

bestemmingsplan

Recreatieoord De Laarse Heide

- beantwoording zienswijzen
- ambtelijk-technische aanpassingen

1 september 2011

bestemmingsplan

Recreatieoord De Laarse Heide

- beantwoording zienswijzen
- ambtelijk-technische aanpassingen

werknr. 08908003A

1 september 2011

INHOUD

	blz
1. Beantwoording zienswijzen	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Provincie Noord-Brabant.....	5
1.3 Bewoner Frans Baantje 22, Zundert.....	13
1.4 Bewoner Schriekenweg 11, Rijsbergen.....	15
2. Ambtelijk-technische aanpassingen.....	21
2.1 Toelichting	21
2.2 Voorschriften / regels	22
2.3 Verbeelding / plankaart	23

1. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

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

1. Provincie Noord-Brabant.
2. Bewoner Frans Baantje 22 , Zundert.
3. Bewoner Schriekenweg 11, Zundert, mede namens anderen.

De zienswijzen zijn hierna samengevat en beantwoord.

1.2 Provincie Noord-Brabant

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan is op de volgende onderdelen in strijd met de provinciale Verordening ruimte.

a. Bedrijfswoning

Verzocht wordt de mogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning te schrappen. Binnen de bestemming "Centrale voorzieningen" is naast de bestaande woning een nieuwe bedrijfswoning toegestaan. Dit is in strijd met de Verordening ruimte, artikel 11.1.2.

b. Paardenhouderij

Verzocht wordt het geplande bouwvlak ten behoeve van de paardenhouderij uit het plan te verwijderen. Het plan is te typeren als een nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Dit is strijdig met de Verordening ruimte, artikel 8.4. De bestaande paardenactiviteiten worden als ondergeschikte nevenactiviteiten gekenmerkt.

c. Bescherming Ecologische Hoofdstructuur

1. Gemist wordt een toelichting op de effecten van de beoogde uitbreiding op de Ecologische Hoofdstructuur.
2. In geval de opgenomen groenzone van tenminste 10 meter mede dient voor het opvangen van de nadelige effecten, moet de aanleg van de groenzone verzekerd zijn, inclusief de financiën.

Verzocht wordt de beide punten nader te onderbouwen.

Standpunt

Ad a. Bedrijfswoning

Voor wat betreft de bedrijfswoning zij opgemerkt dat in de bestaande toestand één bedrijfswoning aanwezig is. De bestaande woning is naast de bestaande stallen gelegen. Vanuit deze woning wordt zowel de paardenhouderij als de camping beheerd. Omdat slechts één bedrijfswoning wordt toegestaan, wenst de familie Zandbergen deze naast de nieuwe stallen en bij de nieuw te situeren ingang van de camping te bouwen. De bedrijfswoning op de bestaande locatie vervalt.

Dit zal in de juridische regeling worden verduidelijkt door een aanpassing van artikel 4.1 onder b. luidende:

"het realiseren van woningen is uitgesloten, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft van de bestaande bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en er geen woonadres wordt toegevoegd".

Ad b. Paarden

Zoals door de provincie gesteld betreft het houden van paarden op het recreatieoord een nevenactiviteit. Dit komt ook tot uitdrukking in de bedrijfsnaam "Stoeterij en Camping De Laarse Heide". Er is geen sprake van een volwaardige paardenhouderij. Paard (leren) rijden is een van de recreatieve activiteiten op het recreatieoord. Er is geen sprake van nieuwvestiging.

Voorgeschiedenis

Sinds jaar en dag wordt op de huidige locatie een bedrijf uitgeoefend van paarden, in combinatie met een camping. Zoals blijkt uit onderstaande gegevens uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel heeft het bedrijf de volgende veranderingen doorgebracht:

datum	Vermelding / aanpassing in Handelsregister KvK
1 oktober 1966	Inschrijving bij de Kamer van Koophandel als Manege Rodeo, tevens groothandel in paarden
1967	Uitbreiding van het bedrijf met een kampeerbedrijf
1968	Afgifte bouwvergunning voor een binnenmanege inclusief 20 paardenstallen en een winkel voor paardenartikelen
28 juli 1969	Opening van de kantine/café
14 augustus 1969	Verandering van de bedrijfsnaam in Camping en Manege Rodeo
1 september 1970	toevoeging van een kruidenierswinkel
1 januari 1975	Verandering van de bedrijfsnaam in Camping de Laarse Heide en Manege Rodeo
14 november 1997	Oprichting vennootschap v.o.f. Camping De Laarse Heide. Deze werkte onder de handelsnamen Camping De Laarse Heide en Manege Rodeo
11 mei 2000	Verandering naam in v.o.f. Camping en Stoeterij De Laarse Heide

Inmiddels is de directievoering overgegaan van de heer Cees Zandbergen naar zijn zoon Roger Zandbergen. Deze wil alle bestaande activiteiten continueren en aanpassen aan de hoge eisen van de tijd.

"Alle bestaande activiteiten" houdt in:

- paarden: (fokken, trainen, paardrijden in binnen- en buitenmanege);
- verblijfsrecreatie: (bestaande camping vernieuwen en uitbreiden) met standplaatsen aan het water;
- dagrecreatie: slechtweervoorzieningen in nieuwe multifunctionele hal

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt geen bestemmingsplan.

In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 1980 zijn de toen reeds bestaande huidige bebouwing en activiteiten opgenomen. Dit bestemmingsplan is evenwel nooit in procedure gebracht.

Het recreatieoord is niet in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (1997) opgenomen omdat (al jaren) een apart bestemmingsplan voor het recreatieoord in voorbereiding is.

AAB (2006)

Zoals in paragraaf 4.4 van de toelichting opgenomen heeft de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) in 2006 inzake het houden van paarden geconcludeerd dat:

- geen sprake is van een volwaardige paardenhouderij;
- de combinatie verblijfsrecreatie - paarden bedrijfseconomisch voordelen heeft;
- een ruimere behuizing van de paarden bedrijfstechnisch noodzakelijk is;
- de bestaande bedrijfswoning voldoet.

Thematische camping

Meer algemeen kan De Laarse Heide worden getypeerd als een thematische camping / recreatieoord met paarden. De toekomstige capaciteit zal ca. 400 verblijfs gasten bedragen, terwijl er ca. 35 volwassen paarden zijn. Deze getallen illustreren het ondergeschikte belang van de paarden in de totale bedrijfsvoering.

De betekenis van de paarden voor de camping omvat de activiteiten (leren) paardrijden in binnen- en buitenmanege en het bieden van stallingsruimte voor paarden door gasten die de lange afstandsruiterroutes volgen. De paarden staan in de zomer in de weide, waardoor de stallen beschikbaar zijn voor de gasten. Deze combinatie zou niet mogelijk zijn als de voorzieningen voor de paarden niet op het recreatieoord aanwezig zouden zijn.

De voorzieningen voor de paarden beslaan thans:

- totaal terrein met voorzieningen: ca. 7.500 m²
- bebouwd oppervlak gebouw: ca. 2.750 m²

Eind 2010 waren er 35 volwassen paarden.

In de gemeente Zundert wordt thans een plan voor een routenetwerk voor paarden opgesteld. De Laarse Heide vormt daarin een knooppunt voor aankomst, vertrek en overnachting.

De essentie van voorliggend bestemmingsplan voor wat betreft de paarden is de continuering van de huidige activiteiten. Een ontwikkeling van de bestaande "Stoeterij" tot een volwaardige paardenhouderij is in het geheel niet aan de orde.

Situering en oppervlakte voorzieningen paarden

De situering van de voorzieningen voor de paarden is weergegeven op kaart 1, Inrichtingsschets:

- terrein: het totale terrein heeft een oppervlakte van ca. 6.500 m²; dit is een vermindering van ca. 10% ten opzicht van de bestaande oppervlakte.
- gebouwen: gewenst is een bebouwingsmogelijkheid van nieuw 3.000 m². Dit is 10% meer dan in de huidige situatie en is nodig vanwege de nieuwe eisen van dierenwelzijn. Er is een bouwvlak voor gebouwen aangegeven op de verbeelding/plankaart. Een maximale oppervlakte ontbreekt, maar zal aan de bouwregels worden toegevoegd.

Afstemming voorzieningen voor paarden en overige voorzieningen

De plaats van de voorzieningen voor de paarden is gerelateerd aan de geplande nieuwe multifunctionele hal (slechtweervoorzieningen).

Op kaart 1, Inrichtingsschets, is de voorgenomen inrichting van de centrale voorzieningen getekend. Reeds aanwezig zijn de kleine plas met strandje en het horecapaviljoen. Aan dit paviljoen wordt de nieuwe multifunctionele hal verbonden die vanuit de horeca bereikbaar moet zijn. Vervolgens wordt aan de hal de ruimte voor het beheer en onderhoud gekoppeld.

Het centrale parkeerterrein voor het recreatieoord ligt logischerwijze langs de toegangsweg direct naast de centrale voorzieningen. Daarop aansluitend is een speelweide voorzien, tevens bruikbaar voor toeristische standplaatsen in de zomer. Op het resterende deel zijn de voorzieningen voor de paarden gesitueerd.

Hiermee is er een scheiding tussen de cluster activiteiten voor de verblijfs gasten en de cluster activiteiten voor de paarden.

De voorzieningen voor de paarden liggen nu ter plaatse van de multifunctionele hal. Het handhaven van de paarden op die locatie zou betekenen dat er een menging van de paardenactiviteiten en het dagelijkse gaan en staan van de verblijfs gasten zou optreden. Dit zou uiteraard ernstig afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit op het recreatieoord.

Bovendien leidt de hedendaagse aandacht voor gezondheidsaspecten tot de noodzaak de verblijven van de paarden op afstand te houden van de voorzieningen voor de mensen.

De gewenste goede ruimtelijk-functionele inrichting en het beschikbare terrein hebben geleid tot voorliggend inrichtingsplan.

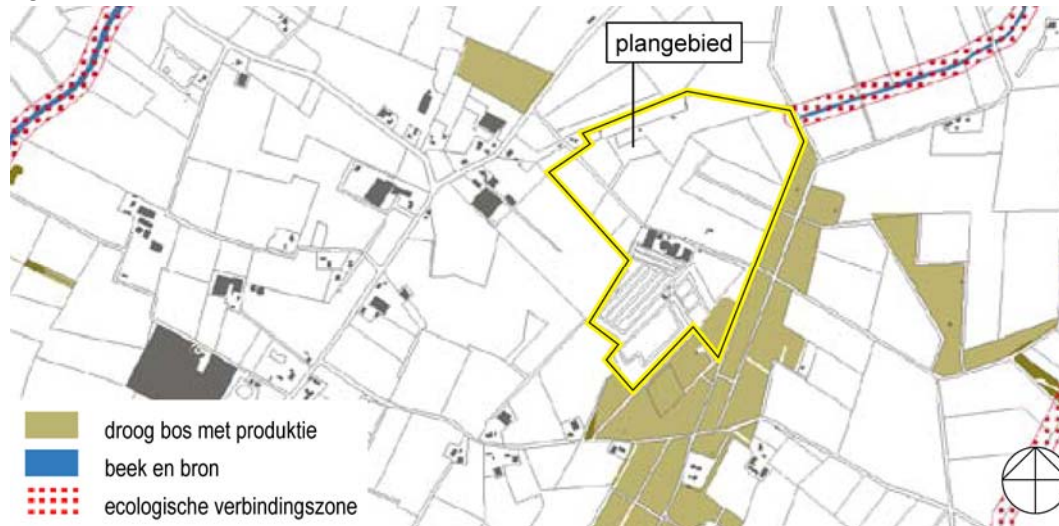
Bestemmingsplan

De juridische doorwerking van de nevenactiviteit - het houden van paarden, in plaats van paardenhouderij - kan geschieden door in de bestemmingsregeling de term paardenhouderij te schrappen en te vervangen door 'voorzieningen voor paarden'.

- lid 4.1.e gaat dan luiden: *ter plaatse van de aanduiding 'voorzieningen voor paarden': voorzieningen ten behoeve van het houden van paarden.*
- en, in relatie met 4.1.e de volgende aanvulling van lid 4.2.1 met punt g: *"het gezamenlijke bebouwde oppervlak van de gebouwen ten behoeve van de voorzieningen voor paarden mag niet meer bedragen dan 3000 m².*

Ad c. Bescherming Ecologische Hoofdstructuur

Onderstaand is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS aangegeven.



uitsnede ambitiekaart natuurbeheertypen

Onderhavig bestemmingsplan is in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening deels gelegen binnen de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied' en deels binnen de 'groenblauwe mantel' en niet binnen de EHS.

Het bosgebied dat direct ten oosten van het plangebied is gelegen, behoort tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Op de ambitiekaart natuurbeheertypen is het bos aangeduid als 'droog bos met productie'.

N.B. Het bosdeel binnen het plangebied is reeds in 1996 opgeheven en destijds op een andere plaats gecompenseerd.

De Schriekenloop die direct ten noorden van het plangebied begint, behoort eveneens tot de EHS en heeft het natuurbeheertype 'beek en bron'.

Met betrekking tot de effecten van de uitbreiding op de EHS worden hierna beschreven:

1. hydrologische effecten;
2. landschappelijke inpassing;
3. recreatieve druk;

c.1.1 Hydrologie

Inzake de hydrologie heeft Royal Haskoning twee onderzoeken uitgevoerd. Het eerste onderzoek in 2003, rapport "Uitbreiding recreatieoord De Laarse Heide", waarin geconcludeerd wordt dat een ontgroning hydrologisch aanvaardbaar is.

Het tweede onderzoek is onlangs uitgevoerd, rapport "Detaillering geohydrologie ontgroning recreatieoord De Laarse Heide", d.d. 29 juni 2011. Dit aanvullend onderzoek is gericht op de effecten van de ontgroning en 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 8,70 +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

Effecten landbouw

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

Effecten natuur

- 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): de ontgronding leidt zowel in de droge als in de natte periode tot een verhoging van de grondwaterstanden. De hydrologische veranderingen als gevolg van de ontgronding hebben voor dit natuurbeheertype een positief effect.

c1.2 Landschappelijke inpassing

Langs het Frans Baantje is een landschappelijke zone voorzien met een breedte van 10-30 meter. Deze zone geeft de plas een bosachtige rand. Tevens vormt de zone de scheiding tussen de geplande staanplaatsen en het bestaande bosgebied.

Binnen deze zone direct langs het Frans Baantje is een grondwal met houtopstanden voorzien voor een landschappelijke inpassing c.q. afscherming. Deze zone voegt een extra ecologische rand toe aan de bestaande EHS.

Voor wat betreft de ecologie van de Schriekenloop bevat het plan een versterking in de vorm van moerasoevers aan de noordzijde van de grote plas. Door deze moerasoevers ontstaat een ecologisch knooppunt, waarin de Schriekenloop, de moerasoevers, het water van de grote plas en de bosrand/bossen langs het Frans Baantje samenkomen.

Meer algemeen zal de vervanging van de huidige weiden door plassen leiden tot een grotere natuurlijke variatie en daardoor versterking van de ecologie. De beschreven nieuwe ecologische structuur is opgenomen in paragraaf 5.3.5 van de toelichting.

Conclusie

De landschappelijke inpassing leidt tot een ecologische versterking, in het bijzonder in de oostelijke en noordelijke zone, waar het plangebied grenst aan de bestaande EHS.

c 1.3 Recreatieve druk

Op de bestaande camping is ruimte voor 280 stacaravans en 40 toeristische standplaatsen. Bij een bezetting van gemiddeld drie personen kunnen er thans $3 \times 320 = \text{ca. } 960$ verblijfsgasten zijn op een piekmoment in het zomerseizoen. Buiten het seizoen is het aantal gasten uiteraard veel kleiner.

Thans is sprake van weinig voorzieningen op de camping en de kans op een bezoek aan het bestaande bos relatief groot.

In voorliggend bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 400 recreatieve verblijfseenheden zijn toegestaan. Bij een gemiddelde bezetting leidt dit tot 3×400 is ca. 1.200 verblijfsgasten bij volbezetting. Dit is een toename van ca. 240 personen, of wel 25 %.

De aantrekkelijkheid van de standplaatsen wordt veel groter, zodat de kans op een bezoek aan het bos kleiner wordt.

Voorts is nog van belang dat de toegang vanaf het recreatieoord naar de bossen beperkt blijft tot de poort aan het Frans Baantje, met uitsluitend doorgang voor fietsers en voetgangers.

Voor zover sprake is van dagrecreanten zullen die vooral in het winterseizoen naar de slecht weer voorzieningen op het recreatieoord komen.

Dan zijn er minder verblijfsgasten. Er is vanwege de dagrecreanten geen uitloop naar de bossen te verwachten vanaf het recreatieoord.

Conclusie

Als gevolg van de kwaliteitsverbetering op het recreatieoord zal de toename van de gasten niet leiden tot een onaanvaardbare druk op de aangrenzende bossen.

ad c.2 Groenzone

De groenzone (minimaal 10 meter) speelt een essentiële rol in het plan vanwege de natuurwaarde (nieuwe houtwal) en de fysieke afscheiding van recreatie- en bosgebied.

Conclusie

Daarom is de aanleg van de groenzone geborgd door het expliciet opnemen ervan in de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en het recreatiebedrijf.

Algemene conclusie

- De algemene conclusie is dat er geen nadelige effecten op de ecologische hoofdstructuur optreden.
- De groenzone speelt een essentiële rol en moet geborgd worden.

Aanpassingen

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Toelichting

- In hoofdstuk 7.2 is vermeld dat in de overeenkomst ex artikel 6.24 van de Wet op de ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie van het Recreatieoord De Laarse Heide de verplichting is opgenomen tot het realiseren van de bestemming 'Groen - Landschappelijk groen'.

Regels

- aanpassing lid 4.1 onder b. zodanig dat slechts één bedrijfswoning is toegestaan;
- vervangende tekst lid 4.1 onder e: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voorzieningen voor paarden': voorzieningen voor fokken, opleiden en berijden van paarden;
- aanvulling van lid 4.2.1 met punt g., inhoudende dat de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van de voorzieningen voor paarden niet meer mag bedragen dan 3000 m²
- in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsdoeleinden' is onder de bouwregels een nieuw lid 5.2.1 opgenomen, waarin de verplichting tot realisatie van de landschappelijke inpassing nader is geregeld.

1.3 Bewoner Frans Baantje 22, Zundert

Zienswijze

Het plan wordt bestreden op basis van twee punten:

1. Het plan ziet er fraai en degelijk uit maar is veel te groot voor een smal, langgerekt en kwetsbaar bosgebied.
2. Uiteindelijk zullen de huizen permanent bewoond worden omdat de druk daar toe op den duur niet te weerstaan is.

Standpunt

Ad 1

De beantwoording van dit punt is tweeledig.

- a. Verwezen wordt naar het standpunt/overweging in zienswijze provincie onder punt Ad c, Bescherming Ecologische Hoofdstructuur.
- b. Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' en de 'groenblauwe-mantel' in de Structuurvisie ruimte van de provincie. Deze gebieden hebben niet alleen een functie voor de landbouw en de huidige bewoners maar ook voor recreatie en groene diensten voor de inwoners van de steden. Recreatie en toerisme in landelijk gebied hebben een noodzakelijke maatschappelijke functie. De stedeling vindt periodiek rust en natuurbeleving, nodig voor zijn algemeen welbevinden. Een toeristisch-recreatieve voorziening draagt ook bij aan de economie van het landelijk gebied.

Ad 2

Permanente bewoning wordt op twee manieren tegengegaan.

- a. Fysiek, door het bebouwd oppervlak van de recreatiewoningen inclusief de bijgebouwen te beperken tot maximaal 65 m² bvo.
- b. Juridisch, door:
 - permanent wonen in de bestemmingsregeling expliciet uit te sluiten en een bedrijfsmatige exploitatie verplicht te stellen;
 - het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst zowel tussen de gemeente en het recreatiebedrijf als tussen het recreatiebedrijf en de koper van een woning, waarin is vastgelegd dat permanent wonen niet is toegestaan, inclusief de sancties die worden opgelegd in geval van overtreding.
 - De ondergrond blijft eigendom van het recreatieoord.

Aanpassing

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 **Bewoner Schriekenweg 11, Rijsbergen**

Deze zienswijze is tevens ingediend namens bewoners:

- Polderstraat 9, Sprundel;
- Laarakkerstraat 5, Zundert;
- Laarakkerstraat 15, Zundert;
- Laarakkerstraat 20, Zundert;
- Bigtelaar 7, Rijsbergen;
- Schriekenweg 13, Rijsbergen.

Zienswijze

Onderstaande planelementen worden bestreden.

a. Agrarische hoofdstructuur

De voorgenomen uitbreiding ligt op gronden met de bestemming 'Agrarische hoofdstructuur, landschappelijk waardevol'. Door de aanleg van de plassen zal een groot deel van de aanwezige flora en fauna verloren gaan, zoals de laatste jaren door ontbossing reeds is gebeurd.

b. Waterplassen

- Passen de plassen in de ecologische doelstellingen.
- Gaat de recreatie niet averechts op de ecologie werken.

c. Ontgronding

- Wat zijn de consequenties van de ontgronding voor de omliggende agrarische gronden en bossen.
- Gevraagd wordt een financiële garantie af te geven in geval van economische schade door de ontgronding.

d. Aan- en afvoer grond

- Hoe is de opslag en aan- en afvoer geregeld?
- Zijn de wegen erop berekend?
- Wie betaalt de eventuele schade?

e. Logistieke gevolgen

- Wat zijn de logistieke gevolgen?
- Is er een vaste route voor de zandafvoer?

f. Overlast

Wat zijn de gevolgen van de uitbreiding met betrekking tot verkeers- en geluidsoverlast, illegaal parkeren, vernielingen en ongewenste activiteiten.

g. Buitenlandse seizoensarbeiders

- Hoe groot zal de toename zijn van de buitenlandse seizoensarbeiders?
- Gaat dit toenemen als ze niet meer op Patersven terecht kunnen?

h. Hindercirkel bouwblok

- Het uitbreidingsplan valt binnen de hindercirkel van twee melkveebedrijven. welke beperkingen betekent dit voor de uitbreiding van deze bedrijven?

- Gaan de omliggende agrarische bedrijven en burgerwoningen ook beperkingen ondervinden.
- i. Leegstand
Een uitbreiding is niet nodig, omdat er nu al veel leegstand is.
- j.
- k. Multifunctionele hal
- Is de multifunctionele hal alleen voor de mensen die op de camping verblijven?
 - Gaan in de toekomst ook anderen er gebruik van maken vergelijkbaar met de voetbalwedstrijden nu?
- l. Beplanting en afrastering
De beplanting en afrastering staan nu op de openbare weg, het Frans Baantje. Is er toezicht op dat de weg niet nog verder wordt versmald?
- m. Paardenhouderij
Het plan bevat een nieuw bouwblok voor de paardenhouderij, terwijl nooit is aangetoond dat de paardenhouderij onderdeel uitmaakt van het recreatiebedrijf. Een zelfstandige paardenhouderij kan alleen op een voormalig agrarisch bedrijf, een zogenaamde VAB-locatie. Wat zijn de gevolgen voor de bestaande paardenhouderij omdat de grond voor de uitbreiding thans in gebruik is voor de paarden. De paardenhouderij wordt niet meer grondgebonden en wordt hierdoor een intensieve paardenhouderij. Past dat in het bestemmingsplan?

Beoordeling

Ad a

In de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, is het plangebied aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe-mantel'. Daarbinnen zijn recreatieve functies toegestaan, mits bestaande waarden en belangen worden gerespecteerd. In 2006 is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, waarbij geen bijzondere waarden zijn aangetroffen.

Een en ander betekent dat een wijziging van de bestemming mogelijk is.

De genoemde 'ontbossing' betrof het rooien van beplanting op de perceelgrenzen, hetgeen in het kader van de ruilverkaveling toegestaan was.

Ad b

Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar zienswijze provincie, onder Ad c, Bescherming Ecologische Hoofdstructuur..

Ad c

- Voor de beantwoording, zie zienswijze provincie Ad c.1.1.
- De nadere concrete voorwaarden voor de ontgronding worden gesteld in de ontgrondingsvergunning die een aparte procedure doorloopt. Het bestemmingsplan is inzake de ontgronding alleen kaderstellend.

Ad d

Deze aspecten vormen ook onderdeel van de ontgrondingsvergunning.

In de overeenkomst ex artikel 6.24 van de Wet op de ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie van het Recreatieoord De Laarse Heide is expliciet opgenomen dat terzake nog nadere afspraken gemaakt zullen worden. Deze aspecten vallen evenwel buiten het kader van het bestemmingsplan.

Ad e

Voor wat betreft de ontgronding worden de logistieke gevolgen in het kader van de ontgrondingsvergunning bezien. En ook is in voornoemde overeenkomst ex artikel 6.24 opgenomen dat ook over dit aspect nog nadere afspraken gemaakt moeten worden.

Ad f

Voor wat betreft het parkeren moet voldaan worden aan de algemene normen zoals opgenomen in de CROW. Op het recreatieoord is voldoende ruimte beschikbaar.

Voor wat betreft de logistieke gevolgen van de uitbreiding van het recreatieoord is het toekomstige aantal recreatiewoningen bepalend.

Thans bedraagt de capaciteit 280 stacaravans en 40 toeristische standplaatsen, tezamen 320 verblijfseenheden. Volgens voorliggend bestemmingsplan zijn na uitbreiding maximaal 400 verblijfseenheden toegestaan. Vanwege de gewenste kwaliteitsverhoging is er dus een toename van 80 eenheden. Dit is 25% van de bestaande capaciteit.

Voor recreatiebedrijven geldt een kengetal van één autorit (heen en weer) per verblijfseenheid. De vergroting van de verkeersproductie bedraagt derhalve 160 bewegingen per dag bij volbezetting in de zomer. Deze bewegingen worden via de Oekelsebaan afgewikkeld en vormen verkeerstechnisch geen probleem.

Voor wat betreft de dagrecreanten is van belang dat die vooral buiten het zomerseizoen naar de slechtweervoorzieningen komen. De meeste recreanten komen in de zomerperiode. In de zomerperiode komen voornamelijk verblijfsgasten, in de winterperiode komen meer dagrecreanten. Het aantal autobewegingen van de verblijfsgasten en de dagrecreanten blijft daarom het gehele jaar door in dezelfde orde van grootte.

Zoals hiervoor gesteld, bedraagt de uitbreiding van de capaciteit ca. 80 verblijfseenheden. Bij een gemiddelde bezetting van drie personen, komt dit overeen met 240 personen bij volbezetting. De aantrekkelijkheid van het recreatieoord wordt sterk vergroot door de waterpartijen en de uitbreiding van de centrale voorzieningen, zodat de verblijfsgasten meer tijd op het recreatieoord zullen doorbrengen.

Een en ander betekent dat de vrees voor extra overlast buiten het recreatieoord als gevolg van de uitbreiding niet gedeeld wordt.

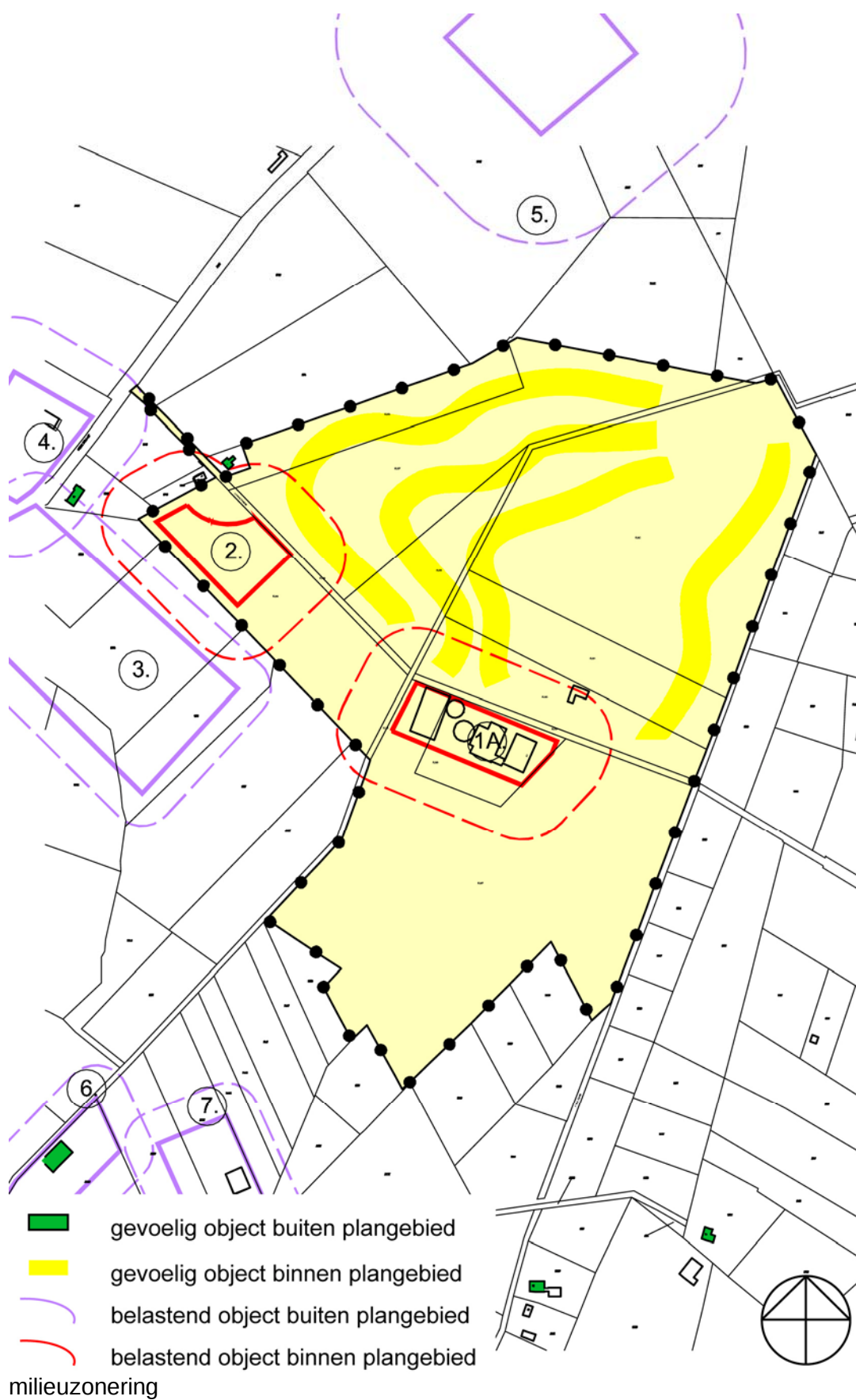
Ad g

Buitenlandse seizoenarbeiders vormen geen specifieke doelgroep. Voor zover ze op het recreatieoord verblijven zijn het reguliere verblijfsgasten. Hiervoor wordt ook toeristenbelasting betaald. Het recreatieoord verwacht dat deze klandizie overigens zal afnemen omdat de agrarische bedrijven zelf in onderdak mogen voorzien.

Ad h

Op navolgende afbeelding zijn alle milieucontouren ingetekend van alle (agrarische en niet-agrarische) bedrijven in en rond het recreatieoord. Deze milieucontouren zijn gebaseerd op de bij de gemeente bekende bedrijfsvoering.

Het blijkt dat over het recreatieoord geen milieuzones liggen van bestaande bedrijven in de omgeving. Omgekeerd liggen binnen de milieucontouren van de voorzieningen op het recreatieoord geen gevoelige objecten.



Ad i

De leegstand wordt op dit moment bewust aangehouden omdat voor de gewenste kwaliteitsverbetering gestreefd wordt naar grotere standplaatsen, ook in verband met wet- en regelgeving. De bestaande plaatsen worden gereorganiseerd.

Ad j

De multifunctionele hal is bedoeld voor de verblijfsrecreanten als slechtweervoorziening met mogelijkheden voor tennis, voetbal, binnenspeeltuin, zwemmen. De hal mag ook gebruikt worden door dagrecreanten, zoals er thans ook door dagbezoekers gevoetbald wordt.

Ad k

De randbeplanting inclusief de afrastering moet gesitueerd worden binnen de bestemming Groen die rondom het gehele recreatieoord ligt. Deze bestemming ligt geheel op eigendommen van het recreatieoord.

De genoemde versmalling komt doordat langs de randen van het Frans Baantje de begroeiing over de weg komt.

Ad l

- Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar zienswijze van de provincie, Ad b.
- Een paardenhouderij is geen grondgebonden agrarisch bedrijf. Voor uitloop van de paarden zijn overigens buiten het recreatieoord gronden beschikbaar, zowel in eigendom als gehuurd.

Aanpassing

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, in zoverre dat in de paragraaf milieuzonering een afbeelding met de milieufacturen wordt opgenomen.

Overigens geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2. **AMBTELIJK-TECHNISCHE AANPASSINGEN**

Ten behoeve van de actualisering, c.q. een meer nauwkeurige juridische regeling, zijn de volgende ambtelijk-technische aanpassingen opgenomen. Achtereenvolgens:

- aanpassingen toelichting;
- aanpassingen regels;
- aanpassingen verbeelding/plankaart.

2.1 **Toelichting**

2.1.1 **Nadere uitwerking inrichtingsplan**

Op basis van artikel 11 Afwijkingsregels, lid 2, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is het mogelijk de bestemmingsgrens van de waterpartijen te verschuiven. Citaat:

“11.2 Waterpartijen en standplaatsen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het beloop van de bestemmingsgrens voor zover dit gewenst is met het oog op de inrichting van de waterpartijen en standplaatsen, mits:

- a. de verschuiving van de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 25 m, en;*
- b. de gezamenlijke wateroppervlakte niet meer bedraagt dan 7 ha.”*

Sinds de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer het plan nader uitgewerkt. Dit heeft ertoe geleid dat de inrichtingsschets zoals die bij het ontwerpplan was gevoegd is aangepast. De aanpassingen zijn geheel in overeenstemming met de regels in bovengenoemd artikel 11.2. Ook de plankaart (verbeelding) is overeenkomstig aangepast.

De oppervlakte van de nieuwe bestemming Water bedraagt 4,5 ha voor de grote plas en 1,5 ha voor de kleine plas. De bestaande plas meet ca 1 ha. De bestemming Water is afgestemd op het plaspeil van 8,40 m +NAP. Genoemde aanpassingen zijn ook opgenomen in de aanvraag ontgrondingsvergunning die in voorbereiding is.

Omdat reeds gebruik gemaakt is van de afwijkmogelijkheid van verschuiving tot 25 meter, vervalt de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen flexibiliteit van 25 meter. Om toch enige flexibiliteit te behouden (mede voor onvoorziene omstandigheden en fine tuning voor de nog te graven plassen) is er nog een mogelijkheid tot verschuiving van 5 meter opgenomen.

De toegestane gezamenlijke oppervlakte van alle water (bestaand en nieuw) blijft onveranderd.

Aanpassing regels

Bovenstaande leidt tot een aanpassing van:

- de inrichtingsschets;
- artikel 11.2.a
- plankaart / verbeelding.

2.1.2 Herschreven cq inhoudelijk aangepaste paragrafen

- De paragrafen 2.2.1 en 2.2.2 inzake het provinciale beleid, vanwege aanpassingen van de provinciale Verordening na de terinzagelegging van het ontwerp van voorliggend, bestemmingsplan.
- Paragraaf 2.4, conclusies met betrekking tot het provinciale beleid.
- Paragraaf 5.3.3.2, aanpassing diepten aan de aanvraag ontgrondingsvergunning.
- Paragraaf 5.3.6. aanpassing profielen aan de aanvraag ontgrondingsvergunning.
- Paragraaf 5.4.2, zandwinning, zandafvoer, aanpassing aan de aanvraag ontgrondingsvergunning.
- Paragraaf 6.1, bedrijven en milieuzonering, verwerking nieuwe informatie.
- Paragraaf 6.3, externe veiligheid, verwerking onderzoek Oranjewoud en advies brandweer.
- Paragraaf 6.9.3, waterhuishouding en riolering, opname aanvullend hydrologisch onderzoek 2011, en aanvulling riolering.
- Paragraaf 9.3, aanvulling verwerking zienswijzen en ambtelijk-technische aanpassingen.

2.1.3 Redactionele aanpassingen

Verspreid in de toelichting en de regels zijn redactionele aanpassingen gedaan zonder dat sprake is van inhoudelijke wijzigingen.

2.2 Voorschriften / regels

Aanvullend op de aanpassingen die volgen uit de zienswijzen zijn ambtelijk-technisch nog de volgende aanpassingen en aanvullingen opgenomen.

Ad artikel 1 Begrippen

Overbodige begrippen zijn verwijderd.

Ad art. 4 Recreatie – Centrale voorzieningen

Aan artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt toegevoegd:

- *lid c. ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot': een tijdelijk zanddepot ten behoeve van de ontgroning;*
- *lid k, een milieustraat ten behoeve van het recreatieoord;*

Ad art. 5 Recreatie – Verblijfsdoeleinden

Aan artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt toegevoegd:

- *lid c, ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot': een tijdelijk zanddepot ten behoeve van de ontgroning;*

Ad artikel 7 Water

In artikel 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt lid f vervangen door:

- *lid c, zandwinning, met bijbehorende voorzieningen;*
- *lid e: ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot': een tijdelijk zanddepot ten behoeve van de ontgroning (inclusief vernumming).*

Ad artikel 8 Water – Waterloop

In artikel 8.1 worden toegevoegd:

- *lid c, zandwinning, met bijbehorende voorzieningen;*
- *lid e, ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot': een tijdelijk zanddepot ten behoeve van de ontgronding (inclusief vernummering).*

Ad artikel 11 Afwijkingsregels

Artikel 11.2.a wordt aangepast en gaat luiden:

- a. *de verschuiving van de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 5 m;*

2.3 Verbeelding / plankaart

De verbeelding/plankaart is aangepast aan het actuele inrichtingsplan.

Aan de aanduidingen wordt toegevoegd: (gr): gronddepot