

Raadsbesluit

Bijlage bij ag nr. 6
Zaaknr. 600437

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan "Recreatiepark Elsendorp"

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 oktober 2013;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8;

Besluit

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage II;
2. De ontvankelijke zienswijzen zoals opgenomen in bijlage II op één onderdeel na ongegrond te verklaren volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage III;
3. Het bestemmingsplan "Recreatiepark Elsendorp" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage IV;
4. Het bestemmingsplan "Recreatiepark Elsendorp" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPrecparkelsendorp-VA01 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals opgenomen in bijlage III en IV;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheden kenbaar hebben gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemeert-Bakel d.d. 10 oktober 2013.

de raad voornoemd,



P.G.J.M. van Boxtel

griffier



Drs. J. van Zomeren

voorzitter

BESTEMMINGSPAN “Recreatiepark te Elsendorp”

BIJLAGE III: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Recreatiepark Elsendorp” heeft met ingang van 4 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 14 mei 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de raad in dienen. Er is een ontvankelijke zienswijze ingebracht. In deze bijlage is de ingediende zienswijze verwerkt. Er is per onderdeel van de zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of, naar aanleiding van de beantwoording, het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZE

2.1 Stichting Achmea Rechtsbijstand Tilburg namens de heer J.H.A.M. Reynen, Elsendorpseweg 79 5424 SB Elsendorp.

Ontvankelijkheid

Op 13 mei 2013 heeft Stichting Achmea Rechtsbijstand Tilburg namens de heer J.H.A.M. Reynen, Elsendorpseweg 79 5424 SB Elsendorp een schriftelijke zienswijze opgesteld, welke op 14 mei 2013 per post op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Feitelijke situatie

Appellant heeft een pluimveehouderij welke is gelegen op ongeveer 55 meter afstand van het terrein waar het recreatiepark is gelegen. Hij heeft dit jaar nog een beroepsprocedure gevoerd in verband met benodigd handhavend optreden tegen activiteiten op dit terrein. De rechtbank Oost-Brabant heeft op 26 april jl. het beroep van cliënt gegrond verklaard. Het nu ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan was op dat moment reeds ter inzage gelegd. Het vigerend plan dateert uit 2006. Er is nog geen noodzaak dit plan te actualiseren. Het nu ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan biedt vooral voor cliënt verslechtering. Een en ander wordt hierna toegelicht.

Groenstrook

Rond het terrein is een groenstrook opgenomen met een breedte van ongeveer 6 tot en met 1 meter. Ter hoogte van het perceel van cliënt is de groenstrook 5 tot 1 meter. Zoals gezegd is het bedrijf van cliënt gelegen op een afstand van ongeveer 55 meter gerekend vanaf het bouwblok tot aan de erf grens. Dit betekent dat appellant rechtsreeks zicht heeft op het terrein van het recreatiepark. Het recreatiepark is opgezet en in gebruik als nudistenterrein. Juist in dit kader is het van belang dat zowel voor hem als voor de gebruikers van het terrein een goede afscheiding in de vorm van een groenstrook aanwezig is. De privacy wordt anders op onevenredige wijze benadeeld. Desondanks is gekozen voor een slechts zeer geringe groenstrook. Bovendien is er sprake van een tegenstrijdigheid met de Verordening Ruimte. Voorgaande staat in schril contrast met bijvoorbeeld het ontwerpbestemmingsplan Rooye Asch dat op dit moment eveneens in uw gemeente ter inzage ligt. In dit bestemmingsplan is juist ten behoeve van de privacy een groenstrook opgenomen met een breedte van 20 meter. Dit betreft een standaard recreatieterrein waar bezoekers gekleed recreëren. Het is cliënt onduidelijk waarom juist in dit geval slechts een geringe tot geen groenstrook wordt gehanteerd terwijl de belangen als privacy eerder en in forsere mate worden aangetast.

Overigens biedt artikel 10 van het bestemmingsplan de mogelijkheid de groenstrook geheel tot 0 meter terug te brengen. De belangen van zowel cliënt als de gebruikers van het terrein worden in deze in ernstige mate geschaad. De noodzaak voor het versmallen van de groenstrook wordt in het gehele plan op geen enkele wijze onderbouwd. Een groenstrook biedt juist garantie voor een ruimtelijke inpassing van het recreatiepark. Dit wordt nu volledig losgelaten. Van een goede ruimtelijke inpassing is op deze wijze geen sprake. Voorgaande is des te meer bevreemdend nu in de toelichting op het plan wordt gesproken van een groenstrook ter bescherming van de privacy. Appellant verwees reeds naar de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 26 april 2013. Duidelijk blijkt dat niet in geschil was dat er een 11-tal chalets geplaatst waren binnen de groenvoorziening. Dit was zowel onder nu nog vigerend plan als het ontwerpbestemmingsplan niet toegestaan. Helaas is de groenvoorziening in het ontwerp versmald en ter hoogte van het perceel van cliënt zelfs niet als bestemming opgenomen. Hoewel de rechtbank nadrukkelijk heeft aangegeven dat ten aanzien van deze chalets een nieuwe beslissing op bezwaar dient te worden genomen nu het handhavingverzoek dat cliënt had ingediend ten onrechte was afgewezen, blijkt nu dat domweg de omvang van de groenstrook aanpast. Een ruimtelijke onderbouwing voor deze wijziging ontbreekt. Van enige ruimtelijke inpassing is geen sprake. Het gevolg is wel dat er direct zicht ontstaat op chalets waar bezoekers naakt recreëren.

Beantwoording

Formeel gezien hoeft het bestemmingsplan nog niet te worden herzien omdat het bestemmingsplan nog niet ouder is dan 10 jaar. Het bestemmingsplan wordt nu opgesteld in de zogenaamde IMRO codering zodat er een digitaal ruimtelijk plan beschikbaar is voor deze locatie. De herziening van het bestemmingsplan is door de exploitant van het recreatiepark aangevraagd omdat er enkele wijzigingen gewenst zijn. Reden is o.a. om het kleine parkeerterrein om te zetten in de bestemming recreatie zodat op deze locatie recreatieverblijven geplaatst kunnen worden. Tevens is gekozen voor een flexibelere regelgeving waardoor het terrein makkelijker op de recreatieve marktvraag is in te springen. Zie hiervoor de bestemmingsplanregels, waarmee met voldoende rechtszekerheid er toch de nodige flexibiliteit is geboden. Het aantal standplaatsen ten behoeve van stacaravans en chalets blijft maximaal 180 standplaatsen en het aantal kampeerplaatsen blijft maximaal 200. Er is dus geen sprake van een toename of intensivering van het gebied. Het parkeerterrein aan de noordzijde heeft voldoende capaciteit om de hier bedoelde op te heffen parkeerplaatsen aan de oostzijde van het terrein op te vangen.

Appellant geeft niet aan welk onderdeel van het plan in strijd is met de Verordening Ruimte. De provincie heeft in het vooroverleg geen opmerkingen gemaakt. Ook heeft de provincie geen zienswijzen ingediend. Daarbij betreft het een bestaand recreatiepark.

Een groenstrook van 2 meter breed is voldoende breed om te dienen als groene afschermingsbuffer richting het buitengebied en om vanuit het buitengebied inkijk richting het park te voorkomen. Ook in het kader van beeldkwaliteit is een groenstrook van 2 meter voldoende te achten. Het is dan ook passend voor de omgeving. In de regels van het bestemmingsplan zal een voorwaardelijke bepaling worden opgenomen dat de feitelijk aanwezige groenstrook in stand moet blijven. Op plaatsen waar de groenstrook voorheen een open karakter had, dient deze te worden voorzien met groenblijvende bosplantsoen zodat van een goede ruimtelijke inpassing sprake is. Hiertoe zal een overeenkomst worden gesloten met de exploitant. Doordat deze gehele groenstrook met aanwezige beplanting als voorwaardelijke bepaling wordt opgenomen in het bestemmingsplan, blijft de groene buffer altijd in stand.

Appellant vergelijkt de situatie met recreatiepark Rooye Asch waar een bredere groenstrook ligt. Recreatiepark Elsendorp is een bestaand recreatiepark waar in principe geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Het aanpassen van de groenstrook en deze substantieel breder te maken, is dan ook niet aan de orde. Daarbij is er ook bij het recreatiepark de Rooye Asch geen sprake van een groenstrook van 20 meter, maar van 10 meter. Bij het bestemmingsplan De Rooye Asch is er op plaatsen ook geen groenstrook. Dit in verband met bestaande rechten. Het betreft een gekartelde groenstrook. Als we daarnaast nog kijken

naar de overige recreatieparken in de gemeente Gemert-Bakel moet worden geconstateerd dat daar ook een groenstrook van 5 meter of minder is toegepast. Bij het recreatiepark De Grotelseheide is op plaatsen de groenstrook 3 meter. Camping Nederheide ligt in een bebosde omgeving en heeft geen groenstrook. Op het Recreatiepark Elsendorp zijn daarbij ook veel bomen en struiken aanwezig. Het is dan ook een passende groenstrook voor het planologische gebruik als recreatiepark.

Artikel 10.1 van de planregels gaat over algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze afwijking mag niet meer dan 10% zijn. Het betreft hier echter alleen afwijkingen van de minimum en maximum maten en niet van bestemmingsgrenzen. Hierbij moet in acht genomen worden dat belangen van derden niet geschaad mogen worden. Van het substantieel versmallen van de groenstrook naar 0 meter zoals appellant schrijft is dan ook geen sprake. Daarbij zal ook altijd worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. Hier voldoet het plan aan.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond

Bestemmingsplanmatig is de feitelijk aanwezige groenstrook in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie, welke al gedurende zeer lange tijd als zodanig in gebruik is. Dit schept helderheid en is ook gebruikelijk in de ruimtelijke ordening. De stacaravans hebben nooit fysiek in de groenstrook gestaan. Bekeken zal worden hoe en waar de groenstrook kan worden verbreed en versterkt met beplanting. Er zal in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling worden opgenomen dat de feitelijk aanwezige groenstrook in stand moet blijven.

Chalet/stacaravan

Op grond van het nu vigerende bestemmingsplan dient er een afstand te worden aangehouden van minimaal 4 meter en dienen alle chalets op wielen te staan. Ter zitting van de rechtbank in het kader van de omgevingsvergunning van 26 april 2013 is uitgebreid aan bod gekomen dat een aantal chalets niet aan deze voorwaarde voldoet. De rechtbank heeft uitgesproken dat het onzorgvuldig was dat de gemeente niet alle chalets heeft gecontroleerd. De rechtbank heeft dan ook aangegeven dat het op de weg van de gemeente lag om nader en gedegen onderzoek te doen naar met het bestemmingsplan strijdige situatie. Helaas wordt deze uitspraak volledig naast zich neer gelegd. Er wordt op geen enkele wijze nader onderzoek verricht. Er wordt domweg een nieuwe regel in het bestemmingsplan opgenomen waarbij stacaravans met wielen ook tot de mogelijkheid behoren. Door op deze wijze te handelen worden de belangen van cliënt volstrekt genegeerd en wordt de uitspraak van de rechtbank niet serieus genomen. Hoe deze wijziging zich ruimtelijk verhoudt, immers, de verblijven zonder wielen kunnen niet meer worden verplaatst wat een forse ruimtelijke verandering met zich brengt, wordt op geen enkele wijze nader onderbouwd. Ook de afstanden welke niet aan de opgegeven maatvoering van 4 meter voldoen zijn aangepakt in dit bestemmingsplan waarbij wederom sprake is van minachting voor de uitspraak van de rechtbank. Waar afstanden van minder dan 4 meter voorkomen, is dit alsnog vergund waarbij geen rekening is gehouden met de brandveiligheid. Hetzelfde geldt voor de opgenomen mogelijkheid een bijgebouw te plaatsen op een afstand kleiner dan 4 meter. Ook op dit vlak is geen advies van de brandweer gevraagd. Het advies van de brandweer is als bijlage gevoegd bij dit zienswijzeverslag.

Beantwoording

Alle locaties van de recreatiebedrijven zijn ingemeten door de gemeente en voorgelegd aan Brandweer Brabant Zuidoost. De Brandweer geeft het volgende advies:

Onderling afstand caravans in relatie tot omvang brandcompartiment

Bouwbesluit Artikel 2.83 lid 2: in een brandcompartiment liggen ten hoogste 4 caravans en nevenfuncties daarvan met een totale gebruiksoppervlakte van ten hoogste 500m². De WBDBO tussen compartimenten op hetzelfde perceel is 30 minuten.

Om de onderlinge WBDBO tussen de compartimenten te bepalen wordt uitgegaan van een identieke, spiegelsymmetrisch op een afstand van 5 meter geplaatste caravan, of een cluster daarvan. Op de erfgrans moet de WBDBO 30 minuten zijn.

Conclusie: situatie volgens gewaarmerkte tekening voldoet

Voor nieuw op te richten of te verplaatsen verblijven 0 geldt wel de minimale afstand van vier meter.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Parkeergelegenheid

Het vigerend plan biedt de mogelijkheid voor een tweetal parkeerplaatsen (aan de noord en westzijde van het recreatieterrein) . In het ontwerpbestemmingsplan is dit losgelaten. Cliënt verzoekt in het kader van privacy, ter hoogte van de locatie parkeren noord deze aparte parkeergelegenheid alsnog weer op te nemen en deze op correcte wijze (middels een groenstrook) ruimtelijk in te passen.

Antwoord

De noordelijke en westelijke parkeerplaats hebben voldoende capaciteit om de vervallen parkeerplaatsen op te nemen. De CROW norm bij een recreatieterrein bedraagt 1.3 parkeerplaats voor een recreatieverblijf, geen bungalow zijnde en gelegen in matig stedelijk gebied. Voor bezoekers wordt 10% van de CROW norm gerekend. In principe kan bij elke kampeerplaats een auto gestald worden. De capaciteit van het terrein zelf bestaat dan uit 380 parkeerplaatsen. Op het parkeerterrein aan de noordzijde van het recreatiepark kunnen minimaal 172 parkeerplaatsen worden gestald. Aan de westzijde ligt een parkeerterrein met een capaciteit voor minimaal 80 auto's. Totaal zijn er dus $380 + 172 + 80 = 632$ parkeerplaatsen. Bovendien heeft het park nabij het voorzieningengebouw nog ruimte voor 20 auto's voor kort parkeren bij de ingang. Totaal moeten er volgens de CROW normen $380 \times 1.3 \times 10\% = 544$ plaatsen zijn. Het recreatiepark voldoet hiermee ruimschoots aan de normen die aan recreatieterreinen worden gesteld. Door de opheffing ontstaat meer rust op het parkeerterrein. De bestemming de externe parkeerplaatsen is Recreatie-Verblijfsrecreatie maar heeft wel de aanduiding parkeren. Hierdoor is het parkeren bedoeld voor de onderliggende bestemming en niet voor andere doeleinden. Het parkeerterrein is al opgenomen in het vorige bestemmingsplan. Dit betreft een bestaand recht. Er zijn geen gronden om te tornen aan dit bestaande planologisch recht.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond

Er verandert niets aan de (huidige) feitelijke bestemming van het terrein. De functie parkeren is nu gerelateerd aan de bestemming.

Deelbestemming

In het vigerend bestemmingsplan was sprake van deelvoorzieningen (toeristisch kampeerverblijf, recreatief verblijf, centrale kampeervoorziening en groenvoorziening). In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze deelbestemmingen volledig losgelaten. Hierdoor zal een mengelmoes ontstaan. Handhaving is hierdoor vrijwel onmogelijk geworden. Voorts is voor cliënt het gevolg van het op zeer korte afstand wonen van dit recreatieterrein groter geworden. Hierdoor komen de milieurechten van cliënt in het geding. Dit is niet meegewogen. Juist in combinatie met het verminderen van de groenvoorziening is het voorgaande bezwaarlijk. De privacy van cliënt wordt sneller geraakt.

Beantwoording

Over het hele terrein is de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie gelegd. Vanwege de flexibiliteit zijn de geldende bestemmingen Recreatie Verblijventerrein en Toeristisch Kampeerterrein onder voornoemde bestemming komen vallen. De als groen aangeduide locatie in het geldende bestemmingsplan heeft de aanduiding specifieke vorm van recreatie recreatieplas gekregen wat meer in overeenstemming is met het feitelijke gebruik. De bestemming Centrale Kampeervoorzieningen heeft nu de aanduiding specifieke vorm van recreatie, centrale voorziening gekregen. De bestemming Centrale Parkeervoorziening aan de westzijde heeft de aanduiding parkeerterrein gekregen. Het is dus niet zo dat alles op elke plek op het terrein mogelijk is, zoals appellant verondersteld. Het terrein mag maximaal 180 standplaatsen voor chalets en stacaravans bevatten. Deze zijn nu alleen mogelijk in het noordoostelijk en oostelijk deel van het terrein. Indien appellant onder wonen het gebruik van de sta caravans dan wel chalets verstaat dan kan het voor hem alleen maar gunstiger worden omdat deze nu kunnen worden verschoven naar het zuidoostelijk deel van het terrein. Het terrein van de centrale voorzieningen is verkleind en heeft één bouwvlak gekregen met een bebouwingspercentage wat overeenkomt met wat nu ook mogelijk is.

Daarnaast is in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bewust het verzamelbegrip kampeermiddelen opgenomen, om landelijk meer flexibiliteit te bieden.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Brandgevaar

De aanwezig chalets mogen dicht opeen worden geplaatst. Tevens geldt op basis van de regels van het park dat de chalets van kunststof gebouwd kunnen worden. Hoewel dit regels van het park zelf zijn biedt het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid de chalets dicht opeen te plaatsten, nu zelfs dichter dan 4 meter. Dit aspect en de aanwezigheid van kunststof en de vele bomen verlaagd de brandveiligheid. Aangezien cliënt een pluimveehouderij voert, is hij gehouden de ventilatie dag en nacht te laten draaien. In het geval van brand, waarbij dioxine vrij komt, betekent dit een extra gevaar voor het aanwezige pluimvee. Niet duidelijk is dat de brandweer om advies is gevraagd inzake de brandveiligheid. Deze is echter, gelet op de geringe afstanden wel in het geding.

Beantwoording

Het gebruik van de materiaalkeuze kan niet geregeld worden in het bestemmingsplan omdat dit niet planologisch relevant is. De onderlinge afstand is ingemeten en aan de brandweer voorgelegd. De brandweer heeft op 11 september 2013 advies uitgebracht. Dit advies is onderstaand weergegeven.

Onderling afstand caravans in relatie tot omvang brandcompartiment

Bouwbesluit Artikel 2.83 lid 2: in een brandcompartiment liggen ten hoogste 4 caravans en nevenfuncties daarvan met een totale gebruiksoppervlakte van ten hoogste 500m². De WBDBO tussen compartimenten op hetzelfde perceel is 30 minuten.

Om de onderlinge Weerstand Brand Doorslag Brand Overslag (WBDBO) tussen de compartimenten te bepalen wordt uitgegaan van een identieke, spiegelsymmetrisch op een afstand van 5 meter geplaatste caravan, of een cluster daarvan. Op de erfgrans moet de WBDBO 30 minuten zijn.

Conclusie: situatie volgens gewaarmerkte tekening voldoet

Brandgevaarlijke coniferen

Artikel 7.7 Brandgevaarlijke niet-milieugevaarlijke stoffen

Aanwezigheid van brandbare niet-milieugevaarlijke stoffen is zodanig dat bij brand geen onveilige situatie kan ontstaan voor een op een aangrenzend perceel gelegen of op dat perceel volgens het bestemmingsplan nog te realiseren gebouw. De brandbare stoffen

mogen gedurende een periode van ten minste 60 minuten geen grotere stralingsbelasting veroorzaken dan 15kW/m² op het gebouw of te realiseren gebouw.

Conclusie: de begroeiing levert bij brand geen gevaar/overlast of andere hinder op ten opzichte van bouwwerken op aangrenzende percelen.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond

Aantasting woongenot

Het bestemmingsplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om het volgende.

Uitzicht

De mogelijkheid wordt geboden in de groenvoorziening een informatiezuil te plaatsen met een hoogte van 7 meter. Het uitzicht van cliënt wordt hiermee in ernstige mate aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en met name doordat de informatie op de zuil vrijgelaten wordt, voor cliënt een onaanvaardbare situatie.

Bovendien is de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijn opgerekt van 1 naar 12 meter. Het moge duidelijk dat het uitzicht van cliënt hiermee op onevenredige wijze wordt geschaad.

Beantwoording

Het plaatsen van een reclamezuil in de groenstrook is gelegen in de standaard regelgeving van de gemeente Gemert-Bakel, (zie bijvoorbeeld artikel 11.2.4 van het bestemmingsplan Woongebied Gemert.) welke als basis heeft gediend voor deze regels.

Gezien de ligging van de groenstroken is het niet noodzakelijk het plaatsen van reclamezuilen van die hoogte op te nemen. Wij kunnen ons dan ook voorstellen dat dergelijke hoogtes het woongenot van appellant aantasten. In het nu geldende bestemmingsplan is plaatsing hiervan ook niet mogelijk. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, heeft te maken met de plaatsing van lichtmasten op recreatieterreinen met sportvoorzieningen. Deze bepaling kan worden aangepast naar de normale hoogte van lichtmasten, te weten 6 meter.

Conclusie: De zienswijze is gegrond.

Het plaatsen van een reclamezuil is binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie met de aanduiding centrale voorziening mogelijk indien de maximale bouwhoogte van 12 meter wordt aangepast naar 6 meter. De hoogte van 6 meter is planologisch passend voor het gebied. De mogelijkheid voor het plaatsen van een reclamezuil in de bestemming Groen wordt uit de bestemming gehaald. Het plaatsen van lichtmasten van maximaal 6 meter blijft mogelijk.

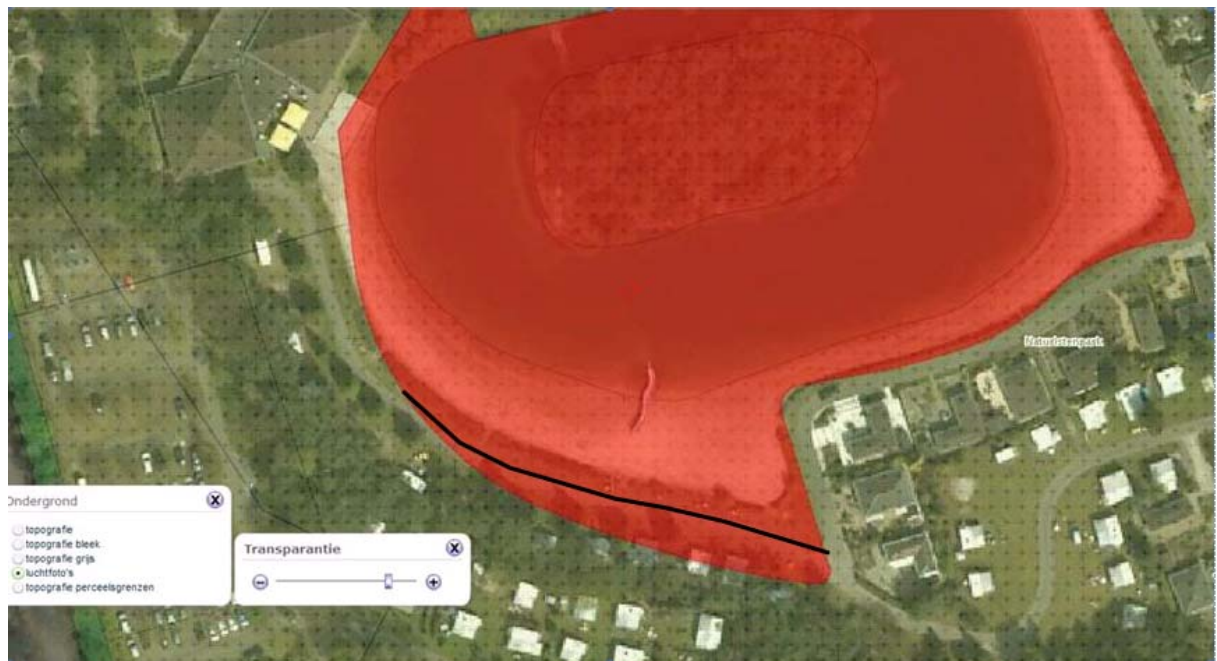
Bestemmingsplan: "Recreatiepark Elsendorp"

BIJLAGE IV: AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Recreatiepark Elsendorp" wordt aan de gemeenteraad voorgesteld naast enkele aanscherping in de planteksten de volgende wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan door te voeren:

A. Verbeelding

- Op de verbeelding worden 6 recreatieverblijven (nrs. 327, 328, 338, 344, 515 en 516) ingetekend die op een kleinere afstand van elkaar staan dan 4 meter. De afstand voldoet volgens het advies van de Brandweer van 11 september 2013.
- De begrenzing van de aanduiding waterplas aan de zuidoostzijde ligt over een aantal recreatiewoningen. Voorgesteld wordt deze terug te leggen tot aan de andere zijde van het ontsluiting pad.



- De verbeelding wordt voorzien van de ingemeten ondergrond. Dit betekent dat de aanwezige bouwwerken op sommige locaties kunnen afwijken van de ondergrond van het ontwerp

B. Toelichting

- In de toelichting vermelden dat ter instandhouding van de groenstrook een voorwaardelijke bepaling in de regels wordt opgenomen.
- Toevoegen van een paragraaf met het controlerapport van de Brandweer Brabant Zuidoost.
- Waar in de toelichting op pagina 3 en 6 gesproken wordt over chalets de naam veranderen in recreatieverblijven.

C. Planregels

De regels in artikel 3 over het behoud van de groenstrook zijn niet eenduidig. Daarnaast hebben ze niet het karakter en werking dat de groenstrook altijd aanwezig moet blijven voor de functie ruimtelijke afscheiding tussen het park en de omgeving. Het was immers in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk om de groenstrook te verwijderen. Artikel 3.3

onder b bepaalt dat het verwijderen van groenstructuren (behouden normaal onderhoud) een verboden gebruik is. Uit artikel 3.5, onder a sub 3, volgt dat het verwijderen van groen met vergunning wel mogelijk is. Het heeft de voorkeur het absolute verbod in artikel 3.3. te schrappen en het criterium in artikel 3.5, onder b, uit te breiden in die zin dat vergunning slechts kan worden verleend indien de afschermdende werking van het groen niet wordt aangetast. Dit wordt gezien als een voorwaardelijke bepaling. Hierdoor blijft altijd het recreatiepark voorzien van een robuuste groenomsluiting waarbij de functie van afscherming tussen het recreatiepark en de omgeving optimaal gewaarborgd blijft. Daarnaast zal de groenstrook altijd de gewenste kwaliteit behouden.

D. Bijlagen

- Brief van Brandweer Brabant Zuidoost
- Ingemeten tekening met recreatieverblijven, door Brandweer Brabant Zuidoost gewaarmerkt.