



Bestemmingsplan Landgoed en Natuurpoort Nederheide

Toelichting



Bestemmingsplan Landgoed en Natuurpoort Nederheide

Gemeente Gemert-Bakel

Toelichting

Aveco de Bondt BV

Boschstraat 35, 4811 GB Breda

T +31 76 522 52 62

www.avecodebondt.nl

project Landgoed en Natuurpoort Nederheide Milheeze
projectnummer 191933

datum 21 november 2024
referentie 191933_AdB_RAP_0001_v5.0

status Vastgesteld
versie 5.0





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Vigerende bestemmingsplan	2
1.3	Leeswijzer	3
2	Plangebied en planbeschrijving	5
2.1	Situering	5
2.2	Bestaande situatie Landgoed en Natuurpoort	5
2.3	Parkeren en ontsluiting bestaande situatie	10
2.4	Toekomstvisie	10
2.5	Programma van Eisen	15
2.6	Inrichtingsvoorstel	17
2.7	Parkeren en ontsluiting nieuwe situatie	18
2.8	Landschappelijke inpassing	19
3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 2012	21
3.1.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011	22
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017	23
3.2	Provinciaal beleid	25
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening , 2014	25
3.2.2	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'	26
3.2.3	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	27
3.2.3.1	Artikel 3.15: bescherming Natuur Netwerk Brabant en artikel 3.26 attentiezone waterhuishouding	29
3.2.3.2	Artikel 3.14 externe werking [stillegebied]	30
3.2.3.3	Artikel 3.32: landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel en artikel 3.71 bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied	30
3.2.3.4	Artikel 3.28: aardkundige waarden	31
3.2.3.5	Artikel 3.51: afwijkende regels beperkingen veehouderij en artikel 3.52: aanvullende regels staldieren	31
3.2.3.6	Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies	32
3.2.3.7	Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering van het landschap	33
3.2.4	Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant	35
3.3	Gemeentelijk beleid	35
3.3.1	Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021	35
3.3.2	Beleidsnotitie Uitgangspunten voor aanpak permanente bewoning	37
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	39
4.1	Algemeen	39
4.2	Besluit milieueffectrapportage	39
4.3	Wegverkeerslawaaï	40
4.4	Externe veiligheid	41
4.4.1	Inrichtingen en externe veiligheid	41
4.4.2	Transport en externe veiligheid	43
4.4.3	Buisleidingen en externe veiligheid	43
4.5	Ecologie	44



4.5.1	Natuurgebieden	44
4.5.2	Stikstof	44
4.6	Flora en fauna	45
4.7	Cultuurhistorie	46
4.8	Archeologie	48
1.1	Bodem	49
4.9	Luchtkwaliteit	50
4.10	Bedrijven en milieuzonering	51
4.11	Water	51
4.12	Kabels en leidingen	54
5	Juridische plantoelichting	55
5.1	Algemene opzet	55
5.2	Opbouw van het bestemmingsplan	55
5.3	Bestemmingsplanregels	55
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	55
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	56
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	57
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	57
6	Economische uitvoerbaarheid	59
6.1	Inleiding	59
6.2	Economische uitvoerbaarheid	59
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7.1	Inleiding	61
7.2	Vooroverleg	61
7.3	Inspraak	61
7.4	Tervisielegging	61

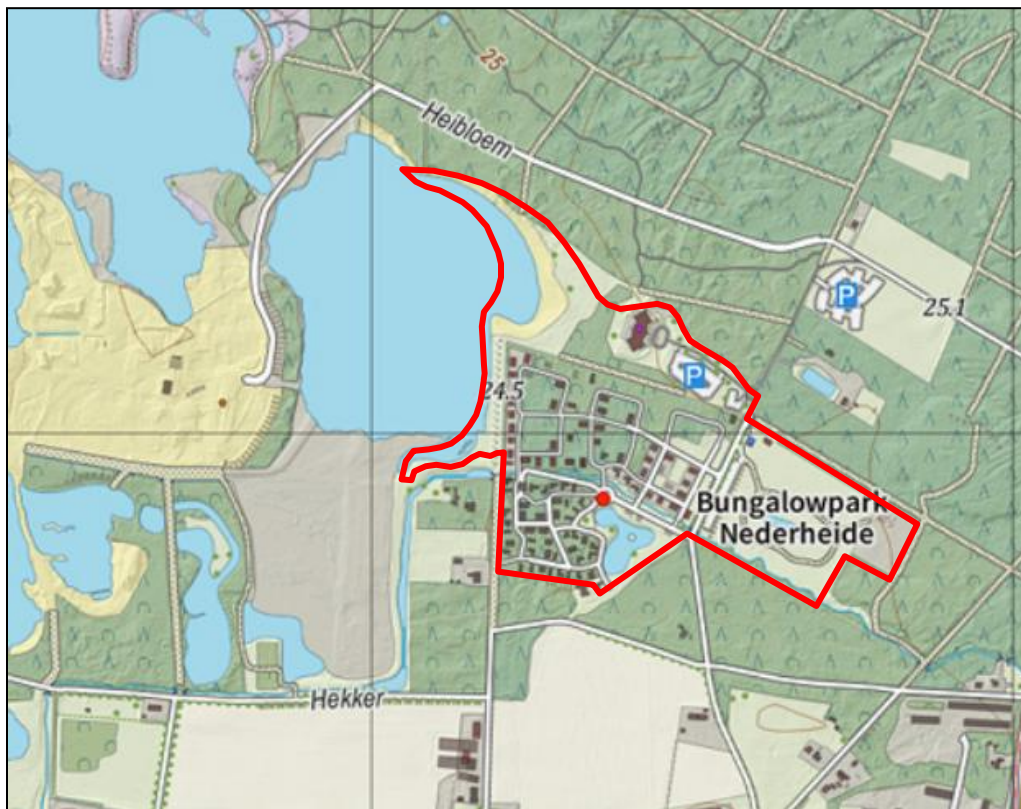
Bijlagen

Bijlage 1	Laddertoets uitbreiding koop/verhuureenheden
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna
Bijlage 5	Nota van zienswijzen





Uitsnede topografische kaart met weergave plangebied en omgeving.



Nader ingezoomd op plangebied met begrenzing.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De exploitant van het recreatiecomplex 'Landgoed en Natuurpoort Nederheide' aan de Kaak 9 en 11 te Milheeze wenst binnen het bestaande bezoekerscentrum van de natuurpoort behorende bij de Bakelse Plassen 7 hotelkamers in gebruik te nemen ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Hotelkamers zijn planologisch beschouwd niet toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017", zoals vastgesteld door de raad op 5 juli 2018. Ter plaatse is 'Recreatieve poort De Stippelberg' toegestaan. Hierin zijn een bezoekerscentrum, bedrijfswoning en ondersteunende voorzieningen (o.a. horeca 1 en 2 conform de Staat van horeca-activiteiten en een campingwinkel) ten behoeve van het landgoed en de natuurpoort toegestaan. De exploitant wenst de 7 hotelkamers juridisch-planologisch toelaatbaar te maken.

Naast het bovenstaande is de exploitant voornemens het landgoed een kwaliteitsimpuls te geven, die op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Beoogd wordt om op het landgoed een kwalitatief hoogwaardige uitstraling tot stand te brengen, waar tevens rust en privacy aanwezig zijn. Het landgoed zal daartoe uiteindelijk beschikken over in totaal maximaal 380 recreatieve eenheden (recreatiewoningen en standplaatsen), tegenover 430 in de huidige situatie. Op het landgoed zijn momenteel 150 recreatiewoningen, 30 stacaravans en 250 standplaatsen voor toeristisch kamperen toegestaan. De exploitant wenst over te gaan naar een bedrijfsvoering met in totaal 230 recreatiewoningen, waarin maximaal 1380 personen (gemiddeld 6 personen per recreatiewoning) recreatief overnachten.. Per nieuwe recreatiewoning komen twee standplaatsen voor toeristisch kamperen te vervallen, zodat het aantal standplaatsen voor toeristisch kamperen derhalve wordt teruggebracht tot 150. Dit aantal is passend binnen de wens van de gemeenteraad om ten minste 25 standplaatsen beschikbaar te houden voor toeristisch kamperen. Er zal niet langer sprake zijn van stacaravans.

Onderdeel van de plannen vormt ook de landschappelijke inpassing van het landgoed, waaronder tevens wordt verstaan de inpassing van de bestaande waterloop met ecologische verbindingzone op het terrein.

De aanleiding voor het planvoornemen komt onder meer voort uit het feit dat de huidige marktvraag naar toeristisch kamperen onvoldoende is om op deze schaal een rendabele bedrijfsvoering op het landgoed te garanderen. Ook bestaat de wens om binnen de te handhaven recreatiebestemming meer flexibiliteit te bieden aan de typen te plaatsen recreatiewoningen. In het kader van 'glamping' wordt bijvoorbeeld een type recreatiewoning geïntroduceerd dat enkel voor kortdurig verblijf beschikbaar komt. Hierin zijn alle voorzieningen voor recreatief (nacht)verblijf opgenomen.

Met onderhavig bestemmingsplan zal voor het landgoed niet langer de plaats van de recreatiewoningen en standplaatsen voor kampeermiddelen vast staan, maar kan, afhankelijk van de vraag vanuit de markt, geschoven worden met de indeling van binnen de te handhaven recreatiebestemming.

Met het doorvoeren van de flexibiliteit binnen het bestemmingsplan blijft door de maximalisering van het aantal recreatieve eenheden tot 380 plaatsen de rechtszekerheid gewaarborgd. Gezien het feit dat voor het plaatsen van één recreatiewoningen er twee standplaatsen voor toeristisch kamperen worden samengevoegd, zal het aantal standplaatsen in de toekomst afnemen. Per saldo vindt er derhalve geen uitbreiding plaats van voorzieningen voor recreatief nachtverblijf.

Om te voorzien in de gewenste flexibiliteit voor de recreatiewoningen en standplaatsen en het verruimen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bezoekerscentrum met de hotelfunctie is het noodzakelijk een nieuwe



juridische regeling op te stellen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in die juridische regeling. Daarbij zijn enerzijds de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” overgenomen en vindt anderzijds aansluiting plaats bij de actuele bestemmingsplannen voor recreatieterreinen binnen de gemeente.



Satellietfoto met weergave Bakelse Plassen en het plangebied van recreatiecomplex ‘Landgoed en Natuurpoort Nederheide’

1.2 Vigerende bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”, zoals vastgesteld op 5 juli 2018. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Recreatie’, ‘Recreatie - Recreatiegebied’, ‘Verkeer’ en ‘Water’. Tevens is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ aanwezig binnen een deel van het plangebied, alsmede een aantal gebiedsaanduidingen (‘luchtvaartverkeerszone - ihcs’, ‘overige zone – beperkingen veehouderij’ en ‘vrijwaringszone - waterloop’). De bestemming ‘Recreatie’ is bedoeld voor de recreatiewoningen en standplaatsen, terwijl de bestemming ‘Recreatie - Recreatiegebied’ de voorzieningen van de natuurpoort regelt. Deze voorzieningen, te weten het multifunctioneel centrum en de sanitaire voorziening bij het strandbad, zijn specifiek aangeduid.

Beoordeling en conclusie

Binnen de bouw- en gebruiksregelingen van de bestemmingen is de gewenste flexibiliteit qua typen recreatiewoningen en standplaatsen alsmede het gebruik van ruimten in het bezoekerscentrum als hotelkamer niet toegestaan. Het onderhavig bestemmingsplan “Landgoed en Natuurpoort Nederheide” bevat een aanpassing



van de juridische regeling, waarbij er meer flexibiliteit en ruimte geboden wordt ten aanzien van de gebruiks- en bouw mogelijkheden zonder dat daarbij de omvang van het park wijzigt.

1.3 Leeswijzer

- In het hierop volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied en de toekomstvisie op de verdere doorontwikkeling van het landgoed en de natuurpoort;
- een toetsing aan het geldende beleidskader is opgenomen in hoofdstuk drie;
- de planologisch relevante (milieu)aspecten worden behandeld in het vierde hoofdstuk. Hierbij wordt ingegaan op aspecten zoals bodem, archeologie, externe veiligheid, flora en fauna etc.;
- de juridische plantoelichting omvat een toelichting op de bestemmingsplanregels en is in hoofdstuk vijf opgenomen;
- de uitvoerbaarheid van het plan, zowel vanuit maatschappelijke oogpunt (de procedure) als economisch gezien wordt aangetoond in de laatste twee hoofdstukken.





2 Plangebied en planbeschrijving

2.1 Situering

Het plangebied is gelegen tussen het natuurgebied de Stippelberg en de kernen Bakel en Milheeze. Het plangebied is onderdeel van het Integraal Gebiedsprogramma Bakel – Milheeze Noord (IGP). Het IGP voorziet in een aantal samenhangende plannen en maatregelen voor het gebied tussen de kernen Bakel en Milheeze en geeft invulling aan de reconstructiedoelen en een groot aantal lokale wensen en initiatieven met ruimtelijke consequenties.

Het landgoed en de natuurpoort vormen een recreatieve voorziening aan de oostzijde van het IGP. De natuurpoort vormt de toegang tot het natuurgebied de Stippelberg. Ter plaatse bevindt zich het bezoekerscentrum, horeca en parkeervoorzieningen. Het landgoed betreft een verblijfsrecreatief bedrijf met standplaatsen voor stacaravans, recreatiewoningen en standplaatsen voor toeristisch kamperen (tenten, caravans, vouwwagens). In het plangebied bevindt zich ook een strandbad met recreatieweide.

2.2 Bestaande situatie Landgoed en Natuurpoort

Landgoed

Het huidige landgoed bestaat uit een recreatiepark met ruimte voor maximaal 150 recreatiewoningen en 30 stacaravanplaatsen. Daarnaast is de oostzijde van het terrein, circa 5 hectare, bestemd voor toeristisch kamperen met ruimte voor maximaal 250 standplaatsen voor kampeermiddelen als tenten, caravans en vouwwagens. Op het landgoed is tevens een bestaande bedrijfswoning aanwezig.

Het recreatiepark heeft als doelgroep met name 50-plussers. Op het recreatiepark is permanente bewoning niet toegestaan. Een deel van de campinggasten is minder mobiel en moet noodgedwongen gebruik maken van rolstoelen en rollators. Omdat het verblijf op het recreatiepark soms met tussenpozen een aantal maanden kan belopen, worden eisen gesteld aan het comfort van de recreatiewoningen. Deze hebben daarbij een oppervlakte tussen de 60 m² en 100 m².

Het toeristisch kampeerterrein aan de oostzijde is ingericht voor seizoens- en toeristische kampeerplaatsen. Het terrein is voorzien van eigen sanitaire voorzieningen, parkeerplaatsen op beperkte afstand van de kampeerplaatsen en kleinschalige speelvoorzieningen. In de meest oostelijke hoek van het terrein is in de inrichting aandacht besteed aan de overgang naar het bos.

Over het landgoed stroomt ook de waterloop 'Snelle Loop'. In het kader van het IGP is deze loop verlegd en maakt het thans onderdeel uit van het recreatiecomplex. De loop bevindt zich tussen de bestaande bomen, waardoor als gevolg daarvan plaatselijk een smal profiel met relatief steile oevers is ontstaan. Het karakter van de beek kan hier beschreven worden als een bosbeek.

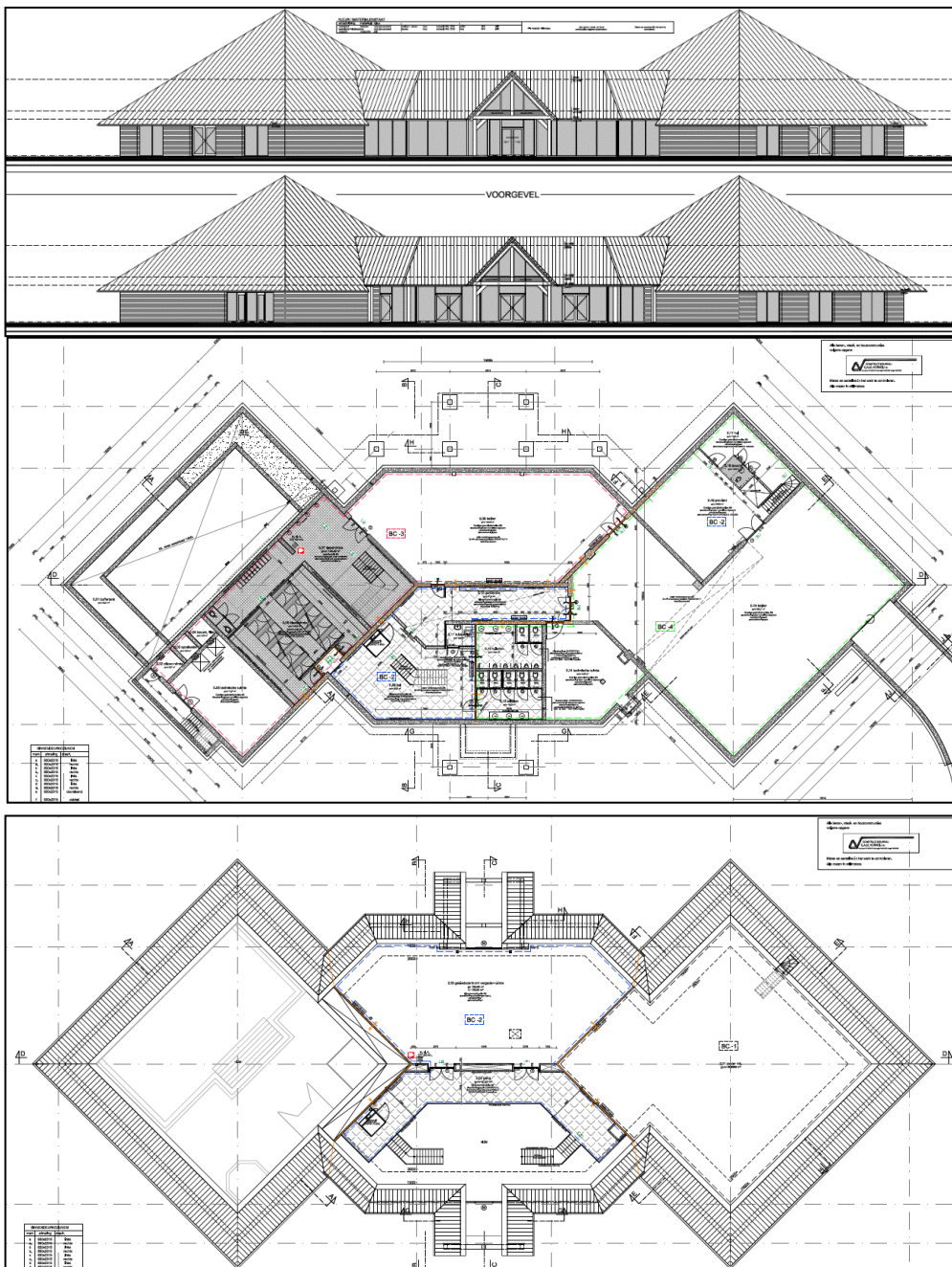
Natuurpoort

De Natuurpoort is in het kader van het IGP aangelegd om de toenemende vraag naar diverse vormen van recreatie te reguleren, dusdanig om de recreatiedruk in het hart van het natuur- en bosgebied de Stippelberg te ontzien en de natuurbeleving te bevorderen. In de natuurpoort is ruimte beschikbaar voor educatieve activiteiten door stichtingen en organisaties, zoals Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Heemkundekring, et cetera. Deze ruimte kan gebruikt worden voor tentoonstellingen en andere educatieve activiteiten over de natuur en het landschap van het natuurgebied de Stippelberg.



Met de natuurpoort is een 'ingang' gevormd naar de Stippelberg met informatievoorziening, voldoende parkeermogelijkheden, horeca en knooppunten van routestructuren. De natuurpoort is gerealiseerd op een plek waar natuur en landschap een grotere recreatieve druk aan kunnen. De natuurpoort bestaat uit:

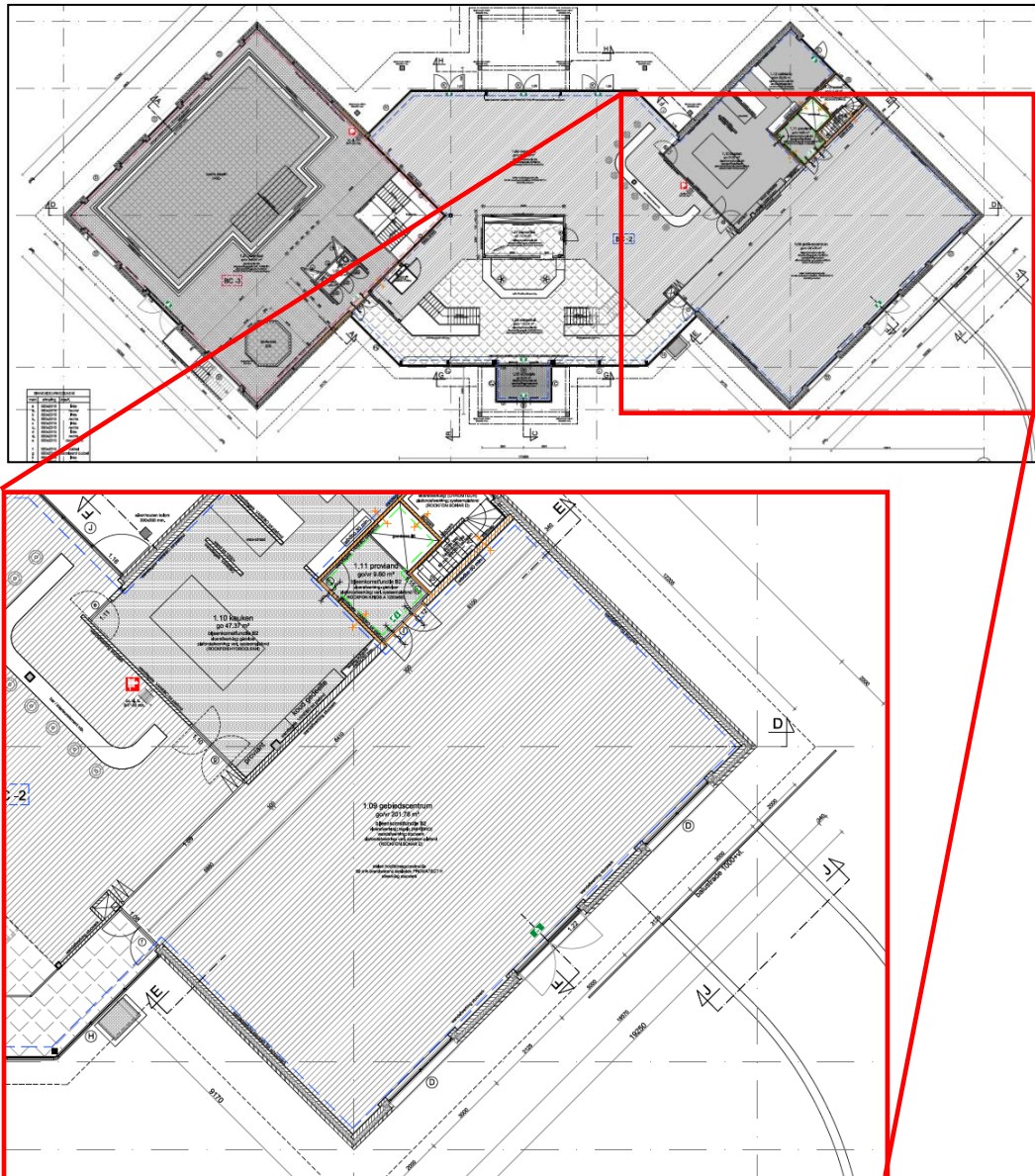
- een strandbad;
- een bezoekerscentrum, zowel ten behoeve van verblijfsrecreanten ter plaatse van "Landgoed Nederheide" als de dagrecreanten in natuurgebied "Stippelberg" en het strandbad;
- parkeervoorzieningen, bruikbaar voor alle voorzieningen in de natuurpoort.



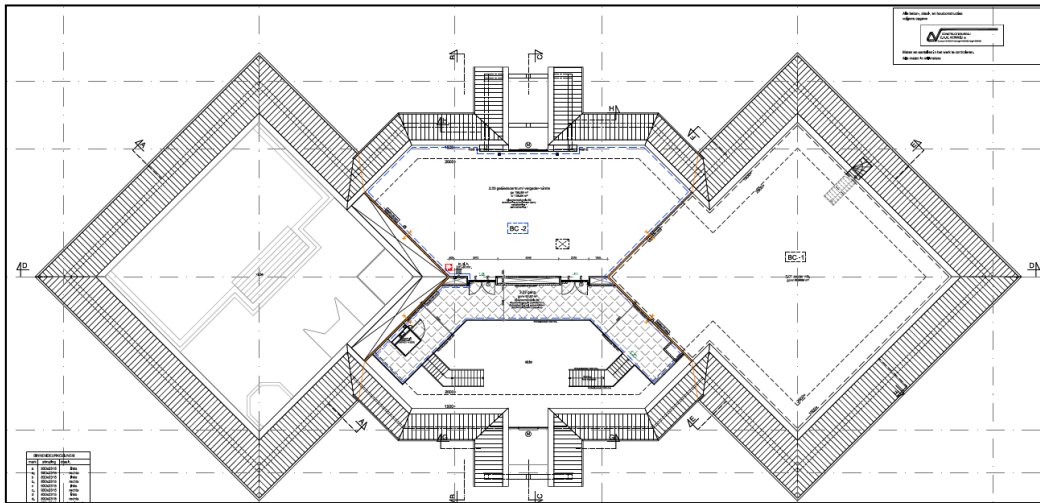
Gevelaanzichten en souterrain bestaande bezoekerscentrum natuurpoort.



Het bezoekerscentrum is opgericht als multifunctioneel centrum, dat de spil vormt in het gehele recreatiecomplex 'Landgoed en Natuurpoort Nederheide'. Het gebouw doet dienst als ontvangstruimte voor dagrecreanten van de Stippelberg, bevat een horecagelegenheid, een overdekt zwembad, en enkele voorzieningen ten behoeve van het landgoed. Vanuit het gebouw vindt toezicht en beheer plaats over het strandbad.



Begane grond bestaande bezoekerscentrum natuurpoort, met het gebiedscentrum uitgelicht.



Eerste verdieping bestaande bezoekerscentrum natuurpoort.

Op de volgende pagina staan impressiefoto's van de huidige recreatiewoningen op het landgoed.



Impressiefoto's bestaande recreatiewoningen op het Landgoed Nederheide.



2.3 Parkeren en ontsluiting bestaande situatie

Aan de oostzijde van het bezoekerscentrum liggen 112 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn voor bezoekers van het strandbad, bezoekers van de Stippelberg en voor gebruikers en bezoekers van het landgoed. Ten noorden van het bezoekerscentrum, aan de Hutten, ligt tevens een parkeerplaats voor circa 150 voertuigen. Deze parkeerplaatsen zijn met name voor de drukere dagen c.q. piekdagen.

Het plangebied wordt ontsloten via de Kaak en Hutten.

2.4 Toekomstvisie

Zoals reeds in hoofdstuk 1 toegelicht wil de exploitant van het recreatiecomplex in de toekomst meer flexibiliteit hebben ten aanzien van de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden op enkele onderdelen ter plaatse van het landgoed en de natuurpoort. Het gaat om de volgende onderdelen:

Verruiming gebruik standplaatsen landgoed

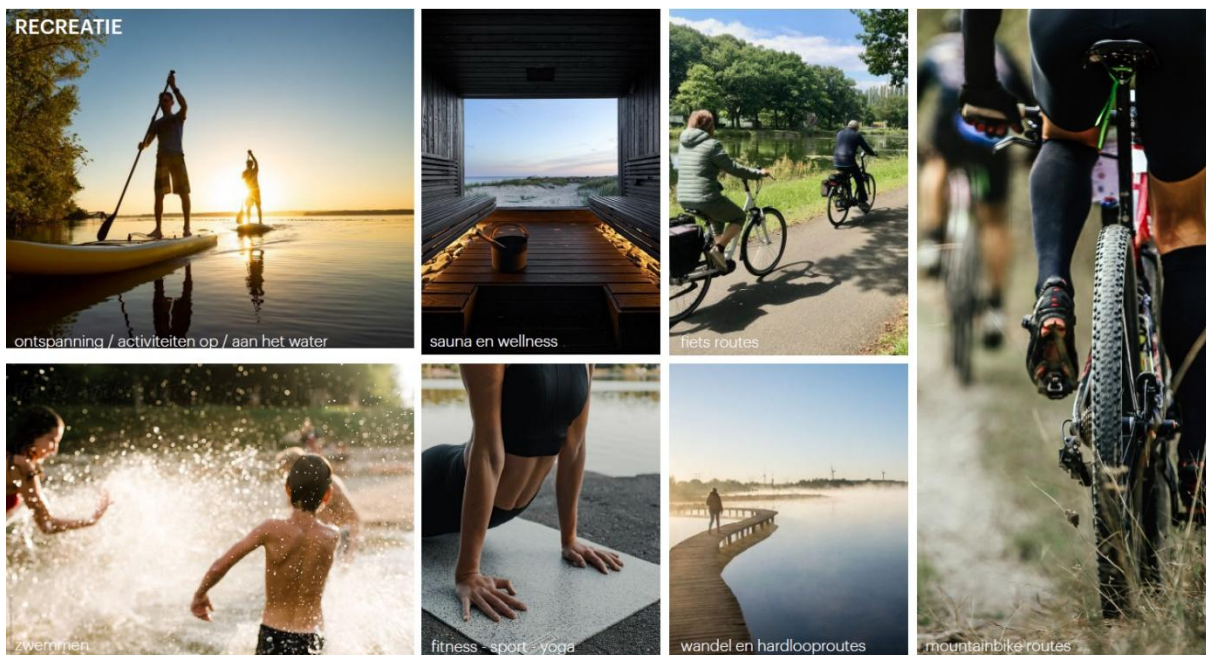
In het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het landgoed twee aanduidingen binnen de bestemming 'Recreatiebedrijf' opgenomen, waarvan de ene aanduiding 150 recreatiewoningen en 30 stacaravans toestaat en de andere een kampeerterrein voor toeristisch kamperen met 250 standplaatsen voor kampeermiddelen. De exploitant wenst te komen tot een regeling waarbij de twee aanduidingen worden samengevoegd, waardoor meer flexibiliteit ontstaat bij de verdeling van de recreatiemiddelen over het landgoed. Binnen het gebied moet ruimte komen om meer recreatiewoningen op te richten (tot maximaal 230 stuks), waaronder voor glamping. Dit betreffen luxe recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen voor recreatief (nacht)verblijf. Hiermee wordt ingespeeld op de marktontwikkelingen op het gebied van recreatief (nacht)verblijf, waarbij toeristisch kamperen minder populair wordt en de recreant meer luxe wenst. De mogelijkheden voor toeristisch kamperen op het recreatiepark blijven wel bestaan (zonder daarvoor een specifieke locatie aan te wijzen), maar gezien de marktsituatie zal de nadruk in de nieuwe situatie liggen op het verblijf in de recreatiewoningen.

De exploitant wenst binnen het gehele gebied dat nu bestemd is als 'Recreatiebedrijf' het maximaal aantal recreatieve eenheden (recreatiewoningen en standplaatsen) van 430 niet te overschrijden, waardoor er geen uitbreiding van het recreatiebedrijf plaatsvindt. Ook het aantal personen dat op het park recreatief mag overnachten in recreatiewoningen wordt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan gemaximaliseerd. Voor de exploitant ontstaat echter nu wel meer vrijheid van de gebruiksmogelijkheden van de gronden. Daarbij wordt als aanvullende voorwaarde gesteld dat de plaatsing van één nieuwe recreatiewoning ten koste gaat van twee standplaatsen voor toeristisch kamperen. In de nieuwe situatie zal daardoor sprake zijn van maximaal 150 standplaatsen voor toeristisch kamperen. Hierdoor wordt een ruime opzet bereikt voor de recreatiewoningen ten behoeve van privacy en rust.

Derhalve is er geen sprake van een 'extra' toename aan recreanten of een vergroting van de belasting op de omgeving. Wel wordt de vastlegging van de locaties waar de verschillende soorten recreatiewoningen en standplaatsen mogen komen losgelaten. Hierdoor komt de bestaande tweedeling van het landgoed te vervallen, hetgeen het gebruik ten aanzien van de inrichting van het landgoed ten goede komt.



Het recreatieterrein is gelegen op een unieke natuurlijke locatie. Omringd door het Natuur Netwerk Brabant (NNB) met zwemmogelijkheden in overdekte vorm en in natuurlijke vorm in de naastgelegen plas. De exploitant richt zich met name op 50+ bezoekers al dan niet met hun familie. De locatie biedt veel natuur in de omgeving voor wandelen en fietsen. Activiteiten waar met name de doelgroep veel aan deelnemen. Het thema is dan ook onthaasten, ontzorgen en ontspannen in de omgeving. De doelgroep van 50+ neemt jaarlijks in omvang en toe (vergrijzing) maar heeft ook eisen aan het verblijf. Het kamperen in tenten ligt niet voor de hand. Deze doelgroep wenst comfort en luxe in hun recreatieverblijven.



Overzicht recreatieve activiteiten in de omgeving

In de provincie Noord-Brabant is de regio Zuid-Oost Brabant een belangrijke regio voor recreatie. In deze regio zijn, ten opzichte van de rest van Brabant, veel recreatieve top bedrijven aanwezig. Top bedrijven zijn bedrijven die innovatief zijn en hun recreatieaanbod goed laat aansluiten op de wensen van hun publiek. Om een topper te zijn en te blijven dient onderscheidt gemaakt te worden in concept. Het is juist de ligging in het Natuur Netwerk Brabant (NNB) dat de locatie van Landgoed Nederheide uniek maakt. Om deze verbinding te versterken is indertijd de Natuurpoort gerealiseerd inclusief bezoekerscentrum. In het huidige plan wordt de Snelle Loop voorzien van een natuurbestemming en wordt een natuurlijk meanderende loop gerealiseerd. Door de huidige inrichting zijn de mogelijkheden langs de Snelle Loop door het bestaande deel van park beperkt. Langs de Snelle Loop wordt een voetpad aangelegd en voorzien van informatieborden over de ter plaatse aanwezige natuur. In het plangebied is reeds een poel aangelegd omgeven met een groen zone. Deze poel wordt niet alleen gehandhaafd maar is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan waarmee de instandhouding ervan gegarandeerd is.

Door te kiezen op de markt voor 50-plussers is het noodzakelijk voor het recreatiepark te investeren in het verbeteren van de kwaliteit van de recreatiewoningen qua comfort en luxe. Hierin past ook het afnemen van de dichtheid van 18 recreatiewoningen per hectare naar 15 recreatiewoningen per hectare.

Ter onderbouwing van de beoogde ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd die gericht is op het beantwoorden van de volgende vragen:

- Is er voldoende behoefte vanuit de koopmarkt voor de nieuwe eenheden?
- Is er voldoende behoefte vanuit de huurmarkt voor de nieuwe eenheden?
- Kan de ontwikkeling ook binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd?



Het door ZKA FrY Consultants uitgevoerde onderzoek uit april 2022 is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar dit onderzoek. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies uit het onderzoek.

Het concept voor de nieuwe recreatiewoningen wordt passend geacht binnen de marktregio Zuidoost-Noord-Brabant. De recreatiewoningen zullen de aanloop van en naar de naastgelegen Natuurpoort bevorderen.

De hoofdconclusies uit het rapport luiden:

- De koopmarkt voor recreatiewoningen in Zuidoost-Noord-Brabant is gunstig. Er is behoefte aan het kopen van een recreatiewoning op een recreatiepark in Zuidoost-Noord-Brabant. De praktijk laat zien dat de vraag naar recreatiewoningen middelgroot is, groter dan het aanbod. Het aanbod aan recreatiewoningen in de regio is zeer beperkt. De verkoopbaarheid van de beoogde recreatiewoningen is daarmee zeer goed te noemen.
- Ook het perspectief vanuit de huurmarkt is voldoende positief. De marktruimte vanuit de verhuurmarkt bedraagt 135-165 recreatiewoningen voor de marktregio Zuidoost-Noord-Brabant. Dit is dus de marktruimte als er nog geen rekening is gehouden met mogelijke harde planvoorraad dat al boven de markt zweeft. De uitbreiding op Landgoed Nederheide beoogt voor de verhuur-markt ca. 30 recreatiewoningen te realiseren. Indien de harde planvoorraad in de regio niet groter is dan 105-135 recreatiewoningen past de ontwikkeling binnen de marktruimte. Het concept van de recreatiewoning is niet heel onderscheidend maar spreekt wel een doelgroep aan die op dit moment nog minder bediend wordt in de marktregio. Hierdoor is de additionele vraag gering, maar is er wel degelijk een additionele vraag van ca. 5 recreatiewoningen te verwachten. Dit betekent dat er 25 recreatiewoningen uit de reguliere marktgroei moeten komen. Naar verwachting is dit geen probleem. Wel adviseren we de gemeente en de provincie om in de toekomst geen heel grote ontwikkelingen meer toe te staan in deze marktregio. Het saneren van recreatieparken waar minder toeristische verhuur is kan ervoor zorgen dat er wel weer extra ruimte op de markt ontstaat voor nieuwe recreatiewoningen. Hierdoor kan het toeristisch product van de regio kwalitatief gezien verbeteren.
- Er is sprake van een gedegen prijs/kwaliteitverhouding. De kwaliteit van de accommodaties en het recreatiepark is ruim voldoende. De prijs richt zich op het middensegment. Er is dan ook een duidelijke doelgroep, aanvullend op wat er al is, voor de nieuwe recreatiewoningen.
- De ontwikkeling en uitbreiding vindt plaats op de plek van het bestaande recreatiepark in de aanloop naar de Natuurpoort en kan ons inziens ook niet worden ontwikkeld in bestaand stedelijk gebied.

Het bovenstaande betreft conclusies in relatie tot de vraag en aanbod van de beoogde recreatiewoningen in de regio Zuid-Oost Brabant. Het rapport gaat ook in hoe het voornemen zich verhoudt tot het provinciale en gemeentelijk beleid.





Provinciaal beleid: focus op ondernemerschap

Één van de doelstellingen van het Brabantse provinciale beleid is het versterken van het innovatief vermogen en het ondernemerschap in deze sectoren. Hieronder valt ook het versterken van het toeristisch-recreatief ondernemerschap. Dit valt één-op-één samen met de doelstelling van Landgoed Nederheide, het creëren van een betere verbinding met de Natuurpoort door het bouwen van 50 nieuwe recreatiewoningen in de aanloop route.

Gemeentelijk beleid: toeristisch-recreatieve potenties

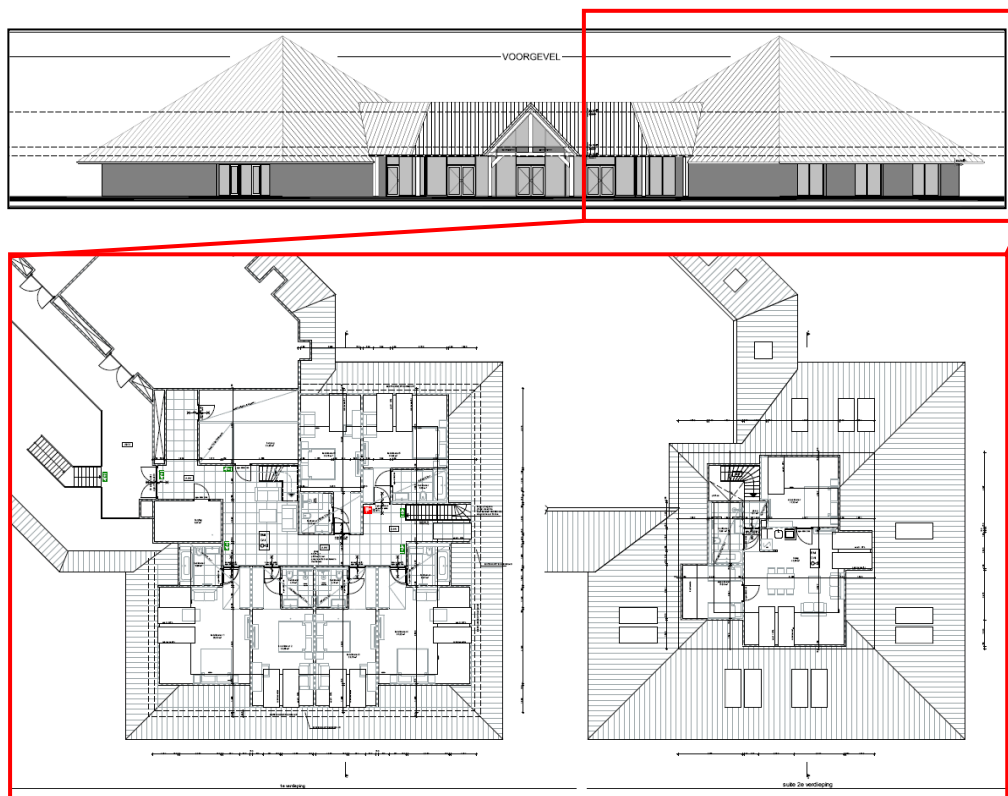
De regio beschikt over goede toeristisch-recreatieve potenties, maar het aanbod is versnipperd en de mogelijkheden worden niet optimaal gebruikt. Het doel is om alle mogelijkheden te bundelen en nieuwe concepten in de 'etalage' te zetten. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap vanuit de overtuiging dat recreatie & toerisme de nieuwe drager voor onze lokale ontwikkelingen wordt. Drie gebieden worden aangegeven als gebieden waar recreatieve ontwikkelingsvoorrang krijgen, hier valt Landgoed Nederheide ook onder.

Uit het onderzoek blijkt dat het voorgenomen aanbod aan recreatiewoningen inspeelt op een vraag. Hiermee is aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een reële behoefte en het toekomst bestendige ontwikkeling betreft.

Hotelkamers in bezoekerscentrum natuurpoort

Naast het bovenstaande wenst de exploitant in het bezoekerscentrum van de natuurpoort eveneens recreatief (nacht)verblijf aan te bieden in de vorm van hotelkamers. De exploitant is voornemens 7 hotelkamers in het gebouw te gaan exploiteren. De 7 hotelkamers zijn voorzien op de 1e en 2e verdieping van het gebouw en hebben een gemiddelde oppervlakte van 25 m². Per hotelkamer zijn bedden, sanitaire voorzieningen en een verblijfsruimte aanwezig.

De onderstaande afbeelding geeft weer waar de hotelkamers zijn voorzien in het bestaande bezoekerscentrum.



Weergave beoogde situatie gebouw bezoekerscentrum natuurpoort. De hotelkamers zijn voorzien op de verdieping



Op grond van het vigerende bestemmingsplan is in het bezoekerscentrum tevens een bedrijfswoning toegestaan. Deze mogelijkheid blijft behouden. De natuurpoort blijft voor het overige ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Voor een beschrijving daarvan wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

2.5 Programma van Eisen

Door de gemeente Gemert-Bakel is op 17 juni 2019 een Programma van Eisen (PvE) opgesteld waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het planvoornemen zijn vastgelegd. Het PvE is op 18 juni 2020 op een aantal punten gewijzigd en aangevuld. Onderstaand worden de gecombineerde randvoorwaarden opgesomd. Deze randvoorwaarden zijn leidend voor de regeling in het onderhavige bestemmingsplan.

Bebouwing (rood):

- Er wordt een verkavelingsplan gemaakt ter impressie van het plan met voorbeelden van het type recreatiewoningen. Dit verkavelingsplan wordt niet in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Maak het nieuwe verkavelingsplan wat “speelser” bv. door de wegen niet te recht te maken, de woningen te laten verspringing in de gevellijn of een rotatie tussen de verschillende woningen. Maak er ook een groen park van met niet alleen struiken maar ook bomen.
- Afstanden en hoogtes voor recreatiewoningen:

	1 laagse woning	2 laagse woning
Goothoogte	3,5 m	3,5 m
Nokhoogte	4,5 m	7,5 m
Onderlinge afstand woningen	>5 m	>7 m

- Recreatiewoningen en standplaatsen:

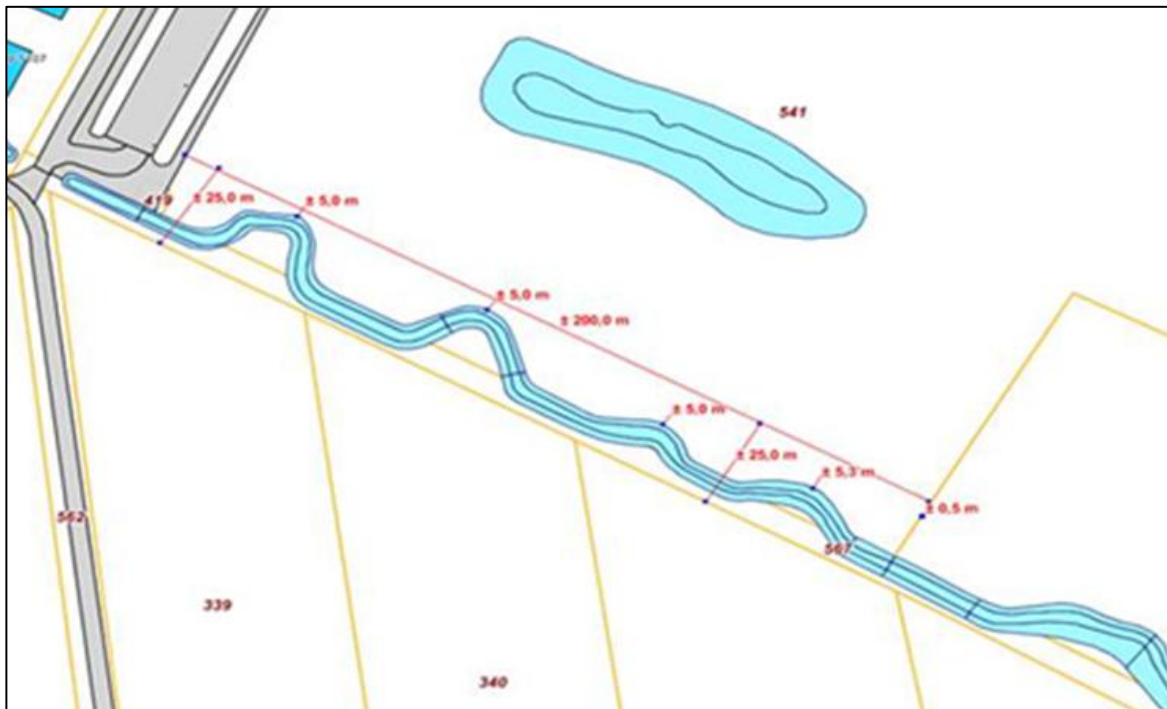
	Bestaand	Nieuw
Stacaravans	30	0
Standplaatsen	250	150
Recreatiewoningen	150	230
	430	380

- De recreatiewoningen kunnen naar inzicht van de ondernemer op het park worden geplaatst. De 1 laagse- en 2 laagse woningen kunnen dus ook gemengd worden geplaatst.
- De zijde van de ecologische verbingszone (EVZ) is uitgesloten voor standplaatsen.
- Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa.
- Openheid tussen de bouwmassa's is geborgd.
- De tweelaagse en éénlaagse recreatieve verblijven hebben ten aanzien van de uitstraling en materialisatie een onderlinge samenhang.
- Toevoegingen, zoals erkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen, zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Geen vrijstaande bijgebouwen.
- De ondernemer is vrij om op basis van vraag in de markt type woningen te plaatsen. Er worden geen beeldkwaliteitseisen gesteld aan de woningen die door de ondernemer op het park geplaatst worden.
- Commerciële functies worden geclusterd.



Groen en landschap (groen):

- De buitenkant van het landgoed moet ingepast zijn in de omgeving. Langs de oostzijde van het landgoed (langs zandpad en fietspad) komt een landschapselement (gebiedseigen beplanting) van minimaal 5 meter breed die zorgt voor een groene aanblik van het park en het zicht op de recreatiewoningen ontnemt.
- Waardevolle bomen blijven behouden.
- Aan de zuidrand van het landgoed ligt de ecologische verbindingszone. Die heeft als doel dat flora en fauna zich langs en in de zone kan verspreiden. Laat de achtererven niet direct grenzen aan de Evz. Maak een bufferzone tussen de erven en de Evz. Dit kan in de vorm van een groene landschappelijk inrichting waarin een wandelpad geprojecteerd kan worden zodat wel van de natuur kan worden genoten zonder de natuur negatief te beïnvloeden. In onderstaande afbeelding is de zone ingetekend. Een EVZ zone is 25 meter breed en dat is inclusief een onderhoudszone/obstakelvrije zone van het Waterschap van 5 meter breed. Deze vrije zone van 25 meter zone is een natuurzone met een passende natuurlijke ontwikkeling en zal als 'Natuur-EVZ' in het bestemmingsplan worden bestemd (gezien vanaf de grens van het eigendom). Langs de EVZ een wandelpad realiseren.



- De noordelijke rij bomen blijft gehandhaafd.
- Er is een passende afstand tot de bomen, zodat deze niet zijn beperkt in hun levensduur.
- De poel / vijver op het terrein blijft gehandhaafd en is betrokken in het stedenbouwkundig ontwerp en maakt onderdeel uit van het landschappelijk inpassingsplan.
- De meest oostelijk hoek vraagt extra aandacht bij de quickscan flora en fauna.
- Onderzoeken wat de landschappelijke karakteristieken (zoals bijvoorbeeld hoogteverschillen met natuurwaarden) zijn, om deze vervolgens als uitgangspunten mee te nemen in het ontwerp.



Water en rolering (blauw):

- De inrichting van vakantieparken moet voldoen aan het algemene gemeentelijke beleid voor openbaar gebied zoals bv. parkeren, riool, groennorm en waterberging. In het verkavelingsplan is ruimte voor waterberging. Op basis van het waterbeleid, van zowel waterschap en gemeente, is het uitgangspunt 60 liter waterberging per m2 verhard oppervlak van toepassing.
- Huishoudelijk afvalwater gaat via de pompinstallatie van Landgoed Nederheide naar de vrijvervalriolering Milheeze.
- Het plan is hydrologisch neutraal ontwikkeld.
- Het plan heeft geen overstort op de ecologische verbindingszone (EVZ).
- Het ontwerp is klimaat robuust, dit betekent o.a. dat de waterveiligheid is gegarandeerd.
- De waterberging is op eigen terrein.
- Waterknelpunten zijn opgelost: er is rekening gehouden met waterstromen (reliëf).
- Nieuwe ontwikkelingen hebben altijd een gescheiden riolering.

Infra (grijs):

- In/uitritten via de huidige wegen van het landgoed. Geen in/uitritten op zandpad naast het landgoed, zoals nu aangegeven is in het verkavelingsplan.
- Een eventueel extra parkeerterrein wordt landschappelijk ingepast.
- Ontsluitingen worden intern opgelost en zijn niet aangesloten op de noordelijk gelegen fietsroute.

2.6 Inrichtingsvoorstel

Rekening houdend met het PvE is een inrichtingsvoorstel gemaakt voor het oostelijke gedeelte van het recreatiepark. Hierop zijn de nieuwe recreatiewoningen aangegeven, alsmede de infrastructurele voorzieningen en de groene inpassing. Ter hoogte van de Snelle Loop wordt een EV van ten minste 25 meter breed gerealiseerd, met tussen de EVZ en de kavels een wandelpad. Aan de overige randen van het perceel richting de omliggende bosgebieden wordt een 5 meter brede groenzone/bufferzon gerealiseerd.

De nadruk komt in de toekomstige situatie te liggen op recreatiewoningen, waaronder tevens voor glamping en verhuur. Ruimte voor toeristisch kamperen blijft evenwel aanwezig, al zal dat gezien de huidige marktsituatie in mindere mate zijn dan voorheen.



Inrichtingsvoorstel oostelijke gedeelte recreatiepark. Bron: Donkers Relou

2.7 Parkeren en ontsluiting nieuwe situatie

De bestaande parkeervoorzieningen op en nabij het recreatiepark blijven behouden en volstaan voor de functies op het westelijke gedeelte van het park. Om de hotelkamers te realiseren in het bezoekerscentrum hoeft geen nieuwe verharding in de vorm van parkeervoorzieningen of wegen aangelegd te worden. Wel komt de huidige verkeersbestemming niet overeen met het feitelijk gebruik. Dit wordt gecorrigeerd.

Ten behoeve van de 50 nieuwe recreatiewoningen dient te worden voldaan aan de geldende parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per recreatiewoning. In totaal bestaat daarmee een parkeerbehoefte van 105 parkeerplaatsen. Teneinde aan deze parkeerbehoefte te voldoen wordt bij elke nieuwe recreatiewoning 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd (in totaal 50 parkeerplaatsen). Voorts wordt een op het oostelijke gedeelte van het recreatiepark een nieuwe centrale parkeervoorziening aangelegd voor gezamenlijk gebruik met in totaal minimaal 55 parkeerplaatsen.

De ontsluiting van de nieuwe recreatiewoningen aan de oostzijde van het recreatiepark vindt intern plaats via de bestaande infrastructuur op het huidige park.

De nieuwe wegen op het recreatiepark worden minimaal 3 meter breed. Hiermee is gegarandeerd dat alle recreatiewoningen bereikbaar zijn voor de hulpdiensten.

2.8 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de EVZ-zone en de groenzones aan de randen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat voldoet aan de eisen vanuit de gemeentelijke handreiking en aan de regels van dit bestemmingsplan is gekoppeld. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Voor al het groen geldt dat gebruik zal worden gemaakt van gebiedseigen beplanting.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan. Bron: Aveco de Bondt, 2022

In de directe omgeving van het plangebied komen voornamelijk de inheemse vegetatiesoorten *Pinus sylvestris* (grove den), *Rubus fruticosus* (braam), *Ilex aquifolium* (hulst) en *Sorbus aucuparia* (lijsterbes) voor. Deze bomen en heesters vormen het aanknopingspunt voor de landschappelijke inpassing. Echter, in de omgeving is hieronder nauwelijks begroeiing aanwezig wat onvoordelig voor de landschappelijke inpassing is. Het zicht op de Nederheide zal daarmee namelijk niet voldoende afnemen. Dit is opgelost door een aantal geschikte vegetatiesoorten uit de 'kleine bosjes' binnen de ecologische verbindingszone toe te voegen.

De inrichting van de ecologische verbindingszone sluit aan op het streefbeeld voor de Snelle Loop en het streekplan Noord-Brabant. Hierin is het creëren van een aaneengesloten 'nat kralensnoer' voor amfibieën als de Kamsalamander en de levendbarende hagedis het doel. Daarnaast is het wenselijk rekening te houden met meeliftende soorten zoals struweelvogels, libellen en (beek)vissen. In de tabel hieronder zijn de diersoorten en hun wenselijke leefomgeving opgesomd.



Diersoort	Gewenste leefomgeving	Voorkeur plantsoorten
Kamsalamander	Een beek onafhankelijke poel welke tussen de 1,5 en 2,0 meter onder het maaiveld ligt. Deze moet ongeveer een diameter van 20 meter hebben met een noordelijke talud van 1:10. Daarnaast weelderige vegetatie van grassen tot opgaande beplanting.	
Levendbarende hagedis	Een droge inrichting met kruidenrijke 'open' plekken in het landschap.	<i>Alnus Glutinosa</i> (els) <i>Salix aurita</i> (wilg) <i>Viburnum opulus</i> (gelderse roos) <i>Rosa canina</i> (hondsroos) <i>Crataegus monogyna</i> (meidoorn)
Struweelvogels	Een droge inrichting met afwisselend 'open' en begroeide plekken in het landschap.	
Libellen	Verflauwde en een continue oever, ingericht als plasberm.	
(Beek)vissen	Verflauwde oever, ingericht als plasberm.	

Bovenstaande gewenste leefomgevingen zijn terug te zien op de kaart. Hierin wordt struweel met kruidenrijke gebieden afgewisseld en is er langs de Snelle Loop (binnen de landschappelijke inpassingszone) een plasberm gesitueerd. Met uitzondering van de kamsalamander is aan alle wensen voldaan. Dit is niet mogelijk omdat de totale breedte van de ecologische verbindingszone 25 meter betreft. Een beek onafhankelijke poel met een diameter van ongeveer 20 meter past niet.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegenet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie, om te vormen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op onderhavig plan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk.



3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

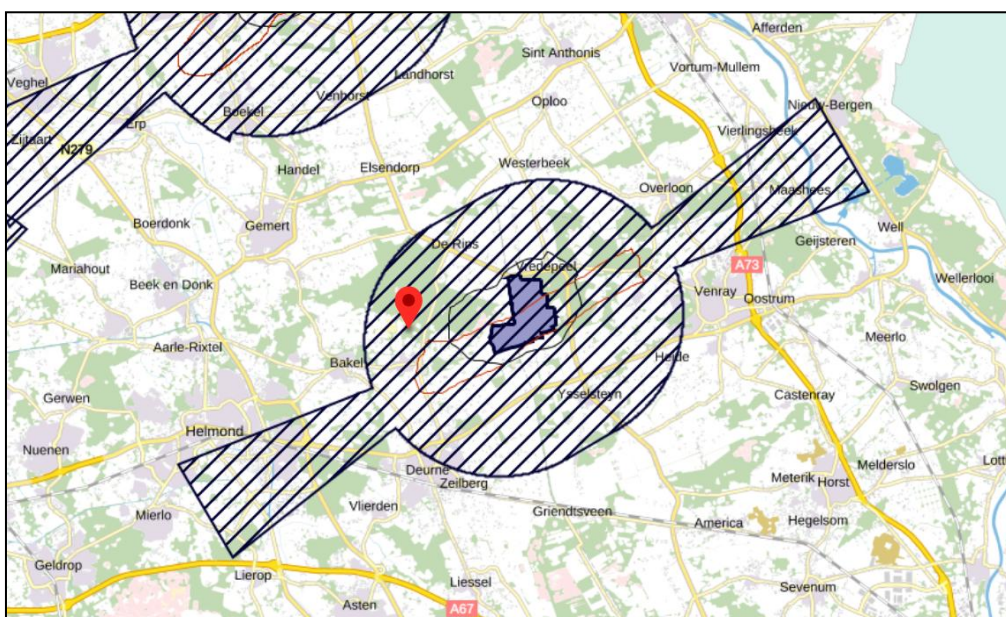
Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

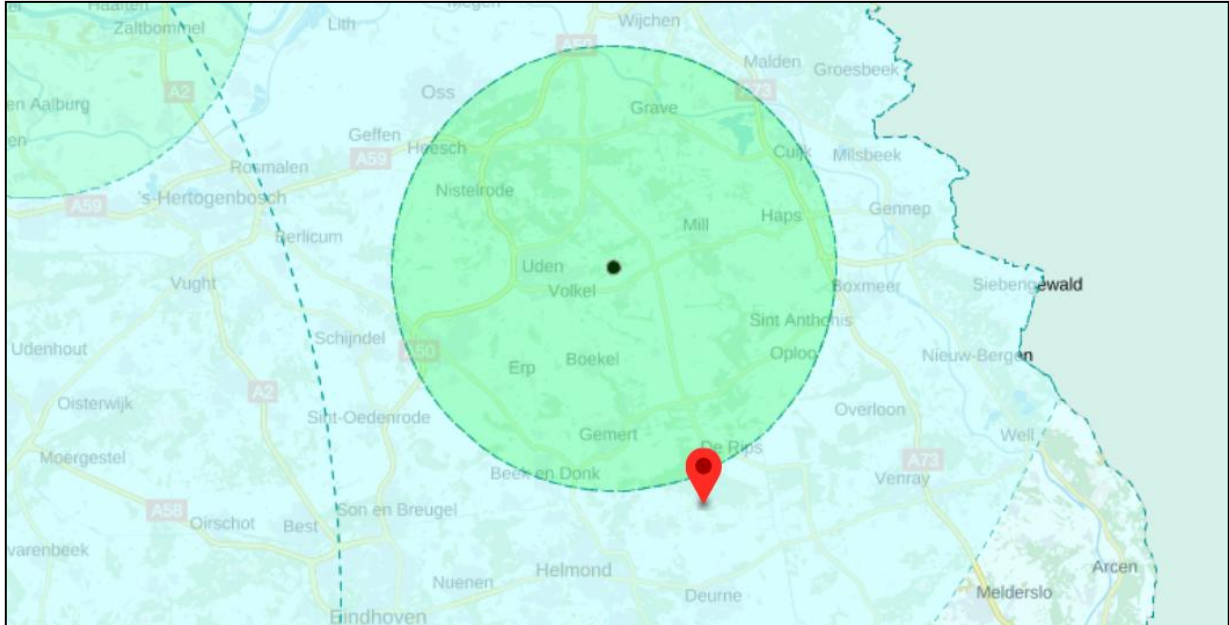
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is gelegen in het obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel / luitenant-generaal Bestkazerne, bestaande uit ondermeer het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) en het Instrument Landing System (ILS). Het plangebied ligt daarbij binnen een deel van de IHCS. Ook ligt het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van radarstations Herwijnen en Volkel. Zowel het obstakelbeheersgebied als de radarverstoringsgebieden zijn opgenomen in het Rarro, waarbij de IHCS als gebiedsaanduiding is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. De ligging in dit gebied vormt geen belemmering, aangezien de maximaal toegestane bouwhoogtes (zijnde 65 meter boven N.A.P. als meest beperkende) niet gehaald worden.



Ligging van het plangebied binnen het obstakelbeheersgebied van vliegbasis De Peel / luitenant-generaal Bestkazerne. De rode aanwijzer toont de ligging van het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.



*Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van radarstations Herwijnen en Volkel.
De rode aanwijzer toont de ligging van het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.*

Met betrekking tot de ligging van het plangebied binnen de radarverstoringsgebieden is geen regeling opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor radarstation Herwijnen gaan ter plaatse van het plangebied slechts beperkingen uit naar de bouwhoogte van windturbines. Deze worden niet mogelijk gemaakt. In het radarverstoringsgebied van radarstation Volkel geldt ter hoogte van het plangebied (gelegen op circa 17 kilometer van het radarstation) een maximale bouwhoogte van 114 meter voor alle bouwwerken. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plan geen regels uit het Barro en de Rarro van toepassing, aangezien er bij onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt



buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Een stedelijke ontwikkeling wordt in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Blijkens de Nota van Toelichting (2017) worden onder 'andere stedelijke voorzieningen' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro, verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Daartoe hoort blijkens de rechtspraak van de Afdeling tevens een recreatiepark. Het planvoornemen betreft derhalve een stedelijke ontwikkeling.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.

Uit de jurisprudentie is gebleken dat een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging, niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. Het vigerende planologische kader voorziet binnen het plangebied reeds in een recreatiepark. Er is geen sprake van een functiewijziging, enkel van een wijziging in het type en het aantal recreatiewoningen en standplaatsen alsmede de locatie waar recreatiewoningen mogen worden opgericht. Tevens worden hotelkamers gerealiseerd in een bestaand gebouw. Aangezien het totale aantal standplaatsen en recreatiewoningen afneemt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, is ook daar geen sprake van een toename in planologisch ruimtebeslag.

Het planvoornemen dient niet te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet verder te worden doorlopen.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening , 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014.

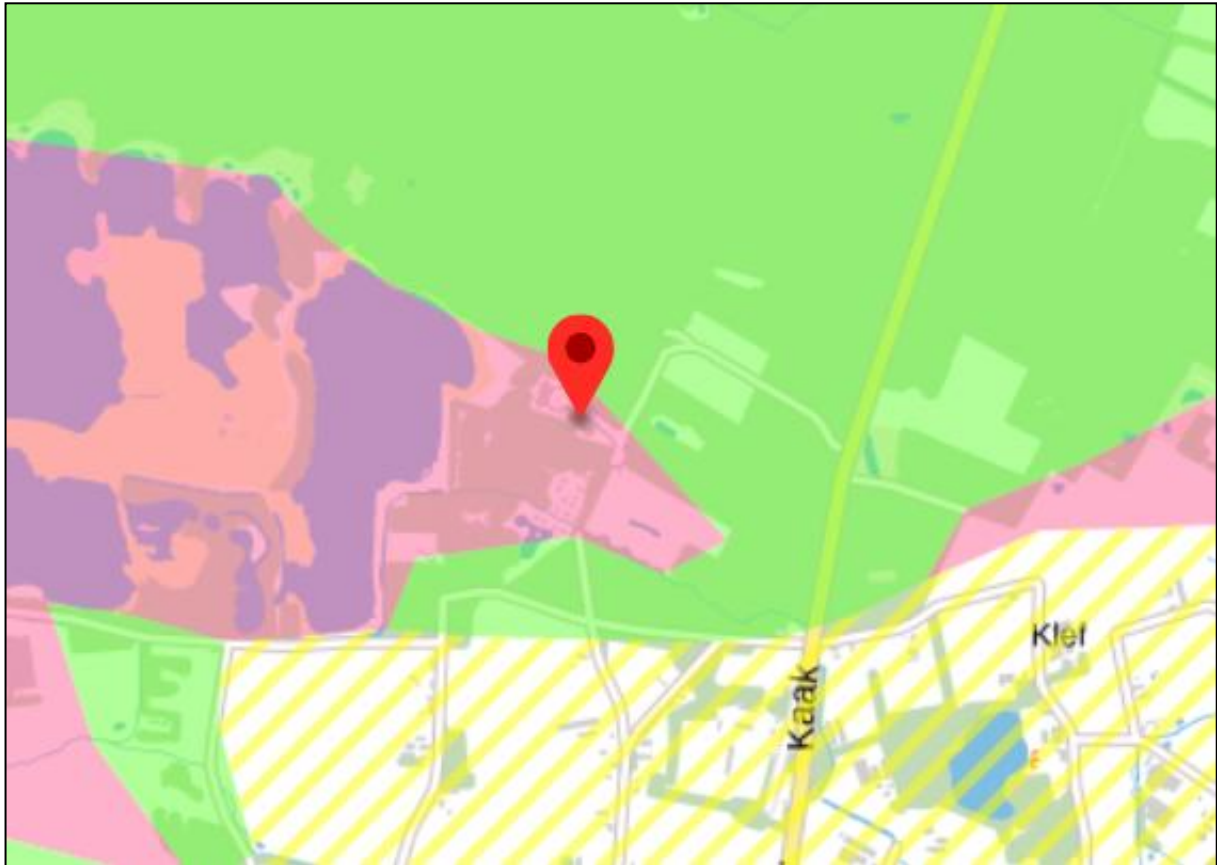
De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Het plangebied ligt in de groenblauwe structuur, nader aangeduid als Groenblauwe mantel. Binnen deze gebieden dienen de natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld te worden. Met onderhavige plannen wordt niet buiten de bestaande grenzen van de vigerende recreatieve bestemmingen getreden. Een aantasting op het omliggende bos- en natuurgebied vindt derhalve niet plaats. Ter hoogte van de waterloop wordt voorzien in een ecologische verbindingszone van 25 meter breed en daarnaast is sprake van de aanleg van een 5 meter brede groenstrook ter landschappelijke inpassing. Het aandeel groen en natuur neemt hierdoor toe. Met het ruimer opzetten van de luxere recreatiewoningen op het landgoed wordt eveneens bijgedragen aan het vergroten van de beleving van het bos- en natuurgebied en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De gronden kunnen immers op een natuurlijkere manier worden ingericht, waardoor aangesloten kan worden op het omliggende bos- en natuurgebied. De realisatie van de hotelkamers in het bestaande gebouw van het bezoekerscentrum heeft ook



geen invloed op het omliggende bos- en natuurgebied. Het toevoegen van een gebruiksfunctie vindt namelijk plaats op een locatie die reeds intensief door recreanten wordt benut.



Uitsnede uit de structurenkaart van de SVRO - partiële herziening 2014. Het plangebied is met de rode indicator geduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Conclusie

Het plan is passend binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange



termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant kiest de provincie ervoor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Hiermee kiest de provincie een blikveld dat enigszins boven het huidige initiatief uit stijgt. Het voorliggend initiatief is passend binnen de omgeving en zorgt voor een versterking van het toeristisch-recreatieve aanbod in de gemeente. Dit past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Conclusie

Het voornemen past binnen de kernwaarden zoals door de provincie Noord-Brabant zijn geformuleerd in haar Omgevingsvisie.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

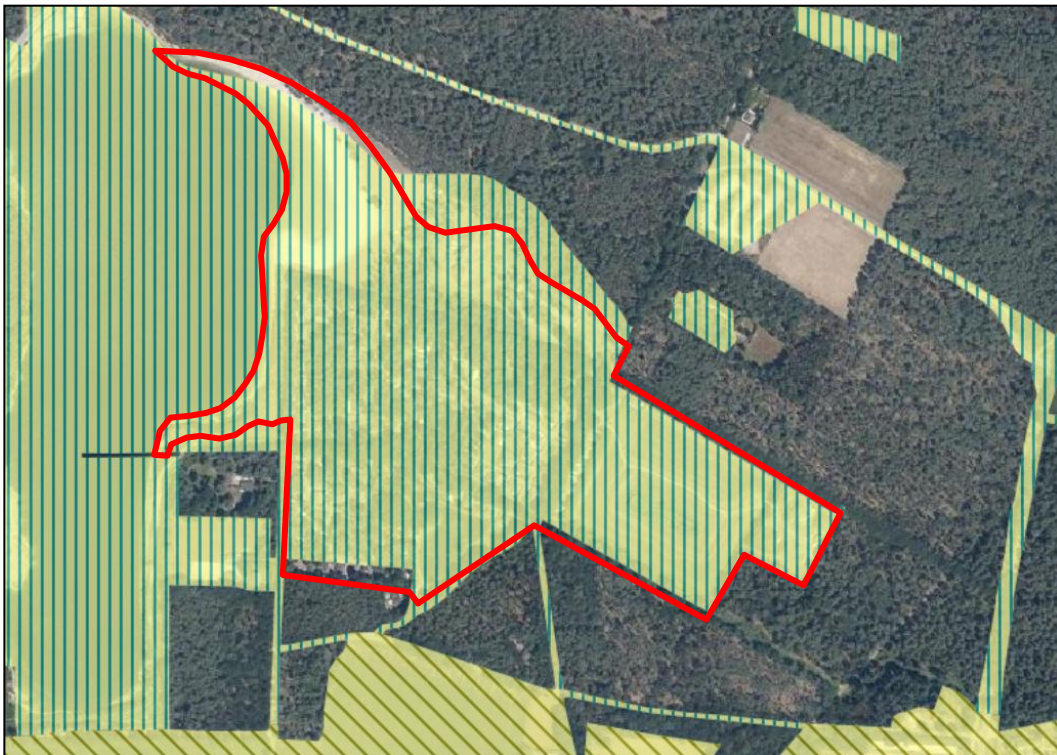
De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is op de integrale plankaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant grotendeels gelegen binnen het 'Landelijk gebied - Groenblauwe mantel'. Enkele gedeeltes aan de randen van het plangebied behoren tot het 'Natuur Netwerk Brabant'. Op het plangebied liggen voorts (deels) de aanduidingen 'Aardkundig waardevol gebied', 'Attentiezone waterhuishouding', 'Attentiezone stiltegebied' 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'.



*Uitsnede kaartbeeld basiskaart Natuur en stiltegebieden. Het plangebied is aangeduid met de rode contour.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2023.*



Uitsnede kaartbeeld basiskaart Landelijk gebied. Het plangebied is aangeduid met de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2023.



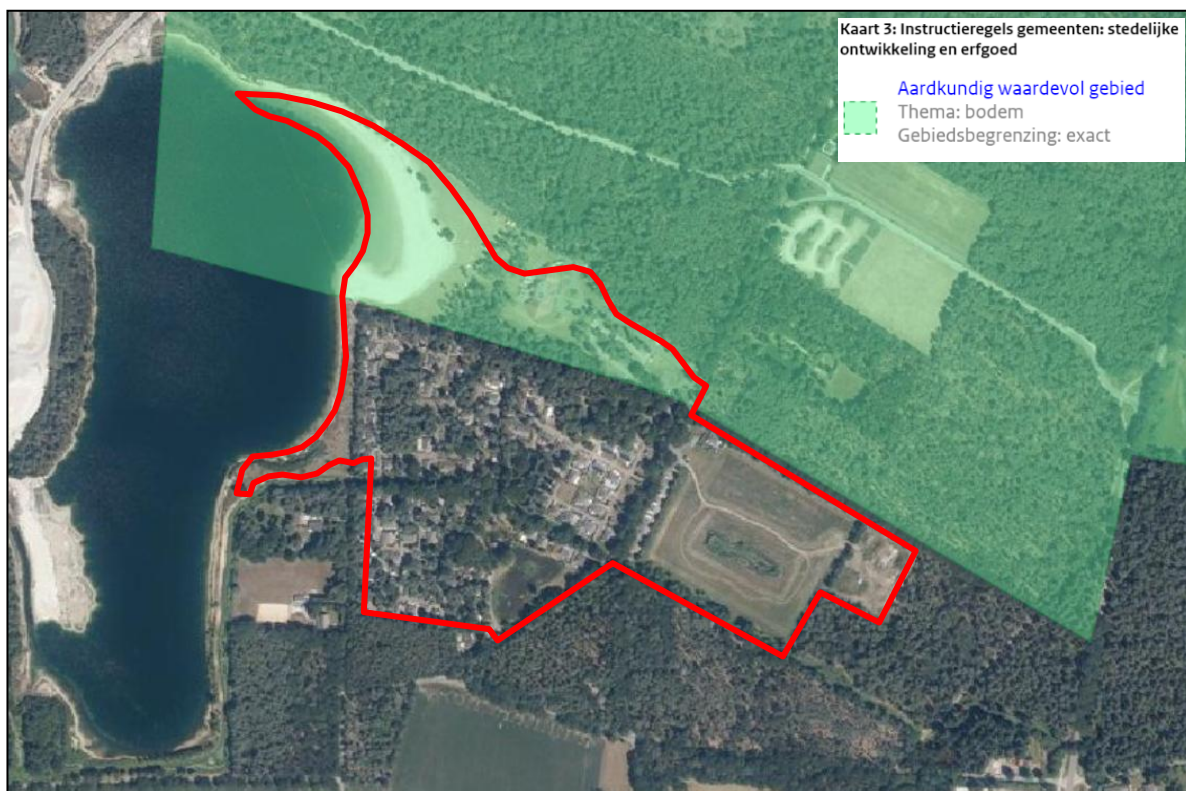
Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de lovr. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de van toepassing zijnde kaartlagen. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.3.1 Artikel 3.15: bescherming Natuur Netwerk Brabant en artikel 3.26 attentiezone waterhuishouding

Toetsingskader

De attentiezone waterhuishouding kent een basis in de reconstructie- en gebiedsplannen. Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan.

Artikel 3.15 verplicht gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen aan te sluiten bij de ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan voor het betreffende gebied zijn beschreven. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de overige aanwezige waarden en kenmerken, zoals cultuurhistorische. Zolang het NNB niet is gerealiseerd, zijn de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit toegelaten. Nieuwe ontwikkelmogelijkheden voor deze bestaande functies zijn uitgesloten. Wel zijn kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurbestemming of het recreatieve medegebruik daarvan toegelaten. Indien de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden zijn verzekerd, dient de gemeente de geldende niet-natuurbestemming om te zetten naar een adequate natuurbestemming.



Uitsnede kaartbeeld basiskaart Stedelijke ontwikkeling en erfgoed. Het plangebied is aangeduid met de rode contour.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2023.



Beoordeling

Binnen het plangebied is geen sprake van NNB, maar het plangebied grenst wel direct aan gebieden die behoren tot het NNB en het daaraan gekoppelde Attentiegebied waterhuishouding. Aangezien het planvoornemen feitelijk niet toeziet op een intensivering van het bestaande recreatieve gebruik (het aantal eenheden neemt zelfs af en het aantal recreanten is gemaximaliseerd), is er geen evenredige inbreuk op de ecologische kenmerken en waarden van het NNB. De plannen voorzien juist in een versterking van de natuur door een nieuwe EVZ-zone waarbij de Snelle Loop weer kan meanderen. Langs de Snelle loop wordt een voetpad aangelegd met informatieborden over de aanwezige natuur. Verder wordt er een 5 meter brede groene buffer aangelegd tussen het terrein en de omliggende bossen. De belangen van het NNB worden derhalve niet geschaad.

Conclusie

Onderhavig initiatief is passend binnen de kaders van artikel 3.15 en 3.16 lov.

3.2.3.2 Artikel 3.14 externe werking [stiltegebied]

Toetsingskader

Een bestemmingsplan houdt bij een evenwichtige toedeling van activiteiten en functies in de Attentiezone Stiltegebied rekening met het behoud van de stilte en rust in het daarbinnen gelegen Stiltegebied.

Beoordeling

Op circa 150 meter ten noorden van het plangebied is een stiltegebied aanwezig. Daaromheen ligt een zone van 250 meter waar bij het toedelen van nieuwe of tijdelijke functies rekening dient te worden gehouden met de na te streven rust en stilte in het stiltegebied. Het noordelijke gedeelte van het plangebied, de Natuurpoort, ligt deels binnen deze zone. Behalve het realiseren van hotelkamers zijn hier ten opzichte van de huidige situatie geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De rust en stilte in het stiltegebied worden derhalve niet aangetast door het planvoornemen.

Conclusie

Onderhavig initiatief is passend binnen de kaders van artikel 3.14 lov.

3.2.3.3 Artikel 3.32: landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel en artikel 3.71 bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied

Toetsingskader

Artikel 3.32 regelt de bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en de ontwikkelingsmogelijkheden voor functies. De groenblauwe mantel is nodig voor de bescherming, maar vooral ook de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Dit geldt zowel voor de aanliggende groenblauwe kerngebieden als het mantelgebied zelf. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem (zoals de aanwezigheid van een kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

Artikel 3.71 bepaalt dat een bestemmingsplan dat gelegen is in de groenblauwe mantel aan bestaande niet-agrarische functies een redelijke uitbreidingsmogelijkheid kan bieden. Verder is het wenselijk voor dit soort bedrijven dat de specifieke planologische gebruiksactiviteit wordt vastgelegd zodat voorkomen wordt dat zonder afweging ook andere (meer milieubelastende) functies zich kunnen vestigen.

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:



- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
- b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
- c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Beoordeling

In onderhavig geval is sprake van het bestendigen van de bestaande planologische gebruiksactiviteit, te weten een recreatiebedrijf. Hetgeen dat wijzigt is de verdeling tussen het aantal standplaatsen en recreatiewoningen. De beoogde planologische verruiming van typen recreatiewoningen vindt plaats binnen de vigerende recreatiebestemming. Daarbij neemt het aantal recreatiewoningen toe en het aantal standplaatsen af. Per nieuwe recreatiewoning komen 2 standplaatsen te vervallen, waardoor per saldo het aantal verblijfseenheden afneemt van 430 in de huidige situatie naar 380 in de nieuwe situatie. Voorts worden in het bestaande bezoekerscentrum 7 hotelkamers gerealiseerd. De hoeveelheid bebouwing neemt niet toe. Per saldo is daarmee geen toename aan voorzieningen voor recreatief nachtverblijf. Ook het aantal recreanten in de recreatiewoningen wordt in dit plan gemaximaliseerd. In de regels van het onderhavige bestemmingsplan is het maximum aantal aan toegestane eenheden, recreanten en voorzieningen vastgelegd.

Ook al is feitelijk geen sprake van een uitbreiding, er is evengoed rekening gehouden met de effecten van de ontwikkeling op de omgeving. Beoogd wordt om op het landgoed een kwalitatief hoogwaardige uitstraling tot stand te brengen, waar tevens rust en privacy aanwezig zijn. Dit heeft een positief effect op de natuurrijke omgeving. De hotelkamers zullen geen effect hebben op de omliggende ecologische waarden en kenmerken. De verblijfsrecreanten zullen, gelijk aan de huidige situatie, gebruik kunnen blijven maken van het aangrenzende strandbad, alsmede het natuurgebied de Stippelberg. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de omgevingsaspecten.

Van mestbewerking is geen sprake.

3.2.3.4 Artikel 3.28: aardkundige waarden

Toetsingskader

In artikel 3.28 is met de aanduiding 'Aardkundig waardevol gebied' de bescherming van 40 waardevolle aardkundige gebieden in de provincie geregeld.

Beoordeling

Aan cultuurhistorische waarden wordt in paragraaf 4.4 getoetst.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan het toetsingskader van artikel 3.28 lov.

3.2.3.5 Artikel 3.51: afwijkende regels beperkingen veehouderij en artikel 3.52: aanvullende regels staldieren



Toetsingskader

Artikel 3.51 en 3.52 stelt met de aanduiding 'Stalderingsgebied', 'Beperkingen veehouderij' beperkende regels aan de ontwikkeling en uitbreiding van veehouderijen.

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan ziet niet toe op de ontwikkeling van een veehouderij.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan het toetsingskader van artikelen 3.51 en 3.52 lov.

3.2.3.6 Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel;
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering:

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd;
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu;
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.



Ad c) - meerwaarderecreatie:

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn;
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing: In het voorliggende plan wordt de realisatie van de hotelkamers in pandig uitgevoerd. Het bestaande gebouw wordt daardoor intensiever gebruikt door de bestaande ruimten beter te benutten. Uitbreiding van bebouwing vindt niet plaats, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De toename aan recreatiewoningen op het landgoed leidt tot een planologische verandering qua toegestane typen recreatiewoningen binnen de bestaande recreatiebestemming. Kortdurige verblijfsrecreatie blijft daarbij het uitgangspunt.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking: Hieraan is in paragraaf 3.1.3 getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel: De begrenzing van het bestemmingsvlak voor het recreatieterrein is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond: In Hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag: Voor onderhavig initiatief heeft geen nieuwe infrastructuur buiten het plangebied te worden aangelegd. Voor het overige heeft het planvoornemen geen negatief effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in Hoofdstuk 2.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag: De effecten op het milieu zijn beschreven in Hoofdstuk 4. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaarderecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap (navolgend).

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

3.2.3.7 Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

Art. 3.9 lov N-B schrijft voor dat een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van het de kwaliteit van het landschap. De toelichting dient dan ook een verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Deze kwaliteitsverbetering dient binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk



beleid voor dat gebied te passen. Dit kan bijvoorbeeld verzekerd worden middels landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen of het slopen van bebouwing.

Beoordeling

Met onderhavig initiatief wordt invulling gegeven aan kwaliteitsverbetering door middel van een landschappelijk inpassingsplan. De gemeente Gemert-Bakel hanteert de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' aldus vastgesteld op 20 februari 2018. Dit is een uitwerking van de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-en-groenkoppeling' die gegeven is door de provincie Noord-Brabant. In deze gemeentelijke handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering.

Rekening houdend met de impact van het planvoornemen op de omgeving worden twee categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

Bij categorie 2-ontwikkelingen betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed kunnen hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of wijziging van hoofdfunctie aan de orde is. De inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap wordt hiervoor genormeerd. Het gaat in dit geval om ontwikkelingen waar vanuit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wel kwaliteitsverbetering wordt vereist.

Bij categorie 2-ontwikkelingen kan ook een extra kwaliteitsinspanning noodzakelijk zijn. Hierbij wordt uitgegaan van de waardestijging van de gronden als gevolg van de planologische wijziging. Van de waardestijging dient 20% van de waardevermeerdering in euro's omgezet te worden in landschappelijke kwaliteit. In de onderhavige situatie is sprake van waardevermindering. Het oppervlak dat in gebruik is voor recreatie neemt af door het omzetten van gronden naar natuur. De totale oppervlakte aan recreatie binnen het ontwikkelgebied neemt met 20% af als gevolg van het realiseren van de noodzakelijke landschappelijke inpassing. Het omzetten van recreatief gebruik naar natuur is een wezenlijke waardevermindering van de grond binnen dit systeem. Verder neemt het totaal aantal recreatieve verblijfsmiddelen af van 420 naar 380 plaatsen. Ook hierdoor is sprake van een waardevermindering. De beoogde verandering van de mix aan verblijfsrecreatieve verblijven (zie paragraaf 2.5) behelst geen dusdanige waardevermeerdering dat deze hoger uitkomt dan de waardevermindering als gevolg van het omzetten van recreatieve grond naar natuur. Extra kwaliteitsverbetering is niet nodig.

Hierna wordt ingegaan op de kwaliteitsverbetering die gerealiseerd wordt met het ontwikkelde landschappelijk inpassingsplan. De nieuwe ontwikkeling ziet feitelijk toe op het oostelijke gedeelte van het recreatiepark. Teneinde te voldoen aan de eisen met betrekking tot landschappelijke inpassing wordt ruim 20% van dit gedeelte voorzien van groen. Daarmee wordt voldaan aan de eis van 20% landschappelijke inpassing. Onderdeel van de totale groenstructuur zijn de 25 meter brede EVZ-zone aan de zuidzijde, de poel met groenrand en de 5 meter brede groenzones aan de overige zijden. De landschappelijke inpassing wordt nu gerealiseerd op gronden die nu recreatief bestemd zijn. Hierdoor neemt het oppervlak aan verblijfsrecreatieve bestemming netto af. Langs de beek wordt verder een voetpad ingericht. Deze dient een tweeledig doel. Door het voetpad wordt voorkomen dat mensen langs de beek gaan recreëren. Verder zal het voetpad voorzien worden van informatieborden over de daar aanwezige natuur. De in het plangebied aanwezige poel is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan heeft de poel de bestemming 'Natuur' toegekend gekregen waarmee het behoud juridisch-planologisch is vastgelegd.



Ten behoeve van de EVZ-zone en de groenzones aan de randen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat voldoet aan de eisen vanuit de gemeentelijke handreiking en aan de regels van dit bestemmingsplan is gekoppeld. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Voor al het groen geldt dat gebruik zal worden gemaakt van gebiedseigen beplanting.

Conclusie

Het onderhavige planvoornemen voldoet aan de vereisten van artikel 3.9 lov.

3.2.4 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Op 23 maart 2021 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in ontwerp ter inzage gelegd. De Omgevingswet verplicht dat de provincie een omgevingsverordening vaststelt. Provinciale Staten stellen de Brabantse Omgevingsverordening is op 11 maart 2022 vastgesteld maar zal in werking treden op hetzelfde moment als de Omgevingswet. De wijzigingen ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de eisen die de aankomende Omgevingswet stelt aan de Omgevingsverordening. Verder zijn er een aantal andere inzichten verwerkt. Dit betreft de volgende onderwerpen:

- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen.
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond.
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast aan de Brabantse Bossenstrategie.
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit.
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd.
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden. Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

Beoordeling

De Omgevingsverordening heeft geen grote veranderingen ten opzichte van de interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Ook onder de Omgevingsverordening Noord-Brabant is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

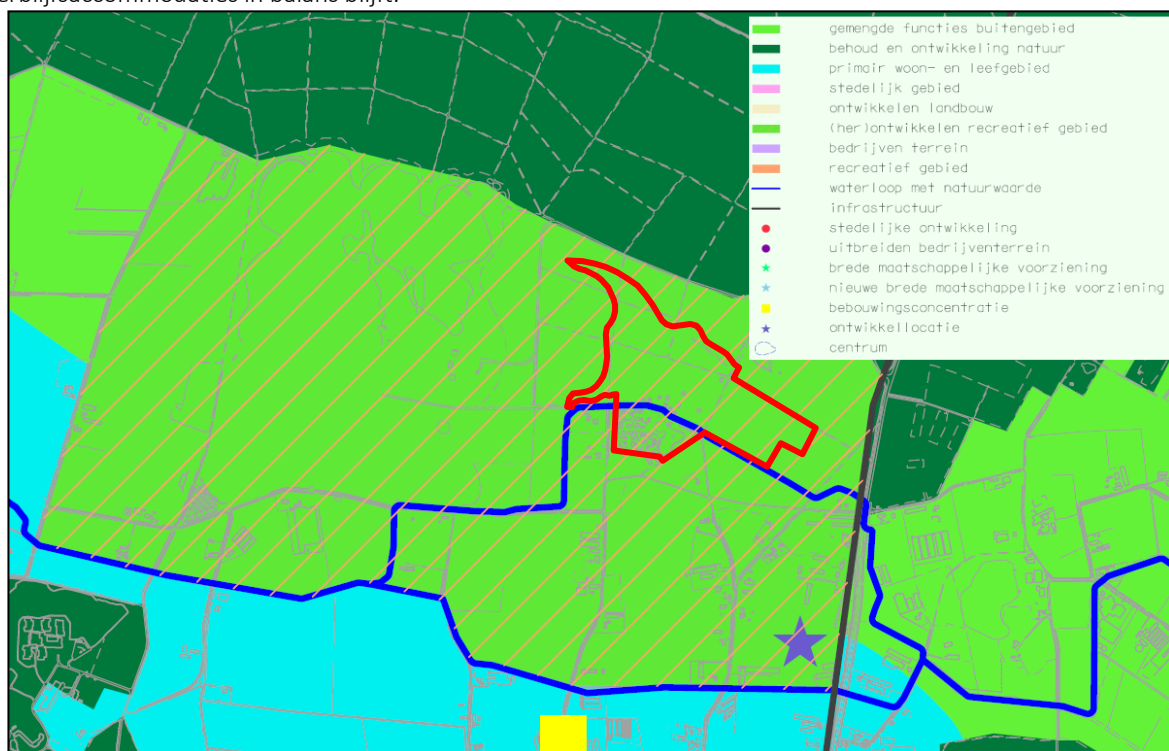
Toetsingskader

Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011 - 2021 vastgesteld. De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om ontwikkelingen in de juiste richting te sturen. Het betreft geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het centrale streefbeeld hierbij betreft het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Bovendien is het een document op hoofdlijnen, een nadere uitwerking van beleid vindt plaats in afzonderlijke nota's, zoals de woonvisie, visie bedrijventerreinen en de centrumvisie.



Ten aanzien van toerisme en recreatie wordt gesteld dat de regio beschikt over goede toeristisch-recreatieve potenties, maar het aanbod versnipperd is en de mogelijkheden niet optimaal worden gebruikt. Het doel is om alle mogelijkheden te bundelen en nieuwe concepten in de 'etalage' te zetten. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap vanuit de overtuiging dat recreatie & toerisme de nieuwe drager voor onze lokale ontwikkelingen wordt. Er komen meer bezoekers in de centra, maar ook in het buitengebied. Drie gebieden zijn aangewezen als gebieden waar recreatieve ontwikkelingen voorrang krijgen. De gemeente spant zich in de toename van mensen en activiteiten ruimtelijk, maatschappelijk en economisch in te passen. Deze toename komt voor een deel voort uit de groeiende recreatieve behoefte van de eigen inwoners, maar ook steeds meer door bezoekers van recreatieve verblijfsaccommodaties.

Vanwege het grote aantal nieuwe bedden dat in de gemeente wordt ontwikkeld, is de gemeente selectief met het ondersteunen van nieuwe initiatieven voor verblijfsaccommodaties en uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties. Het is belangrijk de ontwikkelingen goed in de gaten te houden om te voorkomen dat het aanbod in de gemeente de vraag overstijgt, en om te zorgen dat het aanbod in dagrecreatie en het aantal verblijfsaccommodaties in balans blijft.



Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie+ met het plangebied aangeduid middels de rode contour.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in één van de gebieden dat is aangewezen als te (her)ontwikkelen recreatief gebied. Het flexibeler maken van het typen recreatiewoningen en standplaatsen op het landgoed is passend binnen de beleidsvisie van de gemeente om in te spelen op nieuwe concepten in de 'etalage' te zetten. Met het tot stand brengen van een andere, minder intensieve verdeling tussen recreatiewoningen en standplaatsen wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het recreatieterrein. Met onderhavig bestemmingsplan wordt gefaciliteerd in grensverleggend ondernemerschap.



Noemenswaardig is het feit dat de uitbreiding plaatsvindt binnen de bestaande grenzen van het landgoed en binnen de maximale toegestane aantallen recreatiewoningen en standplaatsen. Hierdoor is de invloed op de naaste omgeving van het landgoed minimaal en blijven de bestaande landschappelijke kwaliteiten van dit gebied behouden.

In het bezoekerscentrum van de natuurpoort worden hotelkamers toegevoegd. Door het samenvoegen van twee standplaatsen voor toeristisch kamperen per nieuwe recreatiewoning vindt er per saldo geen toename plaats van het aantal 'bedden'. Tevens wordt het aantal recreanten in de recreatiewoningen ten behoeve van recreatief nachtverblijf gemaximaliseerd op 1.380 personen. Op de lange termijn vindt juist een afname plaats binnen het recreatiecomplex. Hierdoor zal het aanbod de vraag niet overstijgen. Juist door het aanbod van typen verblijfsmogelijkheden op het gehele recreatiecomplex te verbreden wordt het bedrijfseconomisch aantrekkelijker om het landgoed en de natuurpoort te exploiteren.

Conclusie

De beoogde plannen zijn passend binnen de beleidsdoelstellingen van de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Beleidsnotitie Uitgangspunten voor aanpak permanente bewoning

Toetsingskader

Met de intrekking van het wetsvoorstel 'Vergunning onrechtmatige bewoning' heeft het kabinet aangegeven het beleid voor de bewoning van recreatiewoningen over te laten aan gemeenten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) verzoekt alle gemeenten dringend hierover beleidsregels vast te stellen, zodat er duidelijkheid is voor betrokkenen over het lokale beleid voor de recreatiewoningen. De gemeente Gemert-Bakel heeft dergelijk beleid eind 2004 vastgesteld. In de beleidsnotitie 'permanente bewoning recreatieverblijven' is het gemeentelijke beleid voor de bestrijding van permanente bewoning van alle recreatiewoningen opgenomen. Hiermee wordt de recreatieve functie van de recreatieparken hersteld. Tegen bewoners die na de peildatum van 1 januari 1997 hun recreatieverblijf zijn gaan gebruiken voor permanente bewoning, wordt handhavend opgetreden. Indien iemand woonachtig was voor 31 oktober 2003, was het mogelijk een gedoogbeschikking te verlenen voor bepaalde tijd voor een aantal jaar. In andere gevallen kon de gemeente overgaan tot het verlenen van een persoonsgebonden beschikking gegeven voor het permanent bewonen van een recreatieverblijf. De mogelijkheid daartoe is echter reeds verlopen. De persoonsgebondenheid van de beschikkingen houdt in dat deze niet kan worden overgedragen op derden. Ook vervalt de beschikking bij vertrek uit het recreatieverblijf.

Beoordeling

Binnen het recreatiepark Nederheide beschikt niemand over een beschikking op basis van de beleidsnotitie en komt ook niemand in aanmerking voor een dergelijke beschikking. In navolging op deze beleidsnotitie is wonen op het onderhavige recreatiecomplex derhalve niet toegestaan. Er worden geen nieuwe beschikkingen verleend. Op het nieuwe terrein zal derhalve geen sprake zijn van beschikkingen of wonen.

Conclusie

Bewoning op Landgoed en Natuurpoort Nederheide is uitgesloten. Voldaan wordt aan het gestelde in de beleidsnotitie.





4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Algemeen

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

4.2 Besluit milieueffectrapportage

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Op 7 juli 2017 is opnieuw een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijziging is dat het bevoegd gezag dient te beoordelen of het noodzakelijk is om een milieueffectrapportage op te stellen.



Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het plan dient getoetst te worden aan activiteit D10 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een permanent kampeer- en caravanterrein. In het geval van een dergelijk project is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit betrekking heeft op meer dan 250.000 bezoekers per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer heeft of een oppervlakte van 10 hectare of meer heeft in een gevoelig gebied. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Uit artikel 7.16, eerste lid Wet milieubeheer (Wm) in samenhang gelezen met artikel 2, tweede lid Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) volgt dat het bevoegd gezag een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te verrichten voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerp bestemmingsplan, indien dat plan voorziet in een activiteit als opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De in onderdeel D genoemde drempelwaarden spelen hierbij geen rol.

Voor de in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten bestaan geen definities. Of een project kwalificeert als een 'activiteit' als opgenomen in onderdeel D dient te worden bepaald aan de hand van de aard, omvang en schaalgrootte, ligging en opzet van het project. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het realiseren van hotelkamers in een bestaand gebouw en het tot stand brengen van een andere verdeling tussen recreatiewoningen en standplaatsen op een bestaand recreatieterrein. Het totale aantal verblijfsrecreatieve eenheden neemt daarbij af.

In dit kader kan worden gesteld dat, in vergelijking tot de huidige situatie, onderhavig plan slechts voorziet in een geringe wijziging en daarmee niet in een activiteit als opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Derhalve behoeft geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is gelegen in een gebied waar de Provinciale milieuverordening geldt.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de (vormvrije) m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;



- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een bestaand recreatiecomplex binnen de bestaande parkgrenzen. Recreatiewoningen en hotelkamers zijn geen geluidsgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder. Er is dan ook geen sprake van een situatie waarbij een geluidsgevoelig object nabij een weg gelegen is met een onderzoekszone. Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai zijn derhalve geen belemmeringen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

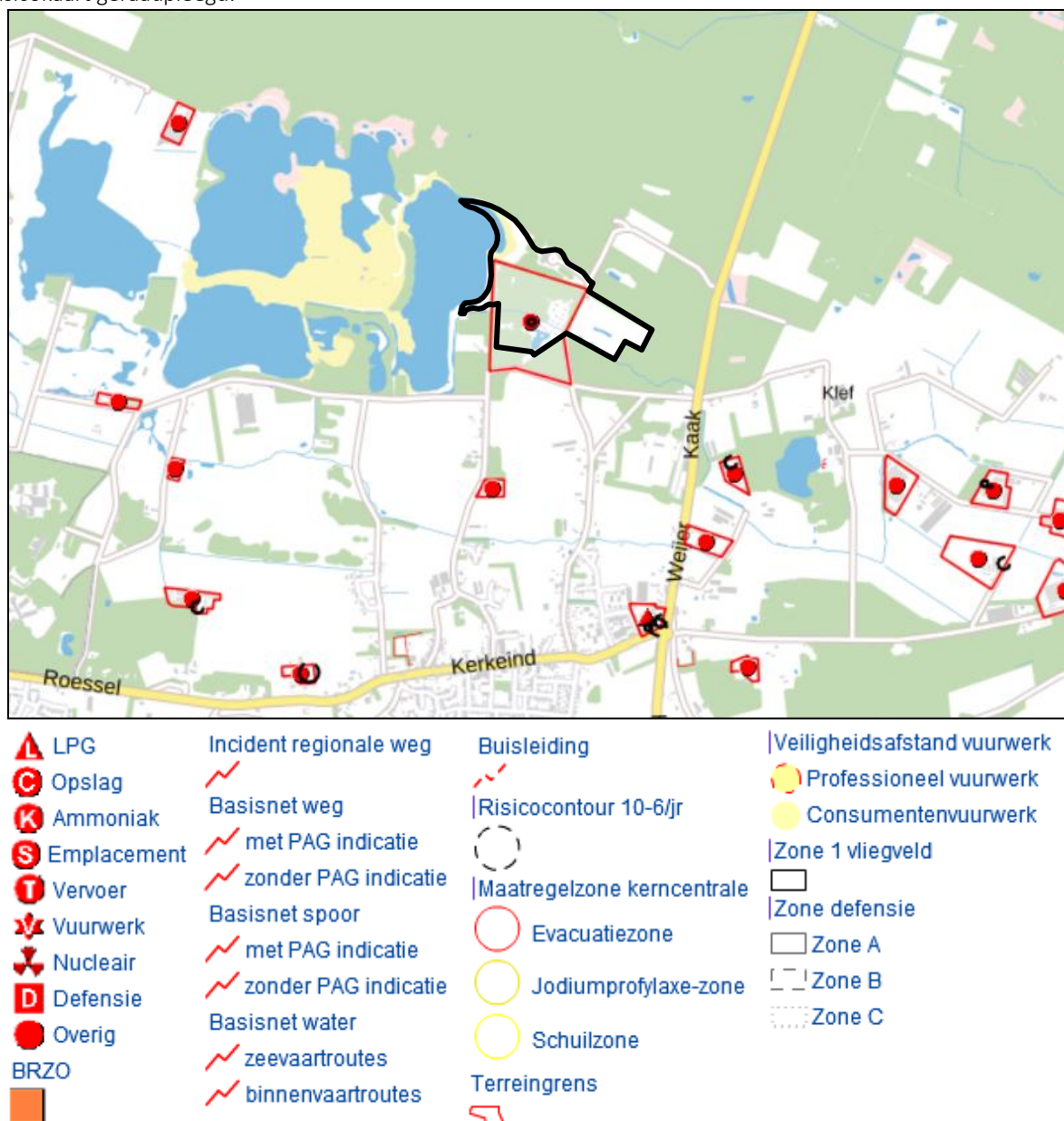
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



Specifiek voor LPG-tankstations is tevens de ‘circulaire effectafstanden LPG-tankstations’ relevant. Met deze circulaire wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In de circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede van de risicokaart. Met de zwarte contour is het plangebied geduid. Bron: risicokaart.nl, 2020.



Beoordeling

Conform de risicokaart is in het plangebied een bovengrondse opslagtank voor propaan met een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter aanwezig. Binnen deze risicocontour is het niet toegestaan om kwetsbare objecten (waaronder kampeermiddelen en recreatiewoningen op te richten. Ten aanzien van de verantwoording groepsrisico dient rekening te worden gehouden met het invloedsgebied van 250 meter. Binnen het invloedsgebied zal echter geen verandering optreden, aangezien het aantal recreatieve eenheden niet toeneemt. Door de beoogde plaatsing van circa 50 aanvullende recreatiewoningen op het landgoed (1 recreatiewoning vervangt 2 standplaatsen toeristisch kamperen) zal het aantal personen dat maximaal op het landgoed kan verblijven juist afnemen.

Conclusie

Binnen 15 meter van de opslagtank mogen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden opgericht. Het deelaspect belemmert de voorgenomen planvorming niet.

4.4.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10-6 per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10-6 per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. In en nabij het plangebied liggen geen relevante transportassen die gewogen moeten worden in de beoordeling.

Conclusie

Het deelaspect transport belemmert de voorgenomen planvorming niet.

4.4.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10-6 risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10-6 contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.



Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding is gelegen op een afstand van circa 2,7 km. Gelet op de ruime afstand van de buisleiding tot het plangebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Ecologie

4.5.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling en conclusie

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het 'Deurnsche Peel & Mariapeel', dat is gelegen op een afstand van circa 3,7 km. Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied of een beschermd natuurmonument, is van directe schade geen sprake. Op het aspect stikstofdepositie wordt navolgend ingegaan.

4.5.2 Stikstof

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen op circa 3,7 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel'. Dit betreft een gebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. De bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.



Beoordeling

De exacte mate van stikstof dient voor een bouwplan zowel bepaald te worden voor de gebruiksfase als de aanlegfase. Hiertoe is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, waarvan het rapport als bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege het project er geen Natura 2000-gebieden zijn met een stikstofdepositie die hoger is dan de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jaar. In onderhavige situatie is daarmee de vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming niet van toepassing. De ontwikkeling leidt niet tot significante negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Gelet op het feit dat het plangebied mogelijk geschikte nest- en verblijfruimte biedt aan beschermde soorten, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Op basis van de informatie die uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, bestaat er aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren voorafgaand aan het verwijderen van de materialen binnen de materialenopslag. Hetgeen nader onderzocht dient te worden is aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van marterachtigen zoals de wezel, hermelijn en bunzing welke volgens de Wet natuurbescherming in de Provincie Noord-Brabant beschermd zijn.

Binnen het overige plangebied (buiten de amfibieënpool om), zijn geen beschermde soorten flora of fauna aangetroffen welke de geplande werkzaamheden in de weg zouden staan. Hier kan dus buiten broedseizoenen zonder voorziene problemen begonnen worden met de geplande werkzaamheden, het verwijderen van beplantingen, bouwrijp maken en het bouwen van de recreatiewoningen. Wanneer men binnen het broedseizoen aan de slag wil met de diverse werkzaamheden, dan is voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle door een ecooloog noodzakelijk.

Verder dienen de adviezen/ werkwijzen voortkomend uit deze quickscan flora en fauna nageleefd te worden. Tijdens werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.



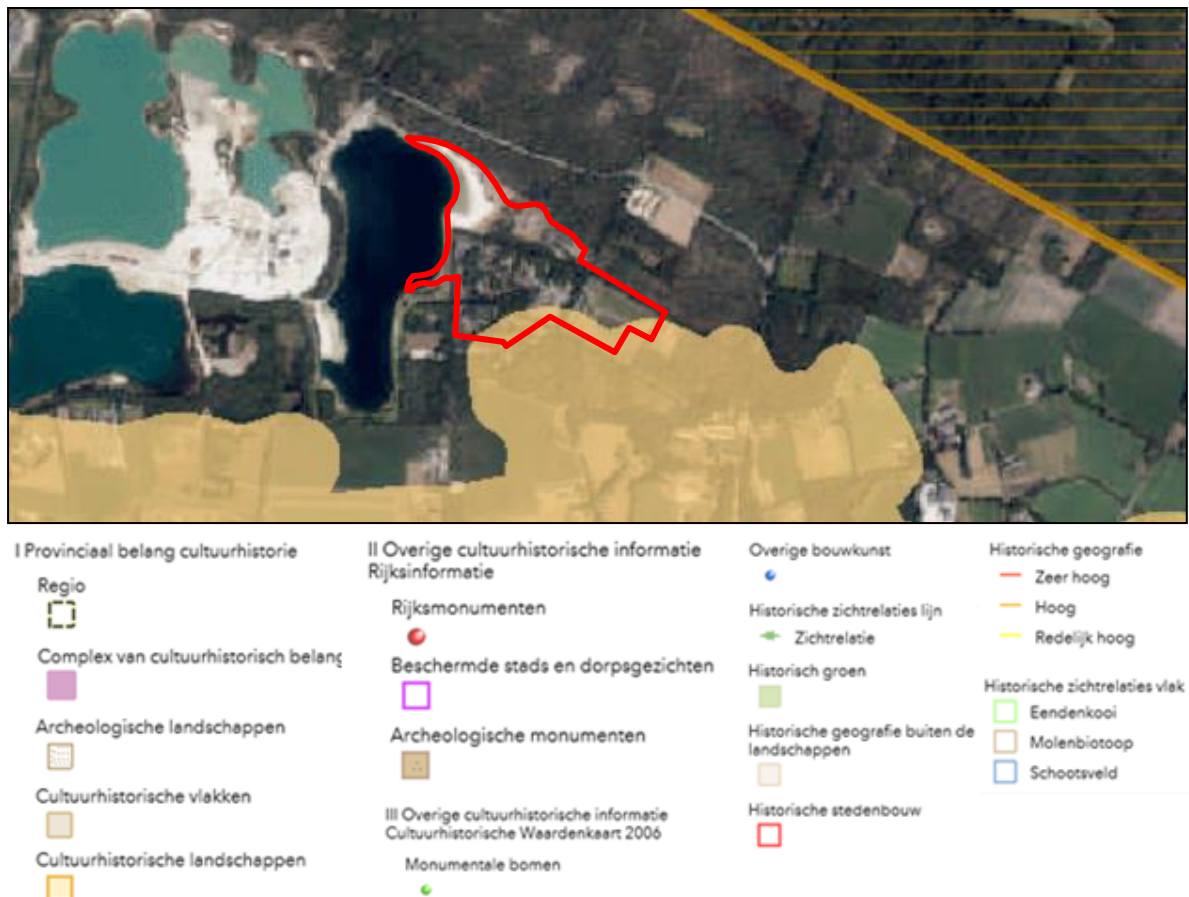
Conclusie

Met inachtneming van het feit dat de materialenopslag nader onderzocht wordt op de aanwezigheid van marterachtigen, bestaan er vanuit het aspect soortenbescherming geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.7 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant met het plangebied aangeduid met een rode contour.

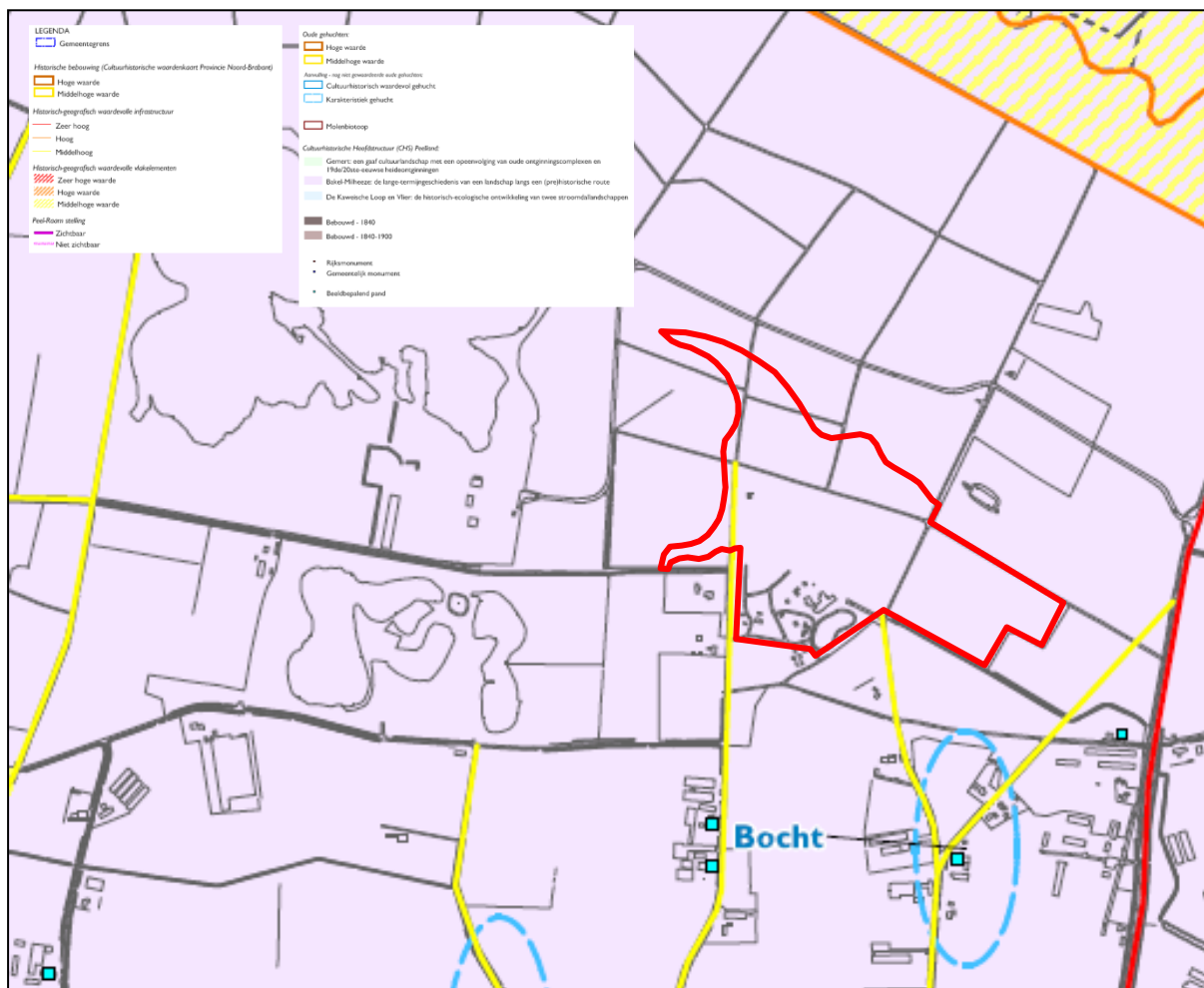


Beleid provincie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

Beleid gemeente Gemert-Bakel

De gemeente beschikt tevens over eigen cultuurhistorisch beleid, waarbij op de kaart 'Historische bebouwing' behalve rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden ook de cultuurhistorische informatie is opgenomen uit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



Uitsnede Kaart Historische bebouwing, Erfgoedkaart gemeente Gemert-Bakel. Het plangebied is geduid met een rode contour

Beoordeling

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een bestaand recreatiecomplex binnen de bestaande recreatiebestemming. Op basis van de provinciale en gemeentelijke erfgoedkaarten behoort het noordelijke gedeelte van het plangebied tot het aardkundig waardevolle gebied 'Stippelberg'. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie wordt het grootste deel van het bosareaal van de Stippelberg omschreven als een redelijk gaaf voorbeeld van een productiebos daterende van eind 19de en begin 20ste eeuw, met typische rasterverkaveling, laanbeplanting en door naaldbout gefixeerde stuifzandduinen. Door het gebied lopen belangrijke doorgaande heidepaden, getraceerd op de kerktorens van de omliggende dorpen. Van de noordhoek van het bos in een



zigzaglijn naar het zuiden toe loopt een voorloper van de Peel-Raamstelling (vestingwerk), een zeldzaam voorbeeld van een intacte antitankgracht uit 1939. Bij de Klotterpeel zijn nog sporen van veengraverij te zien.

Conclusie

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden binnen of in de nabije omgeving van het plangebied.

4.8 Archeologie

Toetsingskader

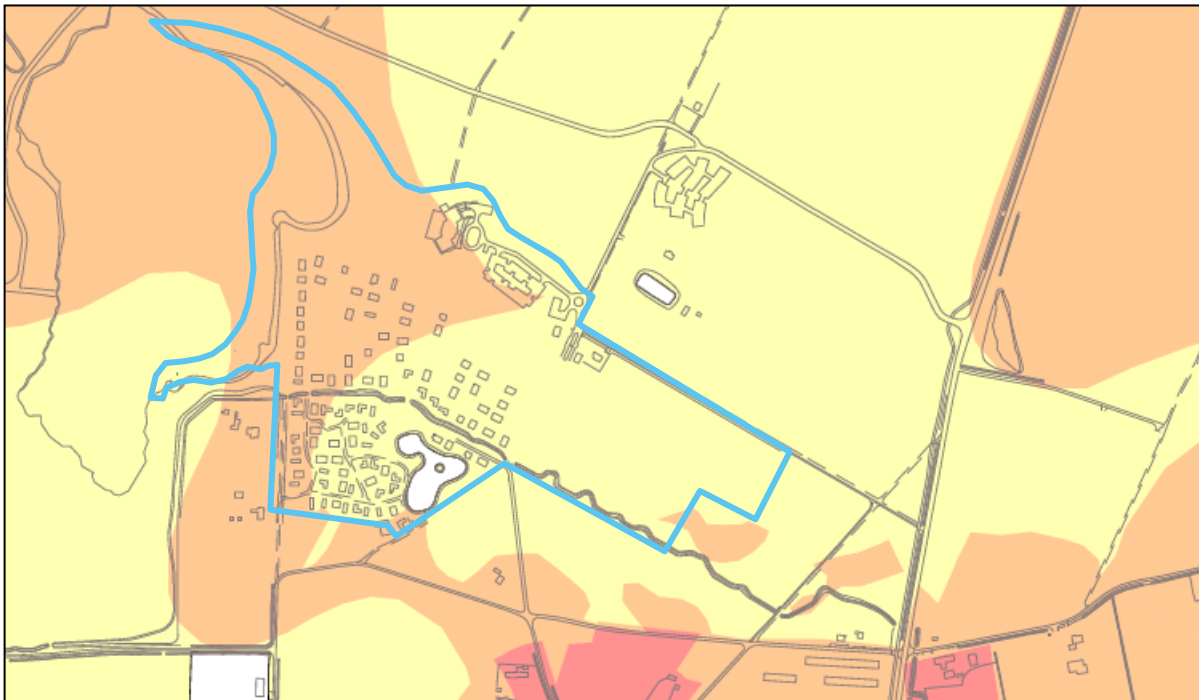
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleid gemeente Gemert-Bakel

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologie en de Archeologiebeleidskaart 2015 vastgesteld. Dit beleid en de kaart vervangen na evaluatie het archeologisch beleid en de kaart van 2010. Met het beleidsplan beoogt de gemeente inzicht te geven in de achtergronden van het archeologiebeleid en de gemeentelijke archeologievisie voor de komende jaren te formuleren. Het geeft de lijn aan waarlangs het archeologiebeleid tot stand komt. Leidraad daarbij is dat archeologie een integraal onderdeel vormt bij de afwegingen betreffende de ruimtelijke ordening en daarbij transparant is voor burgers en investeerders.

Beoordeling

Het plangebied is blijkens de 'Archeologische beleidsadvieskaart' van de gemeente Gemert-Bakel deels gelegen in een gebied met een lage verwachting en deels in een gebied met een middelhoge verwachting. De beleidsmatige vertaling gaat uit van een archeologisch onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 40 cm over een oppervlakte groter dan 2.500 m² of wanneer het projectgebied MER- of Tracéwet-plichtig is. Hiervan is geen sprake. Archeologische waarden komen derhalve niet in het geding.



Uitsnede archeologische beleidskaart Gemert-Bakel, met het plangebied aangeduid door middel van een blauwe contour

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

1.1 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Met de beoogde plannen van de exploitant van het recreatiecomplex worden geen ingrepen in de bodem voorzien. De realisatie van hotelkamers in het bezoekerscentrum van de natuurpoort is inpassend en het plaatsen van nieuwe recreatiewoningen op het landgoed gebeurt zonder het roeren van de bodem. De gronden van het landgoed zijn daarbij reeds bestemd voor verblijfsrecreatie.

Conclusie

Gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect bodem.



4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO). Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een bestaand recreatiecomplex, waarbij op het landgoed het maximaal aantal recreatieve eenheden van 430 wordt teruggebracht tot 380. Gesteld kan worden dat dit plan in



verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2018 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg is de Kaak op circa 220 meter van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor het plan geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aangezien het plan past binnen het besluit NIBM.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een bestaand recreatiecomplex binnen de bestaande plangrenzen. De invloed van het park naar de naaste omgeving (met in het bijzonder de burgerwoningen aan de Heibloem 13 en 15 en de Hutten 7) blijft derhalve gelijk. Van externe hinder naar de naaste omgeving is geen sprake. Daarbij blijft het maximaal aantal recreatieve eenheden op het landgoed gelijk en kan zelfs met het plaatsen van de recreatiewoningen afnemen. De realisatie van de hotelkamers in het bezoekerscentrum in de natuurpoort vindt inpandig plaats. Aan de milieusituatie ter plaatse verandert niets.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Water

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.



Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor onder andere het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015 tot en met 21 december 2021. Het waterschap laat zich bij het waterbeheer leiden door zijn missie: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten'. De doelen op hoofdlijnen voor de periode 2016 – 2021 betreffen:

- Via optimaal beheer en onderhoud de huidige dienstverlening in stand houden;
- Zorgen voor een veilig en bewoonbaar beheergebied;
- Zorgen voor voldoende water en een robuust watersysteem;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit (schoon water);
- Zorgen voor gezond en natuurlijk water.

De genoemde doelen zijn doorvertaald in diverse beleidsdocumenten, waaronder de keur. De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename aan verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06



Beleid gemeente Gemert-Bakel

Het waterbeleid van de gemeente Gemert - Bakel is vast gesteld in het Gemeentelijk watertakenplan (GWTP). In het GWTP is duidelijk aangegeven wat de watereisen zijn voor nieuwe initiatieven binnen de gemeente grenzen:

- de waterbergingsvoorziening moet 60 liter per m² verhard oppervlak probleemloos kunnen bergen.
- de afvoer uit een voorziening mag maximaal 2 l/s/ha zijn (conform beleid van het waterschap). De voorziening moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn.
- de voorziening moet controleerbaar zijn op de werking (dus zichtbaar of toegankelijk).
- de voorziening moet de mogelijkheid hebben tot reinigen, inspectie en onderhoud.
- de bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).
- de voorziening voor het hemelwater moet altijd zodanig ontworpen worden dat het bijdraagt aan het verminderen van piekafvoeren en niet leidt tot wateroverlast.
- het aan te leggen systeem in een situatie waar meerdere woningen/bedrijven worden gerealiseerd, dient te worden getoetst op bui9 en bui10 +10% van de kennisbank riolering en extreme buien (stresstest).
- de aanwezigheid van een overloopvoorziening (bij voorkeur bovengronds) voor de afvoer van water bij hevige buien als de voorziening vol is.

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in een nieuwe juridische regeling voor het bestaande recreatiecomplex. Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van een toename aan verhard oppervlak, aangezien er 50 recreatiewoningen worden toegevoegd aan het bestaande aantal van 180. De realisatie van de hotelkamers heeft geen invloed op het verhard oppervlak, aangezien dit in pandig plaatsvindt.

Uitgaande van recreatiewoningen met een oppervlak van elk maximaal 100 m² is sprake van een verhardingstoename van $50 \times 100 = 5.000$ m². Conform het gemeentelijk beleid dient 60 liter per m² verhard oppervlak geborgen te worden. Dit komt neer op $0,06 \times 5.000 = 300$ m³ aan benodigde waterbergingscapaciteit. Ruimte hiervoor is ruimschoots aanwezig op het recreatieterrein. Waterberging- en infiltratie zal hoofdzakelijk plaatsvinden op de kavels van de recreatiewoningen zelf en daarnaast in de aanwezige groenvoorzieningen. Gelet op de bodemopbouw (zand en grind) kan het hemelwater vrijwel direct infiltreren in de bodem en zal van berging in de praktijk geen sprake zijn. Indien in uitzonderlijke situaties toch water (tijdelijk) wordt geborgen, geldt daarbij het uitgangspunt dat geen overstort plaatsvindt op de ecologische verbindingszone. Van een rioolstelsel t.b.v. hemelwater is geen sprake.

Ten aanzien van de hotelkamers in het bezoekerscentrum van de natuurpoort zal het afvalwater verwerkt worden via het bestaande rioleringstelsel. Uitgangspunt hierbij is dat er niet gewerkt wordt met uitlogende materialen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.



4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



5 Juridische plantoelichting

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Bestemmingsplanregels

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 standaard omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

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



5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Natuur

De ecologische verbindingszone aan de zuidoostzijde van het recreatieterrein alsmede de randen van het oostelijke deel van het recreatieterrein zijn bestemd als 'Natuur'. Deze strook dient ter bescherming van de ecologische verbindingszone en ter inpassing van de recreatieverblijven. De strook dient te worden ingericht conform het in de bijlage bij de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan. Het gebruik voor verblijfsrecreatie is niet toegestaan.

Recreatie

Het gedeelte van het recreatiepark dat voor verblijfsrecreatie is bestemd heeft deze bestemming. Door middel van aanduidingen is een onderscheid gemaakt in het gedeelte van het park dat tot de natuurpoort behoort en het deel dat tot het landgoed behoort. Het bouwvlak geeft aan waar de bebouwing ten behoeve van het bezoekerscentrum met voorzieningen en hotelkamers is toegestaan. Voor wat betreft sanitaire en nutsvoorzieningen ten behoeve van het landgoed en de natuurpoort is opgenomen dat er een beperkte hoeveelheid aan bebouwingsoppervlakte buiten het bouwvlak gerealiseerd mag worden. Het maximaal aantal toegestane recreatiewoningen en standplaatsen is in de regels vastgelegd, evenals de daarbij aan te houden maatvoeringen. Aan het mogen oprichten van nieuwe recreatiewoningen is de voorwaarde verbonden dat binnen 1 jaar het inrichtingsplan is aangelegd en vervolgens in stand wordt gehouden. Permanente bewoning is expliciet aangemerkt als strijdig gebruik, evenals het zonder bedrijfsmatige exploitatie verhuren van recreatieverblijven.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de parkeerplaatsen en ontsluiting behorende bij de natuurpoort.

Water

Langs en door het plangebied stroomt de Snelle Loop. Deze watergang heeft de bestemming 'Water' gekregen. Deze gronden zijn primair bedoeld voor waterhuishoudkundige doeleinden. Er mag niet worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 5

In de gebieden met deze bestemming geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m -mv.



5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt aangegeven wat in ieder geval als strijdig gebruik gezien wordt.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de inhoudelijke regels opgenomen voor de binnen het plangebied voorkomende gebiedsaanduidingen. Deze dienen ter bescherming of waarborging van bepaalde belangen. Per gebiedsaanduiding is aangegeven wat het doel is van het opnemen van de gebiedsaanduiding en welke regels voor de gebiedsaanduiding gelden (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het aanleggen). Het betreft de volgende gebiedsaanduidingen:

- luchtvaartverkeerzone - ihcs
- veiligheidszone - bevi 1
- veiligheidszone - bevi 2
- vrijwaringszone - waterloop

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van de maatvoeringseisen.

Algemene wijzigingsregels

Op basis van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd onder voorwaarden de in het bestemmingsplan opgenomen plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen te wijzigen.

Algemene procedureregels

Dit artikel geeft aan welke procedure gevolgd dient te worden als gebruik gemaakt wordt van de afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Overige regels

De overige regels omvat een waarborgende regeling voor de aanleg en instandhouding van voldoende ruimte voor parkeren conform het gemeentelijke parkeerbeleid.

5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij



naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.



6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Beoordeling

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Gemert-Bakel heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten, waaronder mogelijke kosten voor planschade, is vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.





7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de ‘formele’ procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.

7.3 Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt het voorontwerp bestemmingsplan niet ter inzage gelegd. Het betreft hier een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling, waarbij het plan zich hoofdzakelijk beperkt zich tot een actualisatie van de planologische regeling. Een inspraakmogelijkheid werd derhalve niet noodzakelijk geacht.

7.4 Tervisielegging

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan heeft in dit kader vanaf 3 augustus 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In bijlage 5 is de Nota van zienswijzen opgenomen. Hierin zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en beantwoordt. Waar aanleiding is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen is dit aangegeven.



