft de bestaande informele groene sfeer met gevarieerd bosplantsoen als beplanting, verblijven in het groen.



voorbeelden recreatiewoningen

afb. 5.5

4. Nieuw noord – verblijven aan het water

Op de oevers van de grote en de kleine plas zijn standplaatsen voor de nieuwe recreatieve verblijfseenheden gepland. Als maatvoering wordt uitgegaan van kavels van minimaal 12,5 x 20 m.

Totaal is er ca 1700 m oeverlengte voor standplaatsen. Als uitgangspunt geldt een kavelbreedte van 12,5 m. Dit leidt tot ca 170 kavels.

De recreatiewoningen worden afgewisseld met groengeleding, parkeer- en speellocaties.

5.3.4 Groenstructuur

Voor de relatie van het recreatieoord met de omgeving, de landschappelijke inpassing, is de groenstructuur het belangrijkste. De volgende groenvoorzieningen zijn onderscheiden.

Binnen plangebied

1. Buitenranden

Dit betreft de randgroenvoorziening langs de bestaande camping en de uitbreiding. Langs het gehele zuidelijke deel, inclusief de kleine uitbreiding langs de Laarse Heistraat, zal een randgroenvoorziening worden aangelegd met een breedte van tenminste 10 m en bestaande uit regio-eigen beplanting, zijnde een eiken-berkenbestand.

De westelijke en noordelijke rand van de voorgenomen uitbreiding zullen een zelfde groene randstrook krijgen van eveneens minimaal 10 m.

2. Waterranden

De nieuwe recreatieplassen brengen een nieuw landschappelijk element in het gebied. Behalve de noordoever worden de oevers functioneel onderdeel van het recreatieoord.

De noordoever daarentegen krijgen een ontwikkeling gericht op een versterking van natuur en landschap. Deze oevers zullen deels een vorm van moerasoever krijgen met wisselende waterdiepten en bijpassende beplanting. In het bijzonder zal een ecologische relatie worden gelegd met de ecologische verbindingzone van de Schriekenloop.

3. Interne groenstructuur

Binnen het recreatieoord is sprake van een royale beplanting. Het motto van de kwaliteitsverbetering is recreatief verblijven in een landgoedachtige omgeving. Daarbinnen zijn drie sferen onderscheiden. De zone met centrale voorzieningen krijgt een relatief formele beplantingsstructuur met bomen/lanen, grasvelden en hagen. De bestaande camping behoudt de informele beplanting. De nieuwe gronden aan het water krijgen een gevarieerde beplanting van waterbegroeiing aan de oevers en landbeplanting op de hogere delen.

Buiten plangebied

De bestaande bossen langs het Frans Baantje bepalen mede de groenstructuur in en rond De Laarse Heide. Deze boszone vormt het groene hoofdelement in het gebied, waar het recreatieoord tegen aanleunt.

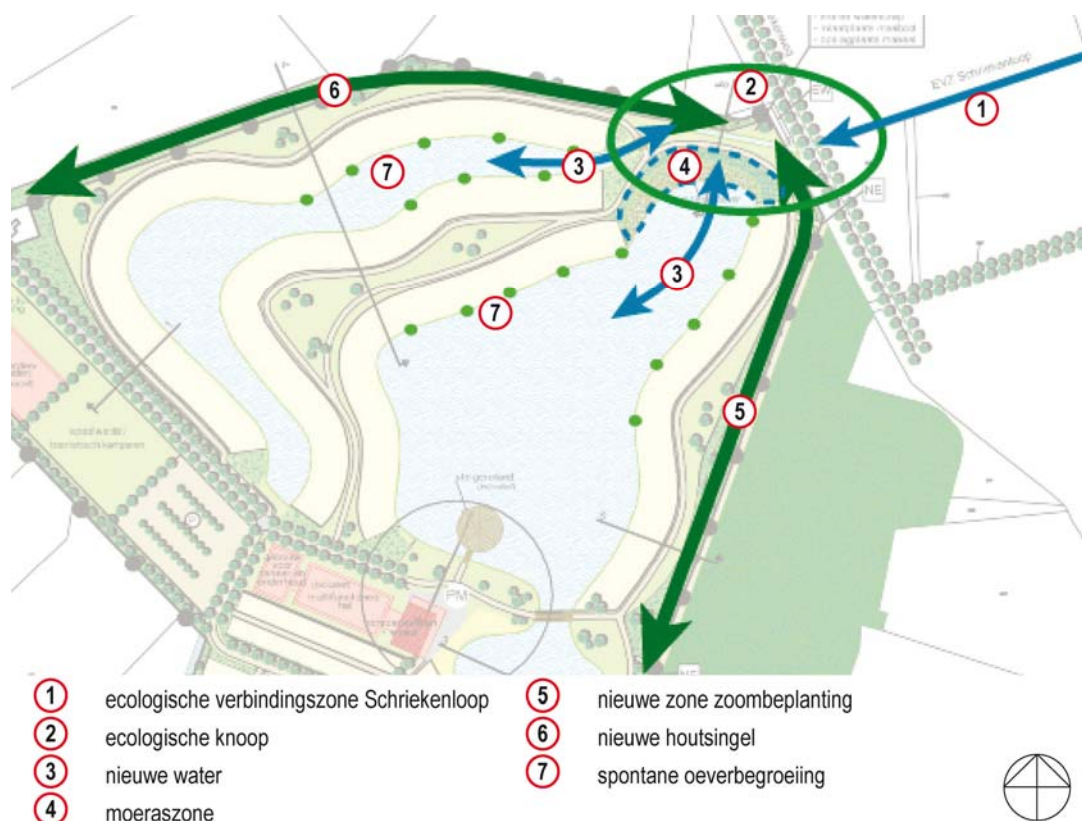
5.3.5 Ecologische aspecten

Binnen het plangebied liggen geen gronden die tot de EHS behoren. Volgens de Verordening Ruimte (fase 1/2) vormt de Schriekenloop een ecologische verbindingszone (evz) vanaf de noordrand van onderhavig plangebied. De bossen aan de oostzijde behoren tot de ehs-natuur, beheertype droog bos met productie. In de bestaande situatie zijn de gronden in het ontgrondingsgebied in agrarisch gebruik. Er is sprake van weinig natuurwaarden. Dat verandert ingrijpend door de aanleg van de plassen. Elementen die de ecologische structuur versterken zijn:

- water als nieuw element in de omgeving;
- een moeraszone aan de noordzijde van de grote plas;
- ecologische oevers langs de waterloop in beheer bij het waterschap;
- een brede zoombeplanting aan de zijde van het Frans Baantje en de daar gelegen bossen;
- een nieuwe houtsingel aan de westzijde.

Een en ander betekent dat een ecologische knoop gevormd wordt ter plaatse van de kruising Schriekenloop en de Schriekenweg, waar nieuw water en nieuw groen tezamen komen met de bestaande Schriekenloop.

De recreatieoevers met de standplaatsen langs de plassen zullen in beperkte mate gaan bijdragen aan de interne ecologie. Verblijfsrecreanten zullen van het water willen genieten. Voorts is een vorm van oeverbescherming vereist om de land-waterlijn stabiel te houden. Nadat de stabiele land-water situatie is ingetreden zal een vorm van spontane oeverbegroeiing ontstaan, die ecologische betekenis zal krijgen.

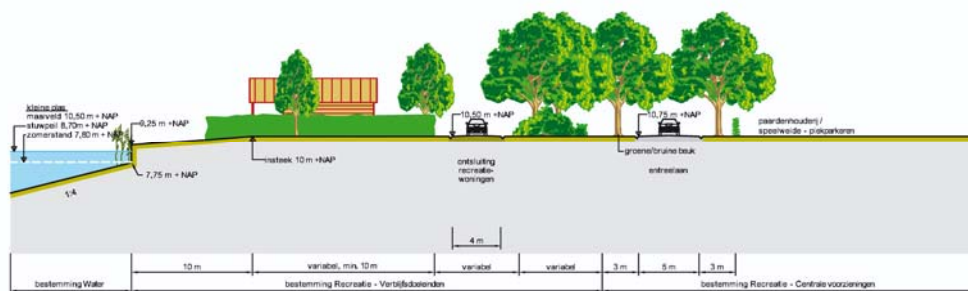


nieuwe ecologische hoofdstructuur

5.3.6 Principeprofielen

De profielen van de oevers van de plassen worden voorgeschreven in de ontgrondingsvergunning. Ter toelichting worden hieronder de profielen zoals opgenomen in de aanvraag ontgrondingsvergunning kort toegelicht.

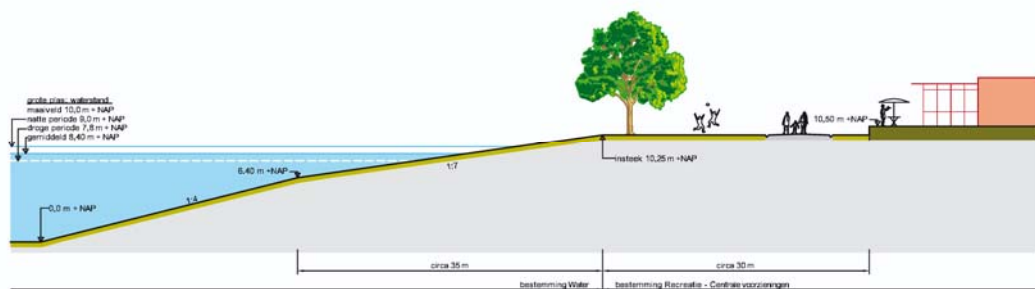
Profiel 1



profiel 1: entreelaan en zuid-westzijde

Profiel 1 betreft de zone langs de entreelaan vanaf de Oekelsebaan tot de centrale voorzieningen. Deels met dubbele laanbeplanting met primaire bomen - beuken of eiken. Op dit profiel zijn tevens de nieuwe recreatiepercelen aan de zuidwestzijde van het plangebied weergegeven.

Profiel 2

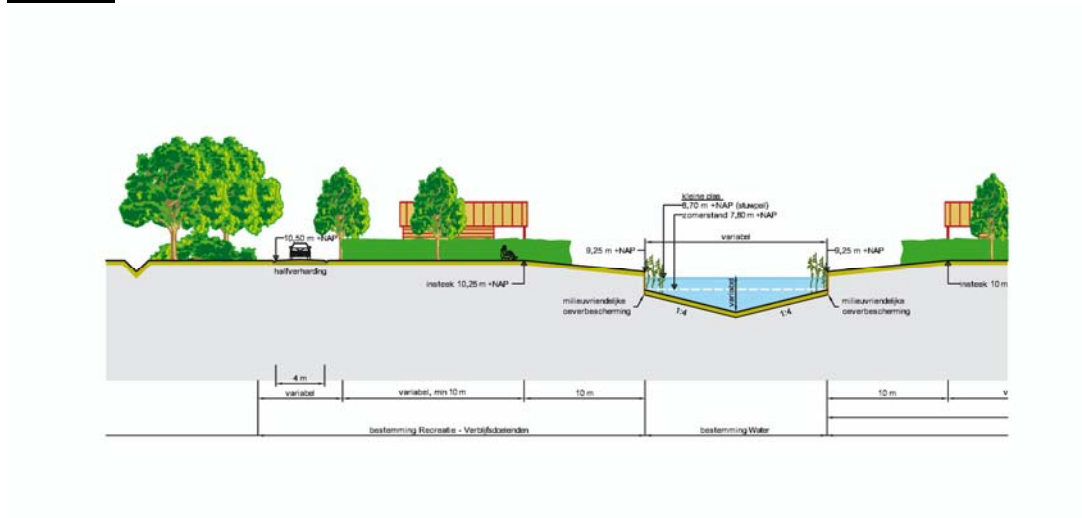


profiel 2: speeloever / terras

Profiel 2 geeft een doorsnede ter hoogte van het 'midden' van het recreatieoord. Het hor capaviljoen met serre en buitenterras met open uitzicht op de plas. De grasoever is te gebruiken voor spelen en liggen. De route op deze plek kan afgesloten worden in geval van evenementen.

Hier staan slechts verspreide bomen om het uitzicht maximaal open te houden.

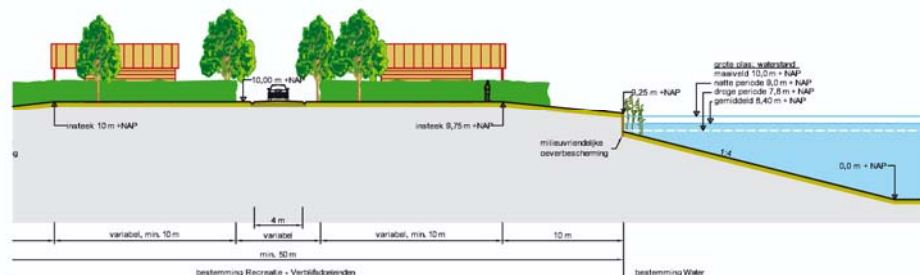
Profiel 3



profiel 3 deel 1: westzijde

Profiel 3 biedt een uitgebreide doorsnede over de kleine plas, het schiereiland en de grote plas.

Langs de plangrens ligt een groenstrook van 10 m. De erfontsluitingsweg/pad ligt direct hiernaast. De halfverharde rijbaan heeft een breedte van 4 m tussen de grasbermen. De kaveldiepte met recreatiewoning bedraagt minimaal 20 m.. De oever ervan heeft een talud van 1:10 en 1:3. Een deel van de oever zal verticaal worden beschoeid. Over dit deel beweegt het hoogste en laagste peil van de plas.



profiel 3 deel 2: landtong

In de kleine plas heeft de oever een talud verloop van 1:10 en 1:4 . De diepten variëren sterk vanwege de smalle vorm.

Op het schiereiland ligt centraal de halfverharde ontsluitingsweg met aan weerszijden de recreatiewoningen, met hetzelfde profiel als op de westoever.

De verticale oeverbescherming heeft dezelfde hoogte als aan de zijde kleine plas. In geval van extra hoog water kan de chaletoever deels onder water komen. De recreatiewoningen en weg liggen op een hoogte van ca 10 m +NAP.

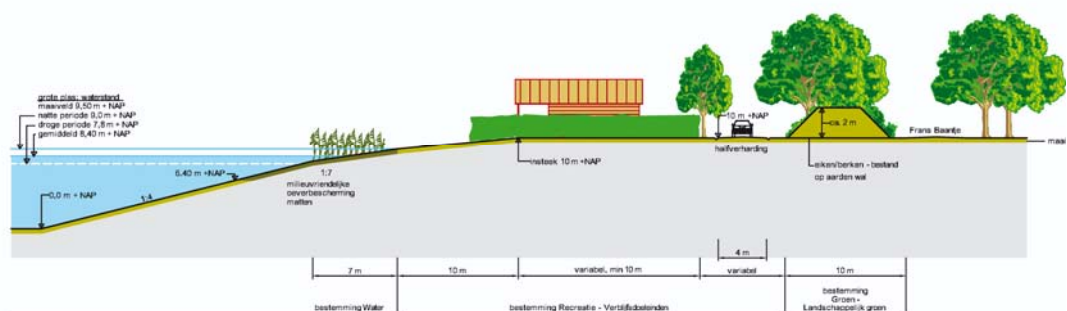
Het onderwatertalud van de grote plas bedraagt in dit principeprofiel 1:4. De maximale ontgrondingsdiepte van de plas wordt ca 10 m, afhankelijk van de feitelijke hoogte van de leemlaag.

De breedte van de ruimte met de ontsluitingsweg varieert ten behoeve van de ruimtelijke aantrekkelijkheid en ten behoeve van het bieden van speelruimte.

De oevers van de kleine en grote plas krijgen een vorm van verticale oeverbescherming uit te voeren in natuurvriendelijk materiaal. Voor deze verticale oeverbescherming is om twee redenen gekozen. Het voorkomt oeveraantasting door golfploop en bij zware regenval. Bovendien wordt beter zicht geboden vanaf de verblijfsoevers op het water.

De bovenkant van de verticale oeverbescherming is ca 9,00 m +NAP terwijl het stuwpeil in de kleine plas maximaal 8,70 m +NAP bedraagt. Voor de grote plas geldt geen stuwpeil.

Profiel 4

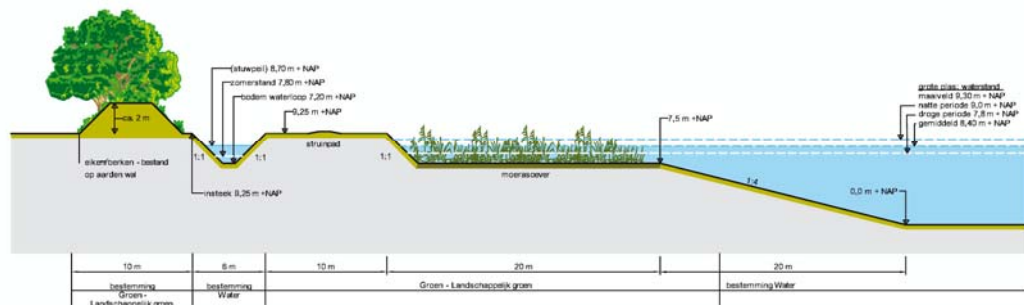


profiel 4: oostzijde

De oever met recreatiewoningen aan de oostzijde van de grote plas verschilt op een paar punten van de andere oevers. Deze oostoever is ruimer en natuurlijker van inrichting. Dit ten behoeve van variatie aan standplaatsen en ten behoeve van het zicht op de plas.

De groenstrook tussen de recreatieverblijven en de erfgrans varieert sterk in breedte. Deze ruimten bieden plaats voor spelen en parkeren voor de verblijfgasten.

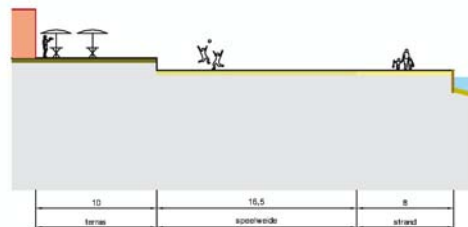
Profiel 5



profiel 5: waterloop en noordzijde

Profiel 5 geeft een doorsnede weer over de waterloop die uitkomt in de Schriekenloop, alsmede de moerasoever aan de noordzijde van de grote plas.

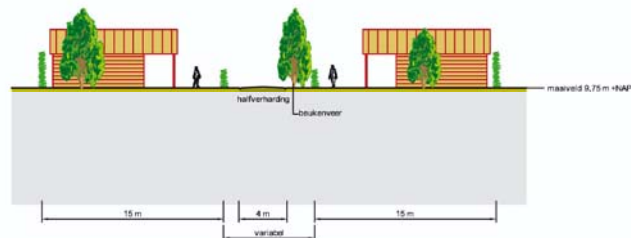
Profiel 6



profiel 6: strandoever bestaande plasje

Profiel 3 geeft de zwemoever aan het bestaande plasje weer. De huidige zwemplaats bij de kantine blijft gehandhaafd en krijgt een inrichting en taludverloop volgens de criteria voor een zwemoever.

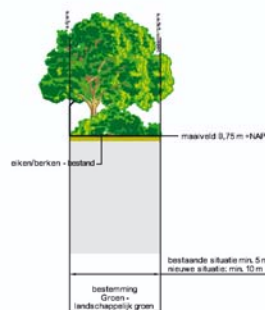
Profiel 7



Profiel 7: ontsluitingspad bestaand park

Profiel 7 geeft een beeld van de halfverharde dreven op de bestaande camping. De breedte van de rijbaan bedraagt ca 3,5 m, met bermen van variabele breedte en begroeiing.

Profiel 8

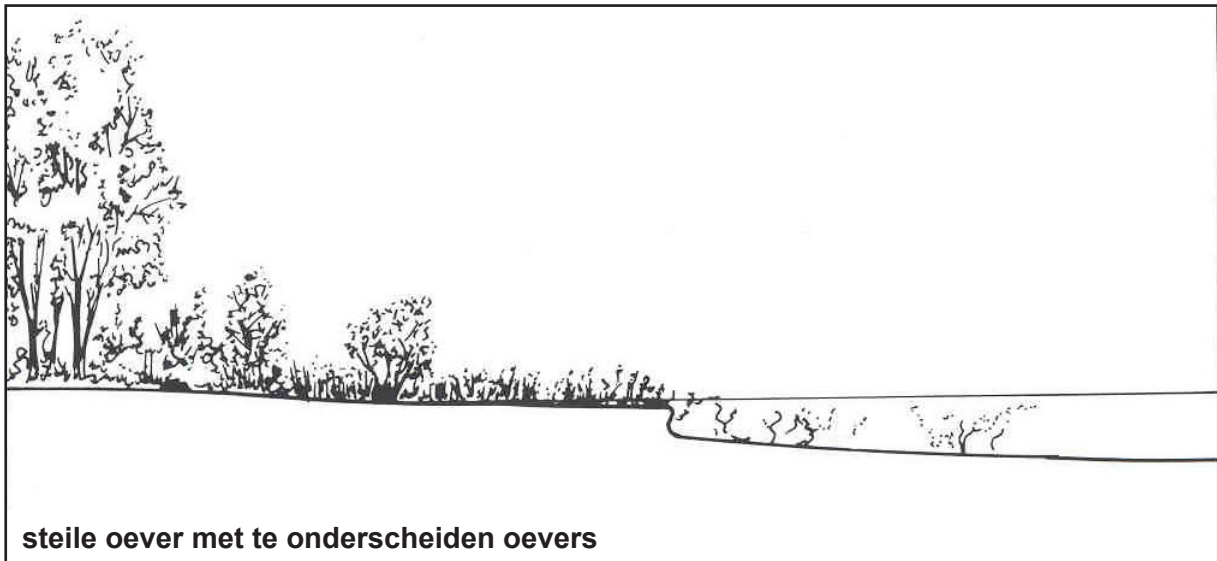


Profiel 8: randgroensingel

Tenslotte geeft profiel 8 een doorsnede van de randgroenvoorziening langs de randen van de bestaande camping.

Oeverbescherming kleine en grote plas

De kwaliteitsbeheerder van het oppervlaktewater is Waterschap Brabantse Delta. Daarmee is overleg gevoerd met betrekking tot de oeverprofielen en de te gebruiken materialen voor de oeverbescherming.



Kleine plas

In profiel 3 is de kleine plas opgenomen. Via de kleine plas loopt formeel de waterloop van het waterschap. De kwaliteit van dit water is afhankelijk van eventuele verontreiniging bovenstrooms. Het beheer van de waterloop is toegelicht in paragraaf 6.9.4.

De oever zal verticaal worden beschoeid. Hiervoor zullen natuurvriendelijke materialen moeten worden gebruikt. Perkoenpalen of andere geïmpregneerde houtsoorten mogen niet meer gebruikt worden. Ook het gebruik van breuksteen is niet gewenst. Het hoge kalkgehalte in deze steensoort zorgt voor een verhoging van de pH-waarde, waardoor algengroei wordt gestimuleerd. Natuurvriendelijke materialen als kokosmatten en wilgentakken zijn een goede mogelijkheid van oeverbescherming. Daarnaast is het gebruik van kunststofbeschoeiing een mogelijkheid.

Grote plas

De grote plas is opgenomen in de profielen 3, 4 en 5.

Voor de grote plas gelden dezelfde voorwaarden voor inrichting van de oevers, als bij inrichting van de kleine plas. Het beschermen van de oevers kan op vergelijkbare wijze met natuurvriendelijke materialen.

Op de nieuwe grote plas zal alleen extensieve recreatie plaatsvinden (roeien). Het aanleggen van helofytenzones is van groot belang voor de algemene zuiverheid van het water. 10-15% van de plas zal hiermee bedekt moeten worden. De moeraszone aan de noordzijde van het plangebied is een onderdeel van de helofytenbedekking. Langs de kanten zal bovendien her en der plantengroei plaats vinden in de vorm van riet.

Op afbeelding 5.6 zijn voorbeelden gegeven van natuurvriendelijke oevers. Deze voorbeelden vormen leidraad voor de aanleg van oevers op het recreatieoord.

5.4 Effecten

5.4.1 Verkeer

Het recreatieoord is ontsloten op de Oekelsebaan. Dit is een lokale verzamelweg met een breedte van 6 m. De intensiteit bedraagt thans 1500 à 2000 motorvoertuigen per etmaal. Naar verwachting zal over 10 jaar de intensiteit 2000 à 2500 motorvoertuigen per etmaal bedragen.

Voor bungalowparken in het buitengebied geldt als kengetal 23,2 motorvoertuigenbewegingen per 10 bungalows per weekdag. Bron CROW verkeersgeneratie voorzieningen. Thans zijn 270 stacaravans aanwezig. Voorzien is een uitbreiding tot totaal ca 350 vaste plaatsen/chalets. Dit betekent een toename van ca 80 verblijfseenheden. Dit resulteert in $80/10 \times 23,2 = \text{ca } 200$ bewegingen per dag. In het zomerseizoen komen daar nog de extra bewegingen van de ca 50 toeristische standplaatsen bij. Incidenteel kan ook de paardenhouderij extra verkeersbewegingen oproepen.

Het verkeer zal zich spreiden over de beide richtingen op de Oekelsebaan. In totaliteit vormt de verwachte toename geen probleem voor een goede verkeers-technische afwikkeling.

5.4.2 Zandwinning en zandafvoer

Voorliggend plan biedt een capaciteit aan ophoogzand van maximaal 425.000 m³. Deze hoeveelheid zal worden gewonnen over een periode van 5 jaar. Het zand wordt tijdelijk in depot opgeslagen en daar vandaan geleidelijk afgevoerd. Het tijdelijke zanddepot is gesitueerd binnen voorliggend plangebied, nabij de hoofden-tree. Het betreft de nieuwe paardenlocatie en de daar tegenover gelegen locatie aan de overzijde van de Laarse Heistraat.

Deze locaties zijn op de verbeelding / plankaart bestemd met de aanduiding 'tijdelijk zanddepot toegestaan'.

De afvoerroute geschiedt via wegen buiten het plangebied en is daarom niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De afvoerroute zal worden vastgelegd in de milieuvergunning die vereist is.

5.5 Beheer

Evenals voor woon- en werkgebieden zijn ook voor recreatiegebieden beheeraspecten van algemene en bijzondere aard in het geding. Deze beheeraspecten vormen geen juridisch onderdeel van het bestemmingsplan. Als toelichting op de ontwikkeling en het functioneren van een recreatiebedrijf worden hieronder de belangrijkste van toepassing zijnde regelingen kort genoemd.

5.5.1 Permanent wonen

Recentelijk is in Nederland een verscherping van het beleid opgetreden teneinde het permanent wonen op verblijfsrecreatieve voorzieningen een halt toe te roepen, te saneren en uitbreiding ervan te voorkomen. Daartoe moeten twee maatregelen worden genomen:

1. in het bestemmingsplan moet 'permanent wonen' uitdrukkelijk worden uitgesloten. Als voorwaarde geldt een bedrijfsmatige exploitatie. Hieraan voldoet dit bestemmingsplan.
2. in een privaatrechtelijke overeenkomst recreatieoord-gemeente en recreatieoord-koper moet het permanent wonen worden uitgesloten en moeten sancties worden vastgelegd ingeval sprake is van een overtreding terzake. Deze overeenkomst tussen het recreatieoord en de gemeente is gesloten.

5.5.2 Wet milieubeheer

Het bieden van verblijfsrecreatie op zich is niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer; technische voorzieningen op het terrein zijn dat wel.

5.5.3 Recreatiewoningen Bouwbesluit

Een recreatiewoning wordt in de Woningwet omschreven als een 'niet tot bewoning bestemd gebouw'. Voor de uitvoering van dergelijke bouwwerken is het Bouwbesluit van toepassing.

Enkele aandachtspunten zijn:

1. In het Bouwbesluit wordt onderscheid gemaakt in ruimten met gebruiksfunctie en met verblijfsfunctie. Minimaal 55% van de gebruiksoppervlakte van de gebruiksfunctie dient verblijfsgebied te zijn, waarbij toiletruimten en badruimten niet tot het verblijfsgebied gerekend worden.
2. Er dient voldoende daglicht, ventilatie en doorspuikbaarheid aanwezig te zijn.
3. Er dient ten minste 14 m² aan verblijfsgebied aanwezig te zijn met minimaal één verblijfsruimte met een afmeting van 3,2 x 3,2 x 2,4 m.
4. Overige verblijfsruimten hebben een minimale afmeting van 1,50 x 2,10 m en een minimale oppervlakte van 4 m².

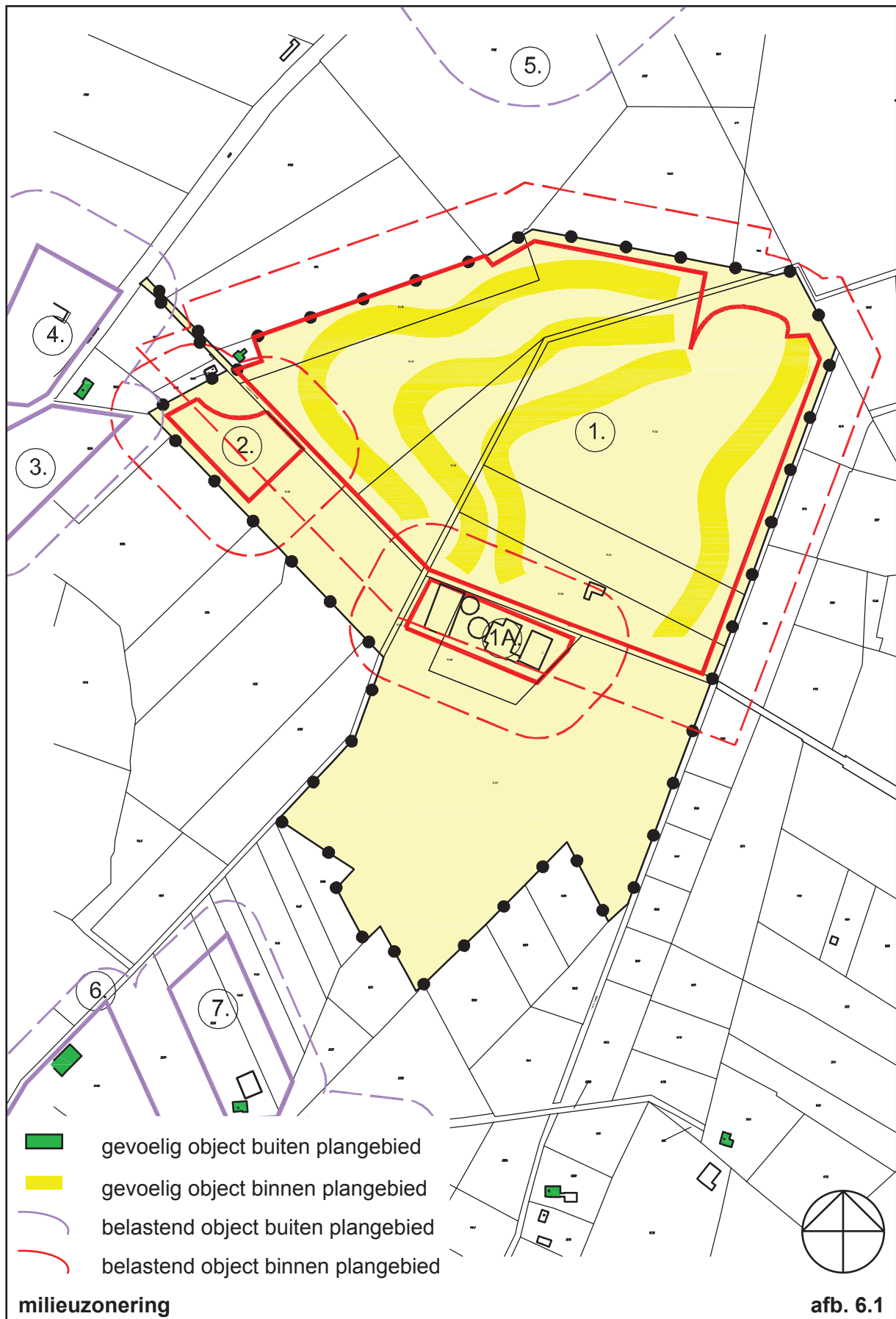
5.5.4 Brandveiligheidseisen

De gemeente Zundert heeft een aantal eisen opgesteld, waaraan plannen moeten voldoen om brandonveilige situaties te voorkomen. De eisen zijn hieronder genoemd:

1. risicobeheer / externe veiligheid;
2. bereikbaarheid hulpverlening;
3. brandweezorgnorm;
4. bluswatervoorziening;
5. preventieve voorzieningen.

Daarnaast moet het plan voldoen aan de Handreiking Brandveiligheid Kampeertreinen.

- ad 1. Paragraaf 6.3 bevat een toetsing van het plan aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er zijn geen belemmeringen.
- ad 2 t/m 5. Voorliggend bestemmingsplan bevat een globale indeling van het terrein. In de regels is opgenomen dat de afstand tussen de recreatieve verblijfseenheden minimaal 5 meter moet zijn in verband met de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag. De overige gestelde eisen moeten in acht genomen worden bij de definitieve inrichting van het plangebied. Algemeen kan worden geconcludeerd dat het plan geen belemmering vormt voor de gestelde eisen.



6. UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven.

6.1 Bedrijven en milieuzonering

De recreatie- en bedrijfswoningen van het recreatieoord betreffen, net als de bestaande woningen buiten het plangebied, gevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied liggen een aantal bedrijven met een milieucontour. In de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" (VNG, 16 april 2007) zijn richtafstanden opgenomen voor milieubelastende activiteiten.

Onderstaande tabel geeft voor de bedrijven in de omgeving de SBI-code en de bijbehorende richtafstand.

Nr.	Adres	Sbi	Omschrijving	Richtafstand (m)
1.	Laarse Heistraat 10	552	Camping	50
1A	Laarse Heistraat 10	552	Centrum (restaurant, winkel en receptie)	50
2	Laarse Heistraat	0143	Paardenhouderij	50
3	Oekelsebaan 14	012	Bedekte boomteelt	30
4	Oekelsebaan 24	0141	Rundveehouderij	100
5	Oekelsebaan 47	0143	Paardenhouderij	50
6	Laarakkerstraat 3	011	Akkerbouw	30
7	Laarakkerstraat 5	011	Akkerbouw	30
8	Laarakkerstraat 6	011	Akkerbouw	30
9	Laarakkerstraat 10	41.3	Opslag klusbedrijf, b.o. <1000 m2	30
10	Laarakkerstraat 20	011	akkerbouw	30

De richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 6.1.

Invloed omgeving op plangebied

Alléén de hindercontour van het bedrijf nr. 3 op adres Oekelsebaan 14 ligt voor een klein deel binnen het plangebied. Het betreft de paardenhouderij. De paardenhouderij is geen gevoelig object. De bedrijven in de omgeving vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Invloed plan op omgeving

Een terrein voor verblijfsrecreatie (SBI-code 552) is een categorie 3.1-bedrijf met een richtafstand van 50 m tot gevoelige objecten. De woning Laarse Heistraat 1 ligt binnen deze richtafstand. Een nadere analyse van de situatie is dus vereist.

Uit de VNG handleiding blijkt dat de richtafstand gebaseerd is op alleen het aspect geluid. De geluidbelastende activiteiten van de camping zijn hoofdzakelijk de paardenhouderij, de parkeerplaats en de centrale voorzieningen. Deze functies liggen op respectievelijk 50, 100 en 260 m van de woning. De afstand van de geluidbelastende activiteiten ligt op >50 meter van het gevoelige object. Hiermee is aangetoond dat het woon- en leefklimaat in de woning als gevolg van de activiteiten op de camping voldoende is gewaarborgd.

De recreatiewoningen worden milieutechnisch gezien als 'normale' woningen en vormen geen belemmering voor de woning (Laarse Heistraat 1).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het recreatieterrein geen belemmering vormt voor de omliggende woningen.

6.2 Bodem

Amitec bv uit Uden heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740, incl. NEN 5725) Recreatieoord "De Laarse Heide", Project: Laarse Heistraat te Zundert" (29 april 2009, nr. 9.709 - RAP VO.01). Het rapport is als bijlage 6 opgenomen. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hieronder weergegeven.

"Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd: De hypothese "onverdacht terrein" kan op basis van de in dit onderzoek vermelde gegevens niet worden aangenomen. In het grondwater zijn interventiewaarde-overschrijdingen voor de parameters cadmium, kobalt, nikkel, zink en streefwaarde-overschrijdingen voor de parameters barium, cadmium, koper en zink aangetroffen.

In de grondmonsters en uit de boorprofielen zijn geen afwijkingen of bijmengingen aangetroffen die de concentratie aan metalen in het grondwater kunnen verklaren. In het hydrologisch en bodemkundig onderzoek van Royal Haskoning, ten behoeve van de aanleg van een natuurplas, zijn in het grondwater ook verhoogde waarden voor de parameters nikkel en zink aangetroffen, welke zijn herbemonsterd. Deze resultaten en onze resultaten laten een grote fluctuatie in concentraties zien, wat duidt op een van nature aanwezigheid van metalen in het grondwater.

Aanbeveling

Wanneer overschrijdingen boven de tussen- of interventiewaarde worden aangetroffen dient formeel, conform de Wet bodembescherming, een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de ernst en omvang van een eventuele verontreiniging.

Om vast te stellen dat het hier gaat om het natuurlijk voorkomen van metalen in het grondwater, adviseren wij u om om over enkele weken een herbemonstering uit te laten voeren van de peilbuizen 2, A3, 6, 7, en 10."

De aanbevolen herbemonstering van enkele peilbuizen wordt thans uitgevoerd.

6.3 Externe veiligheid

6.3.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of waar een ongeval kan plaatsvinden als gevolg van vliegtuigen op of in de nabijheid van luchthavens, waardoor mensen, die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit, om het leven zouden kunnen komen.

Het doel van het beleid op het gebied van externe veiligheid is een ruimtelijke scheiding aanhouden of creëren tussen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten en de in de nabijheid aanwezige risicobronnen.

Kwetsbare objecten zijn onder meer concentraties van woningen, kantoren en ziekenhuizen. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer verspreid gelegen woningen, kleine kantoren en kleine recreatieterreinen.

Risicobronnen in het kader van de externe veiligheid zijn onder andere: bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn; transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor); buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Aan deze risicobronnen wordt in de wetgeving een bepaald risico toegeschreven, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute of buisleiding. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen de risicocontour (met de waarde 10^{-6}) is niet toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten is de contour van 10^{-6} een richtwaarde, er kan slechts met zwaarwegende redenen van deze waarde worden afgeweken. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico zijn geen harde normen vastgelegd, alleen oriënterende waarden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen over de verantwoording van het groepsrisico. Gemeenten en provincies moeten bij een toename van het groepsrisico in de meeste gevallen verantwoording afleggen over het genomen besluit. Hierbij moeten ze in ieder geval aandacht besteden aan mogelijke alternatieven en risicoreducerende maatregelen en ook de mogelijkheden voor rampenbestrijding en hulpverlening belichten. De regionale brandweer heeft hierin een wettelijke adviestaak



uitsnede Risicokaart

Analyse

Voor onderhavig plan zijn wel/niet van toepassing:

1. Voor wat betreft inrichtingen, de bovengrondse propaantank van 18 m³ binnen het plangebied.
2. Transportroutes van vervoer gevaarlijke stoffen zijn niet van toepassing.
3. Buisleidingen voor vervoer gevaarlijke stoffen zijn niet van toepassing.

Propaantank

Inzake de propaantank is door Oranjewoud een QRA (Quantitative Risk Assessment) uitgevoerd. Memo Oranjewoud d.d. 11 maart 2011, Externe veiligheid en QRA Bovengrondse propaantank. Deze memo is als bijlage 6 opgenomen.

Oranjewoud

Het onderzoek van Oranjewoud leidt tot de conclusies dat:

- het plaatsgebonden risico omvat geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten; er is voldaan aan het Bevi; er geen sprake is van groepsrisico.

Advies Brandweer

De Brandweer Midden- en West-Brabant heeft het hiervoor genoemde onderzoek van Oranjewoud beoordeeld, alsmede een eigen onderzoek gedaan naar de risicobronnen op en rond het recreatieoord.

De brandweer concludeert dat de risicobronnen geen belemmering vormen voor het bestemmingsplan. Wel worden een aantal maatregelen inzake de openbare en brandveiligheid aanbevolen.

6.4

Geurhinder veehouderijen

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Op basis van deze wet moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of het leefklimaat in het plangebied voldoende is.

Een geurgevoelig object is in de Wet geurhinder en veehouderij gedefinieerd als: *"gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt."* Een recreatiewoning moet derhalve worden gezien als een geurgevoelig object.

In de directe omgeving van het plangebied liggen twee agrarische bedrijven. Op het adres Oekelsebaan 24 is een rundveehouderij gevestigd. Dit bedrijf heeft, naast melkvee, 45 stuks vleesstierkalveren met een geuremissiefactor van 35,6 ou. De totale geuremissie van het bedrijf bedraagt 1602 ou. De afstand van de rundveehouderij tot het plangebied bedraagt ruim 200 m. De geuremissie van het bedrijf is dermate klein dat er geen invloed is op de geurbelasting van het plangebied.

Oekelsebaan 47 betreft een paardenhouderij. In de Wet geurhinder en veehouderij is voor paardenhouderijen een vaste afstand tot geurgevoelige objecten opgenomen van 50 m. De werkelijke afstand van het agrarische bedrijf tot de dichtstbijzijnde (recreatie)woning binnen het plangebied bedraagt ca 130 m. De paardenhouderij vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

De eigen paardenhouderij heeft eveneens een vaste hinderafstand van 50 m. Omdat de paardenhouderij tezamen met de recreatievoorzieningen één bedrijf vormt, is er geen sprake van activiteiten die elkaar kunnen belemmeren.

De afstand van de eigen paardenhouderij tot de dichtstbijzijnde woning buiten het recreatieoord (Laarse Heistraat 1) bedraagt 50 m. Er is derhalve geen sprake van een belemmering.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet geurhinder en veehouderij.

6.5 Luchtkwaliteit

Van toepassing is de Wet luchtkwaliteitseisen. Getoetst moet worden of het plan zelf al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" bevat als referentiekader voor een neutrale bijdrage een project van 500 woningen met één ontsluitingsweg.

De Wet luchtkwaliteitseisen bevat geen 'omgekeerde werking'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet toch worden getoetst of een plan gesitueerd is in een gebied met een te hoge fijnstofconcentratie.

Toetsing

Voorliggend plan leidt tot een toename met 70 vaste standplaatsen en 10 toeristische standplaatsen. De invloed op de luchtkwaliteit van een standplaats wordt geacht gelijk te zijn met de invloed van een woning. De toename van het aantal standplaatsen blijft beneden het gestelde aantal van 500 woningen en mag derhalve gezien worden als niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

In het kader van het Besluit luchtkwaliteit 2005 (de 'voorloper' van de Wet luchtkwaliteitseisen) heeft Oranjewoud uit Oosterhout een onderzoek uitgevoerd: "Rapport luchtkwaliteit, bestemmingsplan Laarse Heide te Zundert" (23 juni 2006, nr. 163444). Het rapport is als bijlage 7 opgenomen. De conclusies van het onderzoek zijn hieronder integraal weergegeven.

- *De grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit voor NO₂ wordt in 2007 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen), 2010 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen) en 2015 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen) niet overschreden.*
- *De grenswaarde voor de jaargemiddelde PM₁₀ wordt in 2007 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen), 2010 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen) en 2015 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen) niet overschreden.*
- *De grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt in 2007 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen), 2010 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen) en 2015 (autonoom en inclusief de ontwikkeling van de plannen) niet vaker dan 35 keer overschreden.*
- *Bij de overige getoetste stoffen vinden geen overschrijdingen van grenswaarden plaats.*

Uit de vergelijking tussen de autonome situatie en de situatie inclusief de ontwikkeling van 80 nieuwe standplaatsen op 'De Laarse Heide' blijkt dat de geplande

ontwikkeling niet zorgt voor een overschrijding van de grenswaarden die gesteld zijn in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Er wordt voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit 2005."

Uit de conclusie van Oranjewoud volgt dat de uitbreiding van het recreatieoord tezamen met de autonome ontwikkelingen niet leidt tot overschrijding van de normen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat de autonome ontwikkelingen an sich eveneens niet leiden tot overschrijding van de normen en dat de luchtkwaliteit in de omgeving een gezond leefklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteitseisen en de luchtkwaliteit van de omgeving is voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

6.6 Verkeerslawaa

In de provincie Noord-Brabant is de Wet geluidhinder wat betreft woningen ook van toepassing verklaard voor verblijfsrecreatieve voorzieningen. Conform de Wet zijn woningen geluidgevoelige objecten.

De Oekelsebaan heeft een onderzoekszone van 250 m. Een deel van de nieuwe recreatiewoningen, alsmede een nieuwe bedrijfswoning ligt binnen deze onderzoekszone. De dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van 110 m.

De Oekelsebaan heeft thans een verkeersintensiteit van 1500 tot 2000 motorvoertuigen per etmaal. Bij een groeipercentage van 20% in de komende 10 jaren blijft de intensiteit onder de 2500 mvt/etmaal.

De 50 dB(A)-contour van de weg ligt op een afstand van ca 25 m uit de as van de weg. Alle (recreatie)woningen liggen op grotere afstand.

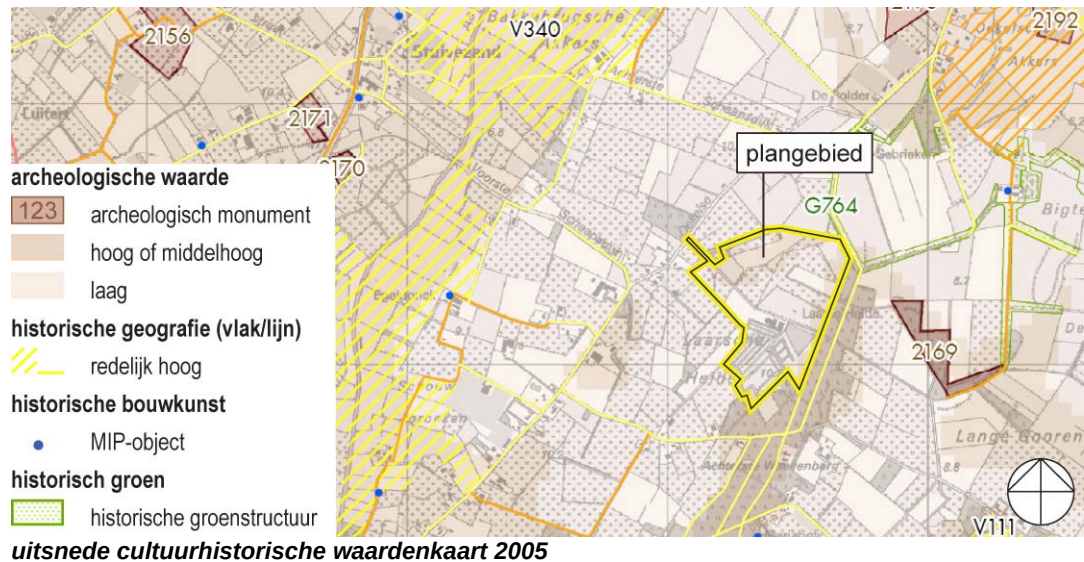
In het gebied komen geen overige relevante geluidbronnen voor.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet geluidhinder.

6.7 Archeologie en cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.



6.7.1 Archeologie

Het plangebied ligt binnen zones met een lage en met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Oranjewoud uit Oosterhout heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd: "Archeologisch rapport 2006/51, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (fase 1) Laarse Heide, gemeente Zundert" (mei 2006, nr. 163444). Het rapport is als bijlage 8 opgenomen. De relevante delen van de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

"Conclusies

In april 2006 is door Oranjewoud een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Laarse Heistraat. Uit het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel dat aan de hand van het bureauonderzoek kon worden opgesteld, bleek dat er in het plangebied nederzettingssporen vanaf de Steentijd (met name het Mesolithicum) aanwezig konden zijn.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat ter plaatse de bodem grootschalig verstoord is. In delen betreft het beekdalgronden en andere delen drogere dekzanden. Er is met een dichtheid geboord van 1,5 tot 2 boringen per ha en met een normaal boorvolume (diameter 20 cm). In de gezeefde grond zijn geen aanwijzingen voor archeologische resten aangetroffen.

Hierdoor lijkt de kans op het aantreffen van archeologische nederzettingssporen in het plangebied, in combinatie met de grootschalige verstoring, bijzonder gering. Wel kunnen langs de beek lossen sporen gerelateerd aan het gebruik van het beekdal in de Steentijd, op basis van dit onderzoek, niet uitgesloten worden. Al is de kans bijzonder gering.

Aanbevelingen

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt vervolgonderzoek in het plangebied niet noodzakelijk geacht.

Ondanks het feit dat bij dit booronderzoek geen archeologische waarden zijn aangetroffen, blijft de mogelijkheid bestaan dat er tijdens graafwerkzaamheden toch nog dieper ingegraven sporen of losse vondsten worden aangetroffen die niet door middel van een booronderzoek zijn op te sporen. Wanneer dit het geval is dient hiervan binnen drie dagen melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag."

Het archeologisch onderzoek is voorgelegd aan de regionaal archeoloog. Deze heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de opzet van het onderzoek en de conclusies van het onderzoeksrapport.

Algemene conclusie

Er zijn geen archeologische waarden van in het geding. Een nader onderzoek is niet vereist.

6.7.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Het Frans Baantje heeft een redelijk hoge historisch-stedenbouwkundige waarde. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen leiden niet tot aantasting van dit cultuurhistorisch waardevolle element.

Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

6.8 Flora en fauna

De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

Bilan uit Tilburg heeft een ecologische quickscan uitgevoerd: rapport "Zundert (NB), Recreatieoord De Laarse Heide, Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet" (22 mei 2006, nr. 2006/70). Het rapport is als bijlage 9 toegevoegd. Bilan concludeert dat geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is en acht vervolgonderzoek niet nodig.

Conclusie

Een ontheffing van de Flora en faunawet is niet nodig.

6.9 Waterparagraaf

6.9.1 Bestaande situatie

Op het zuidelijke deel van het plangebied is thans bebouwing aanwezig in de vorm van de centrale voorzieningen. Daarnaast is sprake van 275 standplaatsen met stacaravans/chalets. Voorts is sprake van een zwemplas met een oppervlakte van 1 ha.

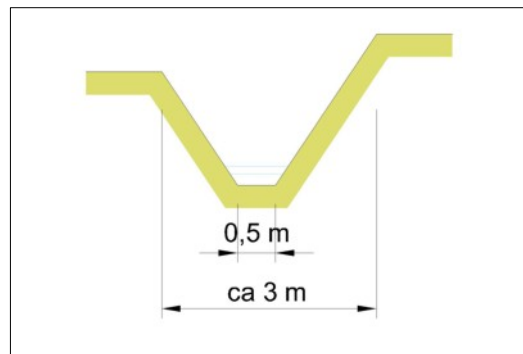
Het schone regenwater afkomstig van de daken en de terreinverhardingen wordt deels ter plaatse geïnfiltreerd en stroomt deels af naar de bestaande waterloop.

Het noordelijke deel van het plangebied is in gebruik als weide en derhalve onbebouwd en onverhard.

Het plangebied wordt doorsneden door een leggerwaterloop. Het water stroomt van het zuidwesten naar het noordoosten en gaat over in de Schriekenloop. Onderstaande afbeeldingen geven de waterloop weer.



bestaande leggerwaterloop

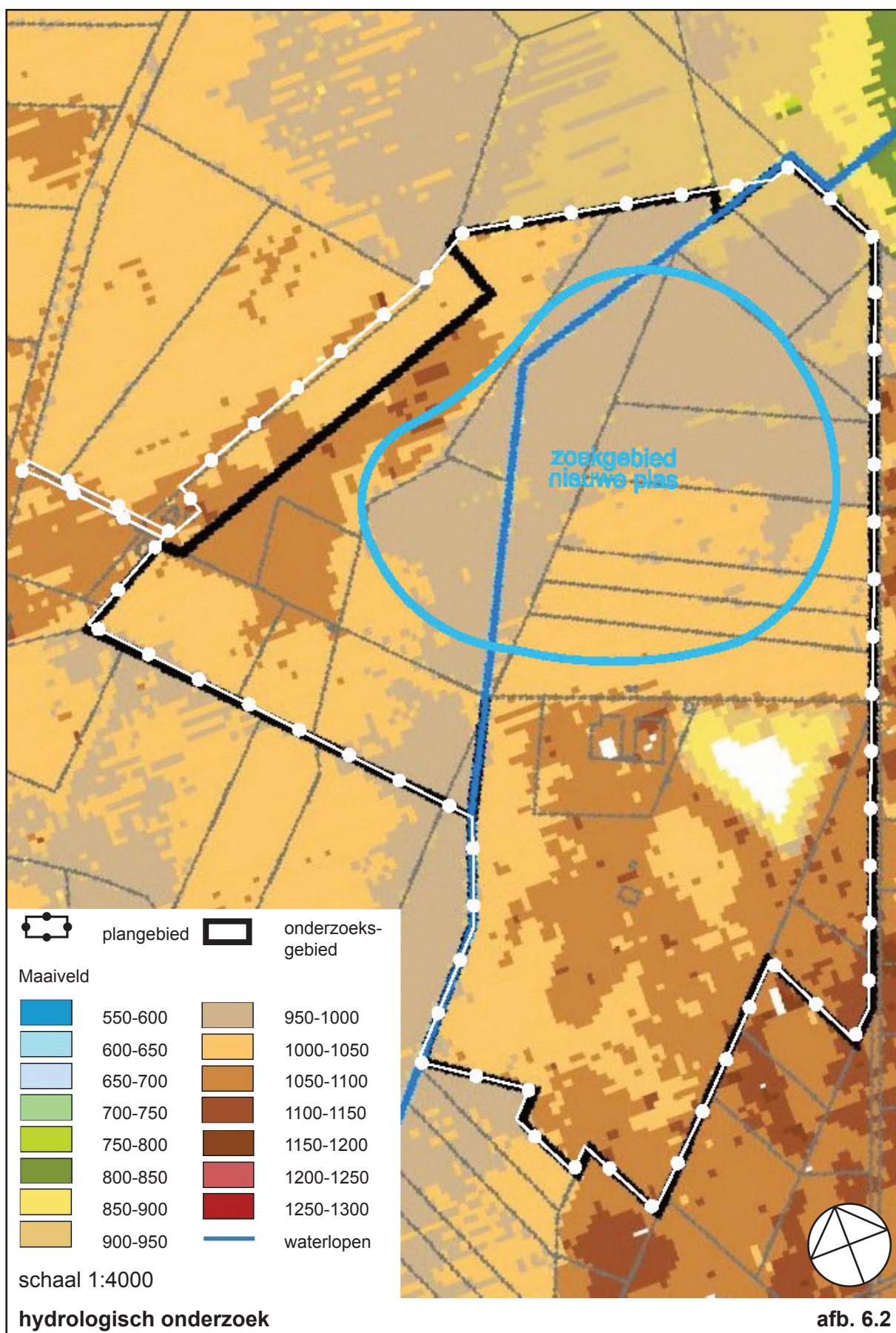


6.9.2 Waterschapsbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Brabantse Delta. Met het waterschap is uitvoerig overleg gevoerd. Door het waterschap is een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst, te weten:

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Water als kans
- Meervoudig ruimtegebruik
- Voorkomen van vervuiling
- Rekening houden met waterschapsbelangen

Een toetsing van het plan aan de beleidsprincipes is opgenomen in paragraaf 6.9.5.



6.9.3 Waterhuishouding en riolering

Plassen – hydrologisch onderzoek

De uitbreiding van het recreatieoord omvat onder meer de aanleg van twee waterpartijen. Het betreffen een grote plas (4 ha) en een kleine, langgerekte waterplas, waarbinnen de leggerwaterloop is opgenomen. Een en ander zoals verwoord in paragraaf 5.2.2.

Door Royal Haskoning uit 's Hertogenbosch zijn twee hydrologische onderzoeken uitgevoerd, zie respectievelijk bijlagen 4 en 5.

- Rapport "Uitbreiding recreatieoord De Laarse Heide" (29 april 2003, nr 9M5702). Zie ook afbeelding 6.1.
- Vervolgens is een gedetailleerd onderzoek uitgevoerd "Detaillering geohydrologie ontgronding recreatieoord De Laarse Heide". (1 juni 2011, nr 9W4797BO).

Hydrologisch onderzoek 2003

De belangrijkste resultaten van het hydrologisch onderzoek 2003 worden hieronder genoemd:

1. De algemene conclusie is dat door het aanleggen van de recreatieplas de interne waterberging van het plangebied toeneemt. Hierdoor neemt de piekafvoer vanuit het plangebied af. Tevens heeft het aanleggen van de plas een dempende invloed op het peil van het oppervlaktewater en in mindere mate op het grondwaterpeil.
2. Het waterschap wil bij voorkeur de waterloop en de recreatieplas van elkaar gescheiden houden. Daarom is gekozen voor de aanleg van een grote plas en een aparte kleinere plas in combinatie met de waterloop.
3. De voorkeur van het waterschap gaat uit naar een ligging van de grote plas in het oosten van het plangebied. Een oostelijke ligging van de grote plas heeft vrijwel geen invloed op de lokale kwelstromen vanuit het oostelijke bosgebiedje.
4. Als stuwpeil voor de toekomstige waterloop/kleine plas wordt 8,70 m +NAP aangehouden. Dit is hetzelfde peil als thans in de waterloop tot aan de Schriekenloop.
5. De verwachting is dat de waterkwaliteit in de toekomstige grote plas geschikt is voor recreatieve doeleinden zoals zwemmen. Een goede referentie is de waterkwaliteit in de bestaande plas van De Laarse Heide. Op basis van deze gegevens is te verwachten dat de waterkwaliteit in de toekomstige zwemwaterplas van voldoende kwaliteit zal zijn. De kwaliteit hangt echter af van de inrichting van de plas, van factoren als voldoende waterdiepte en een zuiverende werking door natuurlijke oevers met helofyten. (Overigens zal het zwemmen na uitbreiding beperkt zal blijven tot de bestaande zwemoever aan de bestaande plas van 1 ha.)
6. Het is aan te bevelen om de grote plas zodanig aan te leggen dat de waterdiepte in de zomer minimaal ca. 6 meter bedraagt. De kans op opwarming, zuurstoftekort en algenbloei is hiermee gering. Bij deze diepte wordt tevens eventuele stratificatie voorkomen. Verder is het gunstig om de bestaande recreatieplas aan te sluiten op de toekomstige grote plas zodat een groter en dynamischer systeem ontstaat. Dit heeft een positief effect op de waterkwaliteit van zowel de huidige als de toekomstige waterplas.

7. Om een combinatie met de ecologische verbindingzone langs de Schriekenloop mogelijk te maken verdient het aanbeveling om de noordoostelijke oevers van de recreatieplas natuurvriendelijk en met een flauw talud aan te leggen.
8. Meer in zijn algemeenheid kan gesteld worden dat een grotere plas gunstig is voor het zelfreinigende vermogen van water. Een grotere plas is tevens gunstig voor het bergen van water en het dempen van piekafvoeren. Gezien het beeld van de huidige plas, heeft naar verwachting het uitgraven tot aan de leemlaag (ca 9 m –mv) een positief effect op de helderheid van het water.

Detallering hydrologie 2011

Het aanvullend hydrologisch onderzoek 2011 bevat onderstaande conclusies.

citaat

“Conclusies

- De aanleg van de plassen zorgt voor hydrologische effecten voor de omgeving. Deze effecten zijn met een grondwatermodel in beeld gebracht. Tijdens een natte periode is er een verlaging van de grondwaterstand in het westelijk en zuidwestelijk deel en een verhoging in het noordoostelijke deel van het plangebied. Tijdens een droge periode is er eveneens een verlaging van de grondwaterstand in het zuidwestelijke deel van het plangebied en een verhoging in het noordoostelijke deel. De effecten strekken tijdens de droge periode minder ver uit omdat de kleine plas dan geen drainerend effect heeft (grondwaterstand is lager dan het drainageniveau van NAP +8,7 m).

De verwachte grondwaterstanden zijn:

natte periode

- grote plas 9,00 +NAP (natuurlijk peil)
- kleine plas 7,80 +NAP (stuwpeil)

droge periode

- grote plas 7,80 +NAP (natuurlijk peil)
- kleine plas 7,80 +NAP (natuurlijk peil)
- Op basis van een beknopte inventarisatie is een overzicht gemaakt van potentieel grondwaterafhankelijke belangen in de directe omgeving van de ontgronding. Hieruit blijkt dat alleen voor de landbouw grondwaterafhankelijke belangen zijn.
- De gevolgen van de hydrologische effecten voor de landbouw zijn in beeld gebracht met behulp van de Waternood. Uit deze analyse is gebleken dat voor de percelen ten noordoosten van het plangebied een verandering van de landbouwschade wordt verwacht. Voor 2 percelen is er een geringe afname van de landbouwschade bepaald (afname droogschade en voor 1 perceel een toename van natschade).
- De veranderingen in landbouwschade zijn niet omvangrijk en overkomelijk in overleg met betrokken partijen.”

einde citaat

Dit rapport is als bijlage 10 toegevoegd.

Effecten landbouw

Zoals hiervoor geciteerd, zijn de effecten voor de landbouw niet omvangrijk en, in overleg met betrokken partijen, te overkomen.

Effecten natuur

De relevante natuurbeheertypen zijn in paragraaf 2.2.4 genoemd.

- Voor de bossen langs het Frans Baantje (type N16.01: droog bos met productie) gelden geen hydrologische randvoorwaarden. De genoemde hydrologische veranderingen hebben geen nadelige gevolgen voor dit natuurbeheertype.
- Voor wat betreft de Schriekenloop (type N03.01 beek en bron) leidt de ontgroning zowel in de droge als in de natte periode tot een verhoging van de grondwaterstanden. De hydrologische veranderingen als gevolg van de ontgroning hebben voor dit natuurbeheertype een positief effect.

Bebouwing

Langs de nieuwe waterpartijen worden ca 150 standplaatsen gerealiseerd ten behoeve van chalets met een oppervlakte van maximaal 65 m². Daarnaast worden erfverhardingen en ontsluitingswegen aangelegd. Het schone regenwater afkomstig vanaf de daken en verhardingen stroomt af naar de nieuwe waterpartijen.

Hoewel het aantal standplaatsen op het bestaande recreatiegedeelte verminderd wordt, blijft de hydrologische situatie gelijk.

Riolering

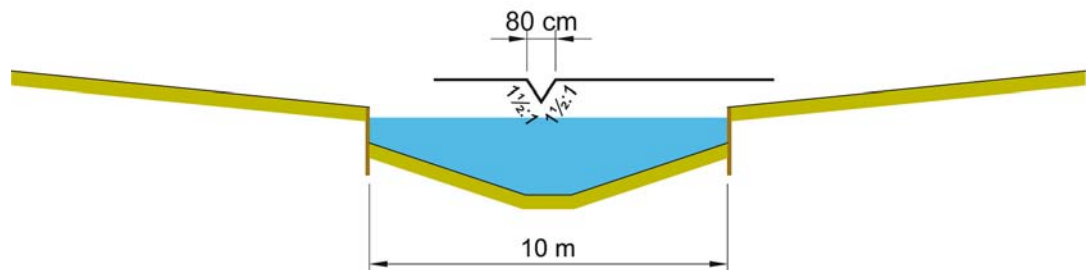
Recreatieoord De Laarse Heide is op het gemeentelijke riool aangesloten. De gemeente heeft een afnameplicht. In de autonome situatie (dus zonder uitbreiding van De Laarse Heide) is de capaciteit van het gemeentelijke riool onvoldoende. De gemeente Zundert werkt thans aan een verbetering van de capaciteit. Het vuile afvalwater vanaf De Laarse Heide blijft op het gemeentelijk riool aangesloten. In de overeenkomst met het recreatieoord zijn, ex artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening, afspraken in de vereiste aanpassingen opgenomen.

Het schone hemelwater wordt ter plaatse in de grond geïnfiltreerd of wordt op het open water geloosd.

6.9.4 Waterbeheer

Door de kleine plas loopt de waterloop die formeel in beheer is bij het waterschap Brabantse Delta. Behoudens in bijzondere situaties is een waterloop in beheer bij het waterschap ook eigendom van het waterschap. In onderhavig plan is sprake van zo'n bijzondere situatie. De waterloop betreft een leggerwaterloop. De familie Zandbergen is in overleg met het waterschap over het uiteindelijke eigendom van de ondergrond van onderhavige leggerwaterloop. De waterloop blijft echter wel een leggerwaterloop en de Keurbepalingen blijven onverminderd van kracht. Er moet voldaan worden aan de randvoorwaarde van het waterschap dat het doorstroomprofiel gegarandeerd blijft.

Waterschap Brabantse Delta eist dat een goede doorstroming gegarandeerd moet zijn. Het waterschap is afgesproken dat hiervoor een waterloop met een breedte van 0,80 m volstaat. Op onderstaande afbeelding en is dit basisprofiel geprojecteerd op het smalste gedeelte van de kleine plas.



projectie basisprofiel leggerwaterloop op profiel kleine plas

De breedte van het water bedraagt minimaal 10 m in geval van het berekende laagste peil. Het blijkt dat het watervlak van de plas veel groter is dan het stroomvlak van de waterloop.

Om het waterpeil bovenstrooms goed te beheren is besloten in de waterloop een stuw op te nemen. De plaats van deze stuw ligt nabij de inlaatplaats van de maaiboot en is op de inrichtingsschets ingetekend. Het stuwpeil van de kleine plas varieert tussen 8,40 m en 8,70 m + NAP.

Meer in het bijzonder gelden de volgende punten voor het beheer:

- a. het jaarlijkse onderhoud aan het doorstroomprofiel van de kleine plas, zal indien noodzakelijk, door het waterschap met de maaiboot worden uitgevoerd;
- b. de waterloop zal jaarlijks door het waterschap met de kraan worden onderhouden via een maaiboot;
- c. de te plaatsen stuw nabij de inlaatplaats van de maaiboot is in onderhoud bij het Waterschap;
- d. behalve een inlaatplaats voor de maaiboot dient tevens een losplaats voor het maaisel nabij de inlaatplaats te worden aangelegd;
- e. de eigenaar van het kadastrale perceel zorgt middels een toegangspoort voor de toegankelijkheid van de waterloop en de kleine plas;
- f. onderhoud aan de beschoeiingen komt ten laste van de eigenaar van het kadastrale perceel;
- g. onderhoud aan de grote plas en het resterende gedeelte van de kleine plas (alles behalve het doorstroomprofiel) is voor rekening van de eigenaar van het kadastrale perceel.

6.9.5 Toets waterschapsbeleid

In deze paragraaf vindt een toetsing plaats van het plan aan de in paragraaf 6.9.2 genoemde beleidsprincipes.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn.

Onderhavig plangebied ligt ca 10 m boven NAP. Volgens de bodemkaart bedraagt de GHG 0,4 tot 0,8 m –mv. Het betreft hiermee een relatief droog gebied. Geconcludeerd wordt dat het project 'hoog en droog genoeg' is om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater. Binnen het plangebied vindt een strikte scheiding plaats. Het vuile water wordt gekoppeld aan de bestaande riolering in het omliggende gebied. Het schone regenwater wordt binnen het plangebied gebufferd.

Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering naar watergang waterschap
4. afvoer via gescheiden rioolstelsel.

ad 1. Hergebruik van het regenwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het regenwater. Dit is hier niet het geval.

ad 2. De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en infiltratie en/of berging van schoon hemelwater binnen het plangebied. Het regenwater wordt op het oppervlaktewater binnen het plangebied geloosd en ter plaatse geïnfiltreerd.

ad 3. Indien een watergang aanwezig is komt deze als derde stap in aanmerking voor opvang. Een watergang is onderdeel van de nieuw aan te leggen waterpartij.

ad 4. Mocht infiltratie niet (geheel) mogelijk of anderszins onwenselijk zijn, dan wordt op de locatie een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Tot de gemeente overgaat op gescheiden inzamelen, kan op het bestaande gemengde stelsel worden geloosd. Deze werkwijze voorkomt extra kosten en biedt in ieder geval de mogelijkheid van een toekomstige afkoppeling. Gezien het voorgaande is deze optie niet aan de orde.

Hydrologisch neutraal bouwen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

Gezien de hiervoor beschreven infiltratie van het regenwater is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans

Het oppervlaktewater is een esthetisch onderdeel van het recreatieoord. Water is binnen voorliggend plan niet zozeer een kans, maar zelfs voorwaarde om tot het gewenste resultaat te komen.

Meervoudig ruimtegebruik

Het oppervlaktewater is zowel esthetisch (kijk- en zwemwater) als functioneel (waterberging). Hiermee is sprake van meervoudig ruimtegebruik.

Voorkomen van vervuiling

Hiervoor zijn geen bijzondere maatregelen genomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

Rekening houden met waterschapsbelangen

Het gebied is niet als inundatiegebied aangewezen. Onderhavig project betekent derhalve geen belemmering van waterschapsbelangen.

6.9.6 Conclusie waterparagraaf

Aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

1. Het vuil water wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
2. Doordat het schone regenwater ter plaatse wordt geïnfiltreerd, verlaat het water na realisatie van het project het projectgebied niet sneller dan thans het geval is. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.
3. In principe worden geen uitlogende materialen toegepast.

7. FINANCIËLE ASPECTEN

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen waaromtrent een verhaalsovereenkomst met de gemeente is gesloten. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

7.2 Kostenverhaal

De gemeente en de grondeigenaren hebben een overeenkomst ex artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie van het Recreatieoord De Laarse Heide gesloten. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins' verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.

In de overeenkomst zijn met betrekking tot het bestemmingsplan afspraken opgenomen:

- Inzake de realisering van de randgroenstructuur, zoals vervat in de bestemming "Groen - Landschappelijk groen".

8. JURIDISCHE ASPECTEN

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)” (SVBP2008) en het “Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008” (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting,
- de plankaart c.q. digitale verbeelding (hierna plankaart),
- de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing.

De plankaart geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De plankaart vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

8.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten en berekenen (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten en berekend moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen - Landschappelijk groen (artikel 3)

In deze bestemming is de randgroenvoorziening opgenomen die langs alle randen van het recreatieoord ligt. De breedte moet minimaal 10 m bedragen.

De beplanting moet bestaan uit inheemse soorten, met name het zogenaamde eiken-berkenbestand.

Binnen deze bestemming zijn ontsluitingen naar het recreatieoord toegestaan, met name twee nevenentrees/nooduitgangen.

Recreatie - Centrale voorzieningen (artikel 4)

Binnen deze bestemming zijn opgenomen:

- de te verbeteren centrale toegangsweg;
- receptie;
- het bestaande, uit te breiden horecapaviljoen en de kampwinkel met een maximum aan toegestane vloeroppervlakte;
- een multifunctionele speelhal (ter plaatse van de bestaande opstallen voor paarden);
- de naar de westzijde van het vergrote recreatieoord te verplaatsen voorzieningen voor paarden en bedrijfswoning;
- het centrale hoofdparkerterrein;
- een speelweide, tevens piekparkeren;
- toeristische standplaatsen;
- bijkomende voorzieningen, waaronder de milieustraat voor het recreatieoord.

Voor de hoofdgebouwen zijn bouwvlakken opgenomen. De toegestane oppervlakten worden in de regels genoemd. De toegestane hoogten zijn op de plankaart en deels in de regels opgenomen.

De functies speelweiden, parkeren en toeristisch kamperen zijn binnen deze zone vrij indeelbaar.

Recreatie - Verblijfsdoeleinden (artikel 5)

In deze bestemming zijn de standplaatsen op de bestaande camping vervat, alsmede de nieuwe standplaatsen op de oevers langs de nieuwe plassen. Het toegestane aantal en een minimale oppervlakte van de vaste standplaatsen zijn in de regels vastgelegd.

De recreatieverblijven op de vaste standplaatsen mogen stacaravans zijn of recreatiewoningen. Expliciet is geregeld dat bedrijfsmatige exploitatie verplicht is en dat permanente bewoning is uitgesloten, behoudens in de bedrijfswoning.

De omvang van de recreatieverblijven is conform het besluit van het college van burgemeester en wethouders op 13 januari 2004 vastgesteld door middel van de

bebouwde oppervlakte (maximaal 65 m² voor alle bouwsels tezamen), de goothoogte (maximaal 3,5 m) en de nokhoogte (maximaal 6 m). De goothoogte van 3,5 m is gekozen, omdat het Bouwbesluit 2002 grotere hoogten voor verblijfsruimten (ook recreatieve) vereist dan voorheen. Deze maatvoering past in het provinciale beleid met betrekking tot recreatiewoningen op complexen.

In de bouwregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de recreatiewoningen pas mag worden afgegeven nadat de bestemming Groen – Landschappelijk groen is gerealiseerd. Een en ander zoals in de overeenkomst ex artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie Recreatieoord De Laarse Heide is opgenomen.

Verkeer (artikel 6)

Deze bestemming betreft de toegangsweg vanaf de Oekelsebaan naar het recreatieoord.

Water (artikel 7)

Voor de bestaande plas, alsmede de nieuw te graven grote plas is de bestemming Water opgenomen. De bestemmingsgrens is afgestemd op een waterpeil van 8,4 m +NAP.

Binnen deze bestemming zijn ook oevers toegestaan. De exacte vorm van de plas zal worden bepaald in de ontgrondingsvergunning.

Binnen de bestemming Water zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Water - Waterloop (artikel 8)

In het plangebied ligt een leggerwaterloop die in beheer is bij het Waterschap Brabantse Delta. Deels betreft dit een reguliere waterloop, deels is de waterloop onderdeel van de kleine plas.

De kleine plas (inclusief waterloop) is vervat in de specifieke bestemming Water - Waterloop. In tegenstelling tot de kleine en de grote plas heeft de waterloop geen recreatiebestemming.

Binnen de bestemming is de Keur van het waterschap van toepassing. Gezien de Keur is geen omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Binnen deze bestemming is een stuw toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 9)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 10)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en onderschikte bouwdelen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Voorts is een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om medewerking te geven aan een aanpassing van de vorm van de plas bij nog volgende uitwerking in de ontgrondingsvergunning, of later. Voorwaarden voor

toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zijn dat de verschuiving van de bestemmingsgrens niet meer dan 25 m bedraagt, de toegestane omvang van het water niet veranderd wordt en dat het principeprofiel ter plaatse gehandhaafd blijft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen.

Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 13)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

9. PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Inspraak overeenkomstig gemeentelijke inspraakverordening;
2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985 / artikel 3.1.1 Bro;
3. Eerste tervisielegging;
4. Vaststelling door gemeenteraad;
5. Tweede tervisielegging.

9.1 Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Recreatieoord De Laarse Heide" vanaf 29 september 2005 gedurende 4 weken ter inzage gelegen.

18 oktober 2005 heeft een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden.

Het verslag van de inspraakprocedure bestemmingsplan is als bijlage 11 opgenomen.

9.2 Overleg ex artikel 10 Bro 1985 / artikel 3.1.1 Bro

Zoals vermeld heeft voorliggend bestemmingsplan een lange voorbereidingstijd gehad. In oktober 2005 is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985 reeds toegezonden aan de betrokken instanties.

Volledigheidshalve is het concept ontwerpbestemmingsplan in het voorjaar van 2010 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro opnieuw toegezonden aan de betrokken instanties.

De verslagen van het overleg uit 2005 en 2010 zijn opgenomen als bijlage 12.

9.3 Beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 november 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn drie zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Memo beantwoording zienswijzen, bijlage 13.

9.4 Vaststelling door gemeenteraad

Het ontwerpbestemmingsplan "Recreatieoord De Laarse Heide" is op 26 januari 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

