

Bestemmingsplan 'Kraaijenbergse Plassen, Camping 't Loo, Hardweg 10,
gemeente Cuijk



HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling i.o.v. 't Loo holding





Figuur 1 Topografische kaart plangebied en omgeving

Bestemmingsplan 'Kraaijenbergse Plassen, Camping 't Loo, Hardweg 10', gemeente Cuijk

Versie: 1 oktober 2014

Afdrukformaat: A4

Status: Vastgesteld

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling

In opdracht van: 't Loo Holding

Procedure

Bestemmingsplan "Kraaienbergse Plassen Camping 't Loo, Hardweg 10' NL.IMRO.1684.17.BPcampinghetloo-VA01

- Principemedewerking gemeente d.d: 18 april 2011

Voor-ontwerpbestemmingsplan

- Publicatie door B&W (Cuijks weekblad), d.d.:
- Ter inzagelegging conform procedure gemeente, 4 weken, d.d: 20 februari t/m 26 maart 2013
- Vooroverleg conform Bro artikel 3.1.1: Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; VROM inspectie Regio-Zuid te Eindhoven; Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch.
- Inspraakverslag, vastgesteld door B&W gemeente Cuijk op 3 juli 2013.

Ontwerpbestemmingsplan

- Publicatie door B&W (Cuijks weekblad en staatscourant), 18 februari 2014.:
- Eerste ter inzagelegging conform officiële procedure 6 weken, 19 februari t/m 2 april 2014
- Opstellen zienswijzennota; 22 september 2014
- Vaststelling door gemeenteraad binnen 12 weken, 22 september 2014.

Vastgesteld bestemmingsplan

- Publicatie raadsbesluit (Cuijks weekblad), d.d.:
- Tweede ter inzagelegging conform officiële procedure 6 weken, d.d:
- Beroep door belanghebbenden bij Abr RvS.

In werking, d.d.:

- Daags na afloop beroepstermijn.

Onherroepelijk

- Bij uitblijven beroep na afloop termijn 2e ter inzage legging
- Publicatie door B&W (Cuijks weekblad).



Figuur 2 Luchtfoto Plangebied (bron: Google Earth)

Plangeschiedenis

2007

- Begin 2007, aanvang voornemen
- eerste helft 2007: ontwikkeling Masterplan
- tweede helft 2007, overleg divers met gemeente en betrokken partijen, zoals dorpsraad Linden, inwoners Linden en campinggasten

2008 t/m 2010

- uitwerking diverse plannen en ontwerp
- aanpassing masterplan

2011

- 18 april 2011, principemedewerking gemeente mbt. masterplan 'Dommelspoort' 2011 (GEAR)
- overleg divers met betrokkenen en divers bevoegd gezag
- opstellen notitie "aanzet tot bestemmingsplan"
- opstellen bedrijfseconomische onderbouwing

2012

- 20 maart 2012, locatiebezoek, provinciale commissie Toerisme en recreatie
- 19 april, overleg gemeente
- 20 april, positief advies tav. voornemen van provinciale commissie Toerisme en Recreatie.

2013

- 20 februari 2013 ter inzage legging Voorontwerp t/m 26 maart 2013

2014

- 19 februari 2014 ter inzage legging Ontwerp t/m 2 april 2014
- 22 september 2014 vaststelling Ontwerpbestemmingsplan

Inhoud

1.	Inleiding	9
1.1.	Aanleiding	9
1.2.	Bij het bestemmingsplan behorende stukken	10
1.3.	Leeswijzer	10
2.	Plangebied	11
2.1.	Ligging plangebied	11
2.2.	Omgeving plangebied	11
2.3.	Begrenzing plangebied	13
2.4.	Vigerend Bestemmingsplan	13
2.5.	Voorschriften vigerende bestemmingen	14
3.	Plangeschiedenis	17
3.1.	Algemeen	17
3.2.	Ontwikkelde stukken	17
3.3.	Gevoerd overleg	18
3.4.	Overeenkomsten en vooroverleg bevoegd gezag	18
4.	Planbeschrijving	19
4.1.	Het voornemen	19
4.2.	Planbeschrijving beknopt	20
4.3.	Planbeschrijving uitgebreid	21
4.4.	Landschappelijke inpassing	26
4.5.	Verkeer en parkeren	28
4.6.	Planning	34
5.	Beleidskader	35
5.1.	Europees en Rijksbeleid	35
5.2.	Provinciaal en regionaal beleid	36
5.3.	Gemeentelijk beleid	47
6.	Milieuhygiënische aspecten	54
6.1.	Water	54
6.2.	Geluid	63
6.3.	Bodem	64
6.4.	Lucht	67
6.5.	Milieuzonering	69
6.6.	Externe veiligheid	70
6.7.	Ecologie	73
6.8.	Cultuur en Archeologie	76
7.	Juridische/planologische uitwerking	78
7.1.	Plansystematiek	78
7.2.	Juridische planopzet	79
8.	Motivatie	82
9.	Economische uitvoerbaarheid	85
10.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	86
10.1.	Inspraak en (voor)overleg	86
10.2.	Zienswijzen	86

Inhoud

Bijlagen toelichting

- Bijlage 1; GEAR, Dommelspoort, masterplan Camping 't Loo 2011, 18 april 2011;
- Bijlage 2: Advies Prov. commissie Toerisme en recreatie, 20 april 2012;
- Bijlage 3: NIPA, verkennend bodemonderzoek: 13057, 5 september 2012
- Bijlage 4: VAGN verkeersrapport NB-1203A, d.d 27 september 2012
- Bijlage 5: Croonen, natuurwaarden, 252003, 21 december 2012;
- Bijlage 6: Gemeente Cuijk, inspraakverslag Voorontwerp, 3 juli 2013
- Bijlage 7: Kokke en van Rooij, inrichtingstekeningen. oktober 2012/september 2013
- Bijlage 8: Met Graumans, Cuijk - Verkeersmaatregelen Linden, 11 december 2013
- Bijlage 9: Compensatieplan - december 2013.

Bijlage regels

- Bijlage 1; RIVAS, Inpassingsplan 2011;

Vaststellingsbesluit

- Vaststellingbesluit van de raad van de gemeente Cuijk, dd. 22 september 2014



Hoofdgebouw



Hoofdgebouw + aangrenzend terras met horeca



Sta-caravans



Overkapping showroom



Locatie paviljoen



Steigers



Populierenbosje (locatie 'kamperen in 't groen')
 Figuur 3 Fotoblad bestaande situatie



Zwemstrand

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaren van Camping 't Loo in Cuijk zijn voornemens het campingterrein grotendeels opnieuw in te richten en deels uit te breiden. De camping ligt aan de Hardweg 10 te Linden (gemeente Cuijk) en is in eigendom en beheer van de familie Peters. De eigenaren willen de kwaliteit van de camping verhogen en het bestaande aanbod aan activiteiten verbreden.

Aanleiding voor het ontwikkelen van het initiatief zijn de veranderingen die de afgelopen jaren zichtbaar zijn geworden in de verblijfsrecreatieve sector. Recreanten wensen een breder, luxer en ook duurzamer uitgevoerd aanbod van recreatiemogelijkheden, afgestemd op zijn individuele behoefte. Voor de continuïteit van het bedrijf is het inspelen op de veranderende markt van groot belang. Om een gevarieerder product te kunnen aanbieden willen de initiatiefnemers een grondige revisie van hun bedrijf doorvoeren. Onderdeel van de plannen is het omvormen en aanvullen van de bestaande mobiele verblijfsplekken naar immobiele plaatsen in de vorm van chalets (zie figuur 4). De plannen worden uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 3 en 4.



Figuur 4 Referentie voor luxe chalets (bron: Aqualodge, Mullerhome)

Omdat het voornemen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, kan het plan juridisch gezien geen doorgang vinden. Het is nodig het bestemmingsplan 'Beerse Overlaat' van de gemeente Cuijk te wijzigen. Voorliggende toelichting maakt deel uit van de bestemmingsplanwijziging. Naast een beschrijving van het initiatief wordt in deze toelichting ingegaan op de relatie met de omgeving, overheidsbeleid en wetgeving.

- *De gemeente Cuijk heeft d.d. 18 april 2011 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan zeven van de oorspronkelijk elf planonderdelen zoals opgenomen in Masterplan Dommelspoort 2011 (Gear). Belangrijke voorwaarde is goedkeuring van de plannen door de Stichting Advisering Toerisme en Recreatie.*
- *Het plan met alle relevante stukken is begin 2012 door de gemeente voorgelegd aan de Provinciale Adviescommissie Toerisme en Recreatie. De Stichting Advisering Toerisme en Recreatie heeft d.d. 20 april 2012 een positief advies uitgegeven ten aanzien van het planvoornemen.*
- *Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 februari 2013, 4 weken ter inzage gelegen. De inspraakreacties zijn verwerkt in een inspraakverslag. De aanpassingen voortkomend uit de inspraakreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het inspraakverslag maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan.*

- *Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 februari 2014, 6 weken ter inzage gelegen. De inspraakreacties zijn verwerkt in een inspraakverslag. Het inspraakverslag maakt als onderdeel van het vaststellingsbesluit deel uit van dit bestemmingsplan.*

1.2. Bij het bestemmingsplan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een analoge en een digitale versie. Beide versies bevatten de voorliggende toelichting, met daarin opgenomen de geldende regels en de verbeelding. De digitale regels en verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan

1.3. Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 10 hoofdstukken. Het inleidende hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding. Hoofdstuk 2 omschrijft het plangebied, de ligging en de bestaande planologische situatie, waarna in hoofdstuk 3 de plangeschiedenis volgt. Hoofdstuk 4 geeft een uitgebreide beschrijving van het voornemen. Hoofdstuk 5 benoemt het voor het planvoornemen relevante beleidskader op diverse niveaus. In hoofdstuk 6 wordt dan de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft de diverse (milieu-)aspecten, waaronder water, archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische aspecten en de plansystematiek. Hoofdstuk 8 geeft afsluitend een uitgebreide motivatie van het voornemen. De hoofdstukken 9 en 10 gaan in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het planvoornemen wordt in de diverse onderdelen van deze toelichting steeds getoetst aan het relevante beleid en de milieuhygiënische aspecten. Deze 'toetsstukjes' zijn cursief geschreven en beginnen steeds met een •.

2. Plangebied

2.1. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Linden aan de Kraaijenbergse plassen aan de Hardweg 10, binnen de gemeente Cuijk (zie figuur 1). Aan de andere kant van de Hardweg ligt Jachthaven Brasker. De gemeente Cuijk ligt aan de westoever van de Maas, 15 kilometer ten zuiden van Nijmegen. De gemeente is samengesteld uit 7 kernen: Cuijk, Haps, Beers, Linden, Katwijk, St. Agatha en Vianen. De gemeente telt ruim 24.000 inwoners, de kern Linden telt rond de 270 inwoners.

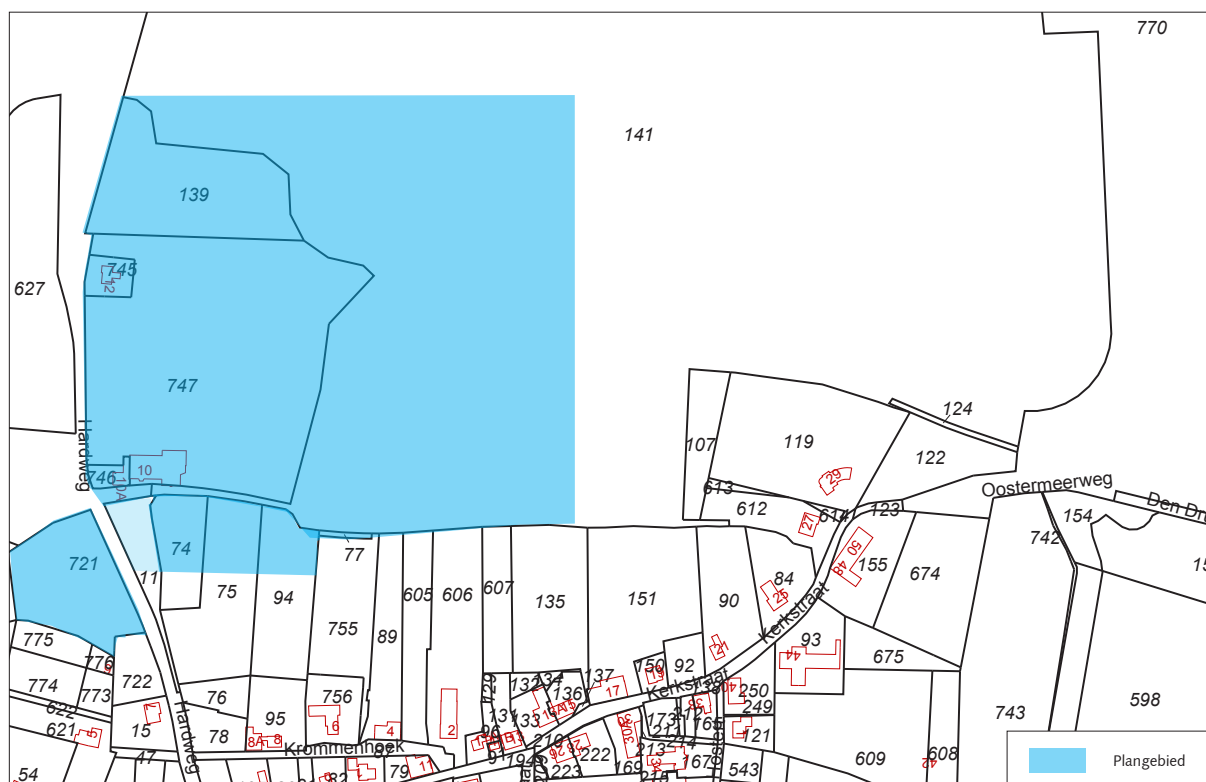
2.2. Omgeving plangebied

Het plangebied is onderdeel van de Kraaijenbergse plassen, het grootste gebied met open water langs de Maas en erg populair bij de watersport. In vroeger tijden was het gebied voornamelijk in gebruik voor landbouwkundige doeleinden en maakte deel uit van het stroomgebied van de Beerse Overlaat.

Sinds 1968 is in het gebied een omzetting van agrarisch naar een waterrijk natuur- en recreatiegebied gaande (zie figuur 2 en fotoblad figuur 3). In de loop der jaren zijn verschillende plassen afgegraven voor de winning van beton- en metselzand van hoge kwaliteit. De ontgrondingsactiviteiten zullen nog tot circa 2014 worden voortgezet. Linden ligt op een schiereiland ontstaan door de ontzandingen aan de noordkant van de Kraaijenbergse plassen. Ten noorden van Linden liggen aan weerszijde van de Hardweg camping 't Loo en jachthaven Brasker. De Hardweg ligt iets hoger dan de gronden rondom de camping en de jachthaven. Het plangebied van de camping bestaat uit grasland. Aan de oostzijde liggen steigers en een gemeentelijk zwemstrand. Rondom het plangebied bevindt zich veel opgaande begroeiing, waaronder een klein bosje ten zuiden-westen van het plangebied.

Sinds de jaren '80 van de vorige eeuw is het plangebied in gebruik als camping. Het plangebied is omzoomd door begroeiing in de vorm van bos en struikgewas, en percelen grasland. De toegang tot het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Maas en de westzijde door de A73. De A73 is grotendeels van het zicht afgeschermd door de omringende begroeiing. Aan de zuidkant van het plangebied ligt de kern Linden, deze bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen met een landelijke uitstraling. In het gebied zijn diverse recreatiebestemmingen, die deels in ontwikkeling zijn. Onderstaand een overzicht van de status van omliggende recreatieplannen:

- Kraaijenbergse Plassen, Waterpark 'Dommelsvoort reparatie: het waterpark gaat het centrale punt vormen van de recreatieactiviteiten op de Kraaijenbergse Plassen. Ter herstel van twee omissies is ter reparatie een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Dit heeft van 10 juli tot en met 20 augustus 2013 ter inzage gelegen. Het plan is gewijzigd vastgesteld op 16 december 2013.
- Kraaijenbergse Plassen, Camping op den Drul: Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om maximaal 120 chalets op de huidige camping aan Den Drul 19 te Linden te plaatsen. Er is geen sprake van een uitbreiding van de camping. Het plan is gewijzigd vastgesteld op 7 mei 2012 en is inmiddels onherroepelijk;
- Kraaijenbergse Plassen, Hotel Fitland: In relatie met het Waterpark Dommelsvoort wordt nabij de A73 een hotel met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Die voorzieningen bestaan onder andere uit een driving-range voor golfers en een drijvend hotel (floatel). het plan is in ontwikkeling als Ontwerp;
- Kraaijenbergse Plassen, Hardweg 15: Dit bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de tijdelijke bestemming van de jachthaven aan de Hardweg 15 in een permanen-



Figuur 5 Kadastrale kaart met ingekleurd plangebied

Perceel	Eigenaar	Huidig gebruik	Toekomstig gebruik
139	't Loo Holdings BV.	Camping 't Loo	Watersportcamping + paviljoen
747	't Loo Holdings BV.	Camping 't Loo, Hardweg 10 inclusief toegang naar twee aanlegsteigers en huidige bedrijfsgebouwen aan Hardweg 10	Vernieuwde Camping 't Loo, Hardweg 10, inclusief toegang naar de waterplas met bestaande en nieuwe aanlegsteigers,
745	't Loo Holdings BV.	Woning: Hardweg 12, incl. tuin, eigen toegang en hekwerken	Bedrijfswoning: Hardweg 12, incl. tuin, eigen toegang en hekwerken
746	't Loo Holdings BV.	Bedrijfswoning Hardweg 10a inclusief tuin	Bedrijfswoning Hardweg 10a inclusief tuin
721	't Loo Holdings BV.	Populierenbosje	Groensingel + 30 kampeer-plaatsen in het groen met sanitairgebouw
11 (ged)	vd. Voordt	Grasland, speelterrein	Grasland/ speelterrein/ (nog in overleg)
74 (ged.)	v.d. Voordt	Grasland, deels verhard terrein, parkeren	Grasland, deels verhard terrein, parkeren
75 (ged.)	v.d. Voordt.	Grasland	Grasland, deels verhard terrein, uitbreiding parkeren
94 (ged.)	Gemeente	Grasland	Grasland, deels verhard terrein, uitbreiding parkeren
141 (ged.)	Gemeente	Groen, water, oever en twee aanlegsteigers inclusief toegangsweg en zwemstrand	Groen, water, oever, steigers voor 200 aanlegplaatsen, verbreding oever voor aanleg 42 chalets inclusief toegangsweg

Figuur 6 Tabel met bestaand en toekomstig gebruik kadastrale percelen plangebied

te bestemming. Tevens wordt de mogelijkheid geboden tot verdere opwaardering van de jachthaven, door o.a. extra ligplaatsen, een bedrijfswoning, enkele camperplaatsen en verbetering/uitbreiding van de bij een jachthaven behorende voorzieningen. Het ontwerp heeft van 27 maart tot en met 7 mei 2013 ter inzage gelegen. Het plan is op 5 november 2013 vastgesteld en is nu onherroepelijk .

- Linden, De Hostert 11, 2011: Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de bestaande boerderij aan De Hostert 11 te Linden ten behoeve van een recreatiebedrijf met 5 verblijfseenheden in de bestaande boerderij en 5 vrijstaande verblijfseenheden op het achtererf. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 4 september tot en met 15 oktober 2013.

2.3. Begrenzing plangebied

De omvang van de huidige camping beslaat circa 4,8 hectare. Hiervan is 3,6 hectare in eigendom. De overige 1,2 hectare wordt gepacht van eigenaar de heer v.d. Voordt en is in gebruik als parkeerruimte en speelweide.

Het plangebied beslaat de huidige camping plus het gedeelte dat is bedoeld voor de uitbreidingsplannen en is in zijn geheel circa 10 ha groot. De herinrichtingsplannen zijn als volgt verdeeld:

- 3,6 ha huidige camping;
- 1,8 ha uitbreiding oever;
- 0,55 ha, toe te voegen deel groenkamperen (huidig bosje);
- 0,45 ha + (aan te kopen deel parkeren van gemeente
- 0,4 ha spel, speeltuin en parkeren (aan te kopen deel van de heer v.d. Voordt);
- 3,2 ha water (omvang is variabel/diffuus gezien divers gebruik door zowel camping-gasten als omwonenden en passanten)

De percelen die deel uitmaken van het plangebied staan kadastraal bekend onder gemeente Cuijk, sectie M (zie figuur 5 en 6). Het betreft de volledige percelen 139, 721, 745, 746 en 747 en een gedeelte van de percelen 11, 74, 75, 94 en 141.

2.4. Vigerend Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de onderstaande bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan Beerse Overlaat (zie figuur 7):

- vastgesteld door de gemeenteraad van de (voormalige gemeente Beers) d.d. november 1993;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 juni 1994;
- onherroepelijk na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State d.d. 24 juni 1996.

Bestemmingsplan Beerse Overlaat, 1e partiële herziening (zie figuur 8):

- vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Cuijk d.d. 7 juni 1999;
- onherroepelijk na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State d.d. 21 december 1999

Bestemmingsplan Buitengebied Cuijk:

- vastgesteld door de gemeenteraad van de Cuijk d.d. 26 oktober 1998;
- gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 juni 1996;

Bestemmingsplan Buitengebied 2010 (in werking, beroep)

Dit plan voorziet in de actualisatie van de bestemmingsplannen Buitengebied Cuijk 1998, Buitengebied Haps 1994 en Beerse Overlaat. Hierbij worden de geldende regels

en plankaarten als basis gebruikt en aangevuld met reeds uitgevoerde plannen en nieuw beleid.

- gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Cuijk op 19 september 2011;
- De provincie heeft vervolgens een reactieve aanwijzing opgelegd. Dat houdt in dat bepaalde delen van het bestemmingsplan niet in werking treding.

Bestemmingsplan Kraaijbergse Plassen

In de directe omgeving van het plangebied vigeren diverse kleinere bestemmingsplannen. Ze zijn in 2013 samengebracht in een (conserverend) actualisatieplan bestemmingsplan voor de Kraaijbergse Plassen. Het plan heeft primair een conserverend karakter. Dit actualisatieplan sluit de plangebieden van in ontwikkeling zijnde bestemmingsplannen van Jachthaven Brasker en Camping "t Loo uit.

- gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Cuijk op 23 juli 2013;

2.5. Voorschriften vigerende bestemmingen

Het huidige campingterrein ligt binnen Bestemmingsplan 'Beerse Overlaat' en heeft de bestemming 'Oevergebied 1' met daarbinnen de zones RV (C) en RV (G) (zie figuur 7). Binnen elk van deze 2 zones is ondermeer toegestaan:

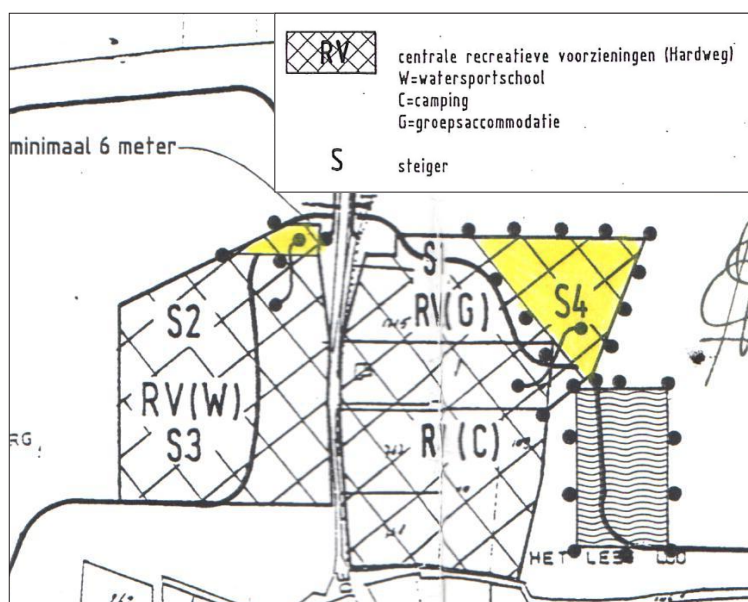
- gebouwen met een totale oppervlakte van 1000 m²
- mobiele verblijfseenheden met een dichtheid van maximaal 35 eenheden per hectare;
- een bedrijfswoning.

Het aansluitende water is opgenomen in de bestemming 'Waterrecreatie 1', onder meer bestemd voor waterrecreatie.

Ten aanzien van de in het plan 'Beerse Overlaat' vergunde aantal ligplaatsen van 3 en 15 stuks is bezwaar aangetekend door de gebr. Peters. Dit bezwaar is toegekend. Het aantal ligplaatsen is in de '1e partiële herziening' gewijzigd in 5 en 65 (zie figuur 8).

Op de plankaart is dit aangegeven met de aanduidingen 'S1' en 'S4' en hengelsport (zie figuur 7 en 8). Ter plaatse van deze aanduidingen zijn toegestaan:

- S1, 3 ligplaatsen, (vrijstelling tot 5)
- S4, 65 ligplaatsen, uitsluitend voor verblijfrecreanten op de camping (vergund binnen 1e partiële herziening).



Figuur 7 Vigerende plankaart 'Beerse Overlaat, gemeente Cuijk

schets 1 - uitbreiding bestemmingsvlak begrensd door vaarroute en zwemwateroevers

gebied waaraan goedkeuring is onthouden

A stylized illustration of a building facade. The upper part features a grid pattern with the letters '1W' repeated several times. Below the grid, the word 'LINDEN' is written in large, bold, capital letters. To the left of 'LINDEN', there is a small square containing the number '63'. The illustration uses a mix of black, white, and grey tones with a stippled texture.

- 15 -

Het voorgenomen uitbreidingsdeel aan de entreezijde aan de Hardweg Valt onder bestemmingsplan 'Beerse Overlaat'. Hier geldt de bestemming 'Tuinen en erven' (zie figuur 9). Deze zone is bestemd voor tuinen en erven. Er mag niet worden gebouwd en recreatief gebruik valt onder verboden gebruik.

Het parkeerterrein ligt binnen bestemmingsplan 'Kraaijenbergse plassen', de gronden zijn bestemd als 'Agrarische kernrandzone'. Er is goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Agrarisch gebied 2' zoals toegekend in het bestemmingsplan 'Beerse Overlaat'.

- *Door het ontbreken van de juiste bestemmingen op het plangebied is de uitvoering van het planvoornemen niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.*

3. Plangeschiedenis

3.1. Algemeen

De camping aan de Hardweg 10 te Linden (gemeente Cuijk) is al vanaf 1986 in eigendom en beheer van de familie Peters. De gebroeders Sander en Patrick Peters hebben het bedrijf in 1999 overgenomen van hun vader. De kampeeractiviteiten vinden plaats op het terrein van een voormalige champignonkwekerij, waarvan een deel van de gebouwen nog staat. De agrarische activiteiten zijn al sinds lange tijd beëindigd

Binnen de verblijfsrecreatieve sector vinden de laatste jaren sterke veranderingen plaats. Recreanten wensen een breder, luxer en ook duurzamer uitgevoerd aanbod van recreatiemogelijkheden, afgestemd op zijn individuele behoefte. Voor de continuïteit van het bedrijf is het inspelen op de veranderende markt van groot belang. Om een gevarieerder product te kunnen aanbieden willen de initiatiefnemers een grondige revisie van hun bedrijf doorvoeren, onderdeel van de plannen is een het omvormen en aanvullen van de bestaande mobiele verblijfsplekken naar immobiele plaatsen in de vorm van chalets. De plannen worden uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 3 en 4.

Sinds mei 2007 zijn de broers/firmenten Sander en Patrick Peters bezig met de voorbereiding van deze kwaliteitsslag. Op het eigen terrein is die inmiddels ingezet en deels gerealiseerd. De investeringen die gemoeid zijn met de kwaliteitsslag zijn alleen te realiseren door noodzakelijke vergroting van het bedrijfseconomisch draagvlak. Hiervoor is ondermeer een gedeeltelijke uitbreiding van het campingterrein nodig. De kwaliteitsslag is pas mogelijk na planologische goedkeuring door zowel gemeente als de provincie. De laatste jaren is daarover intensief overleg met de gemeente gevoerd. Ook de omwonenden zijn hierbij betrokken en geraadpleegd (zie paragraaf 3.3). De initiatiefnemers worden daarbij ondersteund door HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling te Afferden, de heren Bart Panis van en Nico van den Heuvel van Van Nuland & Partners te Eindhoven.

3.2. Ontwikkelde stukken

Binnen het initiatief zijn tot nu toe de volgende stukken ontwikkeld:

- masterplan ontwikkelingsplan camping 't Loo 'DommelsPoort': d.d. 1 december 2007, GEAR, A.L. van den Wollenberg;
- aangepast Masterplan ontwikkelingsplan camping 't Loo 'DommelsPoort': d.d. 18 april 2011, GEAR, A.L. van den Wollenberg;
- Rivas inpassingsplan, 2011
- Ontwerp- en inrichtingstekeningen, Kokke & van Rooij architecten, 2011/2012;
- Aanzet tot bestemmingsplan' toelichting planvoornemen ter beoordeling door de stichting Advisering Toerisme en Recreatie: d.d. 12 oktober 2011, HSRO;
- Exploitatieopzet aan de hand van de gefaseerde ontwikkeling door van Nuland & Partners.
- Voorontwerpbestemmingsplan Kraaijenbergse Plassen Camping 't Loo, Hardweg 10

3.3. Gevoerd overleg

Onderstaande tabel geeft een weergave van het gevoerde overleg met bevoegd gezag en betrokkenen tot aan medio 2012.

Besproken stuk	Datum	Met
Masterplan DommelsPoort 1-12-2007 (GEAR)	1 mei 2007	Gemeente Cuijk
	18 oktober 2007	Ambtelijke vertegenwoordiging
	14 november 2007	Dorpsraad Linden
	16 november 2007	Campgingasten
	20 november 2007	Inwoners Linden
Aangepast Masterplan DommelsPoort 18-4-2011 (GEAR)	2011	Insprekavond in Burcht
	2011	Overleg met dorpsraad
	24 maart 2011	Bewoners Linden, bespreken plan + alternatieven
Aangepast Masterplan DommelsPoort 18-4-2011 (GEAR) Aanzet tot bestemmingsplan (HSRO) Ontwerptekening (Kokke & van Rooij) Exploitatieopzet (van Nuland & Partners)	Voorjaar 2012	Gemeente Cuijk
		Stichting Advisering Toerisme en Recreatie (provincie Noord-Brabant)
Informatie-avonden Voorontwerp	12 november 2013	Infomiddag in de Burcht, georganiseerd door de gemeente
	6 februari 2013	Informereren dorpsraad
	14 februari 2013	Informereren en overleg buurtbewoners
	18 februari 2013	Informereren en overleg buurtbewoners

Figuur 10 Gevoerd overleg

3.4. Overeenkomsten en vooroverleg bevoegd gezag

In het raadsbesluit 18 april 2011 is gevraagd om verdere afstemming tussen initiatiefnemers en de gemeente /overheid /bevoegd gezag. Tijdens dit overleg moeten nadere afspraken gemaakt worden t.b.v. de botenhelling, de surfoever en het beheer & onderhoud van de parkeerterreinen en van de oever/zwemstrand.

- Een groot deel van deze afspraken is inmiddels afgestemd met de gemeente. De exacte kaders voor uitvoering, gebruik, onderhoud, beheer en (financiële) verantwoordelijkheden worden uiteindelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin ook afspraken rondom koop-, huur- en beheer van de diverse gronden worden opgenomen. Deze (niet openbare) anterieure overeenkomst maakt deel uit van dit bestemmingsplan.

4. Planbeschrijving

4.1. Het voornemen

Algemeen

In de directe omgeving van de Kraaijbergse Plassen zijn diverse recreatiebedrijven aanwezig of in ontwikkeling. Camping 't Loo bediende vanuit de aard van het bedrijf meer de markt van de goedkopere verblijfsvoorzieningen. De laatste jaren is ook de markt met betrekking tot het goedkopere segment aan verandering onderhevig. Waar voorheen op een camping verblijf in caravans, campers en tenten met gebruik van centrale sanitaire voorzieningen regulier was, vraagt de recreant nu om wat luxere verblijfsmogelijkheden met eigen sanitaire voorzieningen. Camping 't Loo wil op deze verandering van de markt inspringen door het realiseren van chalets (zie figuur 11). Het vigerend bestemmingsplan staat het bouwen van chalets niet toe.



Figuur 11 Referentie-afbeelding Chalet (Bron: aqualodge, Mullerhome)

Masterplan 'DommelsPoort' en bestemmingsplan 'Camping 't Loo, Hardweg 10'

Belangrijkste intentie van de initiatiefnemers is het tot stand brengen van een duurzame toekomstbestendige kwaliteitsverbetering in het plangebied. Het masterplan, met als werktitel ontwikkelingsplan 'DommelsPoort', is vastgesteld op 18 april 2011. De herziening van het bestemmingsplan heeft de titel 'Kraaijbergse Plassen, Camping 't Loo, Hardweg 10' gekregen.

- *De gemeente heeft op 18 april 2011 principemedewerking verleend aan het plan zoals omschreven in Masterplan Dommelspoort 2011, onder voorwaarde van goedkeuring van de plannen door de provinciale commissie Toerisme en Recreatie. De commissie heeft op 20 april 2012 een positief advies uitgebracht. Dit advies maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan*

Kwaliteitsverbetering

De beoogde duurzame en toekomstbestendige kwaliteitsverbetering kan ondermeer bereikt worden door sloop en sanering van bestaande verouderde bebouwing met deels asbest, verbreding van de bestaande activiteiten in samenhang met een hoogwaardige invulling en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De kwaliteitsverbetering wordt financieel mogelijk gemaakt door het vergroten van het aantal overnachtingsplaatsen. Het ontwikkelingsplan omvat verlenging van het kampeerseizoen, het vergroten van het aantal aanlegplaatsen, verhuur van boten. Daarnaast biedt het bedrijf ondersteunende diensten voor de plezierscheepvaart, waaronder een winkel en reparatie van watersportgoederen. Als nieuwe functie faciliteert het bedrijf verblijfsmogelijkheden voor hotel- en conferiegasten. Om de recreatieontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingplan nodig.

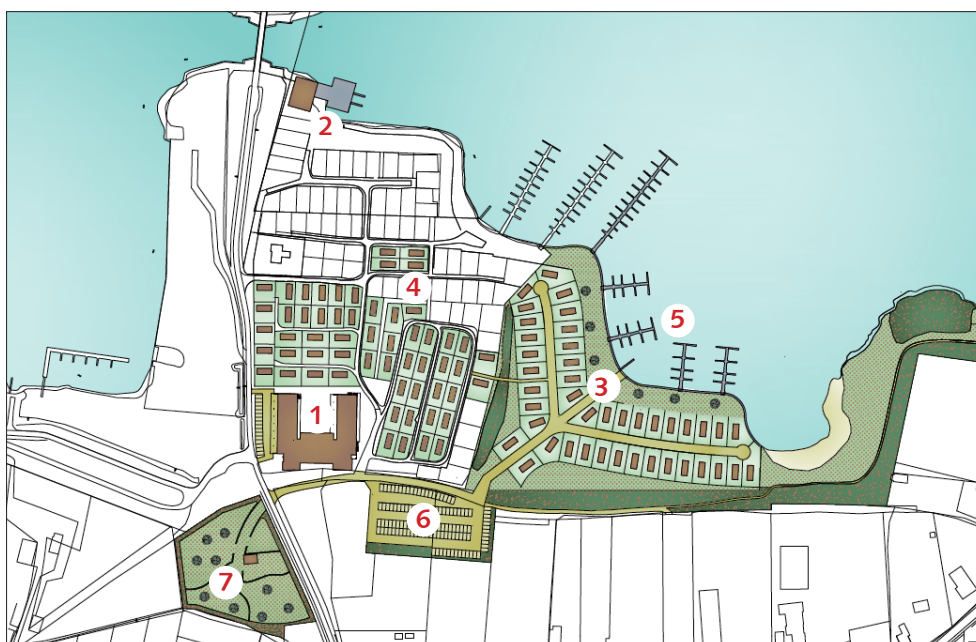
Evenementen

Met het organiseren van evenementen wil de camping inspelen op de vraag vanuit de markt naar bijzondere activiteiten en vormen van tijdsbesteding. Het gaat dan om kleinschalige activiteiten die speciaal passend zijn voor de locatie. Denk bijvoorbeeld aan watergerelateerde sport- en spel- of theaterachtige activiteiten. Het houden van een lokale streekmarkt met proeverij of vormen van sponsorinzamelingen.

- *Opgemerkt wordt dat voor elk evenement steeds apart toestemming gevraagd moet worden. Via de in de regels opgenomen 'nadere eisen' is de gemeente bevoegd aanvullende voorwaarden te stellen.*

4.2. Planbeschrijving beknopt

Het plan 'DommelsPoort' bestond oorspronkelijk uit negen onderdelen (zie figuur 12 voor de inrichtingstekening). In het raadsbesluit van 18 april 2011 heeft de gemeente aan zeven onderdelen principemedewerking verleend. Deze onderdelen worden onderstaand eerst kort en vervolgens uitgebreider omschreven.



Figuur 12 Inrichtingstekening plangebied, (bron: Kokke en Van Rooij, architecten)

Onderdelen waaraan principemedewerking is verleend:

1. realiseren nieuw hoofdgebouw, totale oppervlakte 1700 m², met daarin o.a. appartementen, horeca, (watersport)winkel, receptie, kantoor, werkplaats, en ruimte voor recreatie ondersteunende activiteiten, zoals all weather en wellness;
2. realiseren nieuw paviljoen met horeca- en conferentieruimte met terras, totale oppervlakte 300 m² (exclusief terras);
3. plaatselijk verbreden van de oever voor het plaatsen van 42 chalets in twee verspringende rijen;
4. herontwikkelen van deel van de bestaande camping met een reductie van 10 plaatsen van 150 naar straks 140 plaatsen (zonder de uitbreidingsdelen);
5. realiseren extra aanlegsteigers voor totaal 200 aanlegplaatsen. De bestaande twee steigers blijven behouden;
6. uitbreiden van de parkeerplaats bij de entree van de camping tot maximaal 120 parkeerplekken. Als nog extra parkeercapaciteit nodig is, kan gebruik gemaakt worden

van een gemeentelijk terrein aan de andere zijde van de Hardweg, vlakbij de jachthaven van Brasker. Deze strook grond op de surfoever kan langdurige gepacht worden van de gemeente voor parkeergebruik (zie figuur 23, met tabel te verwachten verkeersgeneratie);

7. faciliteren 'kamperen in het groen' voor 30 kampeerplaatsen, inclusief de aanleg van bijbehorende infrastructuur en één sanitairgebouw/dienstgebouw van maximaal 200 m².

Huidig en toekomstig gebruik percelen

In figuur 5 en 6 is op het kaartje plus bijbehorende tabel, het eigendom, het huidige plus het toekomstige gebruik van de diverse percelen afleesbaar.

4.3. Planbeschrijving uitgebreid

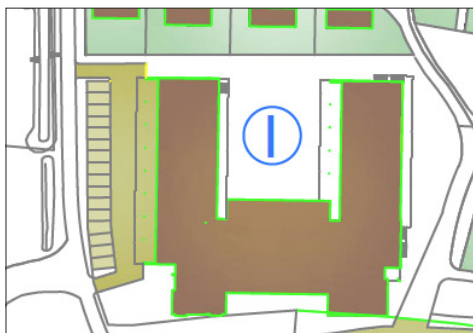
4.3.1. Planonderdeel I, vernieuwing en uitbreiding van het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw van de camping, inclusief een vrijstaand sanitair blok zijn aan grondige revisie toe. De verouderde deels asbestbevattende bebouwing wordt gesaneerd. De functies (sanitair, café, cafetaria, restaurant en receptie/kantoor worden vernieuwd en ondergebracht in een nieuw multifunctioneel hoofdgebouw. (zie figuur 13 en 14) Ze blijven grofweg met dezelfde maatvoering behouden. Zo neemt de toegestane nokhoogte slechts met een 0,5 m toe. Onderzoek heeft uitgewezen dat de bestaande maatvoering zo goed als adequaat is voor de huidige en de toekomstige situatie.



Figuur 13 Gevelaanzicht vanaf entree camping (bron: Kokke en van Rooij, architecten)

Binnen het hoofdbebouw worden daarnaast ook een vergrote watersportwinkel met showroom en een gecombineerde opslag/werkplaats opgenomen. In de werkplaats kunnen naast regulier onderhoud ook reparaties ten behoeve van de watersport uitgevoerd worden. Ook is een deel van de detailhandel in gebruik als supermarkt/kampwinkel. Voor de detailhandel is een opschaling voorzien van nu 100 naar straks 500 m². Daarnaast worden als nieuwe functie in het hoofdgebouw een 20-tal appartementen gerealiseerd. Om en in het hoofdgebouw komen daarnaast nog ondersteunende dagrecreatieve voorzieningen ten behoeve van de recreatievoorziening.



Figuur 14 Detail inrichtingstekening okt 2012, plandeel 1: Hoofdgebouw (bron: Kokke en van Rooij, architecten)

In de uitwerking van regels en verbeelding zullen de volgende punten in acht genomen moeten worden:

- toegestane bebouwingsoppervlakte in het vigerende bestemmingsplan is 1100 m² (1000 m² + 10%). Dit is te krap. Voor het nieuwe hoofdgebouw is een bouwvlak van 1700 m² nodig;
- in de huidige bebouwing mag maximaal 100 m² voor detailhandel gebruikt worden. Dit is te krap en wordt verruimd naar 500 m²;
- binnen de toegestane bebouwing mag maximaal 200 m² voor horeca gebruikt worden;
- op perceel 139 (= locatie paviljoen) is in het huidige bestemmingsplan 1100 m² (1000 m² + 10%) bebouwing toegestaan. Voor uitvoering van het paviljoen is 300 m² voldoende. Door de planologische overgebleven ruimte van het bouwvlak door te schuiven naar perceel 147 kan het bouwvlak voor het hoofdgebouw vergroot worden tot 1700 m²;

4.3.2. Planonderdeel 2: strandpaviljoen annex waterterras

In 2006 is een oeverstrook aan de noordwestelijke kant van de camping aangekocht. Deze strook van 0,9 ha ligt vlak bij de brug in de Hardweg en is daarmee een uitermate aantrekkelijk presentatiepunt. Het is de bedoeling om dit punt als visitekaartje van Camping 't Loo te ontwikkelen (zie figuur 15). Volgens het huidige bestemmingsplan is ter plekke horeca onder voorwaarden toegestaan, ook is er de mogelijkheid tot een verhuurpunt van boten.



Figuur 15 Detail inrichtingstekening okt 2012, plandeel 2: Paviljoen, (bron: Kokke en van Rooij, architecten)

Op deze bijzondere locatie wordt een paviljoen gebouwd met een aan het water liggend terras (mogelijk overdekt en verwarmd). Gebruik van dit paviljoen is beoogd voor zowel campinggasten, als passanten, omwonenden en andere belangstellenden. De plek zal vanwege de hoogwaardige en aantrekkelijke uitstraling een trekpleister vormen voor de camping. Vanaf het terras is het mogelijk de diverse (water)activiteiten rondom de camping op en om het water te volgen. De plek wordt daarnaast ook ingericht als conferentieoord voor groepen van beperkte omvang. Denk daarbij aan (studie)groepsbijeenkomsten en vergaderingen. De toegang vanaf de Hardweg richting het paviljoen wordt verbeterd ten behoeve van gasten en bevoorrading. Het paviljoen zal een sterke kwaliteitsverhogende uitwerking op het gebied hebben en levert veel extra service/gebruiksmogelijkheden voor zowel campinggasten als passanten en omwonenden

In de uitwerking van regels en verbeelding zullen de volgende punten in acht genomen moeten worden:

- bouwvlak toekennen van maximaal 300 m², bestaande uit; een horecadeel van circa 100 m², een conferentiedeel van circa 100 m² en een utiliteitsdeel van circa 100 m²;
- terras aan het water, circa 200 m²;
- mogelijkheid van flexibel gebruik, zodat conferentieruimten en horecaruimten naar behoeften kunnen worden aangepast c.q. uitgewisseld;

4.3.3. Planonderdeel 3: uitbreiding camping

Een strook langs de oever van de camping is aangekocht ter uitbreiding van de camping. Op deze verbrede oeverzone worden maximaal 42 chalets geplaatst. Aan de oostzijde wordt vlakbij het zwemstrand een verkoopkiosk geplaatst. De chalets worden onderling verspreidend verdeeld over twee rijen (zie figuur 16, voor een detail uit de inrichtingstekening). Er mag niet geparkeerd worden bij deze chalets, zodat voor bezoekers en gasten een optimaal uitzicht op het water behouden blijft. Ook extra aanbouwen of het aanbrengen van andere wijzigingen zijn bij de chalets niet toegestaan. Langs de verbrede oeverzone wordt waar mogelijk een ecologische zone aangebracht t.b.v. het versterken van de natuur- en landschapswaarden. Voor een optimale afwatering van hemelwater wordt extra aandacht gegeven aan de samenstelling van het ophoogmateriaal.

In de uitwerking van regels en verbeelding zullen de volgende punten in acht genomen moeten worden: :

- De chalets hebben een kaveloppervlakte van 200-220 m² en een bebouwingsoppervlakte van 70 m²;
- De omvang van de uitbreiding van de oever beslaat 1, 8 ha. Hiervan is circa 1,2 ha nodig voor het ruimtebeslag van de chalets inclusief ontsluiting. De overige ruimte is nodig voor een groenstrook, taluds aan de waterkant en een wandelpromenade;



Figuur 16 Detail Inrichtingstekening okt 2012, plandeel 3 en 5: Chalets met aanlegsteigers, (bron: Kokke en van Rooij, architecten)

4.3.4. Planonderdeel 4: herinrichting huidige camping

De camping beschikt nu over 150 recreatieverblijfplekken waarvan: 12 toeristische kampeerplaatsen, 35 jaarplaatsen voor seizoenskampeerders en toercaravans, 90 jaarplaatsen en 13 verhuurcaravans. De plekken zijn gevarieerd ingevuld en kent deels moderne starcaravans naast meer verouderde exemplaren. Ook de omvang van de kampeerplekken varieert in grootte. .



Figuur 17 Detail inrichtingstekening okt 2012, plandeel 4: herinrichting camping, (bron: Kokke en van Rooij, architecten)

Op dit moment worden de vrijgekomen verouderde aluminium stacaravans, vervangen door moderne chalets met ruim comfort, (zoals verwarming, eigen sanitair en, adequate keukenvoorzieningen, etc.). Inmiddels zijn er 40 chalets gerealiseerd. Ook is het de bedoeling om de kleinere percelen te laten vervallen en daarvoor in de plaats ruimere percelen aan te bieden. Het aantal campingplaatsen binnen planonderdeel 4 zal hierdoor verminderen met circa tien plaatsen tot 140 plaatsen. De uitstraling van de camping zal door de omvang van de plekken en de modernere uitvoering van de chalets sterk verbeteren

4.3.5. *Planonderdeel 5: uitbreiding aanlegmogelijkheden*

Het sterke punt van plan 'DommelsPoort' is de camping (verblijfsmogelijkheden) met aangrenzend water en aanlegsteigers (gebruiksmogelijkheid). Door toevoeging van het oevergebied wordt het mogelijk het aantal aanlegplaatsen te vergroten en de kwaliteit van het steigergebied te verbeteren. De aanlegplaatsen zijn vooral bedoeld voor de campinggasten. Daarnaast worden circa 50 plaatsen gereserveerd bedoeld voor kort verblijf van bijv. passanten en voor de verhuur/verkoop voor diverse bootjes. Op deze wijze kan men tegemoet gekomen aan de diverse behoeften van de campinggasten. Totaal gaat het op om uitbreiding van de bestaande capaciteit van 100 naar totaal 200 aanlegplaatsen. Om te voorkomen dat de steigers te nadrukkelijk aanwezig zijn, worden de voorzieningen gespreid aangebracht (zie tekening figuur 17).

In de uitwerking van regels en verbeelding zullen de volgende punten in acht genomen moeten worden:

- opnemen verruiming van aanlegplaatsen tot maximaal 200;
- De strook water voor de aanlegsteigers plus gebruik watersport wordt gehuurd van de gemeente. Afspraken hierover worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

4.3.6. *Planonderdeel 6: Uitbreiding parkeermogelijkheden*

Om de inrichting van de camping te optimaliseren en extra kwaliteit te geven, is het belangrijk om het terrein met name langs de oever zoveel mogelijk autovrij te houden. Om dit te kunnen realiseren is extra parkeergelegenheid nodig.

Het huidige (nu niet planologisch aangewezen) parkeerterrein ligt tussen de kern Linden en de entree van de camping. Het is groot 1,2 ha en wordt gepacht. Het bestaat deels uit verharding en deels uit gras. Het terrein is op dit moment geschikt voor zo'n 35 voertuigen. Aangrenzend, oostelijk daarvan ligt een perceel grond van de gemeente Cuijk. De uitbreiding van het huidige aantal parkeerplaatsen is daar voorzien. Het parkeerterrein wordt geschikt gemaakt voor maximaal 120 parkeerplekken (zie figuur 18). Voor een optimale afwatering wordt langs de noordzijde een infiltratiegreppel aangelegd en wordt gebruik gemaakt van deels waterdoorlatende verharding. Door ruim gebruik van blijvend groen wordt het parkeerterrein op visueel aantrekkelijke wijze ingepast. Hiervoor is een speciaal inpassingsplan ontwikkeld (zie ook paragraaf 4.4). Als nog extra parkeercapaciteit nodig is, kan gebruik gemaakt worden van een terrein aan de overzijde van de Hardweg. Dit terrein op de surfoever kan langdurig gepacht worden van de gemeente.



Figuur 18 Detail inrichtingstekening, plandeel 7: parkeren, sept 2013
(bron: Kokke en van Rooij, architecten)

In de uitwerking van regels en verbeelding zullen de volgende punten in acht genomen moeten worden:

- Het toestaan van maximaal 120 parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij de entree van de camping;
- parkeerterrein optimaal inpassen met groen rondom;
- opnemen landschappelijke inpassing als 'groen' bestemming

4.3.7. Planonderdeel 7: kamperen in het groen

Het profiel van het recreatiebedrijf is pas compleet als ook 'Groen kamperen' behoort tot het pakket van aangeboden voorzieningen. Aan de Hardweg, net voor de entree van de camping ligt een bosperceel van 0,55 ha met populieren dat hiervoor geschikt is. De populieren zijn kaprijp, er geldt wel een herplantplicht. Deze herplant hoeft niet op locatie plaats te vinden; alternatieven zijn voorhanden. In overleg met betrokken partijen is gekozen voor herplant op een perceel in Haps. Verschillende deelnemers verzorgen op dit perceel een deel herplant afkomstig van diverse projecten. De locatie en invulling van de beplanting gerelateerd aan het populierenbosje is inmiddels afgestemd. De organisatie en wijze van beheer zijn inmiddels vastgelegd. De beplanting langs de rand van het planonderdeel 'Kamperen in het groen' blijft gehandhaafd (zie ook paragraaf 6.7.6).



Figuur 19 Detail inrichtingstekening okt. 2012, plandeel 7: 'Groen kamperen' (bron: Kokke van Rooij, architecten)

Na de kap wordt op deze locatie een kleinschalige kampeervoorziening gecreëerd met maximaal 30 kampeerplaatsen plus een sanitairgebouw (zie figuur 19). Op het terrein kunnen diverse soorten van seizoenskampeers terecht, zoals campers, fietskampeers, tenten, vouwwagens en/of caravans. Er komen geen jaarplaatsen. Het 'groen kamperen' verbreedt het aanbod en verstevigt het draagvlak voor een hoogwaardig recreatiebedrijf. Omdat dit terrein vlakbij de kern van Linden ligt, wordt voor dit deel extra aandacht aan de ruimtelijke inpassing gegeven. Gekozen is voor een relatief beperkt aantal plaatsen met daaromheen veel groen om een visueel aantrekkelijk beeld te creëren. Dit zal zowel voor gebruikers als omwonenden en passanten een aantrekkelijke in het landschap passende uitstraling geven. Dit onderdeel maakt deel uit van het inpassingsplan opgesteld door Rivas (zie figuur 20).

Onderstaande lijst benoemt de diverse aandachtspunten van belang bij uitvoering van 't kamperen in 't groen:

- bouwvlak nodig voor de sanitaire voorzieningen 200 m²;
- diverse opties voor herplantplicht uitwerken;
- quickscan flora-fauna nodig (speciale aandachtspunt voor vleermuizen)

4.4. Landschappelijke inpassing

Veel zorg wordt gegeven aan een goede landschappelijke inpassing van de herinrichting en de uitbreidingsplannen. Naast wenselijk vanuit een goede en gezonde bedrijfsvoering is dit ook een vraag vanuit het bevoegd gezag. In de Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Brabant wordt nadrukkelijk gevraagd om bij ruimtelijke ontwikkelingen, met name in het buitengebied, aantoonbaar te investeren in de kwaliteit van het landschap. Een divers pakket aan maatregelen kan hiertoe bijdragen. Denk daarbij niet alleen aan groeninpassingen maar ook aan bijvoorbeeld extra aandacht voor te slopen/vervangen of te renoveren verouderde bebouwing of het verbeteren van de infrastructuur. Deze vraag en de bijbehorende voorwaarden wordt verder toegelicht in hoofdstuk 5 beleidskader, paragraaf 5.2.2.

- *De afstemming over de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is de afgelopen periode besproken met alle betrokkenen. Onderstaand volgt een korte omschrijving van de gevolgde aanpak en werkwijze voor de inpassingsplannen ter verbetering van de landschappelijke/ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast worden afspraken rondom de financiële afwikkeling t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit, de landschappelijke inpassing, koop-, huur- en beheer van gronden vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de gemeente. In 2013 is al een start gemaakt met de asbestverwijdering van het hoofdgebouw.*

4.4.1. Aanpak inpassingsplan en verbetering kwaliteit

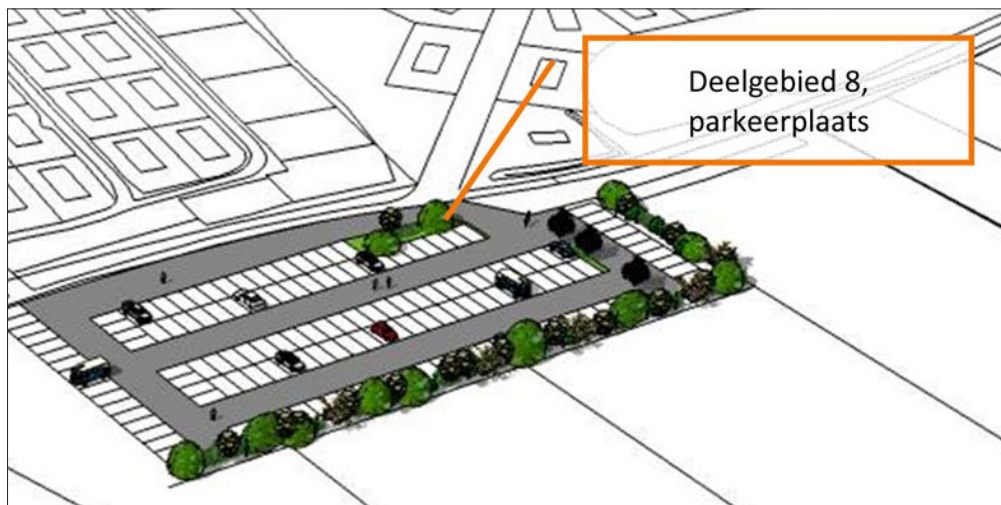
Wat betreft het zorgvuldig inpassen van de nieuwe ontwikkelingen is in 2011 een inpassingsplan opgesteld door Rivas. Dit Inpassingsplan is samen met de andere stukken opgestuurd ten behoeve van de toetsing van de plannen door de Provinciale Adviescommissie Toerisme en Recreatie. Dit inpassingsplan is speciaal gericht op de planonderdelen 7, 'Groen kamperen' en 6, 'Parkeerterrein'. Voor beide planonderdelen is een optimale landschappelijke inpassing extra wenselijk. Het inpassingsplan maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan (zie figuur 20 en 21 voor twee visualisaties).



Figuur 20 Uitsnede visualisatie 'kamperen in 't groen' (bron: Rivas, inpassingsplan)

Uitgangspunt is dat de bestaande kwaliteit van het landschap zo min mogelijk wordt aangetast door de ontwikkelingen en dat, waar haalbaar, landschapsversterkende elementen worden aangebracht. Beoogd wordt een duurzame toekomstbestendige landschappelijke inpassing tot stand te brengen. Wat betreft het parkeerterrein is het aantrekkelijk om het landschap zo min mogelijk te verstoren met het zicht op de auto's. Voor de gebruikers van 'het groen kamperen' geeft het veel meerwaarde als de kampeerplekken optimaal zijn omringd met begroeiing, (zie ook paragraaf 6.6.7)

In het inpassingsplan is gekozen om op essentiële locaties groenstroken en beplanting aan te brengen met geschikte inheemse soorten. Voor het parkeerterrein wordt gedacht aan een omzooming met: hult, taxus, liguster, beuken, fatsia japonica, prunus lusitana. Voor het planonderdeel 'kamperen in 't groen' wordt gedacht aan toepassing van: hult, taxus, liguster, beuken-, eiken- en notenbomen.



Figuur 21 Uitsnede visualisatie 'inpassing parkeerterrein (bron: Rivas, inpassingsplan)

Naast een doordachte keuze en toepassing van beplanting kan extra ruimtelijke kwaliteit ook bereikt worden door zorgvuldig en met veel aandacht om te gaan met de bouwplannen. Bij het uitwerken van de bouwplannen is naast de functionele eisen nadrukkelijk ook gekeken naar de impact van de bebouwing op de omgeving. Zo wordt de nieuwe bebouwing van zowel het hoofdgebouw als het paviljoen uitgevoerd in een hoogwaardige kwaliteit nieuwbouw uitgevoerd met materialen passend in de omgeving. (Zie figuur 13, voor het gevelbeeld van de nieuwbouw). Ook de vervanging van de bestaande verouderde stacaravans door de luxe uitgevoerde chalets draagt veel bij aan de uitstraling van het totaal.

- *Het inpassingsplan (Rivas 2011) maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan. De afgelopen periode is dit plan in overleg met betrokkenen en bevoegd gezag verder uitgewerkt en verfijnd..Met het inpassingsplan wordt extra zorggedragen dat de functies en activiteiten van de camping door een groene en agrarische buffer gescheiden blijven van de kern Linden. De nieuwe chalets zullen door de deels al bestaande buffer niet zichtbaar zijn vanaf Linden zie figuur 22). Het nieuwe parkeerterrein wordt langs twee zijden omzoomd met een strook groen. Voor de zichtzijde vanaf linden is een extra brede strook voorzien. In verband met de veiligheid en sociale controle blijft het zicht aan de westzijde en rondom de kinderspeelplaats open.*



Figuur 22 bestaande 'groenbuffer' blijft behouden voor afscherming chalets

4.5. Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Hardweg en de Kerkstraat door het dorp Linden. De afwikkeling van het verkeer in de toekomstige situatie is onder de aandacht van alle betrokkenen. Naast de ontwikkelingsplannen van Camping 't Loo is ook de naastgelegen Jachthaven nu bezig met ontwikkelingsplannen. De gemeenteraad van Cuijk heeft in 2011 besloten aan beide ontwikkelingen haar goedkeuring te verlenen. Het voorontwerpbestemmingsplan voor de jachthaven heeft reeds de inspraakprocedure doorlopen. Bij zowel gemeente als beide initiatiefnemers was er behoefte aan een onafhankelijk verkeersonderzoek om de gevolgen van beiden ontwikkelingen voor het verkeer in Linden in kaart te brengen. Dit onderzoek wordt in de volgende paragraaf beschreven.

- Naar aanleiding van de inspraakreacties en de daarin uitgesproken zorg aangaande het verkeer is in 2013, een visie op de mogelijke wijze van verkeersafwikkeling opgesteld. Deze visie wordt besproken in paragraaf 4.5.3.

4.5.1. Verkeersonderzoek VAGN

De gemeente Cuijk heeft mede uit naam van de initiatiefnemers van de jachthaven en de camping opdracht gegeven aan VAGN (adviseurs voor verkeer, vervoer en infrastructuur). voor een onafhankelijk verkeersonderzoek. Het doel van het onderzoek was om de invloed van beide recreatieve ontwikkelingen aan de Hardweg op het verkeer in Linden te onderzoeken. Meer concreet betekent dit een vergelijking van de omvang van het verkeer tussen de huidige en de toekomstige planologische situatie. Het rapport (VAGN, NB-1203A, d.d. 27 september) maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan. Zie figuur 23 voor de overzichtstabel verkeersgeneratie recreatievoorzieningen Linden. Onderstaand volgt de een toelichting op het onderzoek en de conclusie.

Afbakening van het project

"Dit rapport beoogt een korte en heldere weergave te geven van de verkeerskundige effecten (op het lokaal wegennet in en rond Linden) als gevolg van de twee toeristisch-recreatieve voorzieningen in Linden. Daarbij wordt antwoord gegeven op de door de gemeente Cuijk geformuleerde onderzoeksvragen.

Deze onderzoeksvragen zijn:

1. Wat zijn de huidige (auto)verkeersstromen op de Hardweg, Kerkstraat, Steegstraat en Oostermeerweg
2. Wat is de mogelijke toename van verkeer uitgaande van het huidige bestemmingsplan?

Overzichtstabel verkeersgeneratie recreatievoorzieningen Linden

Camping 't Loo

Functie	kencijfer	huidig	verkeers- generatie	minimum	gemiddelde weekdag	maximum	toekomstig	verkeers- generatie	minimum	gemiddelde weekdag	maximum
Standplaatsen (exclusief chalets)	0,4	125 stuks	50	50	50	85	30	12	12	12	20
Chalets (50% verkeersgeneratie, zie rapport, 4.1)	2,1 - 2,3	40 stuks	42 - 46	42	42 - 46	46	182	88 - 96	191	191 - 209	355
Woning	8 - 9	2 stuks	16 - 18	16	16 - 18	18	2	16 - 18	16	16 - 18	18
Hotelkamers / appartementen	13,5 - 16,4						20	27 - 33	27	27 - 33	33
Afmeerplaatsen voor dagrecreatie	0,266						53		14	14	24
Totaal / maximaal			108 - 114	108	108 - 114	131			248	260 - 286	450

Voor het berekenen van de maximale verkeersgeneratie voor de functies standplaatsen, chalets en afmeerplaats is gerekend met een factor 1,7 voor het hoogseizoen.

Jachthaven Brasker

Functie	kencijfer	huidig	verkeers- generatie	minimum	gemiddelde weekdag	maximum	toekomstig	verkeers- generatie	minimum	gemiddelde weekdag	maximum
Aanlegplaatsen	0,266	50 stuks	13	13	13	20 - 108	240	64		64	96 - 531
Watersportwinkel		100 m2	5	5	5	42					
Horeca		200 m2	21	21	21	21					
Overdekt zwembad	28,8 - 34,2	1.300 m2	374 - 445	374	374 - 445	445					
Overdekt zwembad	28,8 - 34,3	1.500 m2	432 - 513	432	432 - 513	513					
Squashhal	24,4 - 26,2	1.300 m2	317 - 341	317	317 - 341	341					
Squashhal	24,4 - 26,3	1.500 m2	366 - 393	366	366 - 393	393					
Overnachtingsaccommodatie	13,5 - 16,4	23 kamers	15 - 16	15	15 - 16	16	11	4	8	4	7
Woning	0,4						1	8 - 9	8	8 - 9	9
Totaal / maximaal	8 - 9		513	432	432 - 513	513		76 - 77	8	76 - 77	112 - 547

Voor het berekenen van de maximale verkeersgeneratie voor de functie aanlegplaatsen en watersportwinkel is gerekend met een factor 8,3 voor het hoogseizoen. Ook is gerekend met een verkeersgeneratie van 1,5 op basis van eigen waarnemingen Brasker.

Zwemstrand

Functie	kencijfer	huidig	verkeers- generatie	minimum	gemiddelde weekdag	maximum	toekomstig	verkeers- generatie	minimum	gemiddelde weekdag	maximum
Zwemstrand (kencijfer openlucht zwembad)	5,4 - 6,4	10.000 m2	540 tot 640	540	540 - 640	640	0 m2	0	0	0	0

Figuur 23 overzichtstabel verkeersgeneratie recreatievoorzieningen Linden (bron: VAGN, NB-1203A)

3. Wat is de mogelijke toename van verkeer uitgaande van het nieuwe, concept-bestemmingsplan?
4. Waar kunnen als gevolg van deze toename knelpunten ontstaan ten aanzien van doorstroming of verkeersveiligheid, mede gelet op de recreatieve fietser? Welke indicatieve maatregelen zijn nodig?"

Conclusie

"De huidige verkeersintensiteiten op de verschillende straten en wegen in en rond Linden zijn erg laag, zo blijkt uit de tellingen die in mei 2012 zijn gehouden. De maand mei is een gemiddelde maand, waarin al een deel van de recreatie-activiteiten aangevangen zijn, maar waarbij het nog geen hoogseizoen is. Op zomerse dagen zal de hoeveelheid verkeer echter beduidend drukker zijn, zo moet gezegd. Het meeste verkeer is waargenomen op de Kerkstraat (703 motorvoertuigen per etmaal) en op de Oostermeerweg (700 motorvoertuigen per etmaal), het minste verkeer is geteld op de Hardweg buiten de bebouwde kom (162 motorvoertuigen per etmaal). De hoeveelheden verkeer zouden geen probleem kunnen vormen voor de bestaande infrastructuur, ondanks dat voetpaden of trottoirs structureel ontbreken.

De bestaande Camping 't Loo is gerealiseerd binnen het vigerende bestemmingsplan, en kent een maximale verkeersgeneratie van 108 tot 114 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag in een gemiddelde maand. In de zomermaanden zal het aantal hoger zijn, in de wintermaanden mogelijk lager.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is Jachthaven Brasker niet toegestaan; deze is er nu op basis van een tijdelijke vergunning. Wel zijn dagrecreatieve voorzieningen toegestaan op deze plek toegestaan, die een aanzienlijk grotere verkeersgeneratie kunnen hebben dan de huidige jachthaven. De maximaal te verwachten verkeersgeneratie van 513 motorvoertuigen per etmaal wordt bereikt bij 1.500 m² openlucht zwembad.

Binnen de toekomstige bestemmingsplangrenzen ligt ook een deel van het zwemstrand, waarvan circa 10.000 m² verdwijnt voor de camping. Met de kencijfers voor een openlucht zwembad als referentie zou dit tussen 540 en 640 motorvoertuigen per etmaal genereren op de mooiste dagen van het jaar. In de huidige situatie kan dat leiden tot een totale verkeersgeneratie voor het gebied binnen het bestemmingsplan van 1.080 tot 1.267 motorvoertuigen per etmaal.

De mogelijkheden die binnen het nieuwe bestemmingsplan voor de camping worden geboden, kunnen leiden tot een verkeersgeneratie tot 260 - 286 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag in een gemiddelde maand. In de zomermaanden zal het aantal hoger zijn, in de wintermaanden lager.

Voor de jachthaven daarentegen zal het opnemen van het huidig gebruik binnen een nieuw bestemmingsplan leiden tot een reductie van de maximale verkeersgeneratie. De jachthaven zal leiden tot 76 - 77 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag in een gemiddelde maand. In het hoogseizoen zal dit hoger zijn en kunnen 96 - 531 motorvoertuigen per etmaal verwacht worden.

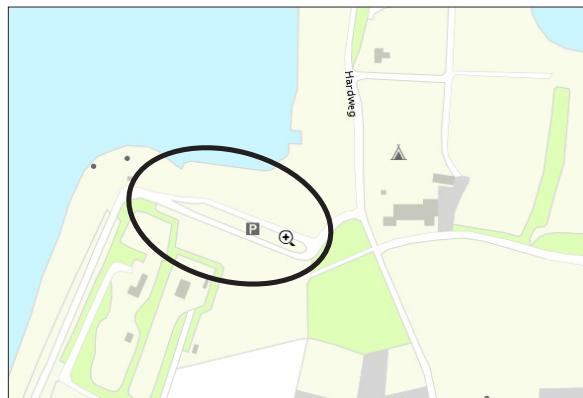
Door de opheffing van een deel van het zwemstrand komt de verkeersgeneratie van 540 tot 640 motorvoertuigen per etmaal te vervallen. Deze dienen in mindering gebracht te worden op het totaal van verkeersgeneratie, wat daarmee in de beoogde situatie op 336 – 363 motorvoertuigen per etmaal komt in op een gemiddelde weekdag, tot 662 – 997 motorvoertuigen in het hoogseizoen.

De ontwikkelingen die beoogt zijn voor de camping en de jachthaven leiden tot een maximum verkeersgeneratie van 997 motorvoertuigen, tegen maximaal 1.284 motorvoertuigen op basis van vigerende bestemmingsplannen. Dat is een afname van 287 motorvoertuigen per etmaal (22%).

Als gevolg van de verhoudingsgewijs sterke daling van het autoverkeer, zullen de plannen op de wegen en straten in en rond Linden niet tot knelpunten of verkeersonveilige situaties leiden. Integendeel, in theorie zou het juist rustiger moeten worden. Kanttekening daarbij is uiteraard dat het formele gebruik van de locatie jachthaven en het feitelijk gebruik sterk van elkaar verschillen. De afname van verkeer is daarom voornamelijk een theoretische afname, waarvan in de dagelijkse praktijk weinig merkbaar zal zijn.

Desondanks blijft de Hardweg binnen de bebouwde kom een aandachtslocatie. Door de huidige en nog te verwachten hoeveelheid recreatieve fietsers en motorvoertuigen, in combinatie met de smalle rijbaan, worden op hoogtijdagen ongewenste en potentieel onveilige situaties verwacht. Een verbreding van de Hardweg tussen de entrees van de camping en de jachthaven en de Kerkstraat wordt ook zonder ontwikkelingen bij de camping en jachthaven aanbevolen. Ogenscheinlijk is er in de bermen voldoende ruimte om dit te realiseren. Daarbij moet uiteraard een voorbehoud gemaakt worden voor de eventuele aanwezige ondergrondse nutsvoorzieningen, die een beperking kunnen vormen, maar dit kan onderwerp zijn van nader verkennend onderzoek”.

- *Afgezet tegen de planologische ruimte die er nu is genereren de toekomstige recreatieve ontwikkelingen van camping en jachthaven geen extra verkeersbewegingen. Wel is in het onderzoek naar voren gekomen dat het profiel van de Hardweg aan de smalle kant is. Los van de ontwikkelingen van camping en jachthaven wordt daarom aanbevolen om de Hardweg deels te verbreden. Dit betreft dan het gedeelte tussen de entrees van camping en jachthaven en de Kerkstraat.*



Figuur 24 Extra parkeerruimte aan overzijde Hardweg (bron: Ruimtelijke Plannen)

4.5.2. Parkeren

Parkeren vindt deels plaats binnen het plangebied en aanvullend op gemeentelijk terrein. Tegenover de entree van de camping wordt een gedeelte van de percelen 74, 75 en 94 hiervoor ingericht. Deze percelen beslaan het huidige speeltuintje bij de entree + het bestaande parkeerterrein tegenover het hoofdgebouw. Het parkeerterrein wordt in de nieuwe situatie uitgebreid. De maximale capaciteit van dit terrein bedraagt 120 parkeerplaatsen. In geval van een parkeerbehoefte boven de 120 plaatsen, kan aanvullend gebruik gemaakt worden van een gemeentelijke terrein aan de andere zijde van de Hardweg vlakbij de jachthaven (zie figuur 24). Er is dan ook geen zorg over de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen.

nr.	Omschrijving	Kencijfer volgens CROW/gemeente	PP	Toelichting
1	20 app/hotel	1 per kamer	20	Parkeerterrein bij ingang
1	Detail 500 m ² bvo	6,5 per 100 m ²	32,5	parkeerterrein bij ingang
1	Horeca 400 m ²	4 per 100 m ²	16	Parkeerterrein bij ingang
	Bedrijfswoning 1, Hardweg 10a	1,5 per woning	0	Parkeren op eigen terrein
	Bedrijfswoning 2, Hardweg 12	1,5 per woning	0	Parkeren op eigen terrein
2	Paviljoen 500 m ²	50 % van 4 per 100 m ²	10	Parkeerterrein bij ingang/of leggen met vaartuig aan bij aanlegsteiger/ fietsers en/of wandelaars toegang vanaf trap Hardweg
3	42 chalets op verbrede oeverzone	1 per chalet	42	Parkeerterrein bij ingang
4.	Herinrichten bestaande camping	1 per kampeerplek	0	Parkeren bij de kampeerplek
4.	Bezoekers van gasten camping	10 % van totaal 212 kampeerplaatsen	21	Parkeerterrein bij ingang
7	Groen kamperen	1 per kampeerplek	0	Parkeren bij de kampeerplek
	Personeel	Volgens afstemming Camping 't Loo en gemeente	10	Parkeerterrein bij ingang of komen per fiets
	Afgerond totaal bij volle bezetting		152	

Figuur 25 Tabel met overzicht parkeervraag diverse planonderdelen

Parkeerbehoefte algemeen

De verwachting is dat bij topdagen tijdens volle bezetting in het hoogseizoen aan circa 150 parkeerplaatsen behoefte kan zijn. Dit aantal is gebaseerd op aanbevelingen zoals benoemd in CROW publicatie 182 gecombineerd met een op de situatie uitgebracht advies vanuit de gemeente. CROW is een kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Om voor bepaalde functies het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen inschatten geeft het CROW parkeerkencijfers uit.

- *Opgemerkt wordt dat de parkeerkencijfers van CROW vooral zijn bedoeld voor functies in stedelijke gebieden van diverse omvang. Dit betekent dat voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen voor Camping 't Loo een vertaalslag is gemaakt op basis van ervaringen met de parkeerdruk van de bestaande camping en in overleg met betrokkenen*

Parkeerbehoefte Camping 't Loo

In voorgaande tabel, figuur 25 worden voor de diverse planonderdelen van Camping 't Loo de volgende aantallen parkeerplaatsen gereserveerd

Landschappelijke inpassing parkeerterrein

Het parkeerterrein wordt omgegeven door een rand groen zoals is uitgewerkt in een speciaal hiervoor ontwikkeld inpassingsplan. Op de verbeelding en in de regels krijgt deze rand de bestemming 'groen' zodat handhaving van de landschappelijke inpassing gewaarborgd is.

- *Er wordt volgens berekening voldoende parkeerruimte gerealiseerd. Naast de 120 parkeerplaatsen binnen het plangebied, kan bij grote drukte worden uitgeweken naar de overzijde van de Hardweg. De mogelijk 152 benodigde parkeerplaatsen bij topdrukten zullen daarnaast ook deels dubbel gebruikt kunnen worden. Denk bijv. aan gecombineerd gebruik van bezoekers detailhandel (vooral overdag) en horeca (s' avonds), en camping (overdag en 's avonds).*

4.5.3. Aanvullend verkeersonderzoek 2013

Inpraakreacties

Een veel voorkomend aandachtspunt uit de inspraakreacties betrof de verkeerssituatie. Onder de bewoners van Linden is er veel zorg over de verkeersbelasting in het zomerseizoen en op topdagen. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan, is in de raadscommissie besloten om het bestemmingsplan te voorzien van een visie op de benodigde verkeersmaatregelen voor Linden. In opdracht van de gemeente is daarop een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd door Met Graumans. Het onderzoek 'Verkeersmaatregelen Linden' maakt als een aparte bijlage deel uit van dit bestemmingsplan. Onderstaand volgt een korte samenvatting van de conclusie en aanbevelingen.

Cuijk- Verkeersmaatregelen Linden, Met Grauwman, 11 december 2013

De verkeersproblematiek treedt op in het zomerseizoen: in de weekends en op topdagen. Tijdens deze dagen neemt de verkeersintensiteit toe in aantal, maar ook in omvang. Buiten het zomerseizoen is er geen sprake van een grote verkeersproblematiek in Linden en is de extra verkeersproductie van de recreatievoorzieningen beperkt en gespreid. Dat geldt ook indien de camping 't Loo wordt uitgebreid.

Er zijn diverse maatregelen mogelijk om het recreatieverkeer zonder overlast, veilig richting de recreatiebestemmingen (Jachthaven Brasker en Camping 't Loo) te leiden en vice versa. De maatregelen zijn meer en minder ingrijpend van aard.

Kort gezegd liggen er mogelijkheden om de doorgang van het recreatieverkeer gedoseerd en op een veiliger manier langs de bestaande routes door de kern Linden te loodsen. Daarnaast is een aanpak voorstelbaar, waarbij het recreatieverkeer gespreid wordt door het instellen van eenrichtingsverkeer op diverse wegen in en buiten de kern Linden. Tot slot wordt een aanpak voorgesteld, waarbij het gemotoriseerde recreatieverkeer omgeleid wordt buiten de kern Linden om.

Toepassing

De maatregelen onderscheiden zich niet alleen inhoudelijk en qua uitvoeringskosten, maar variëren ook wat betreft de impact ervan, voor de bewoners van Linden. Zo leidt het afsluiten voor gemotoriseerd verkeer van een deel van de Hardweg, of de Krommenhoek, weliswaar tot het weren van het recreatieverkeer uit de kern maar geeft het ook minder gebruiksgemak voor de bewoners. Een zorgvuldige afweging van de voor- en tegens van de diverse maatregelen is daarom noodzakelijk.

- *De gemeente opteert in principe voor de 'omleid-variant', maar kiest daarbij in eerste instantie voor het aanbrengen van de meest praktische en eenvoudig te realiseren verkeersmaatregelen. Proefondervindelijk kunnen de verkeersmaatregelen in de toekomst eventueel worden uitgebreid. Het rapport 'Verkeersmaatregelen Linden' zal daarbij als leidraad gebruikt worden.*

4.6. Planning

4.6.1. Fasering

De plannen worden gefaseerd uitgevoerd, zodat de camping zoveel mogelijk in bedrijf kan blijven. Uitgangspunt is dat de volgorde van de projecten tot een verantwoorde cashflow leidt. Belangrijk is, dat overlast voor gasten en bezoekers tot een minimum beperkt blijft.

- *Afhankelijk van de vereiste proceduredtijd, kan de camping binnen vijf jaar volledig vernieuwd zijn. In samenhang met de uitbreiding van de camping zullen dan à 170 tot maximaal 182 chalets zijn gerealiseerd. De toeristische plaatsen zullen op het kampeerterrein in het bos worden gerealiseerd. De ombouw van stacaravans naar chalets zal zo veel mogelijk door natuurlijk verloop moeten worden gerealiseerd. Gastheerschap staat bij de initiatiefnemers hoog in het vaandel.*

4.6.2. Planologische procedures en volgorde

Tijdens het uitwerken en verfijnen van de planning, is afstemming met de planologische procedures essentieel. Insteek is dat de totale doorlooptijd van het gehele project overzienbaar moet blijven. Op dit moment wordt een langere proceduredtijd voorzien van dan eerder verwacht. Hierin is opgenomen het adviestraject van de provinciale commissie Toerisme en Recreatie, het uitvoeren van benodigde onderzoeken, de bestuurlijke proceduredtijd nodig voor de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van benodigde bouwvergunningen. Ingeschat wordt dat, na verlening van de vergunningen, een uitvoeringstraject van 4 tot 5 jaar realistisch is. Afronding van het project in 2019-2020 is dan haalbaar. Overlappendingen tussen deelprojecten zal tijdens de uitvoering aan de orde zijn. Vooral nog wordt uitgegaan van onderstaande volgorde:

1. aanleg terrein 'groen kamperen' ;
 2. uitbreiding camping, verbreden oeverstrook, inrichting parkeerterrein;
 3. plaatsen van damwand , voorbereidingen verricht ten behoeve van de steigeraanleg
 4. vernieuwing hoofdgebouw: gefaseerd uitgevoerd gepland 2014, 2015 en 2017;
 5. geleidelijk in gebruik nemen van uitbreiding en tegelijkertijd het omvormen van deel huidige camping;
 6. gefaseerd uitbreiden van aanlegsteigers;
 7. aanleg paviljoen;
 8. afronding ombouw naar chalets van huidige camping.
- *De kracht van Camping 't Loo is de mogelijkheid om verblijf op de camping te combineren met gebruik van binnen de camping liggende aanlegsteigers. Vanaf de camping is direct toegang mogelijk tot de Kraaijenbergse plassen en water in de omgeving. Dit gecombineerde gebruik zal als 'selling point' naar buiten gebracht worden voor het aantrekken van nieuwe gasten. Belangrijk is dat op dat moment eigentijdse voorzieningen in combinatie met voldoende aanlegsteigers beschikbaar zijn.*

5. Beleidskader

Het planvoornemen moet passen binnen de relevante beleidskaders. De beleidskaders bevatten randvoorwaarden voor de toegestane en beoogde ontwikkelingen in een gebied. In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders kort beschreven.

5.1. Europees en Rijksbeleid

5.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Naast het versterken van de concurrentiekracht is er in de SVIR ook aandacht voor het faciliteren van voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het motto uit de Nota Ruimte, (de voorloper van de SVIR) 'decentraal wat kan, centraal wat moet' wordt gehandhaafd. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Bijvoorbeeld door in de Randstad standaard snelwegen van twee- tot vier rijstroken aan te leggen. Ook zijn in de SVIR regels opgenomen om te zorgen voor een generieke basiskwaliteit (o.a. luchtkwaliteit, externe veiligheid) en bevat de teksten over ontwikkelingsplanologie en versterking van het draagvlak voor voorzieningen.

- *Gezien de aard en omvang van dit planvoornemen ligt de beoordelingsbevoegdheid op provinciaal en lokaal niveau. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen- en regels die het rijk stelt. De SVIR is geen direct relevant beoordelingskader. Het plan is ondersteunend voor het beleidsdoel uit de SVIR, om zorg te dragen voor voldoende aanbod voor recreatiemogelijkheden.*

5.1.2. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna Barro) zijn gebaseerd op het beleidskader uit de SVIR regels opgenomen. Deze regels zorgen voor een normstelling voor de richtinggevende kaders uit de SVIR. De regels in het Barro moeten verplicht in bestemmingsplannen opgenomen worden.

- *Het Barro geeft kaders voor toetsing van de inhoud en opbouw van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Voor dit bestemmingsplan is het van belang dat in het Barro extra aandacht wordt gevraagd voor de cultuurhistorische waarden, zowel onder als boven de grond. Deze vraag is een uitvloeisel van de Modernisering Monumentenzorg (MoMO) uit 2009. Onderstaand volgt hiervan de (juridische) doorvertaling-uit het Bro.*

Borging erfgoedwaarden Bro

In artikel 3.1.6, lid 4, sub a Bro wordt benoemd dat de cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk moeten worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat de toelichting van een bestemmingsplan een analyse bevat van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, welke conclusies daar aan worden verbonden en op welke wijze deze waarden geborgd worden in het bestemmingsplan.

- *In paragraaf 6.8 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden van het plangebied. Na vaststelling is het Barro belangrijk voor toetsing van de inhoud en opbouw van bestemmingsplannen.*

5.2. **Provinciaal en regionaal beleid**

5.2.1. *Structuurvisie ruimtelijke ordening 2011*

Algemeen

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. In de bijbehorende Verordening ruimte wordt het beleid uit de structuurvisie waar nodig omgezet in normstellende regels.

Uitgangspunten

Het in samenhang ontwikkelen van stad en land ziet de provincie als de belangrijkste opgave. De uitdaging is het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden te versterken. In de Structuurvisie geeft de provincie aan hoe deze opgave bereikt kan worden en welke rol de provincie hierin voor zichzelf ziet.

Hierbij gaat de provincie uit van de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen in Brabant. Deze kernkwaliteiten zijn nader uitgewerkt in diverse gebiedspaspoorten die als apart document in de Structuurvisie zijn opgenomen. In de Structuurvisie heeft de provincie een aantal aandachtsvelden beschreven, waar een duidelijk provinciaal belang mee is gemoeid. Zo wil de provincie de regionale contrasten versterken, dient de basis van de provincie die wordt gevormd door water, natuur en cultuurhistorie te worden beschermd, moet er aandacht zijn voor ruimtelijke kwaliteit en is het streven een vitaal en divers landelijk gebied te ontwikkelen. Daarnaast moet er een sterk stedelijk netwerk worden ontwikkeld dat goed bereikbaar is, zodat de economische (internationale) concurrentiepositie van de afzonderlijke regio's in het stedelijk netwerk wordt vergroot. Er dient dan wel sprake te zijn van concentratie van verstedelijking in hoogstedelijke gebieden en rond knooppunten, waarbij een groene geleding tussen deze gebieden essentieel is.

De provincie wil door te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren en met regionale samenwerking de gestelde doelen bereiken. Het principe van zuinig ruimtegebruik en de bescherming van waarden wordt verder uitgewerkt in de provinciale Verordening

ruimte. In de Structuurvisie is specifiek beleid ontwikkeld voor de diverse structuren die hierboven zijn beschreven. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking met gebiedspaspoorten.

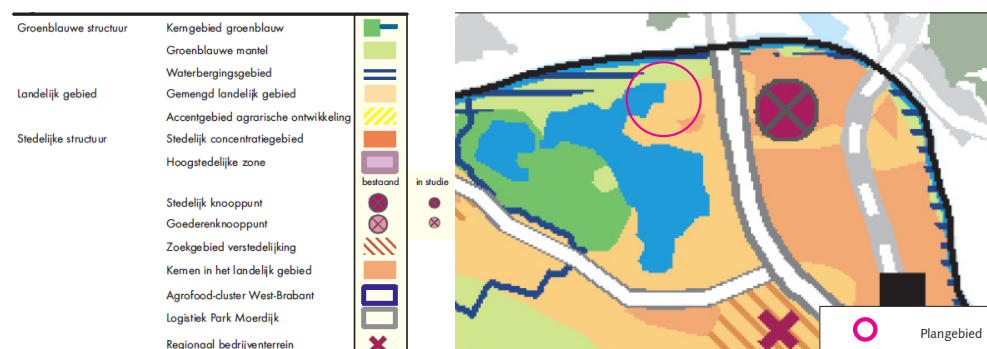
Opbouw

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In deel B beschrijft de provincie de vier ruimtelijke structuren waarin de provincie is onderverdeeld. Voor iedere structuur zijn de beleidsdoelen en de inzetbare instrumenten gegeven. In de uitwerking gebiedspaspoorten is op regionaal niveau te lezen welke landschapskenmerken belangrijk zijn en hoe deze kunnen worden versterkt.

Ontwikkelingskansen bestaande functies

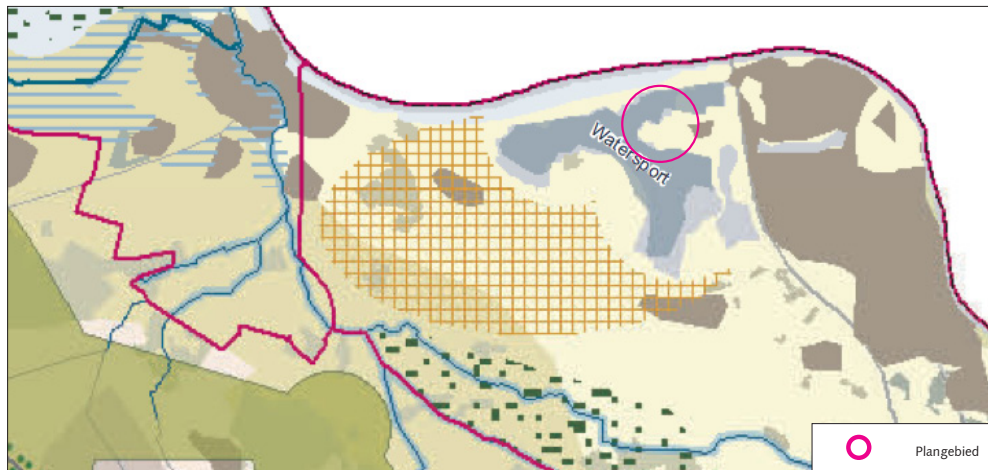
Ontwikkelingen van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen dienen rekening te houden met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap. Bestaande bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen kunnen zich in beginsel verder ontwikkelen. De nieuwvestiging van bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen met een duidelijke gebondenheid aan het buitengebied is mogelijk op goed ontsloten locaties. In de toelichting bij het bestemmingsplan Kraaijenbergse Plassen is hierover de volgende afweging te lezen

“De Kraaijenbergse Plassen vormen een groot recreatief watergebied in combinatie met de ontwikkeling van natuurwaarden. Vanaf de rijksweg A73 gezien wordt in afnemende mate ruimte geboden aan intensieve recreatieve voorzieningen. De plassen zijn over de weg goed ontsloten via de rijksweg A73 (afslag Cuijk) en de provinciale weg N321 (Beersebaan). De Maas vormt als hoofdvaarweg een goede ontsluiting via het water. De combinatie van aanwezige hoofdontsluitingswegen, de Maas en de plassen, maakt het gebied geschikt voor recreatieve voorzieningen”.



Figuur 26 Detail Structurenkaart (bron: structuurvisie ruimtelijke ordening, prov. NB)

- Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Landelijk gebied – gemengd landelijk gebied' (zie bovenstaand figuur 26). De bestaande plas is aangeduid als 'oppervlaktewateren'. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Functies ontwikkelen zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk.



Figuur 27 Detail 'Ambities Gebiedspaspoorten (bron: structuurvisie, prov. Noord-Brabant)

Met de gebiedspaspoorten wil de provincie een ruimtelijk kwaliteitsniveau bij nieuwe ontwikkelingen borgen, aansluitend bij de specifieke kenmerken van een gebied. In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij op regionaal schaalniveau bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook de ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. Hiervoor heeft de provincie een kaartbeeld gemaakt met gebiedskenmerken én een ambitiekaart. Zie voor de weergave van het plangebied figuur 27 en 28.

- *Het plangebied ligt binnen het gebiedspaspoort 'Maasvallei' (zie figuur 28). Op de ambitiekaart zijn de Kraaijenbergse Plassen aangeduid als een gebied met potenties voor de watersport (zie figuur 27). Een watersportcamping zoals Camping 't Loo past prima binnen dit beleid. Het gaat om een uitbreiding van een al bestaande functie passend binnen de aangegeven ambities. Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.*

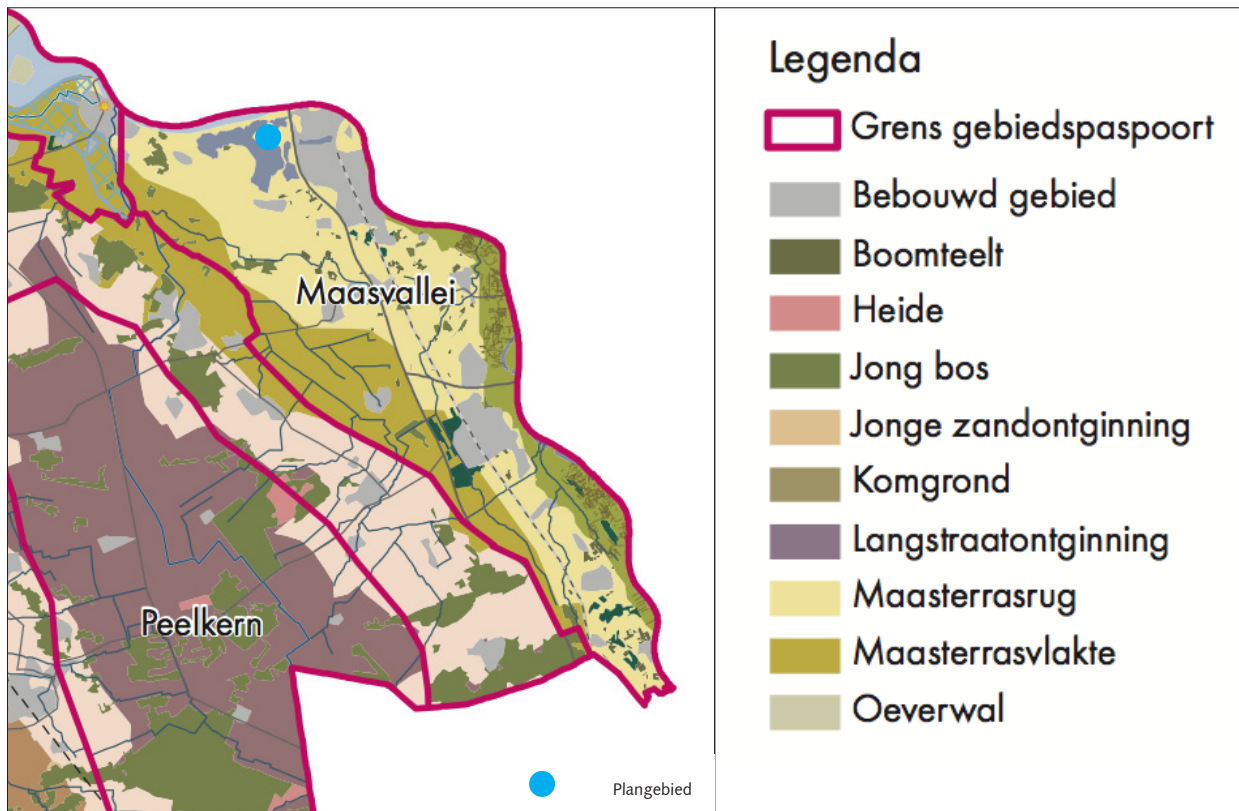
5.2.2. Verordening ruimte 2012 - Algemeen

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte 2012 in werking getreden. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Zo zijn in de Verordening ruimte regels opgenomen aangaande stedelijke ontwikkeling, de Ecologische Hoofdstructuur, de intensieve veehouderij, de glastuinbouw, waterberging, "ruimte voor ruimte" en cultuurhistorie.

Flexibiliteit

Bij de aanpassing van de Verordening ruimte in 2012 zijn instrumenten opgenomen om het systeem flexibeler te maken. Naast diverse bevoegdheden voor GS om grenzen aan te passen, zijn in de Verordening ruimte 2012 de proactieve aanwijzing en de algemene ontheffing (voor onvoorziene ontwikkelingen) opgenomen. Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit bekijkt de provincie jaarlijks of actualisatie van de verordening gewenst is

- *De Verordening Ruimte is op een aantal wijzen van toepassing op de ontwikkelingen binnen het plangebied. Het gaat dan met name om de planologische uitbreidingsmogelijkheden die deel uitmaken van dit bestemmingsplan. Denk daarbij aan de uitbreiding van het groen kamperen en het parkeerterrein en de extra bouw mogelijkheden voor de chalets en het sanitairgebouw voor het groen kamperen.*



Figuur 28 Detail Gebiedspaspoortenkaart (bron: structuurvisie, prov. Noord-Brabant)

5.2.3. Verordening ruimte 2012 - Relevante artikelen

Onderstaand worden de voor het planvoornemen relevante artikelen uit de Verordening ruimte besproken. Het gaat om de artikelen:

- Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit, Artikel 2.1 en 2.2:
- Artikel 7.4 Bescherming Cultuurhistorisch vlak
- Uitbreidingsmogelijkheden bestaande functies, artikel 11.6 en 11.9

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit, artikel 2.1 en 2.2

Bepalingen met betrekking tot de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap zijn opgenomen in artikel 2.1 en 2.2. Artikel 2.1 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit gekoppeld aan een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bestemmingsplan herzien moet worden of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende plan verleend moet worden. De zorgplichtbepaling heeft geen betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen welke zich voltrekken binnen het kader van een geldend bestemmingsplan, met inbegrip van de uitwerking daarvan en van de binnenplanse en buitenplanse afwijkingsmogelijkheden. Om de ruimtelijke kwaliteit grijpbaar en bespreekbaar te maken heeft de provincie een uitwerking Gebiedspaspoorten opgesteld. In deze uitwerking Gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij op regionaal schaalniveau van belang vindt voor de kwaliteit van een gebied of landschapstype.

- *Het gaat in dit geval om een herziening van een bestemmingsplan, waarbinnen de uitbreiding van een bestaand recreatiebedrijf wordt beschreven. In paragraaf 5.2.1 en figuur 28 is te lezen dat het plangebied valt onder gebiedspaspoort Maasvallei. Een watersportcamping zoals Camping 't Loo past prima binnen de aangegeven ambities van dit gebiedspaspoort.*

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wil de provincie voorts dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

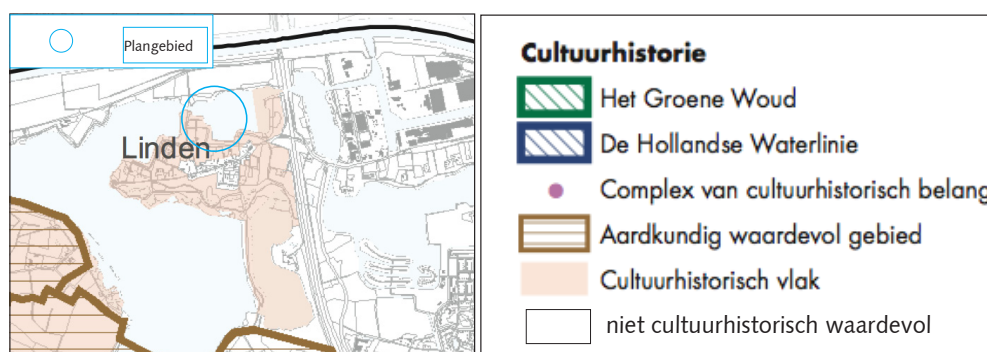
Gebruik maken van een bestaand bouwblok of van bestaande bouwrechten op basis van een vigerend bestemmingsvlak (lid 2a) is te beschouwen als zorgvuldig ruimtegebruik. Voor de uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag wordt een verantwoording gevraagd. Artikel 2.2 geeft de voorwaarden om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

- *Er is sprake van een bebouwingspercentage dat past bij de aard van de omgeving. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Verordening. Op basis van de bestaande rechten mag reeds een recreatieve voorziening met verblijfsrecreatie en aanlegsteigers worden gerealiseerd. Door verschuiving van bestaande bouwrechten is slechts een kleine vergroting van bouwrechten nodig. De uitbreiding van de oeverzone valt onder de gebruiks- en bouw mogelijkheden van artikel 11.9*
- *De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en nabije omgeving verbetert sterk door de revisie en sanering van het terrein met deels asbestbevattende bebouwing en de aandacht voor zowel uitstraling verblijfseenheden, overige voorzieningen in samenhang met zorgvuldige landschappelijke inpassing. Ten behoeve hiervan is voor relevante planonderdelen een groeninpassingsplan opgesteld..*

Vanuit de provinciale verordening wordt gevraagd om de investering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor omgeving en landschap te kwantificeren en daarmee aantoonbaar te maken. Het kwantificeren en vaststellen van investeringen in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is niet eenduidig in te vullen. Het vraagt van alle betrokkenen begrip voor de risico's en verantwoordelijkheden die bij de diverse partijen liggen. Uitgangspunt is het zoeken naar een balans tussen de impact van de ruimtelijke ontwikkeling en de prestatie die geleverd moet worden voor de kwaliteit van het landschap. Belangrijke vragen die daarvoor beantwoord moeten worden zijn:

- hoe groot is de impact van de ruimtelijke ontwikkelingen;
- welke planonderdelen zijn te rubriceren als nieuwe ontwikkelingen en welke vallen onder al bestaande planologische rechten;
- in hoeverre leiden deze extra verkregen planologische mogelijkheden tot waardevermeerdering voor de eigenaar/initiatiefnemer;
- welk percentage daarvan is realistisch om als maat voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te vragen;
- welke onderdelen/investeringen dragen bij/kunnen geschaard als zijnde verbetering van de kwaliteit;
- in hoeverre mogen/kunnen deze investeringen binnen het plangebied uitgevoerd worden.

Ter ondersteuning voor het kwantificeren van de verbetering ruimtelijke kwaliteit bij de ontwikkelingen van Camping 't Loo' wordt als onderlegger de notitie gebruikt die is opgesteld op initiatief van een aantal brabantse gemeenten. Het gaat om de notitie 'Toepassingsbereik artikel 2.2. Verordening Ruimte d.d. 24 mei 2012', opgesteld op initiatief van de gemeenten Bernheze, Schijndel, Mill en Sint Hubert en Oss (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.2). De notitie is op 10 januari 2013 op regionaal niveau ingetrokken. De gemeente Cuijk heeft aangegeven voorsnog de aanpak uit de notitie te blijven volgen.



Figuur 29 Detail kaart Cultuurhistorie (bron: Ruimtelijke verordening, prov. NB)

Bescherming Cultuurhistorisch vlak, artikel 7.4

Op het gebied van bestaande kwaliteiten is de kaartlaag 'Cultuurhistorie' van belang. Het plangebied is gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak. De cultuurhistorische vlakken die binnen de provincie aanwezig zijn, verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Derhalve is artikel 7.4- 'Bescherming Cultuurhistorisch vlak' van de Verordening van toepassing. Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen.

Het plangebied is onderdeel van het cultuurhistorisch waardevolle vlak van de Beerse Overlaat (zie figuur 29) Dit vlak bestaat uit een aaneenschakeling van laaggelegen gronden, omgeven door donken en oeverwallen van de Maas en door dekzandruggen.

- *Het plangebied is grotendeels ontgraven geweest en daarna opnieuw opgespoten. Binnen het plangebied zijn derhalve geen cultuurhistorisch waardevolle elementen meer aanwezig. De voorgenomen verblijfsrecreatieve ontwikkelingen vinden plaats op het terrein van de bestaande camping. Het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden is derhalve niet aan de orde. Zie ook hoofdstuk 6, paragraaf 6.8)*

Uitbreidingsmogelijkheden bestaande functies, artikel 11.6 en 11.9

In hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen betreffende ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Uitbreidingen van bestaande functies zijn onder bepaalde voorwaarden toegestaan. In de Verordening is opgenomen dat dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen en voorzieningen mogen uitbreiden, mits het geen grootschalige voorzieningen worden. Ook moet worden aangetoond dat bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert en dat er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.

Op basis van de vigerende bestemmingen (uit 1994) is het toegestaan intensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen en watersportvoorzieningen te ontwikkelen aan de Hardweg te Linden. Hierbij is het toegestaan steigers aan te leggen en andere campingvoorzieningen, waaronder horeca en campinggerelateerde detailhandel te ontwikkelen. Er is dus sprake van de uitbreiding c.q. optimalisering van een bestaande ruimtelijke ontwikkeling. Net als in de bestaande situatie is na de opwaardering en gedeeltelijke uitbreiding van de camping is sprake van intensieve recreatie maar het gaat daarbij niet om een grootschalige voorziening.

- *In de structuurvisie en de verordening ruimte wordt gesproken van een grootschalige voorziening als sprake is van meer dan 100.000 bezoekers en overnachtingen op jaarbasis. Bij meer dan 100.000 bezoekers worden extra onderzoeksgegevens gevraagd. In de huidige situatie is sprake van ruim minder dan 40.000 overnachtingen. In de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een kleine 60.000 overnachtingen. Deze cijfers zijn gebaseerd op de beschikbare capaciteit en berekend volgens de forfaitaire aantallen die door de gemeente Cuijk gebruikt worden voor het berekenen van de toeristenbelasting. Op basis hiervan kan niet gesproken worden van een grootschalige voorziening.*

Voor wat betreft de agrarische gebieden dient de beoogde ontwikkeling bij te dragen aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie zoals bedoeld in art. 8.2. van de Verordening ruimte. Daarnaast wordt een verantwoording gevraagd inzake zorgvuldig ruimtegebruik.

De plannen leveren een belangrijke bijdrage aan een gemengde plattelandseconomie, vanwege de werkgelegenheid en de aanwezigheid van recreanten, die in het dorp (of dorpen in de omgeving) hun geld besteden. De op watersport gerichte camping is een passende ontwikkeling in het ruimtelijk beeld van Linden en ligt in een gebied waar het dorp het water ontmoet. Aan de zuidkant van het dorp is de oever voor de natuur ingericht, aan de noordkant van Linden ligt de focus op de waterrecreatie. De al sinds 1986 aanwezige camping is een functie die hier prima bij past, niet alleen functioneel, maar ook ruimtelijk. Er zijn momenteel bovendien geen landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten aanwezig die door de ontwikkelingsplannen van de camping worden aangetast. Een speciaal inpassingsplan zorgt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de ontwikkelingen.

- *Het plangebied is onderdeel van gemengd landelijk gebied en ligt derhalve niet in de groenblauwe mantel. Er zijn ruim minder dan 100.000 bezoekers/overnachtingen op jaarbasis. Er is daarom geen sprake van een grootschalige voorziening. De camping wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd door de gebroeders Peters. Insteek van het planvoornemen bestaat uit het verbeteren van de voorzieningen en het herinrichten en deels uitbreiden van de camping. Onderdeel is het herverdelen/optimaliseren van de inpassing van de standplaatsen. De bebouwing wordt compact*

en passend in de omgeving aangelegd. Er is een speciaal beeldkwaliteitsplan voor een optimale landschappelijke inpassing van het parkeren en het kamperen in het groen. Een en ander wordt passend in de omgeving geacht. Het plan is niet in strijd met de Verordening Ruimte.

5.2.4. Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte

Deze notitie (d.d. 24 mei 2012) gaat over de kwaliteitsverbetering van het landschap en is voor verder overleg op regionaal niveau opgesteld op initiatief van de gemeenten Bernheze, Schijndel, Mill en Sint Hubert en Oss.

Aanleiding

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant wordt grote waarde gehecht aan de kwaliteit van het landschap. Gezocht is naar mogelijkheden om de kwaliteit van het landschap te behouden en waar mogelijk te versterken.

Het principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze gepaard gaat met maatregelen die het landschap, in brede zin, versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

Doelstelling

Met deze notitie wordt een voorstel gedaan voor een pragmatisch en doelgericht toepassingsbereik voor artikel 2.2 van de Verordening ruimte. In dit artikel wordt de Kwaliteitsverbetering van het landschap gevraagd. Beoogd wordt een methodiek te ontwikkelen die recht doet aan de ontwikkeling van de kwaliteit van het landschap enerzijds, maar anderzijds ook recht doet aan een werkbare reële praktijk waarin initiatiefnemers en gemeenten niet nodeloos, of onevenredig, geconfronteerd worden met extra werk en extra kosten. De kwaliteitsverbetering van het landschap zal immers mede gedragen moeten worden door ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom moet voorkomen worden dat een regeling wordt opgetuigd die passende ruimtelijke ontwikkelingen verlamd of onnodig belast

Balans impact ontwikkeling versus te leveren prestatie

Ter bepaling van de omvang van de gevraagde prestatie is inzage in de impact van de ruimtelijke ontwikkeling nodig. De in overleg af te stemmen extra inspanning wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling;
- gaat het om nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekende werking, geluid, milieucategorie);
- de 'gewenstheid' van een ontwikkeling, geeft deze bijvoorbeeld concreet en direct invulling aan een (sectorale) beleidswens.

Maatwerk met als doel een mooier Brabant

Inpassing hoeft nadrukkelijk niet alleen te bestaan uit het 'inkleden' of omzoomen van het initiatief met groen. Ook zaken als aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie, het slopen van bebouwing of het kiezen voor een meer hoogwaardige architectuur kunnen hieronder gerekend worden.

Het doel is kwaliteitsverbetering van het landschap, een mooier Brabant. Dat doel moet voorop blijven staan, of iets dan landschappelijke inpassing in traditionele zin is of niet is dan niet van belang. Het gaat erom dat er bij deze landschappelijke inpassing niet vooraf berekend wordt. Het gaat om 'keukentafelgesprekken' waarbij de plaatselijke kwaliteiten en lelijkheden centraal staan.

Borging

Wel is het van belang dat uitgegaan wordt van een goedgekeurd landschapsplan/inpassingsplan waarbij aanleg, beheer en instandhouding juridisch geborgd zijn. Dit wordt vastgelegd met een anterieure overeenkomst.

- De notitie 'Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte' is op 10 januari 2013 op regionaal niveau ingetrokken. De gemeente Cuijk heeft aangegeven vooralsnog de aanpak uit de notitie te blijven volgen.
- De inhoud van de diverse beleidsstukken is als onderlegger gebruikt voor de gesprekken met de gemeente en de provincie ten aanzien van het beantwoorden van de vraag naar de impact van de ruimtelijke ontwikkeling versus de te leveren prestatie. De benodigde tegenprestatie is berekend op basis van de notitie en de richtlijnen voor de waardebeoordeling van gronden en investeringen verstrekt door de gemeente Cuijk.

5.2.5. Kwaliteitsverbetering landschap

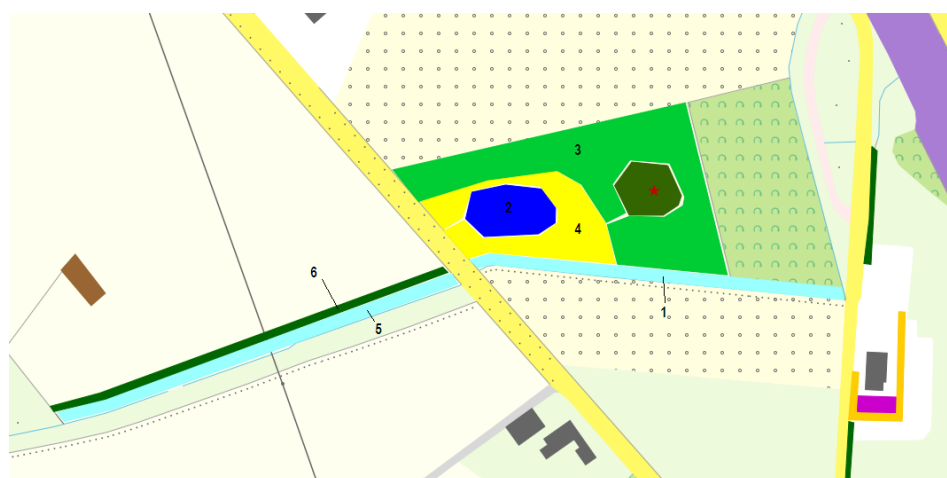
De bedoelde kwaliteitsverbetering van het landschap zoals gevraagd vanuit de verordening ruimte vindt plaats binnen de kaders van het Integraal Gebiedsprogramma (hierna IPG) Laarakkerse Waterleiding. Daartoe is door initiatiefnemer een overeenkomst gesloten met derden op grond waarvan initiatiefnemer een financiële bijdrage doneert ter hoogte van een bedrag dat gelijk is aan tenminste 20% van de waardevermeerdering van het plangebied na het onherroepelijk zijn van het ruimtelijk plan.

IPG Laarakkerse Waterleiding

Het IPG Laarakkerse Waterleiding is een gezamenlijk initiatief van gemeente Cuijk, Waterschap Aa en Maas, Dienst Landelijk Gebied en Provincie Noord-Brabant om reconstructiedoelen in het gebied te behalen. Agrarische Natuurvereniging Raamvallei, ZLTO, Brabants Landschap en de Dassenwerkgroep Brabant zijn actief betrokken bij het project. Natuur, verkaveling en landschap zijn onderwerpen die aan bod komen.

Het bijzondere aan het IGP is dat alles op vrijwillige basis gebeurt. Zo wordt via het instrument vrijwillige kavelruil de verkaveling van agrariërs verbeterd en kunnen grondeigenaren op vrijwillige basis landschappelijke elementen aanleggen. Dit kan variëren van het aanleggen van eenvoudige grasstroken tot het aanleggen van houtwallen, singels en/of hagen. Plan- en aanlegkosten worden vergoed en er is geld beschikbaar voor het langdurig onderhouden (25 jaar) van de landschappelijke beplantingen.

Inrichtingsplan



Figuur 30 Inrichtingsplan, perseel Haps, Camping 't Loo realiseert onderdeel 3 uit de tekening: Hakhoutbosje (bron: bijlage 7 Compensatieplan)

- *In het kader van de gevraagde kwaliteitsverbetering van het landschap wordt voor het compenseren van de ontwikkelingsplannen van de camping gebruik gemaakt van de mogelijkheden van het Integraal Gebiedsprogramma Laarakkerse Waterleiding. Naast veel aandacht voor een goede landschappelijke inpassing van de diverse planonderdelen binnen het plangebied is ook een locatie nodig voor de herplant van het te kappen gedeelte van het populierenbosje (onderdeel Groen kamperen). De herplant vindt plaats op een perceel in Haps. Dit perceel wordt in het kader van het IPG Laarakkerse Waterleiding door meerdere initiatiefnemers gebruikt voor de compensatie/herplant i.v.m. de ruimtelijke kwaliteitseisen uit de verordening Ruimte, (zie figuur 30 voor de inrichtingstekening). De eigenaren van Camping t Loo financieren hier de aanleg van een hakhoutbosje. Een hakhoutbosje is een vrijliggend vlakvormig landschapselement met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 80%, dat als hakhout wordt beheerd. De omvang en inhoud van de te leveren prestatie is onderling goedgekeurd en wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het compensatieplan maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan.*

5.2.6. Ontwerp Structuurvisie en Verordening ruimte 2014

Algemeen

Op dit moment worden zowel de Structuurvisie als de Verordening Ruimte herzien. De ontwerpvisie en ontwerpverordening zijn op 2 juli 2013 vastgesteld en zijn van 13 september t/m 10 oktober vrijgegeven voor inspraak. De verwachting is dat beide stukken in de loop van 2014 in werking komen. Hoewel nog niet rechtsgeldig wordt onderstaand - in relatie tot de ontwikkelingsplannen van de camping - kort vooruitgelopen op enkele relevante toevoegingen in de Structuurvisie en de Verordening ruimte.

Ontwerp Structuurvisie ruimte 2014

In de ontwerpvisie wordt expliciet benoemd dat er een toenemende behoefte is aan voorzieningen in de vrije tijdseconomie. De provincie ziet een kwalitatief hoogwaardig vrijetijdsaanbod als een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat. Vrije tijd wordt steeds belangrijker in onze maatschappij. Het geeft mensen tijd en ruimte voor reflectie, ontspanning, gemeenschapsbeleving en mogelijkheden om nieuwe energie op te doen. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat er een breed aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen is met een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid. Het beleid van de provincie richt zich verder op een verbreding van de vrijetijdseconomie met internationale en vernieuwende concepten en een (kwalitatieve) versterking van het reguliere aanbod van horeca, verblijfsrecreatie en natuur.

- *De uitbreidingsplannen van de camping sluiten aan bij de vraag uit de Ontwerp Structuurvisie naar een kwalitatieve versterking, verbreding van het aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen.*

Ontwerp Verordening ruimte 2014

Voor de opzet van de (toekomstige) verordening is fors gewijzigd. Ter vergroting van de leesbaarheid en de toegankelijkheid te vergroten kent de Verordening nu een opbouw die overeenkomt met de systematiek van de set regels bij bestemmingsplannen. Onderstaand wordt kort de strekking van de aanpassingen benoemd daarnaast wordt gekeken of dit gevolgen voor het planvoornemen van de camping heeft.

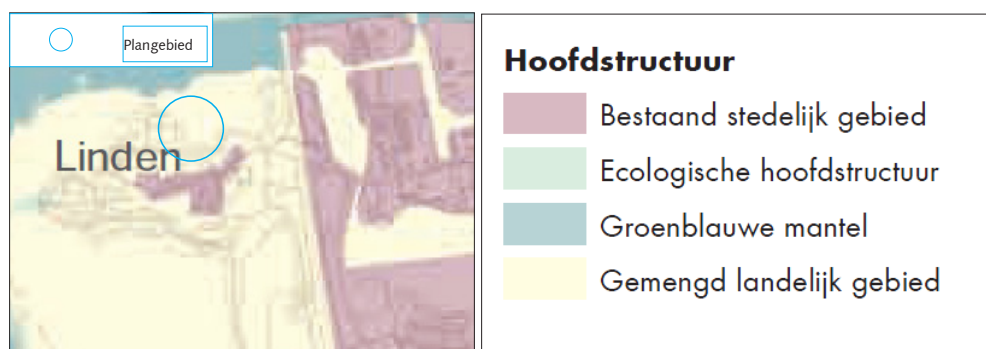
Ten aanzien van het planvoornemen zijn vooral de hoofdstukken 2 (artikel 3) en 7 (artikel 7.11 en 7.14) van belang. Hoofdstuk 2 benoemt de algemene regels voor zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze regels zijn bij elk project van toepassing en gelden voor de hele provincie. De inhoud komt overeen met de artikelen 2.1 en 2.2 en uit de Verordening ruimte 2012. Hoofdstuk 7 benoemt de mogelijkheden van niet-agrarische ontwikkelingen binnen gemengd landelijk gebied. Dit is in de verordening Ruimte 2012 terug te vinden in hoofdstuk 11.

Ontwikkeling recreatieve bedrijven

In afwijking van de kaders in de Verordening Ruimte 2012 is de ondergrens voor een grootschalige ontwikkeling in de Verordening Ruimte 2014 verruimd naar 150.000 overnachtingen en bezoekers per jaar (was 100.000).

- *De gewijzigde Ontwerp Verordening 2014 heeft voor het planvoornemen geen gevolgen. Gerelateerd aan het planvoornemen zijn de ontwikkelingsmogelijkheden zelfs nog wat verder verruimd.*

Overeenkomstig de Ontwerp Structuurvisie vervalt in de Ontwerp Verordening de term 'agrarisch gebied'. Deze wordt vervangen door de term 'gemengd landelijk gebied'. De vier structuren waarin de provincie wordt verdeeld zijn nu: Stedelijke structuur - Ecologische structuur - Groenblauwe mantel - Gemengd landelijk gebied. Het plangebied valt onder de structuur Gemengd landelijk gebied, (zie figuur 31).



Figuur 31 Detail hoofdstruktuurkaart Ontwerp Verordening Ruimte (bron: prov. NB)

- *De aanpassingen in de (toekomstige) Structuurvisie en de Verordening ruimte hebben geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling van de camping.*

5.2.7. TOP Brabant

De Notitie 'Recreatie en Toerisme en bestemmingsplannen buitengebied in Noord-Brabant' uit april 2007 is opgesteld door de toeristisch recreatieve sector in Noord-Brabant. In de notitie worden voorstellen voor beleidskeuzes beschreven voor de gemeenten. De voorgestelde beleidskeuzes hebben de status van een advies aan de gemeenten. Uitgangspunt bij de verschillende beleidskeuzes is het streven naar deregulering. Zaken moeten alleen worden vastgelegd in bestemmingsplannen als er ruimtelijke relevantie is. Het is wenselijk dat bestemmingsplannen zodanig worden herzien dat ze niet veranderd hoeven te worden voor allerlei inrichtings- en beheerwijzigingen. De voorschriften in de bestemmingsplannen moeten zo veel mogelijk van algemene aard zijn.

Voor de ontwikkelingsplannen van Camping 't Loo zijn de volgende adviezen uit de visie relevant:

- TOP Brabant is van mening dat reguliere c.q. niet- kleinschalige recreatieve functies in het buitengebied zo veel mogelijk positief bestemd dienen te worden binnen de hoofdgroep 'recreatieve bestemmingen'. Binnen deze hoofdgroep kan onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie, dagrecreatie, waterrecreatie en horeca. Naast de aanwijzing op de bestemmingsplankaart worden er voor die bestemmingen (direct bindende) regels opgenomen, die veelal wat algemene van aard zullen zijn;
- algemeen uitgangspunt daarbij is dat er aanpassingen c.q. verruimingen van de direct bindende voorschriften bij deze positieve bestemmingen mogelijk moeten zijn als dat vanwege de aard en omvang op de ontwikkeling van het bedrijf in relatie tot de markt of het toeristisch-recreatieve product wenselijk is;

- daarbij wordt er tevens voor gepleit om terughoudend te zijn met het nader aanduiden op plankaart van bouwblokken of vlakken voor bepaalde onderdelen van de bestemming, tenzij dat vanwege specifieke deelfuncties, belangen of waarden voor een goede ruimtelijke ordening gewenst of noodzakelijk is.
- *De adviezen en uitgangspunten uit de notitie omtrent het opstellen van de voorschriften en verbeelding zullen zoveel mogelijk gevolgd worden bij het opstellen van het bestemmingsplan*

5.3. Gemeentelijk beleid

5.3.1. StructuurvisiePlus

De structuurvisie Plus is de gezamenlijke visie van de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en St. Hubert, St. Anthonis en de provincie Noord-Brabant op de ruimtelijke ordening in het Land van Cuijk. Deze visie, door de gemeenten vastgesteld in maart 2001, vormt een kader voor sturing van de regionale ruimtelijke ontwikkelingen. Zie figuur 32 voor een uitsnede uit het structuurbeeld

Met betrekking tot recreatie wordt in de visie gesteld dat de kleinschaligheid en de afwisseling tussen de verschillende landschappen in de regio vooral potenties biedt voor extensieve vormen van recreatie, al zijn er ook locaties waar intensievere vormen van recreatie ontwikkeld kunnen worden: "De gemeenten onderkennen het economische belang van recreatie en stimuleren de recreatieve ontwikkeling van het Land van Cuijk, waarbij vormen van extensief recreatief medegebruik de voorkeur hebben. De uitzondering hierop wordt gevormd door het recreatieve concentratiepunt bij de Kraaijenbergse Plassen. Hier vindt conform het provinciale beleid de ontwikkeling van intensieve vormen van recreatie plaats (inclusief verblijfsrecreatie), die gerelateerd zijn aan de aanwezigheid van de Kraaijenbergse Plassen."

- *Het plan omvat een kwaliteitsverbetering met verruiming van de voorzieningen van een bestaande camping. Deze ontwikkeling past binnen de wens van de StructuurvisiePlus naar een kwalitatieve verbetering van de recreatieve potentie van het Land van Cuijk. Het planvoornemen sluit aan op het recreatieve concentratiepunt Waterpark Dommelsvoort. Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de StructuurvisiePlus Land van Cuijk.*

5.3.2. Verordening Kraaijenbergse Plassen

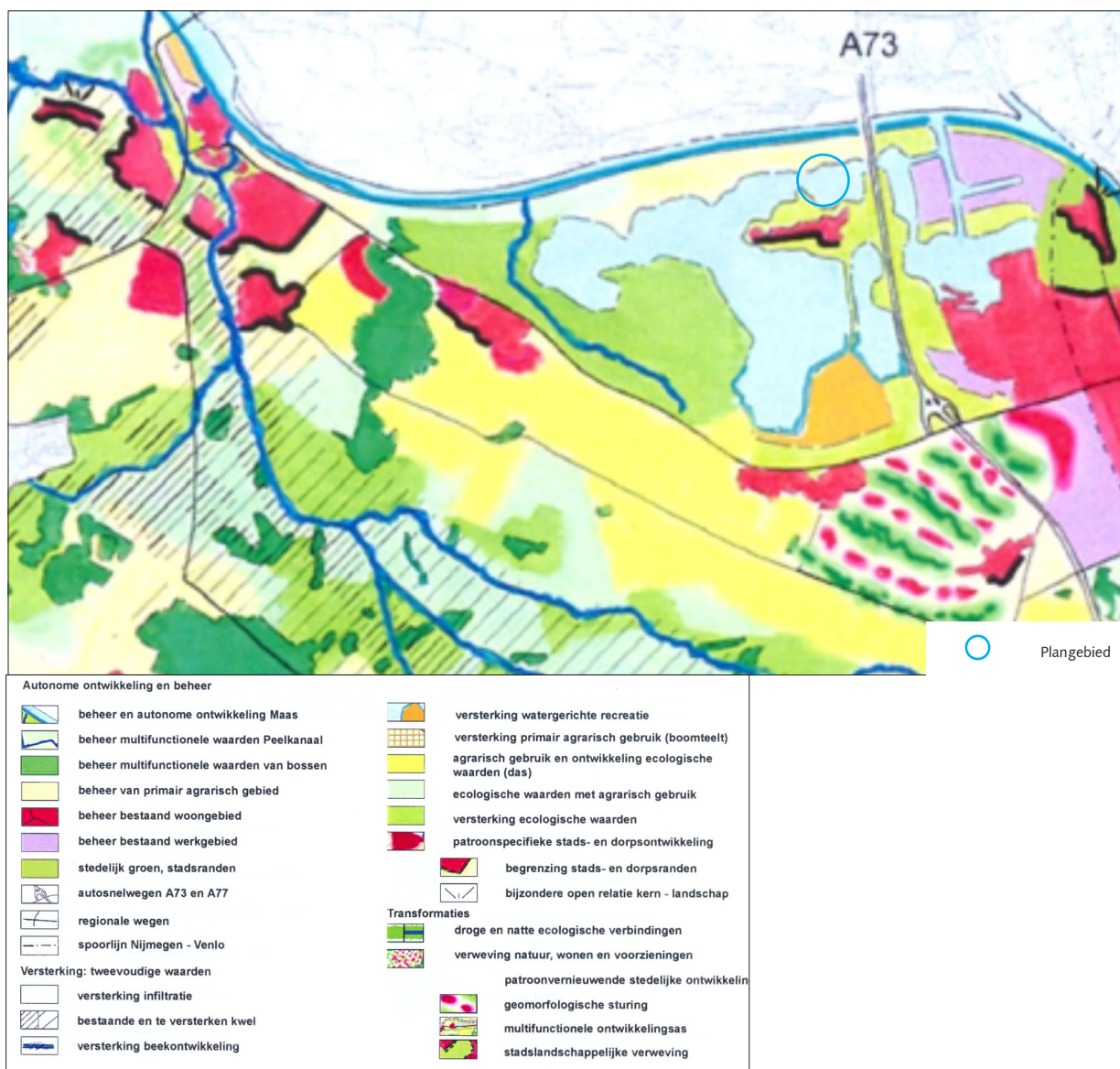
Op de wateren en oevergebieden van de Kraaijenbergse Plassen en de plas Heeswijkse Kampen is de "Verordening Kraaijenbergse Plassen en Heeswijkse Plas 2005 (inclusief 2e wijziging 2009)" van toepassing. Deze verordening stelt onder meer regels ten aanzien van het gebruik van de plassen en oevers voor vaartuigen (type vaartuigen, vaarsnelheden, aanmeerplaatsen, etc.).

- *De verordening heeft geen doorwerking in voorliggend bestemmingsplan.*

5.3.3. Landschapsontwikkelingsplan Cuijk (2011)

Ter behoud en versterking van de omgevingskwaliteit is het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Cuijk opgesteld. De gemeente wil ruimte bieden aan ontwikkelingen en initiatieven in het buitengebied, maar wil ook werken aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het LOP biedt daarin een richtinggevend toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap.

Het LOP beschrijft in het eerste deel de bestaande situatie van het landschap, waarna in het tweede deel een visie op de potentie van het landschap volgt. Het derde deel omschrijft een uitvoeringsplan om tot behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit te komen.



Figuur 32 Detail structuurbeeld (bron: Structuurvisie Plus, land van Cuijk)

- *Onderstaand volgt een korte samenvatting waarin vooral de voor het planvoornemen relevante aandachtspunten worden genoemd.*

I. Bestaande situatie

"Het Land van Cuijk is een van de best bewaarde fossiele rivierenlandschappen in Nederland. In het hele plangebied zijn structuren en elementen van het fossiele en huidige rivierenlandschap van de Maas herkenbaar. De herkenbaarheid is op het schaalniveau van het plangebied wel aangetast door stedelijke uitbreidingen, de ontwikkeling van de Kraaijenbergse Plassen en door de doorsnijding van onder meer de A73 en de spoorlijn Nijmegen - Venlo. Door grootschalige ontwikkelingen zoals de uitbreidingen van Cuijk, de Kraaijenbergse Plassen en de aanleg van de A73 zijn de verschillende landschappen ingrijpend veranderd en minder herkenbaar geworden."

Beleid en ontwikkelingen

"Water- en natuurbelief zullen in uitvoeringsprojecten tot stand worden gebracht. Afstemming op de kwaliteiten van het landschap en participatie van eigenaren kan tot een meerwaarde voor landschap, cultuurhistorie en recreatie leiden. Gerealiseerde en toekomstige stedenbouwkundige en verkeerskundige ontwikkelingen hebben een grote invloed op het landschap. De recreatieve toegankelijkheid van het buitengebied vanuit de kernen laat te wensen over. Aan de landschappelijke inpassing van erven en kernranden is niet altijd voldoende aandacht besteed.

Visie/potentie van het noordelijk gebied

- behoud en uitbreiding opgaande beplantingen, met name heggen, ten behoeve van das, struweelvogels en vleermuizen;
- ontwikkeling poelen (inclusief landbiotoop) voor amfibieën (kamsalamander, alpenwatersalamander);
- versterking en ecologisering beken;
- lokaal maatwerk (ecologisch beheer) voor behoud en ontwikkeling beschermde natuurwaarden, waaronder beschermde soorten van bermen, bosjes en sloten.

Water

"In het Waterplan Cuijk wordt de afstemming tussen recreatie en natuur als een aandachtspunt benoemd. Mogelijkheden liggen in de verbetering van de kwaliteit van recreatie, beleving en cultuurhistorie van water."

Recreatie

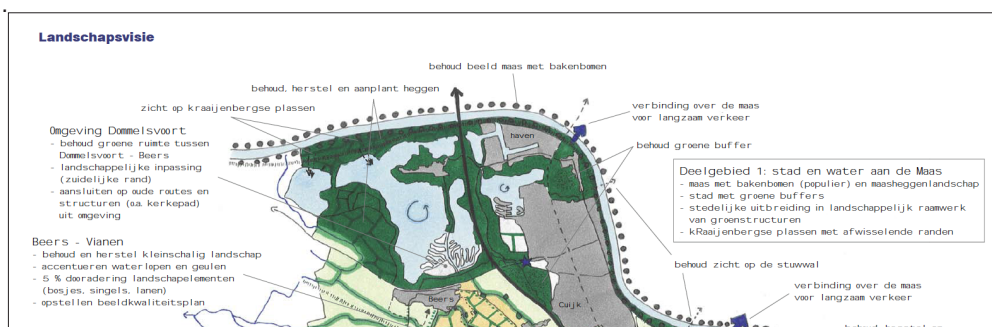
"Het Land van Cuijk kenmerkt zich door een breed scala aan aantrekkelijke landschappen, landschapselementen en recreatieve voorzieningen. Binnen de gemeentegrenzen van Cuijk zijn met name de maasheggen, de Kraaijenbergse Plassen en de landgoederen belangrijke recreatieve kernen. Deze gebieden leveren een bijdrage aan de recreatieve beleving van de streek. De komende jaren wordt ten noorden van Beers het plan Dommelsvoort ontwikkeld. Dit plan bestaat uit de realisatie van een grootschalig op water georiënteerd recreatiepark. In relatie tot de stijgende woonbehoefte (onder andere Heeswijkse Kampen) kan de ontwikkeling van recreatie in de nabijheid van uitbreidingslocaties voor woningbouw in het buitengebied een ingang zijn om natuur en landschapskwaliteiten ook vanuit lokaal belang te versterken."

2. Visie

Tijdens het uitwerken van de visie is een indeling in drie deelgebieden ontstaan. De visie geeft aan hoe de landschappelijke kwaliteiten kunnen worden behouden en versterkt, én welke landschappelijke kaders van belang zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is op hoofdlijnen per deelgebied (van noord naar zuid) uitgewerkt):

1. Stad en water aan de Maas
2. Half open rivierenlandschap
3. Broekgebied Haps

- *Camping 't Loo ligt in het meest noordelijke deelgebied, genoemd 'Stad en water aan de Maas' (zie figuur 33). Onderstaand volgen kort de relevante opmerkingen uit de visie over dit deelgebied.*



Figuur 33 Detail landschapsvisie (bron: LOP, gemeente Cuijk)

1. Stad en water aan de Maas

Het beeld van de Maas met bakenbomen en het naastgelegen rivierenlandschap vormt de ruggengraat van het plangebied. Daarbij is het uitzicht op de overkant, tot aan het bosgebied op de stuwwal bij Nijmegen, zeer waardevol en zijn de heggen van grote cultuurhistorische waarde en natuurwaarde.

De tweede 'laag' over het rivierenlandschap van de Maas bestaat uit de grote bebouwingsconcentraties van Cuijk en de open watervlakten van de Kraaijenbergse Plassen. Daar tussenin liggen de dorpen Linden en Katwijk en enkele groene open ruimten tussen de bebouwingsconcentraties en de Rijksweg A73. Tussen Dommelsvoort en Beers blijft een groen gebied als buffer gehandhaafd, in combinatie met recreatieve voorzieningen

3. Uitvoering

Om tot uitvoering te kunnen komen zijn op hoofdlijnen de volgende uitgangspunten van belang:

- Aandacht voor koppeling van belangen en het denken in kansen voor multifunctioneel ruimtegebruik
- Aandacht voor maatwerk: Maatregelen en projecten vinden dus daar plaats waar zij het beste passen, zowel vanuit economisch als vanuit landschappelijk en ecologisch perspectief."

Ter ondersteuning van het LOP is een Beeldenboek opgesteld met referentiebeelden. Voor het camping 't Loo zijn daarin de referenties voor het Maasdallandschap belangrijk. Het Maasdal dient zijn kwalitatief waardevolle landschappelijke kwaliteit te behouden en dit wordt waar mogelijk versterkt. Dit gebeurt onder andere door behoud en herstel van landschapselementen zoals heggen.

- *De landschappelijke inpassing van het planvoornemen krijgt veel aandacht bij het uitwerken van de plannen. In nauw overleg met alle betrokkenen zijn de diverse kansen en knelpunten besproken. Een special inpassingsplan is voor een tweetal planonderdelen ontwikkeld. Zo wordt via maatwerk een afgewogen haalbare inpassing gerealiseerd waarbij verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en omgeving bereikt wordt. Het LOP en het beeldenboek zijn gebruikt als onderlegger en referentie bij het uitwerken van de planonderdelen.*

5.3.4. Notitie plassengebied Cuijk

In 2011 heeft de gemeenteraad van Cuijk de 'Plassennotitie Kraaijenbergse Plassen' vastgesteld. Samen met de 'verordening Kraaijenbergse Plassen' wordt richting gegeven aan het huidige gebruik en de gewenste ontwikkeling van het plassengebied als recreatief gebied.

In de notitie is een aantal uitgangspunten voor de ontwikkelingsrichting van het plassen- en recreatiegebied geformuleerd:

- Kwaliteit: de kwaliteit van het gebied dient voorop te staan. Dit zal ook bij nieuwe initiatieven een toetsingspunt moeten zijn. Bestaande recreatiebedrijven dienen eveneens aan kwaliteitseisen te voldoen.
- Concentratie van bebouwing op de oevers. Bebouwing moet kwaliteit uitstralen / mag kwaliteit niet aantasten. Kwaliteit dient gezien te worden vanuit het oogpunt van de recreant
- Compact bouwen voor schuren, loodsen en dergelijke, inclusief een beplantingsplan
- Evenementen: deze kunnen zorgen voor levendigheid. De evenementen moeten aansluiten bij de kwaliteit van het gebied (geen jetski's, waterscooters, na 22.00 uur stil e.d.) en watergerelateerd zijn. Via een vergunning is het mogelijk nadere bepalingen te stellen.
- Passende schaal: grootschalige recreatie in het project Dommelsvoort, verder kleinschaligheid. De diverse vormen van recreatie en de initiatieven van ondernemers moeten passen op de diverse locaties. Hierbij geldt dat grootschaligheid met name is gepland in het gebied Dommelsvoort en dat op de overige locaties in het gebied kleinschalige ontwikkelingen passend zijn.
- Wellness: het welbevinden van de recreant is het uitgangspunt.
- Rust en ruimte spelen een centrale rol bij het creëren van wellness, het gevoel aan welbevinden.
- Nieuwe initiatieven in principe laten aansluiten bij bestaande bedrijven/projecten.
- Versterking van de horeca in het gebied ofwel verrassende gastronomie aan het water met bijzondere kwaliteiten.
- Optimalisering van de toeristische routestructuren naar en in het gebied.
- Meer promotie van Cuijk en van het plassen- en recreatiegebied.
- Doelgroepen: watersporters (behalve met jetski's/waterscooters), gezinnen (ouderen met kinderen en kleinkinderen), zakelijke markt, wandelaars/fietsers/overrecreanten.
- De recreanten in het gebied langer laten blijven. Nieuwe bezoekers trekken.
- Horeca jaarrond geopend.
- Regie: de gemeente moet de regie behouden, bezoekersstromen coördineren en indien nodig zorgen voor correct handhavend optreden.
- Aansluiting van de ontwikkeling van het gebied bij de mogelijkheden die de infrastructuur biedt. Waar nodig optimalisering van de infrastructuur. Intensieve recreatie bij de afrit van de snelweg, extensieve recreatie bij de delen waar de toegankelijkheid beperkt is.

- *Bovenstaande uitgangspunten zijn grotendeels van toepassing op de ontwikkelingsplannen van de camping. Het gaat om een al bestaande functie die door de plannen kwalitatief sterk verbeterd wordt. Ondanks de uitbreiding is geen sprake van een grootschalige voorziening (zie ook paragraaf 5.2.2) Met de mogelijkheid tot het houden van evenementen kan extra levendigheid, maar vooral ook differentiatie in het aanbod worden aangebracht. Waarbij bijv. ook de horeca/gastronomie en het lokale productaanbod extra aandacht kan krijgen.*

In de notitie is een overzicht opgenomen van plannen van ondernemers waar uitvoering aan wordt gegeven of waar in ieder geval een principebesluit voor is genomen. In de notitie worden de kansen voor toekomstige toeristische ontwikkelingen in het plassen- en recreatiegebied positief benoemd. Zie onderstaand citaat.

Toekomstplannen toerisme

'Diverse ondernemers hebben plannen ingediend voor een nieuw bedrijf aan het water of voor uitbreiding van hun bestaande bedrijf (tot) aan het water. Het water biedt een uitgelezen kans om een aantrekkelijk concept in de toeristenmarkt te zetten. Het gebied begint tot ontwikkeling te komen en bekendheid te krijgen bij de watersporters. De directe verbinding met de Maas (via de keersluis) maakt het mogelijk om bij een locatie direct aan het water zowel bezoekers over het land als over het water te ontvangen. Hieronder een overzicht van diverse initiatieven op en aan de plassen. Het college van

Burgemeester & Wethouders van de gemeente Cuijk heeft een positief principebesluit genomen over de hierna genoemde plannen. De onderdelen van de plannen die zijn meegenomen in de principebesluiten worden beschouwd als een gegeven. Een aantal initiatieven dient nog uitgewerkt te worden. Bij deze uitwerking kunnen randvoorwaarden worden gesteld. In april 2011 is een voorstel over Toeristische initiatieven in Linden door de raad geaccordeerd. De initiatieven die aan de oevers van het plassengebied liggen zijn in dit voorstel opgenomen. Daarbij is de tekst uit het raadsvoorstel over de Toeristische ontwikkelingen Linden overgenomen."

- *De ontwikkelplannen voor camping 't Loo zijn opgenomen in de notitie Kraaijbergse Plassen. Het college heeft op 22 maart 2011 een besluit tot principemedewerking genomen tav. de ontwikkelplannen. De raad heeft op 18 april 2011 ingestemd met een (planologisch) vervolgtraject voor deze ontwikkeling. Het nu voorliggende ontwerp is het voorlopige resultaat van de uitwerking*

5.3.5. Strategische visie Cuijk 2030

De strategische visie Cuijk 2030 is vastgesteld in mei 2012. In de visie wordt beschreven hoe de gemeente Cuijk met trends en ontwikkelingen in de samenleving (zoals vergrijzing, de opkomst van ICT, teruglopend voorzieningenniveau, veranderingen in de agrarische sector, mondialisering en individualisering) om kan gaan en hoe de gemeente sturing geeft aan haar toekomst.

De meeste van de in de visie benoemde thema's wil de gemeente Cuijk in regionaal verband aanpakken, omdat kansen en knelpunten voor de gemeenten in de regio Land van Cuijk gelijkwaardig zijn aan die van Cuijk zelf. Op het gebied van toerisme en vrije tijdseconomie liggen echter speciaal voor de gemeente Cuijk enorme kansen die in belangrijke mate worden ingegeven door de voor de regio unieke ligging aan het water. Het is de ambitie van de gemeente om zich hiermee sterk en onderscheidend te profileren.

De gemeente Cuijk wil op het gebied van toerisme en vrije tijdseconomie binnen de regio uitgroeien tot een hot spot van formaat. Een belangrijk deel van de strategische visie richt zich dan ook op de doelen die leiden tot het gewenste toeristisch-recreatieve profiel. Profieldoel 1 van de strategische visie is dan ook: Kraaijbergse Plassen en de Maas als excellent waterrecreatiegebied. Andere belangrijke doelen zijn het versterken van de werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve branche en het versterken van de recreatieve kwaliteit van het landelijk gebied.

- *De ontwikkelingsplannen van de camping leveren een belangrijke bijdrage aan de realisatie van de belangrijkste doelen uit de strategische visie. De plannen zorgen voor verbreding en het kwalitatief opwaarderen van het recreatieaanbod en zijn versterkend voor de concurrentiepositie van de gemeente én de regio Land van Cuijk.*

5.3.6. Strategische Visie Land van Cuijk

De gemeenten Sint Anthonis, Boxmeer, Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert vormen het Land van Cuijk. In juni 2011 hebben deze gemeenten gezamenlijk een manifest opgesteld. Dit manifest is vervolgens verder uitgewerkt tot een Strategische Visie en een eerste aanzet van een uitvoeringsagenda. Deze stukken zijn in april 2013 aangeboden aan de gemeenteraden van de deelnemende gemeentes.

Met de visie wordt richting gegeven aan de wens tot versterking van de ambtelijke en bestuurlijke samenwerking binnen het land van Cuijk. De ambitie is om het land van Cuijk te profileren als een aantrekkelijke regio voor nieuwe en innovatieve bedrijvigheid, voor wonen, leven en recreëren. Om de kansen te grijpen en bedreigingen tegemoet te treden is samenwerking op alle niveau's een eerste vereiste.

Ten aanzien van het thema Toerisme en recreatie geeft de visie aan deze 'segmenten verder te willen uitbouwen als economische trekker. Het land van Cuijk kent een unieke combinatie van water, verschillende landschappen, diversiteit aan natuur, dorpse tradities en bijzondere musea. Doel is om deze recreatieve aantrekkelijkheid verder te versterken. Dit kan ondermeer door het versterken van de waterrecreatie langs de Maas en de Kraaijenbergse Plassen. De gemeenten willen binnen de gegeven mogelijkheden initiatiefnemers en partners die hierin investeren steunen en waar mogelijk faciliteren.

- *De ontwikkelingen van Camping 't Loo zijn ondersteunend voor de ambitie uit de Strategische Visie voor het uitbouwen van het toerisme.*

5.3.7. Welstandsnota gemeente Cuijk

In de welstandsnota van de gemeente Cuijk staat beschreven aan welke eisen het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. Naast algemene en gebiedsgerichte criteria zijn in de welstandsnota voorwaarden opgenomen voor veel voorkomende bouwplannen.

- *In een later stadium zullen de tekeningen voor de bouwaanvraag ter goedkeuring worden voorgelegd aan de welstandscommissie.*

6. Milieuhygiënische aspecten

Het planvoornemen moet passen binnen de milieuwetgeving. In dit hoofdstuk worden relevante milieu-aspecten in relatie tot het planvoornemen beschreven. De uitgevoerde onderzoeken zoals bijvoorbeeld bodem en Flora en Fauna maken als losse bijlagen deel uit van dit bestemmingsplan en worden toegelicht in dit hoofdstuk.

6.1. Water

6.1.1. *Beleid diverse partijen*

Het waterbeleid is op Europees niveau vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water en op nationaal niveau in de Waterwet. Op lokaal niveau is het beleid van het Waterschap AA en Maas richtinggevend in de vorm van Keur en Watertoets. Dit beleid wordt geconcretiseerd in het verkavelingsplan en het waterplan van de betreffende gemeentes.

Waterpartners in de gemeente Cuijk:

- Rijkswaterstaat is als beheerder verantwoordelijk voor de Rijkswateren.
- de provincie Noord-Brabant verzorgt de doorvertaling van het landelijk beleid en is operationeel beheerder van het grondwater;
- Waterschap Aa en Maas verzorgt het operationele waterbeheer binnen de gemeente. Dit betekent het peilbeheer en onderhoud van het oppervlaktewater. Ook initiëren zij veelal de projecten gericht op verbetering van het watersysteem (waterkwaliteit, ecologie en veiligheid). Het waterschap verzorgt tevens de zuivering van afvalwater op de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI). Brabant Water produceert in Cuijk drinkwater door grondwater te onttrekken, te zuiveren en te transporteren naar de inwoners van de gemeente. Brabant Water is een zelfstandig bedrijf dat volledig in publieke handen is;
- de gemeente Cuijk draagt de zorg voor de efficiënte inzameling van regen- en afvalwater. Zij beheert het rioleringsstelsel in de gemeente en is tevens beheerder van de openbare ruimte;
- de grondeigenaren verzorgen het onderhoud van de B-watergangen/nietlegger-waterlopen en de ontwatering van het eigen perceel.

Waterschap AA en Maas

In de regio is het Waterschap AA en Maas de waterbeheerder. Met ingang van 13 november 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later' bepalend voor het waterbeleid. De belangrijkste maatschappelijke watergerelateerde aandachtspunten in het waterbeheerplan zijn de zorg voor:

- veilig en bewoonbaar beheergebied,
- voldoende water,
- schoon water en,
- natuurlijk en recreatief water.

Daarnaast beschikt het Waterschap Aa en Maas over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren (april 2013). Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op activiteiten in de buurt van oppervlaktewater en dijken. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning/ontheffing nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. .

Waterplan gemeente Cuijk 2008

De gemeente Cuijk en haar waterpartners (Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant Water) hebben in 2008 een integraal waterplan opgesteld. Het waterplan heeft onder meer als doel duidelijk te maken hoe de waterpartners integraal met water omgaan (referentiekader voor het beleid en de werking van het watersysteem en de waterketen) en integratie van waterthema's aan

het begin van (ruimtelijke) planontwikkeling mogelijk te maken. Het Waterplan heeft de status van kaderstellend beleidsplan. Het plan is hierdoor een 'parapluplan' voor andere gemeentelijke plannen waarin water een rol speelt. Alleen de beleidsuitgangspunten zijn in dat opzicht "hard" te noemen. Het plan kent geen directe planologische doorwerking. De geformuleerde waterdoelstellingen dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen.

- *De gemeente Cuijk is momenteel bezig met het actualiseren van het waterplan. Dit plan zal na vaststelling in de plaats komen van het waterplan uit 2008.*

6.1.2. Watertoets algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het overleg met de waterschappen, de provincie en het rijk bij de voorbereiding van een bestemmingsplan voorgeschreven. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat niet om een toets achteraf. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende eisen worden gesteld in de Provinciale Milieuverordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Afstemming Waterschap

In overleg met het waterschap wordt in het kader van de watertoets afgesproken welke normen van toepassing zijn. In principe dient voor alle uit- en inbreidingsprojecten (feitelijk alle Wet ruimtelijke ordening gerelateerde projecten) een natte paragraaf en een onderbouwend waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld, waarin (de aanpassingen van) het watersysteem en de riolering zijn uitgewerkt. In het reguliere watertoetsoverleg wordt per geval bekeken welke omvang het onderzoek en de natte paragraaf dient te krijgen. Kleinschalige projecten kunnen zo op efficiënte wijze het watertoetstraject doorlopen.

Beleidsnotitie 'Uitgangspunten watertoets'

Het waterschap AA en Maas heeft voor het uitwerken van de watertoets een ondersteunende notitie opgesteld met 8 belangrijke aandachtspunten bij nieuwe ontwikkelingen. Punt 8 'waterschapsbelangen' is onderverdeeld in vijf ruimtelijk gerelateerde aandachtsgebieden. Deze aandachtspunten worden uitgewerkt in de paragraaf 6.1.3. Het gaat om de volgende zaken:

1. wateroverlastvrij bestemmen
2. hydrologisch neutraal ontwikkelen
3. voorkomen van vervuiling
4. gescheiden houden van vuil en schoon water
5. hergebruik- infiltratie-buffering-afvoer
6. meervoudig ruimtegebruik
7. water als kans
8. waterschapsbelangen
 - a. ruimteclaims voor waterberging
 - b. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
 - c. aanwezigheid en ligging watersystemen
 - d. aanwezigheid en ligging waterkering
 - e. aanwezigheid en ligging infrastructuur en ruimteclaims afvalwaterketen

Vooroverleg waterschap

Over de voorgenomen ontwikkelingen is in 2011 en opnieuw naar aanleiding van het Voorontwerp vooroverleg gevoerd met het waterschap AA en Maas. In 2011 heeft het waterschap al aangegeven dat er geen directe belangen van het waterschap AA en Maas spelen binnen het plangebied (E. Kerkhof juli 2011). De volgende opmerkingen zijn meegegeven om uit te werken in de watertoets:

- Binnen het plangebied is circa eens in de 100 jaar kans op wateroverlast. Er mogen daarom geen grootschalige kapitaalintensieve ontwikkeling plaatsvinden.
- Afstromend hemelwater bij voorkeur infiltreren in bodem of oppervlakkig laten afstromen over het maaiveld.
- *Bij de afstemming over het Voorontwerp is gevraagd in het Ontwerpbestemmingsplan de wijze waarop met het afstromend hemelwater van nieuwe verharding/bebouwing wordt omgegaan nog wat duidelijker toe te lichten. Hemelwaterneutraal ontwikkelen dient hierbij het uitgangspunt te zijn.*

6.1.3. Watertoets Camping 't Loo

In onderstaande watertoets worden eerst het achttal door het waterschap genoemde aandachtspunten stuk voor stuk nagelopen (zie paragraaf 6.1.2). Afsluitend wordt in paragraaf 6.1.4 een uitwerking gegeven van de wijze waarop met de opmerkingen uit vooroverleg wordt omgegaan.

1. Wateroverlastvrij bestemmen

De huidige functie van het gebied is een plassegebied ontstaan door bedrijfsmatige ontgrondingen. De plassen en oevers hebben in hoofdzaak een recreatieve, landschappelijke en agrarische inrichting. De plassen worden niet gebruikt voor waterberging en staan in open verbinding met de Maas. Deze verbinding wordt gevormd door een keersluis die bij hoogwater (9 m) en bij laagwater (7 m) wordt gesloten om de achter liggende plassen, het Industrierrein Haven Cuijk en diverse woongebieden te beschermen.

- *Belangrijk is aandacht voor bouwpeilen en aanlegniveaus. Naast het peil van het open water, is hiervoor vooral de hoogte van de grondwaterstand belangrijk,*

2. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is vooral het gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater van belang. De doelstelling is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Hierbij moet de nieuwe hydrologische situatie minimaal gelijk zijn aan de uitgangssituatie.

- *Het vuile afvalwater zal op de bestaande vrij verval riolering geloosd worden. De aanpak omtrent de afvoer van hemelwater wordt in paragraaf 6.1.4 toegelicht.*

3. Voorkomen van vervuiling

De waterkwaliteit in de Kraaijenbergse Plassen is de verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe functies toegestaan die de waterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Belangrijk is dat bij de inrichting, bouw en het beheer van een gebied zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt gevraagd om het toepassen van uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen tot een minimum te beperken.

- *Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende of uitspoelbare materialen toegepast. Het vuile afvalwater en het schoon hemelwater wordt gescheiden afgevoerd. Het schone hemelwater wordt geïnfiltrerd in de bodem en stroomt daarnaast af over het maaiveld richting open water.*

4. Gescheiden houden van vuil en schoon water

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is vooral het gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater van belang. De doelstelling is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater.

- *Het vuile afvalwater zal op de bestaande vrij verval riolering geloosd worden. Deze heeft hiervoor voldoende capaciteit.*

5. Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”

Bij het lokaal verwerken van het schone hemelwater worden de door het Waterschap voorgestelde afwegingsstappen (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer doorlopen. De doelstelling is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. De natuurlijke gemiddeld hoogste grondwaterstand mag niet verlaagd worden

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits:

- Hergebruik - Hergebruik van het hemelwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het hemelwater. ad 1. Onderhavig plan betreft een recreatiepark. Er is geen sprake van structureel hergebruik van het hemelwater. Incidenteel hergebruik van hemelwater wordt niet uitgesloten.
- Vasthouden / infiltreren - De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en vasthouden of infiltreren van het hemelwater binnen het plangebied. Dit is mede afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem, de GHG en de oppervlakte van het plangebied. ad 2. De GHG ligt ca 90 cm onder maaiveld. De omvang en bodemgesteldheid van het plangebied bieden genoeg kansen voor infiltratie op eigen terrein. Het terrein biedt hiervoor voldoende ruimte. Zie voor de invulling paragraaf 6.1.4.
- Bergen - Bij ‘bergen’ kan worden gedacht aan een vijver of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. ad 3 Er loopt nog onderzoek naar de diverse mogelijkheden ter verwerking van het hemelwater. Gezien de ligging aan de Kraaijenbergse Plassen lijkt het aanleggen van een bergingsvoorziening weinig zinvol.
- Afvoeren naar oppervlaktewater ad 4. Hemelwater zal niet rechtstreeks, maar via oppervlakkige afstroming, een infiltratievoorziening of bodempassage afstromen de Kraaijenbergse Plassen.

- *Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen voor het hergebruik van hemelwater. Mogelijk verandert dit in de toekomst. In de huidige plannen wordt het hemelwater zoveel mogelijk op natuurlijke wijze geïnfiltreerd in de bodem en stroomt daarna geleidelijk oppervlakkig af over het maaiveld richting de Kraaijenbergse plassen. Bij het verbreden van de oeverzone wordt extra aandacht gegeven aan de doorlaatbaarheid van het ophoogmateriaal. Daarnaast zijn binnen het plangebied genoeg infiltratiemogelijkheden. Er is veel onbebouwd terrein met groen, de samenstelling van de bodem is goed doorlaatbaar en de grondwaterstand is niet te hoog. RWS heeft (in 2011) aangegeven dat afstromend schoon hemelwater zonder watervergunning geloosd mag worden op de Kraaijenbergse Plassen. Er is na verwachting geen noemenswaardig effect op het peilniveau van de Kraaijenbergse Plassen.*

6. Meervoudig ruimtegebruik

In het plassengebied is ruimte voor veel functies. De meeste functies, zoals natuur, agrarisch en recreatief hebben een eigen plek gekregen op de oevers. De plassen zelf zijn een mengeling van waterrecreatie en natuurwaarden.

- *Het planvoornemen leidt niet tot een wijziging in het huidige gebruik van de plassen.*

7. Water als kans

De plassen worden beschouwd als vooral recreatief water, aangevuld met landschaps- en natuurwaarden. De recreatieve voorzieningen langs de oever zijn daarom vooral gericht op de waterrecreatie.

- *Het planvoornemen is passend binnen het huidige en wenselijke gebruik van de plassen. De Kraaijbergse Plassen zijn zowel in provinciaal als gemeentelijk beleid benoemd als 'hot spot' voor recreatief gebruik.*

8. Waterschapsbelangen

Het Waterschap Aa en Maas benoemt vijf waterschapsbelangen met een ruimtelijke component.

Ruimteclaims voor waterbering

De Kraaijbergse Plassen staan in open verbinding met de Maas, maar worden niet gebruikt voor waterbering. De plassen vormen in principe een 'onnatuurlijk' en losstaand deel van het waterhuishoudingssysteem van Cuijk. Vanwege de ligging nabij de Maas en het ingerichte watersysteem vervullen de plassen geen noemenswaardige rol in de droogtebestrijding.

Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel

De Kraaijbergse Plassen maken gedeeltelijk deel uit van de ecologische hoofdstructuur of een ecologische verbindingzone. Het plangebied van Camping 't Loo ligt niet binnen de ecologische hoofdstructuur ook liggen er geen beken.

Aanwezigheid en ligging watersystemen

Het plangebied grenst aan en ligt deels in de Kraaijbergse Plassen. De Kraaijbergse Plassen hebben een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 350 hectare en staan via een keersluis in open verbinding met de Maas. Alleen bij hoog (circa 9 meter) en laag (circa 7 meter) water gaat de keersluis dicht. Er monden geen andere beken of watergangen uit in de Kraaijbergse Plassen. De A-watergangen Tochtsloot en Sluisgraaf liggen nabij en deels in het plangebied maar wateren af in de Maas. De grondwaterstanden van de huidige, bestaande eilanden en schiereilanden binnen de Kraaijbergse Plassen worden in hoge mate beïnvloed door het peil van de Plassen en de Maas. Als ondergrens gelden grondwaterstanden van circa 7,60 tot 7,70 m ^{+NAP}. Deze standen komen ongeveer overeen met het basisstuwpeil van de Maas bij Grave, bovenstrooms van de Kraaijbergse Plassen. Pieken in de grondwaterstand zijn eveneens gekoppeld aan de waterstanden in de Maas. Grondwaterstanden tot 9,20 m ^{+NAP} kunnen voorkomen.

- *Uit de Bodemkaart van Nederland kan worden afgeleid dat het grondwater ter hoogte van het plangebied zeer laag is. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt tussen de 80 - 140 cm onder het maaiveld. De grondwaterstanden zijn mede afhankelijk van het waterpeil in de Kraaijbergse Plassen. Het gemiddelde waterpeil ter plaatse van de Kraaijbergse Plassen bedraagt 7.90 m ^{+NAP}.*

Aanwezigheid en ligging waterkering

Het Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor de primaire waterkering van de Maas ter hoogte van de Kraaijbergse Plassen.

- *Deze waterkering maakt geen deel uit van het plangebied van Camping 't Loo.*

Aanwezigheid en ligging infrastructuur en ruimteclaims afvalwaterketen

Er ligt een rioolgemaal aan de Steegstraat in Linden, met een persleiding naar een ander gemaal op het 'industrieterrein Haven Cuijk. Aan de Oostermeerweg staat een tweede gemaal aan het einde van de Lindense Sluisgraaf. Dit gemaal zorgt voor de afwatering naar de Maas.

- *Binnen het plangebied liggen geen rioolgemaal en ook geen riooltransportleidingen*

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project Camping 't loo, Linden
 Contactpersoon initiatiefnemer gebr. Peters, Linden
 Contactpersoon waterschap m. van Heereveld
 Datum 04-12-2013



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	4000	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.33	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	9.45	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	10.35	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	10.35	m +NAP

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Ondergrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	203	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	75	m ³
Porositeit	90	%
Hoogte	0.7	m
Oppervlakte	309	m ²

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap
 De Dommel
 Postbus 10.001
 5280 DA Boxtel
 Bosscheweg 56
 5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
 Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap
 Aa en Maas
 Postbus 5049
 5201 GA 's-Hertogenbosch
 Pettelaarpark 70
 5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
 Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl/>

Figuur 34 HNO-tool planonderdeel 3: Verbreden oeverzone

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project Camping 't loo, Linden
 Contactpersoon initiatiefnemer gebr. Peters, Linden
 Contactpersoon waterschap m. van Heereveld
 Datum 02-09-2013



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	500	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	850	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.33	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	8.1	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	10.35	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	10.35	m +NAP

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Bovengrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	18	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	7	m ³
Talud	1	1:x
Lengte	80	m
Hoogte	0.25	m
Breedte	1	m

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap
 De Dommel
 Postbus 10.001
 5280 DA Boxtel
 Bosscheweg 56
 5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
 Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap
 Aa en Maas
 Postbus 5049
 5201 GA 's-Hertogenbosch
 Pettelaarpark 70
 5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
 Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl/>

Figuur 35 HNO-tool planonderdeel 6: Parkeren

6.1.4. Opmerkingen voorverleg

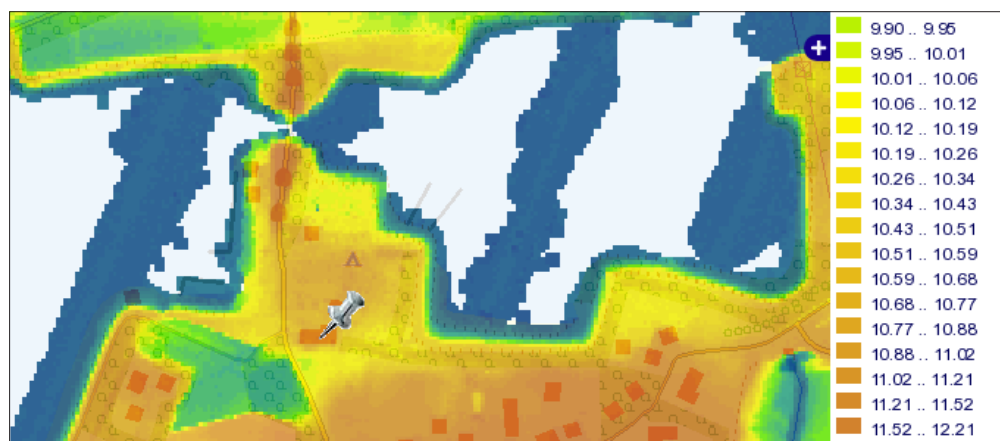
De wijze waarop de opmerkingen uit vooroverleg worden meegenomen in het plan worden in deze paragraaf toegelicht. Het gaat om de onderstaande aandachtspunten:

1. Binnen het plangebied is circa eens in de 100 jaar kans op wateroverlast. Er mogen daarom geen grootschalige kapitaalintensieve ontwikkeling plaatsvinden.
2. Afstromend hemelwater bij voorkeur infiltreren in bodem of oppervlakkig laten afstromen over het maaiveld. *Hemelwaterneutraal ontwikkelen dient hierbij het uitgangspunt te zijn.*

1, Kans op wateroverlast

Op de laag gelegen delen binnen het plangebied is circa eens in de 100 jaar kans op overstroming. Er mogen daarom geen grootschalige kapitaalintensieve ontwikkeling plaatsvinden. Expliciet heeft het waterschap gesteld dat in relatie tot wateroverlast voorgenomen ontwikkeling voor eigen risico zijn. De keersluis bij Cuijk zorg in samenhang met de stuw in Grave voor een beheersbaar en stabiel waterpeil binnen het plangebied.

De gemiddelde hoogte van het maaiveld binnen het plangebied is ruim 10 m ^{+ NAP}, zie figuur 36 voor de hoogtekaart. De nieuw te ontwikkelen delen voor de camping worden daarom verhoogd uitgevoerd. De bouwpeilen/aanlegniveau's zijn vooral afhankelijk van de grondwaterstand en de wijze van fundering. Voor de nieuwe bebouwing is daarnaast het peil van het open water bepalend. Het bouwpeil van de nieuwe bebouwing en de chalets zal hierop afgestemd worden en met een veilige marge uitgevoerd.



Figuur 36 Detail hoogtekaart (bron: AHN)

- Om wateroverlast zoveel mogelijk te voorkomen worden de nieuw te ontwikkelen delen worden waar nodig verhoogd uitgevoerd.
- Het waterschap heeft aangegeven een camping niet te zien als een kapitaalintensieve ontwikkeling. Het waterschap kan daarom instemmen met de uitbreiding ervan. Benadrukt wordt dat de ontwikkelingen op deze locatie voor eigen risico zijn.

2. Omgang met hemelwater

Het waterschap heeft gevraagd om afstromend hemelwater niet via een leiding in de Kraaijenbergse Plassen af te voeren. Het waterschap heeft voorkeur voor natuurlijke infiltratie in de bodem of het oppervlakkig laten afstromen via het maaiveld.

Wijzigingen in verharding en aanpak afvoer hemelwater

Binnen het plangebied vinden diverse ontwikkelingen plaats met in omvang variërende consequenties voor de hoeveelheid verharding in het plangebied. In deze paragraaf worden de diverse ontwikkelingen besproken aan de hand van de omvang van de verharding in samenhang met de voorgenomen aanpak voor de afvoer van het hemelwater. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de omvang in de toekomstige situatie (volgens

inrichtingstekening Kokke en van Rooij) en die in de bestaande situatie. Ten aanzien van de soort verharding wordt onderscheid gemaakt tussen (gesloten) verharding en (deels waterdoorlatende) halfverharding. Halfverharding bestaat bijv. uit grind, gebroken puin of waterdoorlatende bestrating.

1. Nieuwbouw en herverdeling binnen bestaande camping

In het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om 2000 m² te bouwen. Deze maat wordt in het nieuwe plan gehandhaafd met de nieuwbouw van het hoofdgebouw en het paviljoen. De camping wordt daarnaast deels opnieuw ingericht wat leidt tot een afname van 10 standplaatsen.

- *Voor de herontwikkeling bestaande camping kan gezegd worden dat de omvang van de verharding gelijk blijft. Extra infiltratiemogelijkheden zijn voor deze planonderdelen niet aan de orde.*

2. Uitbreiding oeverzone

De oeverzone wordt verbreed en er worden 42 chalets geplaatst. Deze plekken hebben een kaveloppervlakte tussen de 200 en 220 m² waarvan 60/70 m² bebouwd is. Dit betekent 42 x 70 m² is 2940 m² bebouwing. Daarnaast is nog een deel van het terrein nodig voor paden en ontsluiting. Dit deel is 2285 m² groot en wordt uitgevoerd in halfverharding. Voor dit deel geldt dus een toename van $2940 + (2285:2) = 4082,5$ m²

- *Voor de verwerking van het hemelwater is met behulp van de HNO- tool een infiltratieberekening gemaakt. Hieruit kwam het realiseren van zo'n 200 m³ aan infiltratievoorzieningen via kratten en/of bodempassages naar voren (zie figuur 34 voor de berekening). Hemelwaterneutraal ontwikkelen dient hierbij het uitgangspunt te zijn. In overleg is gekozen om in eerste aanpak te kiezen voor een optimale samenstelling van het ophoogmateriaal voor de verbrede oeverzone. Door een goede doorlaatbaarheid van het materiaal eventueel te verbeteren door een bijmenging met grof zand en/of grind zal het hemelwater goed kunnen infiltratie en daarna (deels) vertraagd afstromen richting de Kraaienbergse plassen. Het effect van peilstijging veroorzaakt door een dergelijke toename valt te verwaarlozen. Eventueel kunnen aanvullend nog enkele grindkoffers aangebracht worden.*

3. Uitbreiding 'Groen Kamperen'

Het planonderdeel 'Groen kamperen' geeft ruimte voor 30 kampeerplekken te gebruiken door mobiele kampeermiddelen (tent/caravan/kamper). Er zijn geen jaarplaatsen toegestaan in dit plandeel. De oppervlakte van het plandeel bedraagt circa 0,55 ha. Aan bebouwing komt er alleen een sanitairgebouw van maximaal 200 m². De paden voor de ontsluiting beslaan slechts 348 m² uitgevoerd in halfverharding.

- De verharding binnen dit plandeel beslaat slechts een minimaal deel van het verder onbebouwde en groen ingerichte terrein. De afvoer van het hemelwater zal in dit plandeel niet tot problemen leiden.

4. Parkeren

Het huidige parkeerterrein is ingericht voor circa 35 plaatsen. In het nieuwe plan wordt een parkeerterrein voor 120 plaatsen ingericht. In de bestaande situatie bestaat het parkeerterrein uit 500 m² verharding en 500 m² grasland. In de nieuwe situatie gaat het om totaal 1700 m² uitgevoerd in halfverharding en 144 m² gras (volgens inrichtingstekening Kokke en van Rooij). Afgezet tegen de bestaande situatie is er sprake van een toename van circa 350 m² verharding.

Om wateroverlast voor aangrenzende percelen te voorkomen is het extra aandacht voor de opvang van hemelwater op en rondom het parkeerterrein van belang. Naast het toepassen van halfverharding kan ook aanvullend gedacht worden aan het aanleggen van een greppel rondom het parkeerterrein. Voor het bepalen van de juiste omvang is met behulp van de HNO tool een berekening gemaakt. Hieruit is een infiltratieomvang van

18 m³ naar voren gekomen (zie figuur 35 voor de berekening) . Met het aanleggen van een greppel langs de noordzijde van het parkeerterrein, kan hier makkelijk aan worden voldaan. Zie figuur 37 voor de wijze van inpassing.



Figuur 37 Inrichtingstekening parkeren + infiltratiegreppel
(bron: Kokke en Van Rooij, architecten, september 2013)

Conclusie watertoets

Een ruwe inschatting is dat een derde van het plangebied straks is bebouwd. Er worden voor de waterafvoerende delen geen uitlogende materialen toegepast. De toename aan bebouwing bedraagt 4350 m². Langs het parkeerterrein wordt een infiltratiegreppel aangelegd en de grondsamenstelling voor de uitbreiding van de oeverzone krijgt extra aandacht wat betreft de doorlaatbaarheid. De omvang en aard van de overgebleven omliggende gronden zijn ruim voldoende voor de benodigde verwerking van het hemelwater. Ook is de grondwaterstand ter plaatse niet belemmerend. Het hemelwater afkomstig van nieuwe bebouwing en verharding via infiltratie en aflopend over het maaiveld vertraagd afvloeien richting de Kraaijenbergse Plassen.

- *Gezegd kan worden dat aan de beleidsuitgangspunten van het Waterschap Aa en Maas wordt voldaan. De ontwikkelingen zullen niet tot wateroverlast leiden binnen het plangebied of nabije omgeving.*

6.2. Geluid

6.2.1. Wet Geluidhinder

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh noemt drie geluidsbronnen waarbij 'geluidsgevoelige bestemmingen' in 'nieuwe situaties' getoetst moeten worden op mogelijke overlast. Deze drie bronnen zijn wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Bij het berekenen van de geluidsbelasting op een 'gevoelige bestemming' zijn afstand (tot de infrastructuur) en intensiteit (potentiële bron) bepalende factoren.

Nieuwe situatie

In het kader van de Wet geluidhinder is sprake van een 'nieuwe situatie' indien een nieuwe weg wordt aangelegd en/of sprake is van nog niet geprojecteerde gebouwen. Nog niet geprojecteerd betekent in dit kader dat het vigerende bestemmingsplan niet in de geplande bestemming voorziet.

Geluidsgevoelige bestemming

Een woning wordt door de Wgh gezien als een 'geluidsgevoelige bestemming'. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder (volgens artikel 77) de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting op de gevel van de woning. Recreatiewoningen en hotels worden in het kader van de Wet geluidhinder niet gezien als geluidsgevoelig.

- *Alleen de situering t.o.v. wegverkeer is in relatie tot dit planvoornemen relevant. Spoorweg- en industrielawaai zijn gezien de ligging van het plangebied niet van toepassing. Het planvoornemen betreft een 'nieuwe situatie' gezien de uitbreiding van de 'recreatie' bestemming. Aangezien recreatiewoningen en hotels niet worden gezien als 'geluidsgevoelige bestemmingen' is toetsing aan de Wgh echter niet verplicht. Desondanks is uit oog van een 'goede ruimtelijke ordening' wel gekeken naar de akoestische situatie binnen het plangebied en omgeving.*

Normen met betrekking tot de geluidbelasting in 'nieuwe situaties' zijn in artikel 82 tot en met 87 van de Wet geluidhinder vermeld. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een zogenaamde voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kan door de gemeente West Maas en Waal onder bepaalde voorwaarden een ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting.

Buitenstedelijk gebied:

Buitenstedelijk gebied is gedefinieerd als het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. De volgende zones worden aangehouden:

- een of twee rijstroken: 250 meter;
 - drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - vijf of meer rijstroken: 600 meter.
- *Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Linden en is te omschrijven als buitenstedelijk gebied.. De Hardweg kent ter hoogte van de camping een 30 km/uur regime. De rand van het plangebied ligt op circa 600 m afstand van A73. De A73 is ter hoogte van het plangebied vier rijstroken breed. Het plangebied ligt niet in de zone van deze snelweg en is te definiëren als buitenstedelijk gebied. Verder akoestisch onderzoek wordt niet voorgesteld.*

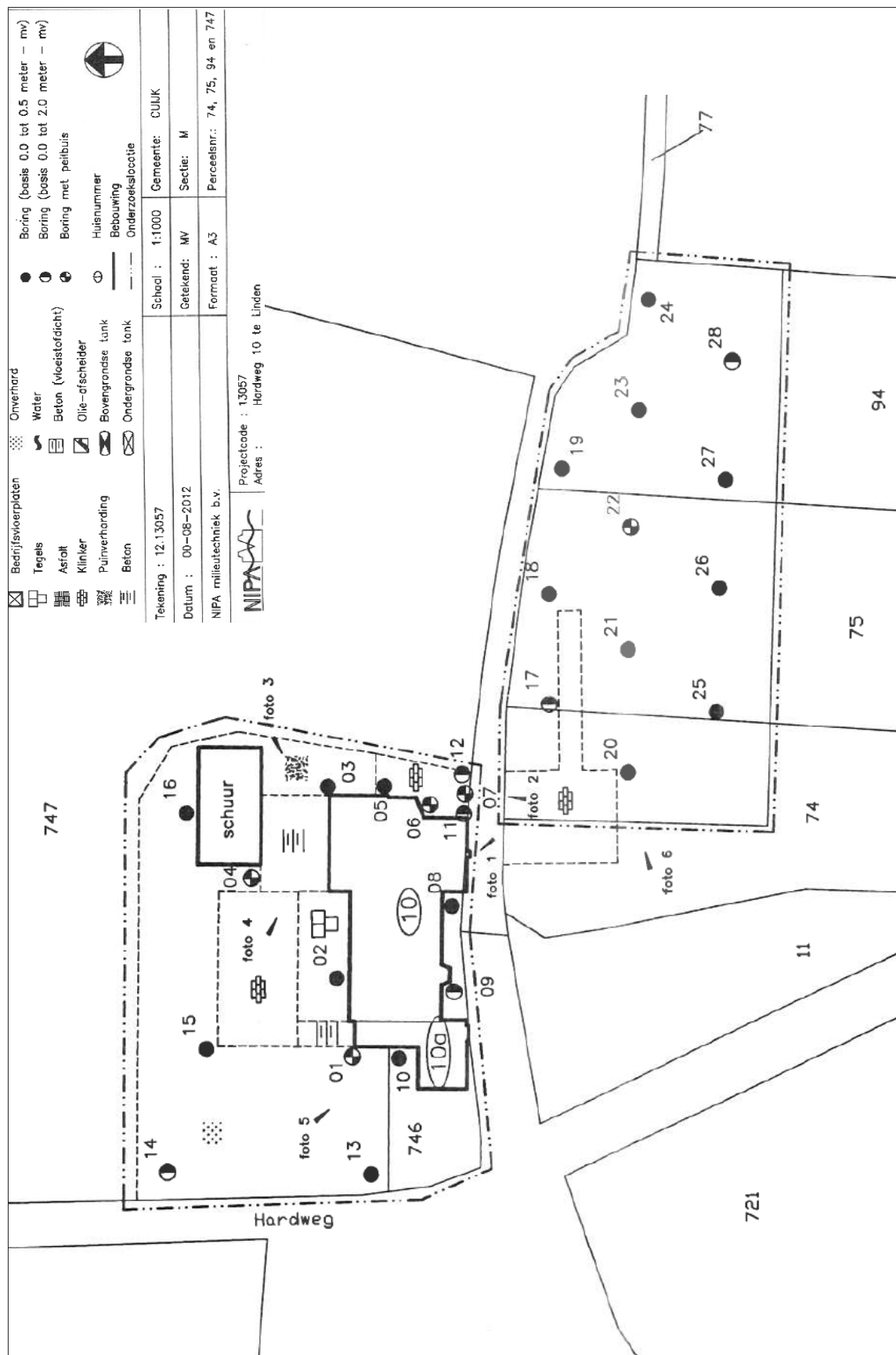
Wet Geluidhinder in ontwikkeling

Op het ogenblik wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Dit gebeurt onder de noemer van Swung (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid). Op 1 juli 2012 is de invoering van de van geluidproductieplafonds voor de rijksinfrastructuur (Swung-1) geregeld. De aanpassing is weergegeven in een nieuw Hoofdstuk in de Wet milieubeheer (zie H11 geluid). Op het ogenblik wordt gewerkt aan een eerste wetsvoorstel voor de provinciale en gemeentelijke wegen en gezoneerde industrieterreinen (Swung-2).

- *De invoering van geluidproductieplafonds heeft geen gevolgen voor het beoordelen van het aspect geluid.*

6.3. Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) van 3 juli 1986 vormt de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Daarnaast regelt de wet wie verantwoordelijk is voor de verontreiniging en de financiële gevolgen ervan. De Woningwet bepaalt dat de gemeente alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet uitvoeren. Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen.



Figuur 38 Boorpuntenkaart NIPA Bodemonderzoek

- *Verkennend bodemonderzoek is nodig om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de geplande functie 'Recreatie'. HSRO heeft namens Camping 't Loo opdracht gegeven voor het uitvoeren van dit onderzoek.*

6.3.1. Verkennend bodemonderzoek NIPA

Aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek is het inzichtelijk maken van de milieuhygiënische kwaliteit met het oog op de herinrichting en de gedeeltelijke uitbreiding van de camping. Het onderzoek is uitgevoerd volgens protocol NEN 5740. Het rapport (10123806) maakt als losse bijlage deel uit van deze toelichting.

Begrenzing onderzoekslocatie

De herontwikkeling beslaat zeven plandelen. De plandelen 5 en 7 zijn in een vroegtijdig stadium reeds komen te vervallen. De omvang van de diverse plandelen is in onderstaande tabel samengevat.

Plandeel	Oppervlakte	Omschrijving
1	circa 1700 m ²	realisatie nieuw hoofdgebouw
2	circa 300 m ²	realisatie paviljoen met horeca- en conferentieruimte
3	circa 2 ha	uitbreiding campingterrein oever
4	circa 1 ha	herontwikkeling bestaande camping
5	nvt	extra aanlegsteigers
6	circa 5.000 m ²	aanleg parkeerplaatsen
7	circa 6.000 m ²	"kamperen in het groen"

Ter plaatse van plandeel 3 zal het gehele gebied opgehoogd worden met een laag gecertificeerd zand met een dikte van circa 2,5 meter (achtergrondwaarde kwaliteit). Contactmogelijkheden met de oorspronkelijke bodem worden daarbij uitgesloten. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse wordt derhalve niet zinvol geacht.

Ter plaatse van de plandelen 4 en 7 vinden geen noemenswaardige wijzigingen in gebruik plaats en wordt geen grond verzet. Deze deellocaties zijn in het vooronderzoek meegenomen. Omdat uit het vooronderzoek geen verdenkingen met betrekking tot bodemverontreiniging aanwezig zijn, wordt bodemonderzoek ter plaatse niet noodzakelijk geacht.

De bebouwing voor plandeel 2 wordt in een later stadium gerealiseerd. Het bodemonderzoek hiervoor wordt voorafgaand aan de bouw uitgevoerd.

Het bodemonderzoek heeft betrekking op de plandelen 1 en 6. De plandelen liggen tegen elkaar aan. Zie figuur 38 voor de onderzoekslocatie met boorpunten. Onderstaand volgen de conclusie en aanbeveling uit het rapport.

Conclusie verkennend bodemonderzoek NIPA

"Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Hardweg 10 te Linden, kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie M, nummers 74, 75, 94 en 747, blijkt dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de voormalige champignonkwekerij lichte verontreinigingen met pentachloorfenol en endosulfan in de vaste bodem hebben veroorzaakt. Het grondwater is niet verontreinigd met deze parameters. Ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aanwezig. Het chromatogram duidt echter niet op de aanwezigheid van diesel. Het gebruik van de voormalige bovengrondse dieseltank en ondergrondse HBO tank hebben niet tot bodemverontreiniging geleid. Op het overige terreindeel zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan PAK en PCB gemeten. Zeer plaatselijk is sprake van

een lichte verontreiniging met kobalt. In het grondwater over het gehele terrein zijn licht verhoogde gehalten aan barium en kwik gedetecteerd. Op basis van deze resultaten kan de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4, gedeeltelijk worden aanvaard. De aangetoonde gehalten aan verontreinigingen zijn echter dermate laag, dat het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek in het kader van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk is. Tegen de planontwikkelingen ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren."

"Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbependingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Indien de grond elders toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden."

"Opgemerkt wordt dat wij slechts een adviserende taak hebben en dat het bevoegd gezag de noodzaak tot de uitvoering van nader of aanvullend onderzoek vaststelt".

"Alhoewel het onderzoek met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen is uitgevoerd dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses wordt uitgevoerd. Niet geheel uitgesloten kan worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen."

- *Uit het onderzoek blijkt dat de samenstelling van de bodem niet belemmerend is voor de voorgenomen herinrichting en gedeeltelijke uitbreiding van de camping. De gemeente heeft aangegeven dat het verkennend bodemonderzoek voldoende is om de benodigde omgevingsvergunningen voor het bouwen af te geven.*

6.4. Lucht

Algemeen

Ten aanzien van het beoordelen van de luchtkwaliteit in relatie tot het planvoornemen moet de bestaande luchtkwaliteit vanuit twee standpunten bekeken worden. Enerzijds moet onderzocht worden of uitvoering van het plan een toename van de uitstoot van luchtvervuilende stoffen genereert, anderzijds moet bekeken worden of de luchtkwaliteit in de omgeving schoon genoeg is voor de beoogde (nieuwe) functie.

6.4.1. Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Deze wijziging heeft er voor gezorgd dat er een betere afstemming is ontstaan tussen ruimtelijke activiteiten en luchtkwaliteit. Als namelijk aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het ontwikkelen van de beoogde ruimtelijke activiteit:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het bestemmingsplan is één van de bevoegdheden waarbij aan de bovengenoemde criteria moet worden getoetst (genoemd in artikel 5.16, tweede lid onder c Wet milieubeheer). Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Op basis van bijlage 3A van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)' dragen na de vaststelling van het NSL, de volgende ontwikkelingen "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor geen luchtonderzoek te worden uitgevoerd.

Met andere woorden een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. Wordt deze grens niet overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden en zijn aanvullende maatregelen niet nodig.

Concreet betekent dit bij:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2);
- < 100.000 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) bij kantoorlocaties bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 200.000 m² b.v.o. bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1).

Toetsing veroorzaken extra emissie luchtvervuilende stoffen

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling en gedeeltelijke uitbreiding van een bestaande bestemming. Ten aanzien van de Wet luchtkwaliteit is de omvang van deze uitbreiding beperkt te noemen. De planologisch vergunde bebouwing neemt toe met 200 m² (sanitairgebouw voor 'groen kamperen'). Het aantal planologisch toegestane kampeerplaatsen neemt toe met 37 plaatsen (212 straks, tegenover 165 nu). Op basis van bijlage 3A sprake is van een 'niet in betekenende mate' -plan. Meer concreet betekent dit dat voor dit plan geen luchtkwaliteitonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

- *De uitbreiding van het planvoornemen is beperkt van omvang en zorgt niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.*

Omgekeerde werking

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie.

Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

- *Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Cuijk tegen de rand van de kern Linden, Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van wegen, die vanwege de omvang van het verkeer en de bijbehorende uitstoot van mogelijk schadelijke stoffen risico opleveren voor de gezondheid van mensen die binnen het plangebied. De bestemming Recreatie wordt in het kader van de wet luchtkwaliteit niet gezien als een gevoelige bestemming. In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen of bedrijven die van negatieve invloed zijn op de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan*

6.5. Milieuzonering

Algemeen

Ten aanzien van het beoordelen van de milieuzonering in relatie tot het planvoornemen moet de situatie vanuit twee standpunten bekeken worden. Enerzijds moet onderzocht worden of het planvoornemen hinder veroorzaakt voor hindergevoelige functies in de nabije omgeving, anderzijds moet bekeken worden of er in de directe omgeving hinder veroorzaakt wordt binnen het plangebied.

Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. Categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Hinder veroorzaakt door de camping

Camping 't Loo valt onder de rubriek Logies-, maaltijden- en drankvestrekking en krijgt daarin de SBI-2008 codes 553,552: Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens). Voor de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar gelden respectievelijk de afstanden 30, 0, 50 en 10 meter. Geur en geluid zorgen dus theoretisch voor de grootste hinderveroorzakende afstand. Voor hindergevoelige functies wordt daarom een minimale afstand van 30/50 meter gevraagd.

Gevoelige objecten omgeving plangebied

De omgeving van het plangebied is divers en kent zowel 'Water'-, 'Recreatie'-, 'Groen'- en enkele 'Woon'-bestemmingen. Alleen de woonbestemming wordt binnen de milieuzonering gezien als een 'gevoelige bestemming'. De woning die het meest dichtbij ligt betreft de bedrijfswoning van de naast gelegen jachthaven Brasker. Deze woning ligt op 50 m afstand van het paviljoen. Aan de zuidkant liggen op Op meer dan 70 m afstand vanaf de rand van het plangebied woningen horend bij de kern Linden.

- *De geurhinder zou mogelijk veroorzaakt te verwachten vanaf de horecagelegenheden op de camping. Er zijn 2 horecagelegenheden binnen het plangebied. Een in het hoofdgebouw bij de ingang en een in het paviljoen aan de noordzijde van het plangebied. Binnen 30 m van deze functies liggen geen hindergevoelige functies. Geluid hinder is gezien de afstand niet aan de orde.*
- *De camping valt onder het activiteitenbesluit en voldoet aan de in de milieuwetgeving gestelde eisen voor dit type inrichting.*

Omgekeerde werking

Het voornemen betreft de herinrichting en gedeeltelijke uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatief verblijf. De bestaande bestemming 'Recreatie' blijft gehandhaafd. De uitbreiding betreft het planonderdeel 'Groen kamperen' en de verbreding van de oeverzone. Het plandoonderdeel 'Groen kamperen' ligt aan de zuidkant van het plangebied. Het recreatiebedrijf wordt niet gezien als een (hinder)gevoelige bestemming. Uit oog-

punt van een goede ruimtelijke ordening zijn de bedrijvigheid en de diverse functies in de omgeving van het plangebied in kaart gebracht.

Bedrijvigheid in de omgeving

Rondom het plangebied ligt aan de zuid en zuidoostkant de kern Linden. Aan de westkant ligt Jachthaven Brasker, aan de noordkant liggen de Kraaijenbergse Plassen omzoomd door natuur.

- *Er is geen hinder te verwachten binnen het plangebied van bedrijvigheid in de omgeving. De omliggende bedrijvigheid is niet beperkend voor het planvoornemen. Omgekeerd is het voornemen niet beperkend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving.*

6.6. Externe veiligheid

Algemeen

De externe veiligheidsrisico's worden bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandeisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

- *Voor dit planvoornemen is een toetsing aan het Bevi en onderzoek naar de aard van het transport over de A73 en vaarroute de Maas van belang.*

6.6.1. Het Bevi

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, april 2004) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit wil die risico's beperken. Het verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf 1 april 2004 bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met externe veiligheid. Het besluit maakt onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) zegt iets over de theoretische kans op overlijden. De kans op overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen mag jaarlijks voor een persoon op een bepaalde plaats niet groter zijn dan 1 op de miljoen (10^{-6} /jaar). Deze norm wordt gehanteerd als grenswaarde bij kwetsbare objecten. Bij beperkt kwetsbare objecten is deze norm een richtwaarde die alleen bij gewichtige redenen mag worden overschreden. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip 'gewichtige redenen'. Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico.

Risicokaart

Op grond van deze risico's heeft VROM veiligheidsafstanden bepaald. Het plaatsgebonden risico wordt in de vorm van een risicocontour zichtbaar gemaakt rondom een (stationaire) risicovolle bron, zoals bijv. een lpg vulstation. De provinciale risicokaart (zie figuur 39) geeft een overzicht van de aanwezige stationaire bronnen en transportmo-

daliteiten. Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt een inventarisatie van de risico's voor de externe veiligheid gemaakt. De risicokaart is daarbij een goed hulpmiddel

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen als gevolg van een risico in de omgeving dodelijk wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij het vaststellen van het groepsrisico is dan ook niet een vastgelegde contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welk kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Bij stationaire bronnen bedragen deze kansen 10^{-5} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied is het gebied waar de aanwezige populatie bijdraagt aan het groepsrisico. Dit is het gebied dat begrensd wordt door de lijn waar nog 1% van de aanwezige personen overlijdt naar aanleiding van het ongeval (1% letaliteit). De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit houdt in dat het bevoegd gezag het niveau van het groepsrisico moet verantwoorden.

Besluit transportroutes (concept)

In het besluit transportroutes externe veiligheid (hierna: Btev) is bepaald dat als een transportroute op meer dan 200 m afstand ligt het groepsrisico bij nieuwe ontwikkelingen niet langer verantwoord hoeft te worden. Uit de praktijk is naar voren gekomen dat ontwikkelingen op deze afstand niet of nauwelijks bijdragen aan het groepsrisico.

6.6.2. Toetsing externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

Aan de rand van het plangebied ligt aan de Hardweg een propaantank met een inhoud van 3 m³ (zie figuur 40). Hiervoor is een melding gedaan in het kader van het Besluit algemene regels inrichtingen (type B-inrichting). Inrichtingen waar maximaal twee bovengrondse propaanreservoirs aanwezig zijn waaraan propaan uitsluitend in de gasfase wordt onttrokken en met een inhoud van niet meer dan 13 m³ per reservoir, vallen onder het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit zijn wettelijke "veiligheidsafstanden" opgenomen.

Veiligheidsafstanden tot beperkt kwetsbare objecten

In relatie tot de opstelplaats van een opslagtank met propaan, het vulpunt van een opslagtank met propaan en de opstelplaats van de tankwagen worden ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bepaalde afstanden in acht genomen. Ze zijn weergegeven in een tabel (zie figuur 39). De afstanden gelden van het vulpunt en de opslagtank, gerekend vanaf de aansluitpunten van de leidingen alsmede het bovengrondse deel van de leidingen en de pomp bij de opslagtank:

Veiligheidsafstand tot kwetsbare objecten

Voor kwetsbare objecten gelden ruimere afstanden. Met kwetsbare objecten in relatie tot risicovolle activiteiten en inrichtingen wordt bedoeld:

- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten,
- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

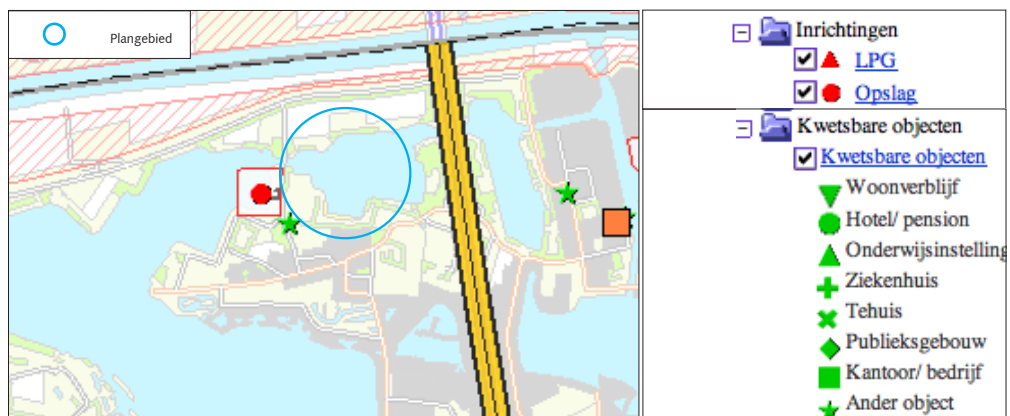
Omschrijving risicovolle inrichting	Bevoorrading t/m 5 x p/j	Bevoorrading > 5 x p/j	Afstand tot kwetsbare objecten
Opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter	10 meter	20 meter	25 meter
Opslagtank met propaan groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter	15 meter	25 meter	50 meter

Figuur 39 Tabel: in acht te nemen afstanden tot risicovolle inrichtingen

- Voor de propaantank is een melding gedaan in het kader van het Activiteitenbelsuit. De inhoud van de tank bedraagt minder dan 5 m³. De afstand tot een (beperkt) kwetsbaar object bedraagt meer dan 20 m. De afstand tot de camping bedraagt meer dan dat. De afstand van 25 meter is niet van toepassing, omdat de camping geen gebouw betreft waar een gedeelte van de dag, minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, dan wel gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Transportmodaliteiten

In het plangebied liggen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. In de nabije omgeving liggen twee transportroutes een voor wegverkeer en een voor vaarverkeer. Het betreft de rijksweg A73 (> 500 m afstand) en de Maas (> 400 m afstand). Binnen 200 m van de rijksweg is geen ruimte voor ontwikkelingen. In een recent onderzoek naar externe veiligheid en A73 (Windmill, 2008.049.11-2) is geconcludeerd dat de A73 ter plaatse van de Kraaijenbergse Plassen geen 10⁻⁶ contour heeft en het plaatsgebonden risico niet van invloed is. Gezien de gegevens uit deze onderzoeken en de afstand tot het plangebied is een verdere gedetailleerde beoordeling van het groepsrisico en het plaatsgebonden risico niet aan de orde.



Figuur 40 Detail Risicokaart (bron: prov. Noord-Brabant)

Op de risicokaart (figuur 40) is de ligging van de propaangastank zichtbaar, ook is te zien dat de transportroutes over de Maas en de A73 op geruime afstand liggen. Er lopen in de nabije omgeving van het plangebied geen buisleidingen.

- De afstand tot de vaarroute op de Maas is minimaal 400 meter, de afstand tot de transportroute A73 is minimaal 600 m. Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle bedrijven, transportassen en leidingen die met hun risicocontour belemmerend zijn voor het planvoornemen.
- Voor wat betreft het plaatsgebonden risico is geen sprake van overschrijdingen. Omdat er door het planvoornemen geen noemenswaardige verandering van de bevolkingsdichtheid optreedt is er geen verandering op het groepsrisico. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet uitgevoerd. Dit bestemmingsplan voorziet niet in verblijfsfuncties die binnen de

genoemde veiligheidscontouren zijn gesitueerd, zodat zich voor wat betreft de externe veiligheid, geen problemen voordoen.

- *Wel bevindt het gebied zich in het overstromingsgebied. De risicokaart spreekt van een overstroming als een gebied onder water loopt en hierbij in het algemeen een waterstand (diepte) van ten minste 1 meter ontstaat. Mogelijke overstromingsgebieden op de risicokaart hebben een kans om eens in de 250 jaar onder te lopen.*

6.7. Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en omgeving. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

6.7.1. Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in oktober 2005 is de Europese wet- en regelgeving volledig in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De NB-wet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is het beoogde samenhangende netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen in Nederland. Dit wordt gerealiseerd door vergroting van natuurgebieden, ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden, aangepast agrarisch(-natuur) beheer en aanleg van ecologische verbindingzones.

6.7.2. Soortenbescherming

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet is een soortbeschermingwet. De intentie van de wet is niet het beschermen van individuele organismen, maar de duurzame instandhouding van soorten.

6.7.3. Verkennend onderzoek

In opdracht van Camping 't Loo is in oktober 2011 door Bureau Croonen een verkennend onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat er mogelijk vleermuizen, dassen en steenuilen voorkomen in het plangebied. Aanbevolen werd om hier een nader onderzoek naar uit te voeren.

6.7.4. Nader onderzoek vleermuizen, dassen en uilen Camping 't Loo

Uit de quickscan bleek dat mogelijk vleermuizen, dassen en steenuilen kunnen voorkomen in het gebied. In opdracht van Camping 't Loo is daarop door bureau Croonen een nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van deze soorten. Het nader onderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. Het rapport (252003, d.d. 21-12-2012) maakt als bijlage deel uit van deze toelichting. Onderstaand volgen de conclusies en aanbevelingen.

6.7.5. Conclusies onderzoek

“Vleermuizen

Er zijn op de locatie zeven soorten vleermuizen waargenomen:

- gewone dwergvleermuis;

- ruige dwergvleermuis;
- rosse vleermuis;
- laatvlieger;
- watervleermuis;
- meervleermuis;
- baardvleermuis.

Verblijfplaatsen en overduidelijke vliegroutes van vleermuizen zijn in en nabij het plangebied niet gevonden, ook is geen zwermgedrag waargenomen. Nabij en in het plangebied zijn foeragerende vleermuizen te vinden. Het gaat hier om een erg druk en door verschillende soorten vleermuizen bezocht foerageergebied; het zwemgedeelte nabij het strandje.

In augustus zijn in en nabij het plangebied vijf baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis gevonden en in oktober zes baltsend mannetje van de gewone dwergvleermuis. Paarverblijven zijn niet gevonden. Bij de inspectie van het gebied bij daglicht zijn geen sporen (keutels, afgebeten insectenvleugels enz.) gevonden die aan vleermuizen toegekend kunnen worden.

Dassen

Het voorkomen van dassen in het plangebied is niet aangetoond en er zijn geen sporen gevonden die aan dassen toegekend kunnen worden. Wel is een steenmarter door een van de cameravallen vastgelegd in het populierenbosje in het zuidelijke deel van het plangebied.

Uilen

In en rondom het plangebied is een territorium van de steenuil aanwezig. De steenuil broedt echter niet in het plangebied, maar hoogstwaarschijnlijk aan de rand van Linden. Naast bovengenoemde soorten is de huismus meerdere malen waargenomen in het plangebied. De broedplaatsen bevinden zich echter niet in de stenen gebouwen in het plangebied, maar in de nestkasten die verspreid over de camping zijn opgehangen."

6.7.6. Toetsing Flora- en faunawet

Vleermuizen

Foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen. Vleermuizen foerageren voornamelijk rond het strandje en het zwemwater binnen het plangebied.

Er wordt door het voornemen foerageergebied voor vleermuizen aangetast. Echter wordt elders in het plangebied een nieuw strandje met zwemwater gerealiseerd waardoor een nieuw foerageergebied voor de vleermuizen ontstaat. Hierdoor blijft de impact op de vleermuizen gering. Het is daarbij echter wel van belang dat de werkzaamheden in de periode november tot en met maart worden uitgevoerd (wanneer vleermuizen in winterslaap zijn). Wanneer de werkzaamheden eind mei/half juni uit worden gevoerd (voorkeur opdrachtgever) zullen de vleermuizen aanzienlijk verstoord worden en zullen negatieve effecten op de soorten plaatsvinden. Dit resulteert in een overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet art. 75 en is een ontheffing noodzakelijk. Daarnaast is het van belang om in de toekomst geen lichtbronnen op en nabij het stranddeel aan te brengen ter voorkoming van verstoring op vleermuizen."

- *De werkzaamheden rond het strandje en het zwemwater zullen buiten de actieve periode van de vleermuizen worden uitgevoerd. De verlichting op het campingterrein wordt zodanig geplaatst dat het foerageergebied van de vleermuizen (rondom het strand) niet verstoord wordt.*

Das (en steenmarter)

Dassen zijn tijdens het veldbezoek en op de cameravallen niet waargenomen. Daarentegen is een steenmarter vastgelegd op de camera. Net als vleermuizen is ook de

steenmarter een zwaarder beschermd diersoort (tabel 2). Daarmee is niet gezegd dat in het centrale deel van het populierenbosje geen werkzaamheden kunnen plaats vinden. Van belang is echter wel dat de randen van het bosje, plaatsen waar steenmarters doorgaans graag verblijven, intact blijven.

- *De randen van het populierenbosje (plandeel 7, groen kamperen) blijven zo veel mogelijk intact ter behoud van de verblijfplaats van de steenmarters.*

Steenuil

Tijdens de terreinbezoeken is een steenuil gehoord. Wanneer de verharding, bij een eventuele uitbreiding van de parkeerplaats, op dezelfde manier wordt toegepast als in de huidige situatie, dan worden geen negatieve effecten verwacht op de steenuil.

- *Het parkeerterrein wordt aangelegd conform het inpassingsplan (Rivas), Het terrein wordt uitgevoerd in halfverharding en met beplanting omzoomd. Er zijn daarom geen negatieve effectieve voor de steenuil.*

6.7.7. Aanbevelingen (vrijblijvend)

"Hieronder worden enkele vrijblijvende aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen voor vleermuizen zijn geheel op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd. De aanbevelingen voor wat betreft vogels hangen direct samen met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Indien de aanbevelingen niet in acht worden genomen, dan bestaat het risico dat de Flora- en faunawet wordt overtreden.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Vleermuizen

Alhoewel geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen in het plangebied, maken vleermuizen wel gebruik van de omgeving in en nabij het plangebied. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring.

Naast de maatregel om bij het strandje geen lichtbronnen aan te brengen, kan in het toekomstige ontwerp voor het overige deel van het plangebied rekening gehouden worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Daarnaast willen wij erop attenderen dat er speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel zijn die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren."

- *Tijdens de uitvoeringswerkzaamheden zullen de (vrijblijvende) aanbevelingen uit het onderzoek zoveel mogelijk worden opgevolgd en waar relevant daarna. Afgewogen wordt of er goede naar beneden stralende armaturen geplaatst kunnen worden met daarnaast op diverse locaties vleermuizenkokers.*

6.8. Cultuur en Archeologie

Algemeen

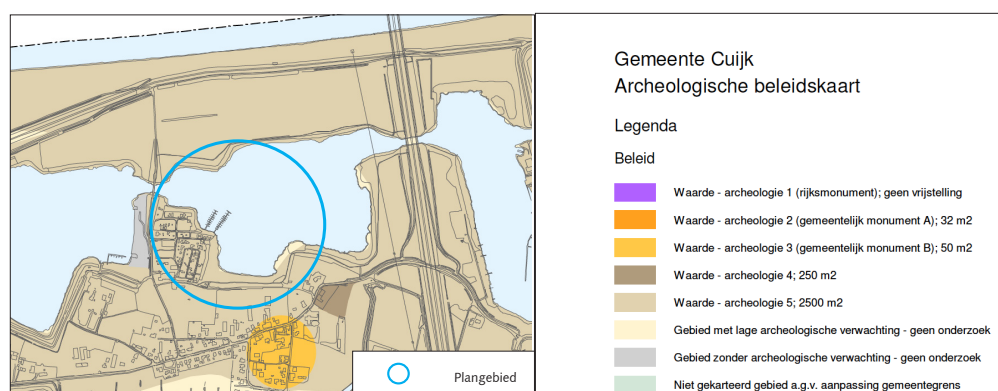
De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Dit verdrag is uitgewerkt in een wijziging van de Monumentenwet. 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

6.8.1. Archeologiebeleid gemeente Cuijk

In het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Cuijk in 2009 haar eigen archeologiebeleid vastgesteld. Binnen het plangebied van de gemeente is voor elk gebied een archeologische verwachting opgesteld. Aan de hand van deze verwachtingen is een kader benoemd met richtlijnen voor onderzoeksverplichtingen en vergunningaanvragen en waar nodig beheersmaatregelen etc.



Figuur 41 Detail archeologiekartaal (bron: gemeente Cuijk)

Figuur 41 geeft een detail weer van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Het plangebied is aangeduid met 'waarde- archeologie 5'. Binnen deze gebieden geldt dat voor ontwikkelingen met een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm én een oppervlakte van meer dan 2500 m² een nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Daarnaast geldt voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden een omgevingsvergunningsplicht.

De bodemverstorende planonderdelen zijn de bouwactiviteiten. Ze vinden vooral plaats in al bestaande bouwvlakken binnen een al bestaande en bruikbare bestemming. Wat betreft de nieuw te vergunnen bouwactiviteiten zijn de volgende onderdelen van belang:

- het sanitairgebouw ten behoeve van het 'Groen kamperen'. Het gaat om een bouwvlak van 200 m². De populieren van het huidige bosje verstoren de bodem meer dan de bouwactiviteiten voor het sanitairgebouwtje zullen doen. De bodem verstorende activiteiten blijven dan ook ruimschoots onder de toegestane 2500 m²
 - Ter plaatse van plandeel 3 zal voor de aanleg van 42 chalets het gehele gebied opgehoogd worden met een laag gecertificeerd zand met een dikte van circa 2,5 meter (achtergrondwaarde kwaliteit). Contactmogelijkheden met de oorspronkelijke bodem worden daarbij uitgesloten. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde
 - Ter plaatse van plandeel 6 wordt een vergroot parkeerterrein aangelegd. De verstoring voor de aanleg van een parkeerterrein is minder dan 50 cm diep. De mogelijke archeologische waarden komen daardoor niet in gevaar.
- *Gezien een bodemverstoring van minder dan 2500 m² is archeologisch onderzoek niet aan de orde. Voor de werkzaamheden die vallen onder de omgevingsvergunningsplicht wordt deze conform de regels aangevraagd.*

6.8.2. Cultuurhistorische toetsing

Wijziging Bro ten aanzien van borging erfgoedwaarden. Op basis van artikel 3.1.6, lid 4 sub a Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen (zie ook 5.1.3). Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkeling een analyse moet worden verricht van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en op welke wijze deze waarden geborgd worden in het bestemmingsplan.



Figuur 42 Detail Historische kaart rond 1900 (bron: Kich)

- *In het plangebied zijn geen bovengrondse cultuurhistorische waarden aanwezig. Het voorheen vooral agrarische plangebied is in eind vorige eeuw verstoord voor zand- en grindwinning (zie figuur 42). Dit heeft geleid tot het ontstaan van de Kraaienbergse Plassen. Het plangebied en de directe omgeving maken geen onderdeel uit van een beschermd stads en dorpsgezicht. Ook liggen in de directe omgeving geen rijks- en of gemeente monumenten.*

7. Juridische/planologische uitwerking

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte van voorliggend bestemmingsplan. De gekozen wijze van bestemmen komt overeen met bestemmingsregelingen zoals die in de gemeente Cuijk worden toegepast. .

7.1. Plansystematiek

7.1.1. *Wat is een bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan komt voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het is een instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid en is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar is belangrijk voor een goede interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. De toelichting gaat in op de noodzaak, de onderzoeken en het beleid die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De Wet ruimtelijke ordening staat niet los van andere wetten en regels. Vandaar dat in de toelichting van een bestemmingsplan ook de ecologische, economische, milieuhygiënische en juridische haalbaarheid moet worden aangetoond.

De verbeelding en regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in samenhang worden toegepast. De verbeelding is een kaart van de gronden met bestemmingsvlakken. De bestemmingen zijn gekoppeld aan bijbehorende regels. In de regels staan bepalingen voor gebruik, bebouwing en het verrichten van werken. De regels zijn mede bepalend voor het verlenen van vergunningen in het kader van de WABO. De WABO combineert wet- en regelgeving op het gebied van Milieubeheer, Bouwverordening, Woningwet en Monumentenwet. Dit bestemmingsplan heeft daarnaast ook een belangrijke relatie met wetgeving op het gebied van water en specifiek de ligging aan een waterkering.

De bestemmingen van de gronden kunnen op twee manieren zijn aangeven:

- Via een (enkel)bestemming. Met de bestemming wordt aangegeven voor welke gebruiksdoelen of functies de betreffende gronden mogen worden aangewend. Deze functies zijn in de zogenaamde bestemmingsregels vastgelegd.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming wordt aan gronden toegekend naast de daarvoor aangegeven (enkel)bestemming, zodat voor dezelfde gronden meerdere bestemmingen naast elkaar kunnen gelden. In de bijbehorende bestemmingsregels wordt de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de beide bestemmingen aangegeven. Ook worden in de bestemmingsregels bij de dubbelbestemming vaak extra bepalingen ter aanvulling of beperking op/van de gebruiks- of bouwmogelijkheden van de (enkel)bestemming opgenomen.
- Aanvullend op de bestemmingen worden 'aanduidingen' gebruikt. Er bestaan twee soorten aanduidingen: gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen. Met een functieaanduiding gaat het meestal om een specificatie van de gebruiksmogelijkheden binnen een bepaalde bestemming of een gedeelte daarvan. Bij een gebiedsaanduiding, die vaak een gebied met meerdere bestemmingen beslaat, gaat het vaak om een bescherming van specifieke, veelal sectorale belangen. Er worden ook gebruiksdoelen mee aangeduid die zich over meerdere bestemmingen uitstrekken en niet met elk van de bijbehorende bestemmingen apart een functionele relatie hebben. Bij een aanduiding worden regels opgenomen gericht op de specifieke functieaanduiding (bijv. een maximale oppervlaktemaat) dan wel gericht op specifieke, te beschermen waarden of belangen binnen een gebiedsaanduiding. Op de verbeelding zijn de geldende bestemmingen zichtbaar. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. .

7.2. Juridische planopzet

Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Er is qua methodiek aansluiting gezocht bij andere actuele bestemmingsplannen in de gemeente Cuijk en het Handboek van de gemeente Cuijk.

7.2.1. *Regels*

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden in artikel 1 begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt. Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. De wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels is vastgelegd in artikel 2.

2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik van de gronden geregeld. Dubbelbestemmingen zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen. Ieder artikel kent in beginsel een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Tenslotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die in relatie tot een bestemming mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. In voorliggend bestemmingsplan zijn in de regels 'nadere eisen' opgenomen. Hiermee kunnen onder speciale omstandigheden extra voorwaarden worden gesteld in relatie tot veiligheid, verkeer en parkeren.

2.1 Nadere eisen

Op hoofdlijnen wordt de gewenste ruimtelijk inrichting van een perceel/plangebied vastgelegd door middel van bestemmingen en bouwmogelijkheden. Op detailniveau kan er behoefte bestaan om specifieke ruimtelijke belangen nader aan te kunnen sturen. Hiervoor is het instrument van nadere eisen in de wet opgenomen. Op basis van artikel 3.6, lid 1 onder d van Wro, kunnen B&W met inachtneming van de bij het plan te geven regels, nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen. Het stellen van nadere eisen kan betrekking hebben op een heel scala van onderwerpen.

Nadere eisen dienen er voor om binnen de toegekende bestemming en bouwmogelijkheden maatwerk te kunnen leveren op perceelsniveau. De noodzaak voor dit maatwerk is gelegen in de specifieke ruimtelijke omstandigheden van het betreffende (of het aangrenzende) perceel, die niet op voorhand te regelen zijn in de algemeen geformuleerde bestemmingsregeling. In dit bestemmingsplan kunnen in speciale omstandigheden, zoals bijvoorbeeld bij te houden evenementen, nadere eisen worden gesteld in relatie tot de verkeerssituatie.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijzigingsregels en procedureregels.

4. Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn overgangs- en een slotregels opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.2.2. Bestemmingsplan 'Camping 't Loo, Hardweg 10', gemeente Cuijk

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Linden. Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Beerse Overlaat', van de gemeente Cuijk van toepassing. Dit plan bestemt de locatie grotendeels als 'recreatievoorzieningen' met diverse functie- en bouwaanduidingen. Om het planvoornemen mogelijk te maken moet voor een plangebied een bestemmingsplanwijziging worden uitgevoerd.

Bestemming 'Recreatie'

Voorliggend bestemmingsplan 'Camping 't Loo, Hardweg 10' kent aan het plangebied de bestemming 'Recreatie' met bijbehorende aanduidingen toe. Zie de verbeelding die is opgesteld voor deze bestemmingsplanwijziging. Door omwonenden is tijdens de inspraak zorg uitgesproken over veiligheid, parkeren en omvang verkeer. In de regels kunnen in speciale situaties op dit vlak nadere eisen gesteld worden, zodat deze aspecten beheersbaar blijven. Een speciaal inpassingsplan is opgesteld ter realisering van een optimale landschappelijke inpassing van het parkeerterrein en het onderdeel 'Groen kamperen'. Dit inpassingsplan is verwerkt in de regels'.

Functieaanduidingen

Met functieaanduidingen worden de diverse gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied genoemd. Zo zijn er vier zones voor de diverse vormen van recreatie en een zone bedoeld voor parkeren. De volgende functieaanduidingen worden op de verbeelding weergegeven:

- sr-1 - Specifieke vorm van recreatie 1, bedoeld voor maximaal 182 standplaatsen voor recreatieverblijven (in de vorm van chalets en/of caravans), en horeca aan de noordzijde
 - sr-2 - Specifieke vorm van recreatie 2, bedoeld voor maximaal 30 standplaatsen voor kampeermiddelen
 - sr-3 - Specifieke vorm van recreatie 3, bedoeld voor mogelijk maken hoofdgebouw met horeca en detailhandel inclusief maximaal 20 appartementen/hotelkamers;
 - sr-4 - Specifieke vorm van recreatie 4, bedoeld voor aanlegsteigers voor maximaal 200 boten;
 - sr-5 - Specifieke vorm van recreatie 5, bedoeld voor maximaal 120 plaatsen.
 - sr-6 - Specifieke vorm van recreatie 6, bedoeld voor sport- en speelterrein
 - bw - Bedrijfswoning, bedoeld voor het bouwen van één bedrijfswoning
- In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden nader omschreven.

Bouwaanduidingen

Binnen het plangebied zijn vijf bouwvlakken opgenomen. Ze zijn bedoeld voor:

- twee bestaande bedrijfswoningen, hiervoor zijn geen wijzigingen voorzien;
- hoofdgebouw, vergroot bouwvlak (max 1700 m²) ten behoeve van de nieuwbouw inclusief appartementen
- paviljoen, verkleind bouwvlak (max 300 m²) ten behoeve van de bouw van het paviljoen;
- sanitairgebouw voor het groencamperen, extra bouwvlak (max 200 m²).

met functieaanduidingen worden de maximale goot- en nokhoogtes benoemd. Voor het hoofdgebouw worden de toegestane bouwvolumes van het huidige bestemmingsplan grotendeels gevolgd. Slechts een toename in de goothoogte van 50 cm is toegestaan. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden nader omschreven.

Bestemming 'Groen'

Voorliggend bestemmingsplan 'Camping 't Loo, Hardweg 10' kent aan het plangebied de bestemming 'Groen' toe. Zie de verbeelding die is opgesteld voor deze bestemmings-

planwijziging. Een speciaal inpassingsplan is opgesteld ter realisering van een optimale terreininrichting van het parkeerterrein en het planonderdeel 'Groen Kamperen'. Dit inpassingsplan ligt ten grondslag aan de bestemming 'Groen' en is verwerkt in de regels'. Zie de verbeelding die is opgesteld voor deze bestemmingsplanwijziging. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden nader omschreven.

Bestemming 'Verkeer'

Voorliggend bestemmingsplan 'Camping 't Loo, Hardweg 10' kent aan het plangebied de bestemming 'Verkeer' toe. Zie de verbeelding die is opgesteld voor deze bestemmingsplanwijziging. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden nader omschreven. Door omwonenden is tijdens de inspraak zorg uitgesproken over veiligheid, parkeren en omvang verkeer. In de regels kunnen in speciale situaties op dit vlak nadere eisen gesteld worden, zodat deze aspecten beheersbaar blijven

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'

Voorliggend bestemmingsplan 'Camping 't Loo, Hardweg 10' kent aan een groot deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' toe. Zie de verbeelding die is opgesteld voor deze bestemmingsplanwijziging. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden nader omschreven. De richtlijnen uit het archeologisch beleidsplan van de gemeente Cuijk die gelden voor gebieden met Waarde - Archeologie 5' zijn hierbij gevolgd.

Gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - radar'

Voorliggend bestemmingsplan 'Camping 't Loo, Hardweg 10' kent aan het plangebied de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-radar' toe. Dit heeft te maken met de ligging in de nabijheid van militair vliegveld Volkel. Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer gelden maximale toelaatbare hoogtes voor objecten, zoals gebouwen, antennemasten, windmolens en bomen. Zie de verbeelding die is opgesteld voor deze bestemmingsplanwijziging. In deze zone gelden aanvullende bouwregels, in verband met het obstakelvrij kunnen functioneren van een radarinstallatie voor vliegbewegingen.

8. Motivatie

Camping 't Loo ligt aan de Kraaijbergse plassen langs de rand van de kern Linden. Deze plassen zijn aangewezen als Recreatieve 'hot spot' van bovenregionaal belang. In de bestaande bestemmingsplannen is de camping benoemd als een 'centrale recreatieve voorziening' waarmee een camping inclusief groepsaccommodatie en aanlegsteigers mogelijk zijn.

Op 18 april 2011 heeft de gemeenteraad van Cuijk besloten om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling en uitbreiding van de intensieve recreatieve functie van de camping aan de Hardweg 10. De voorziene aanpassing en uitbreiding van de camping past bij de gemeentelijke ambitie om (water)recreatie in brede zin te bevorderen en te streven naar een kwalitatief en gedifferentieerd aanbod van recreatieve voorzieningen. In het toekomstperspectief van de gemeente spelen de Kraaijbergse Plassen daarbij een zeer belangrijke rol. Dit is onderbouwd in de Strategische Visie Cuijk 2030, vastgesteld op 18 juni 2012) Ontwikkelingen van dag- en verblijfsrecreatie aan/bij de Kraaijbergse Plassen worden dan ook positief benaderd.

De provincie Noord-Brabant heeft via de Stichting Advisering Toerisme en Recreatie op 20 april 2012 een positief advies afgegeven aan de gemeente t.a.v. uitvoering van het voornemen.

Recreanten wensen in deze tijd een breder, luxer en ook duurzamer uitgevoerd aanbod van recreatiemogelijkheden, afgestemd op zijn individuele behoefte. Voor de continuïteit van het bedrijf is het inspelen op de veranderende markt van groot belang. De huidige verouderde staat van de camping vraagt dringend om aanpassing aan deze vraag. Om een gevarieerder product te kunnen aanbieden willen de initiatiefnemers een grondige revisie van hun bedrijf doorvoeren, onderdeel van de plannen is een het omvormen en aanvullen van de bestaande mobiele verblijfsplekken naar immobiele plaatsen in de vorm van chalets.

De kracht van Camping 't Loo is de mogelijkheid om verblijf op de camping te combineren met het gebruik van binnen de camping liggende aanlegsteigers. Vanaf de camping is direct toegang mogelijk tot de Kraaijbergse Plassen en water in de omgeving. Dit gecombineerde gebruik zal nadrukkelijk als 'selling point' naar buiten gebracht worden voor het aantrekken van nieuwe gasten. Belangrijk is dat dan eigentijdse voorzieningen in combinatie met voldoende aanlegsteigers beschikbaar zijn.

De herinrichtings- en uitbreidingsplannen zorgen voor een verbreding en verrijking van het bestaande aanbod van recreatieve verblijfsmogelijkheden. Nieuw is de mogelijkheid om groepen te ontvangen voor conferenties en vergaderingen in het paviljoen. Dit paviljoen heeft naast een terras ook aanlegmogelijkheden voor vaartuigen. Na uitvoering van de plannen is er een verbreed en verruimd aanbod van verblijfsmogelijkheden. Zo is verblijf mogelijk in een appartement/hotchkamer of een luxe uitgevoerde chalet. Ook kan met een caravan, camper of tent gebruik gemaakt worden van een (Groen) kampeerplek.

Een verbeterde dienstverlening stimuleert de in het gebied belangrijke watersportmogelijkheden. Er worden extra aanlegplaatsen gerealiseerd en het oppervlakte en aanbod van de watersportwinkel wordt vergroot. De speciale mogelijkheid die de camping bezit om een verblijfsplaats met een aanlegplaats voor een boot te combineren wordt door de plannen vergroot en kwalitatief versterkt.

Uitvoering van de plannen vergroot en verbetert eveneens, het voorzieningenniveau voor de directe omgeving. Met de nieuwbouw en de aanleg van het paviljoen met terras en aanlegplaatsen verbetert het huidige horeca- en detailhandelaanbod. Deze functies kunnen zowel door gasten van de camping, als passanten en omwonenden gebruikt worden.

De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied verbetert door de herinrichting en opwaardering van de nu verouderde camping. Sloop en sanering van de deels asbestbevattende bebouwing maakt onderdeel uit van de plannen. De nieuwe bedrijfsbebouwing krijgt een duurzame, kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Extra zorg wordt gegeven aan een goede landschappelijke inpassing van het geheel. Een speciaal inpassingsplan wordt opgesteld om de onderdelen die hier extra omvragen, zoals bijvoorbeeld het parkeerterrein optimaal in het landschap in te passen. Langs de verbrede oeverzone wordt waar mogelijk een ecologische zone aangebracht tbv. het versterken van de natuur- en landschapswaarden.

Met de gemeente en de provincie Noord-Brabant is uitvoerig overleg gevoerd over het invullen en waarborgen van de tot standkoming van de ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied en de naaste omgeving. De uitgangspunten die hierover in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant worden benoemd zijn hierbij leidend geweest. De uitkomsten uit dit overleg zijn verwerkt in deze toelichting. De inhoudelijke en financiële afspraken ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen betrokken partijen. Deze (niet openbare) overeenkomst maakt deel uit van dit bestemmingsplan.

Het planvoornemen komt tegemoet aan de huidige vraag naar een luxere vorm van kamperen. De beschikking over meer comfort, meer privacy en de beschikking over eigen sanitaire voorzieningen is daarbij belangrijk. De combinatie van luxe chalets en de mogelijkheid van gebruik van de aanlegsteigers is aantrekkelijk voor de beoogde doelgroep aan recreanten en is onderscheidend in het huidige aanbod van voorzieningen in de omgeving. De nieuwe faciliteiten zijn versterkend en noodzakelijk voor een gezonde exploitatie van het bedrijf. Al eerder is benoemd dat een groot deel van de voorzieningen niet alleen voor gasten maar ook door passanten en omwonenden gebruikt kunnen worden.

Het planvoornemen is globaal getoetst aan de diverse beleidskaders die gelden voor de voorgenomen ontwikkelingen. Er zijn, zoals in de toelichting te lezen geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren gekomen die belemmerend zijn. Aan de afstanden zoals die worden gehanteerd in de alom geaccepteerde VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt ruim voldaan. Er blijft sprake van een groene en agrarische buffer ter breedte van meer dan 100 meter tussen de camping en de woonbebouwing. De afstand tussen de nieuwe kampeerterrein ter plaatse van het populierenbosje en de dichtsbijzijnde woningen bedraagt minstens 35 meter. Er wordt daarmee voldaan aan een verantwoorde scheiding tussen de camping en de kern Linden.

De bedrijven en woningen in de omgeving worden niet beperkt in hun bedrijfsontwikkeling of woongenot. Het voornemen past binnen het beleid van provincie en gemeente. Er is geen strijd met het Rijksbeleid. Naast de toetsing, volgens objectieve en ruimtelijke maatstaven, is ook de beoordeling uit oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' gemaakt. Gezegd kan worden dat de voorziene uitbreiding aanvaardbaar is en passend bij de schaal en het karakter van Linden.

Tijdens vooroverleg en de inspraak naar aanleiding van het voorontwerp zijn een aantal zaken naar voren gekomen. Deze zijn zo goed mogelijk verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Vooral ten aanzien van het verkeer is veel zorg uitgesproken over een veilige afwikkeling van het verkeer en een mogelijke toename. Het verkeersrapport opgesteld

door VAGN heeft een correcte planologische afweging gemaakt en laat zien dat er sprake is van maatregelen die leiden tot een 'theoretische' afname van verkeer. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente Met Graumans gevraagd een visie op mogelijke verkeersmaatregelen ter regulering van het recreatieverkeer te maken. De aanbevelingen uit dit rapport zullen als leidraad dienen bij de aanpak van het verkeer. Vooralsnog wordt gekozen voor de meer eenvoudige en praktische maatregelen. Waar nodig zullen in de toekomst ook de uitgebreidere maatregelen die leiden tot de 'omleidvariant' genomen worden. Door middel van het stellen van Nadere eisen kan de gemeente de vinger aan de pols houden wat betreft de verkeerssituatie.

In de regels is een mogelijkheid opgenomen voor het houden van evenementen. Hiervoor moet dan wel steeds apart toestemming aan de gemeente gevraagd worden. De gemeente heeft de mogelijkheid om via de in de regels opgenomen 'Nadere eisen' extra voorwaarden stellen ten aanzien van verkeer, parkeren en veiligheid.

Gezegd kan worden dat de plannen uitvoerbaar zijn zowel via de geldende beleidskaders als vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening'. De plannen leiden niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van Linden, maar zorgen voor een opwaardering van het plangebied en omgeving. Ze verbreden de recreatieve potentie en versterken de economische draagkracht.

9. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. Het merendeel van de kosten in verband met de planrealisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Een klein deel van het plan wordt door de gemeente uitgevoerd, waaronder de aanleg en de inrichting van het zwemstrand en de openbare weg. Door van Nuland en Partners is inzage gegeven in de te verwachten bedrijfsinvesteringen en jaarkosten/opbrengsten. De verbeterde exploitatie na investeren, laat op termijn een hoger rendement zien. Hiermee krijgt het bedrijf een beter toekomstperspectief.

Door de initiatiefnemer wordt een planschade-verhaalsovereenkomst overeenkomst gesloten met de gemeente Cuijk.

In een (niet openbare) anterieure overeenkomst met de gemeente worden de afspraken op het gebied van gebruik, eigendom, beheer en het realiseren van de landschappelijke inpassing vastgelegd.

10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1. Inspraak en (voor)overleg

Inspraak

Voordat Camping 't Loo', van de gemeente Cuijk rechtskracht kan verkrijgen, wordt de procedure doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente past daaraan voorafgaand haar eigen inspraakverordening 2005 (aangepast in 2011) toe.

Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

- Het voorontwerpbestemmingsplan zal gedurende een periode van 4 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan door een ieder een mondeling of schriftelijk een inspraakreactie op dit plan worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Cuijk.
- Het voorliggend bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van de inspraakreacties, als ontwerpbestemmingsplan opnieuw voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze op het plan bij de gemeenteraad indienen (artikel 3.8 Wro.).
- Na afloop van de terinzage legging wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad (gewijzigd) vastgesteld. Het raadsbesluit en de nota van wijzigingen worden als bijlage bij dit rapport opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State;

Vooroverleg

Daarnaast vindt, conform artikel 3.1.1 Bro gedurende de procedure vooroverleg plaats met het betrokken waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. De reacties uit het vooroverleg worden te zijner tijd verwerkt en opgenomen in het bestemmingsplan.

- *Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 februari 2013 voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen voor belanghebbenden. Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, aan de VROM-inspectie Regio-Zuid te Eindhoven en aan het Waterschap Aa en Maas. Tijdens de ter inzage termijn zijn een aantal diverse inspraakreacties binnengekomen. De reacties uit vooroverleg zijn samen met de inspraakreacties door de gemeente verwerkt in een inspraakverslag. Dit inspraakverslag maakt deel uit van het ontwerpbestemmingsplan. De reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.*

10.2. Zienswijzen

In het bestemmingsplan of in een separate bijlage worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.



HOOGSTRAAT 1

6654 BA AFFERDEN (GLD)

WWW.HSRO.NL

INFO@HSRO.NL

TEL. 0487 - 542906

FAX. 0487 - 542905