

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Probleem- en doelstelling.....	3
1.3 Begrenzing van het plangebied	4
1.4 Geldend bestemmingsplan	5
1.5 Verantwoording en opbouw bestemmingsplan	7
1.6 Leeswijzer	7
2 Beleidskader	8
2.1 Europees en Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid.....	18
2.3 Gemeentelijk beleid.....	23
3 Randvoorwaarden	25
3.1 Water	25
3.2 Ecologie.....	27
3.3 Geluid.....	28
3.4 Bedrijven en milieuzonering	28
3.5 Bodem.....	29
3.6 Externe veiligheid	30
3.7 Luchtkwaliteit	34
3.8 Archeologie en cultuurhistorie	35
3.9 Kabels en leidingen	36
4 Planbeschrijving	38
4.1 Stedenbouwkundig/landschappelijk ontwerp.....	38
4.2 Kwaliteitsbijdrage LKM/GKM.....	43
4.3 Infrastructuur.....	44
4.4 Parkeren	45
5 Planopzet	46
5.1 Algemeen.....	46
5.2 Opzet van de regels	46
5.3 Beschrijving van de bestemmingen	47
6 Uitvoerbaarheid	49
6.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	49
6.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	49
Bijlage 1 Brief vooroverleg veiligheidsregio	50
Bijlage 2 Advies regionale Kwaliteitscommissie	51
Bijlage 3 Verantwoording groepsrisico	52
Bijlage 4 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	53

Separate bijlagen:

- Separate bijlage 1: AVIV, 'Externe veiligheid hogedruk aardgasleiding uitbreiding landgoed Hommelheide', rapportnummer 142703, d.d. 17.09.2014;
- Separate bijlage 2: ArcheoPro, 'Hommelheide Susteren, gemeente Echt-Susteren, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O)', rapportnummer 14110, d.d. februari 2015.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed Hommelheide is onderdeel van het familiebedrijf Europarcs. Het is een hoogwaardig vakantiepark met een groot aanbod aan faciliteiten, dat zich mede daardoor onderscheidt van andere vakantieparken. De faciliteiten van Landgoed Hommelheide variëren van een binnenzwembad tot horeca en van een zwembad tot wellnessvoorzieningen. Het aanbod aan overnachtingsaccommodaties sluit echter niet geheel aan bij het uitgebreide en kwalitatief hoogwaardige voorzieningenniveau van het vakantiepark. Landgoed Hommelheide heeft, naast recreatiewoningen en luxe stacaravans, ook kampeerplaatsen tot haar beschikking, maar de vraag naar de laatstgenoemde soort overnachtingsaccommodaties neemt ieder jaar steeds verder af. Het omschakelen van kampeerplaatsen naar nieuwe recreatiewoningen is onontbeerlijk om aan de toenemende vraag naar meer luxe en comfort te kunnen voldoen.

De oorzaken van de toenemende vraag naar recreatiewoningen zijn:

- de nieuwe trend dat mensen steeds meer buiten het seizoen korte vakanties opnemen, waarbij de gebruikte accommodaties van een hoge kwaliteit dienen te zijn;
- de toenemende vraag naar overnachtingen vanuit binnen- en buitenland;
- de toenemende vraag naar overnachtingen buiten het hoogseizoen;
- de toenemende vraag naar aangepaste vakantiewoningen vanwege samenwerking met organisaties voor minder validen en zieke kinderen en vanwege de vergrijzing;
- de toenemende vraag naar grotere vakantiewoningen (groepsverblijven voor families);
- de dominante trend van natuurbeleving gecombineerd met luxe en comfort;
- de unieke ligging van de gemeente Echt-Susteren ten opzichte van de omringende buitenlanden; anderhalf jaar geleden presenteerde de gemeente een toeristisch concept: 'Het Smalste Stukje Nederland'. Het gegeven dat men hier in een uurtje van België naar Duitsland kan lopen, is de basis geweest van allerlei nieuwe toeristische activiteiten en samenwerkingsvormen en heeft zijn vruchten al afgeworpen;
- specifiek voor Landgoed Hommelheide is ook de komst van het Grand Canyon Park (Nature Wonder World) in Brunssum van belang. Deze ontwikkeling gaat zorgen voor een structurele forse toename in het aantal overnachtingen in de gehele regio. Echt-Susteren wordt daarbij als het smalste stukje Limburg steeds aantrekkelijk doordat een bezoek aan het Grand Canyon Park uitstekend gecombineerd kan worden met een dagtocht naar Duitsland of België.

Een uitbreiding van het aantal recreatiewoningen levert een aanzienlijke stijging van het aantal overnachtingen op jaarbasis op. Dat is niet alleen goed voor de ontwikkeling van het bedrijf; ook de toeristische revenuen voor de gemeente nemen toe en de ontwikkeling geeft een positieve impuls aan de werkgelegenheid in de regio.

1.2 Probleem- en doelstelling

Probleemstelling

Ontwikkeling Landgoed Hommelheide

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 is de uitbreiding van Landgoed Hommelheide noodzakelijk om nu en in de toekomst te kunnen voldoen aan de toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige recreatieverblijven voor verschillende en ook veranderende doelgroepen. De verdere ontwikkeling van Landgoed Hommelheide geeft daarnaast een positieve impuls aan de werkgelegenheid en

toeristisch-recreatieve bestedingen in de regio. Om de eerste fase van deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Afwijkende gebruiksvormen

De uitbreiding van 'Landgoed Hommelheide' vindt gefaseerd plaats. De reden dat gekozen is voor een gefaseerde uitbreiding heeft met name betrekking op de afspraken die gemaakt zijn en nog worden uitgewerkt tussen de gemeente Echt-Susteren en de provincie Limburg inzake het gebruik van de recreatieverblijven voor permanente bewoning, huisvesting van arbeidsmigranten en huisvesting van schrijnende gevallen. Deze gebruiksvormen wijken af van het reguliere gebruik als recreatiepark en dienen zorgvuldig juridisch te worden ingekaderd. De inhoudelijke en met name juridische uitwerking van deze onderwerpen vergt nog overleg en afstemming tussen gemeente en provincie. In samenspraak met alle partijen is, mede gelet op het toeristisch en economisch belang van de verdere ontwikkeling van het recreatiepark voor de gemeente Echt-Susteren, gekozen voor een oplossing waarbij Landgoed Hommelheide de mogelijkheid krijgt de eerste fase van de uitbreiding te realiseren. Daarbij wordt in de toelichting (van dit plan) aangegeven hoe de gemeente om wil gaan met permanente bewoning, huisvesting van arbeidsmigranten en huisvesting van schrijnende gevallen. De tweede en derde fase worden later geïncorporeerd in een nieuw bestemmingsplan voor het gehele recreatiepark (dat wil zeggen het bestaande deel inclusief de drie uitbreidingsfasen). In dat nieuwe bestemmingsplan worden ook definitieve planologisch-juridische kaders opgenomen voor de genoemde afwijkende gebruiksvormen.

Doelstelling

Recreatiepark 'Landgoed Hommelheide' te Susteren heeft een plan ontwikkeld voor de uitbreiding van het recreatiepark met in totaal 194 recreatieverblijven. Deze uitbreiding zal plaatsvinden binnen het bestaande en reeds tot 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' bestemde terrein van Landgoed Hommelheide en zal in drie fasen worden uitgevoerd. Thans is de eerste fase van de uitbreiding aan de orde. In deze fase zullen 105 recreatieverblijven worden gerealiseerd. In de tweede en derde fase zullen nog 27 respectievelijk 61 recreatieverblijven worden gebouwd. De recreatieverblijven zullen worden gerealiseerd ter vervanging van bestaande kampeerplaatsen.

De uitbreiding van het 'Landgoed Hommelheide' is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Echt-Susteren'. Door de gemeente Echt-Susteren is ervoor gekozen een bestemmingsplanprocedure te doorlopen om de beoogde ontwikkeling van deze eerste fase mogelijk te maken. Na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan kunnen op basis hiervan 105 verblijfseenheden worden gerealiseerd. De doelstelling is dat de werkzaamheden nog in 2016 ter hand worden genomen.

1.3 Begrenzing van het plangebied

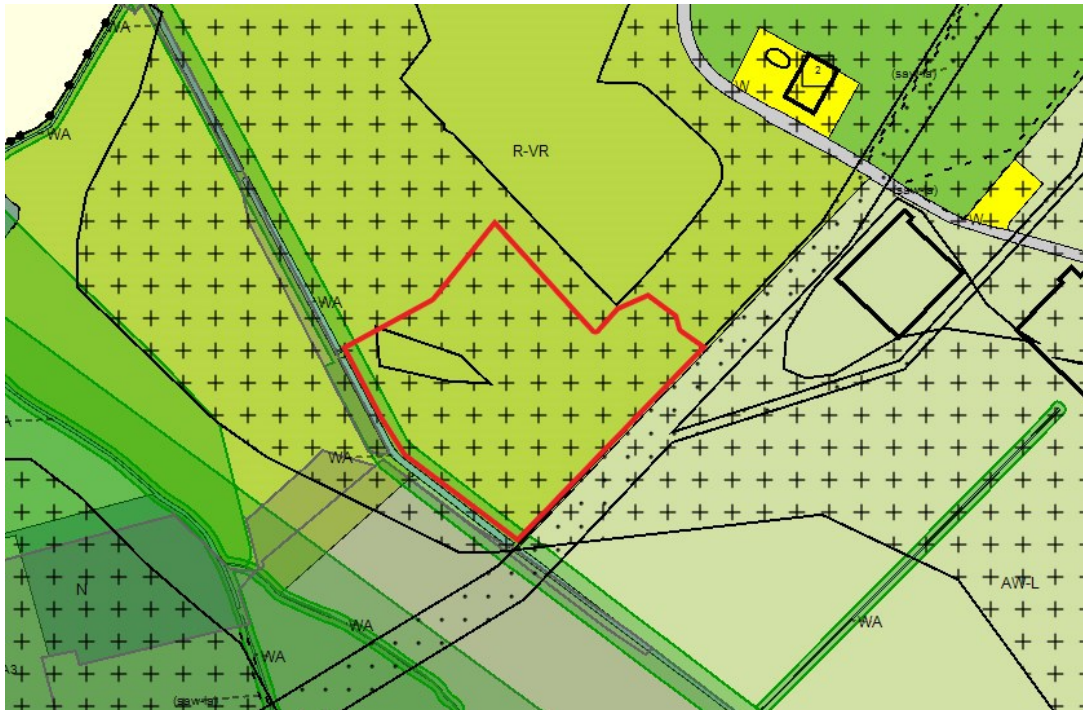
Het plangebied van de eerste fase van de uitbreiding is geheel gelegen op het huidige terrein van recreatiepark 'Landgoed Hommelheide'. Aan de noordwest- en noordoostzijde wordt het plan begrensd door het overige deel van het recreatiepark. Aan de zuidoostzijde grenst het plan aan de terreingrens van Hommelheide langs de Weg naar Assendonk (alwaar ook een entree aanwezig is voor diensten in verband met beheer en onderhoud van het park) en aan de zuidwestzijde grenst het plan eveneens aan de terreingrens langs de watergang Middelsgraaf.

Op onderstaand overzichtskaartje is de planbegrenzing weergegeven:



1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is thans planologisch juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Echt-Susteren' (vastgesteld door de raad d.d. 27.06.2013) en is daarin volledig bestemd tot 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' (R-VR). Op onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Echt-Susteren' zijn de twee delen van het plangebied (rood omlijnd) met de genoemde bestemming weergegeven:



Binnen de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is het recreatiepark (geadresseerd op Hommelweg 2) aangeduid als 'recreatiepark met daarbij behorende dagrecreatieve voorzieningen, detailhandel en dienstverlening'. Daarbij is tevens aangegeven dat het aantal recreatiewoningen

niet meer dan 150 mag bedragen en het aantal stacaravans niet meer dan 360. Ook zijn trekkershutten toegestaan. Tevens is één bedrijfswoning toegestaan. Voorts is ondergeschikte horeca mogelijk en detailhandel, alsmede aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning. Bijbehorende voorzieningen (voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer, sanitair, parkeervoorzieningen) en wegen, paden, tuinen, erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn eveneens toegestaan.

Voor alle vormen van bebouwing zijn in het bestemmingsplan eisen met betrekking tot de maatvoering opgenomen. Deze zijn als volgt:

Bouwwerken	Max. goot- hoogte	Max. bouw- hoogte	Max. oppervlakte	Max. inhoud
Bedrijfswoning	6 m.	10 m.	n.v.t.	750 m ³
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5 m.	5,5 m.	70 m ² of 100 m ² indien bouwperceel > 500 m ²	n.v.t.
Lichtmasten	n.v.t.	12 m.	n.v.t.	n.v.t.
Sport- en spelattributen	n.v.t.	8 m.	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen	n.v.t.	2 m.	n.v.t.	n.v.t.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	4 m.	n.v.t.	n.v.t.

Voor het recreatiepark 'Landgoed Hommelheide' gelden aanvullend de volgende regels:

Voor recreatieverblijven:

- de oppervlakte van de recreatiewoning inclusief bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² bedragen;
- de goothoogte van een recreatiewoning en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;

Voor stacaravans:

- het aantal bijbehorende bouwwerken bij stacaravans mag niet meer zijn dan 1;
- de oppervlakte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- de bouwhoogte van een stacaravan en een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,8 meter;

Voor trekkershutten:

- de oppervlakte van ene trekkershut mag niet meer bedragen dan 35 m²;
- de bouwhoogte van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 3,2 m;

Voor gebouwen voor sanitaire voorzieningen, beheer en onderhoud:

- de totale oppervlakte van gebouwen voor sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3.000 m²;
- de totale oppervlakte van gebouwen voor beheer en onderhoud mag niet meer bedragen dan 400 m²;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m.

Voor gebouwen voor recreatieve voorzieningen:

- de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen voor sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3.000 m²;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6,5 m. respectievelijk 9 m..

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 15 m.

Daarnaast zijn afwijkingsbevoegdheden van deze bouwregels opgenomen voor het bevoegd gezag voor het vergoten van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en het uitbreiden van bedrijfswoningen ten behoeve van mantelzorg en daarbij behorende bouwwerken. Ten aanzien van het gebruik zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor vergroten van het aantal kampeermiddelen. Voor zover van toepassing op het voorliggende plangebied wordt de in het voorgaande vermelde maatvoering aangehouden in de juridische regeling bij dit plan.

1.5 Verantwoording en opbouw bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform en artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1711.BP20150051- VG01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:2.500.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.6 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen past. In hoofdstuk 3 worden de randvoorwaarden (op planologisch en/of milieukundig gebied) beschreven en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan voor de ontwikkeling van het plangebied aangegeven. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. De toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk 6, waarin de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde komen. Binnen de maatschappelijke uitvoerbaarheid komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

2 Beleidskader

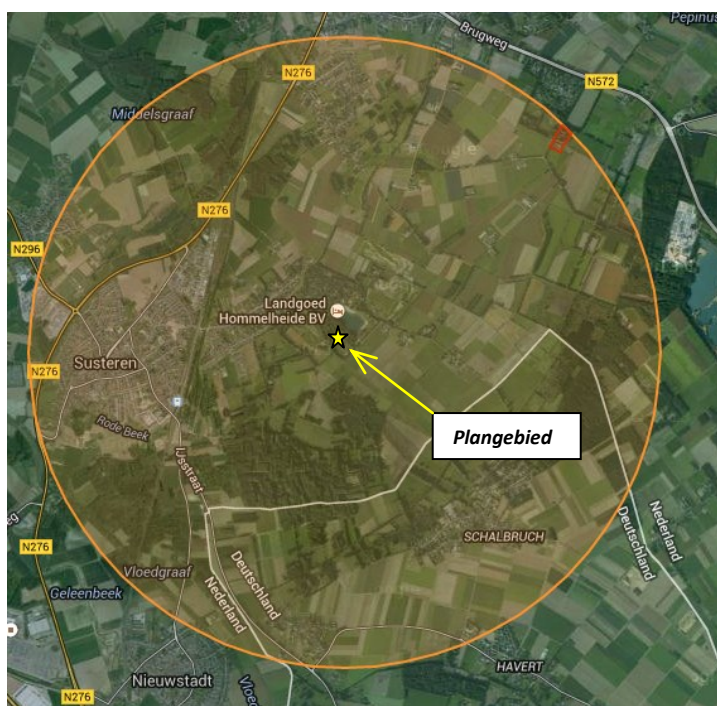
2.1 Europees en Rijksbeleid

Vogel- en habitatrichtlijn (Natura 2000)

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde Natuurmonumenten en gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000-netwerk bevat derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Binnen een straal van 3 kilometer van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Abdij Lilbosch & voormalig klooster Mariahoop' gelegen. Op onderstaand uitsnede is het betreffende deel van het natuurgebied weergegeven met de rode arcering:



De afstand tot het genoemde natuurgebied is dermate groot dat als gevolg van de nieuwe bebouwing binnen de begrenzing van het bestaande recreatiepark geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;

	9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
--	---

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden waarmee dat mogelijk is: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Beide besluit komen onderstaand aan de orde.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen.

Het Barro is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan relevant voor één onderwerp: de leidingenstrook (met vijf gasleidingen) die langs de grens van het recreatiepark is gelegen (nationaal belang 3 op basis van titel 2.9.1 onder a. in het Barro). Omdat de leidingstrook voor een klein deel gelegen is binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn voor dit onderwerp regels in dit bestemmingsplan opgenomen in de vorm van de dubbelbestemming 'Leiding – Ondergronds'. De invloed van deze leidingstrook op het recreatiepark is onderzocht; de resultaten zijn beschreven in paragraaf 3.6 van deze toelichting.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen (artikel 3.1.6 onder 2.). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- *trede 1:* bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *trede 2:* is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *trede 3:* zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'. Ten aanzien van recreatieparken zijn uit de jurisprudentie (nog) geen ondergrenzen te herleiden, vandaar dat de bouw van 105 vakantieverblijven gezien wordt als een NSO. De toepassing van de ladder is derhalve verplicht.

Trede 1: bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?

De vraag richt zich enerzijds op het realiseren van luxe, moderne vakantiewoningen ter vervanging van kampeerplaatsen op Landgoed Hommelheide. Niet alleen is er meer vraag naar vakantiewoningen dan naar kampeerplaatsen op Hommelheide, ook wil de recreant moderne en luxueuzere vakantiewoningen waarbij het accent ligt op het realiseren van vakantiewoningen voor grotere groepen. Er is een grote behoefte aan woningen waarin hele families vakantie kunnen vieren. Deze behoefte zal in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' moeten worden onderbouwd.

In het kader van deze eerste trede dienen de onderstaande vragen te worden beantwoord:

- a. Wat is de regio?
- b. Wat is het huidige aanbod (kwantitatief en kwalitatief) in de regio?
- c. Wat is de leegstand op het huidige park?
- d. Wat zijn de gevolgen van het plan voor de (toename) leegstand?
- e. Zijn die gevolgen voor de leegstand zodanig negatief dat sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat?

Onderstaand worden deze vragen beantwoord.

Ad a. Wat is de regio?

Het bepalen van de regio is gezien vanuit het perspectief van de ondernemer. Dat wil zeggen dat gekeken is naar die bedrijven die mogelijk concurrerend kunnen zijn met Landgoed Hommelheide. Het betreft dan met name de grotere recreatieparken met een divers aanbod aan recreatieverblijven. Campings vallen daar niet onder; deze vormen voor Landgoed Hommelheide geen concurrentie omdat Hommelheide geen kampeerfaciliteiten meer heeft en zich in de toekomst niet meer op deze recreatievorm zal richten. Campings (en ook campings met slechts een beperkt aantal chalets) zijn dan ook niet meegenomen bij het analyseren van de markt.

Daarnaast is aangesloten op de resultaten van de 'Vitaliteitsscan recreatie en toerisme', die door ZKA in opdracht van de provincie Limburg is uitgevoerd (juni 2015). De resultaten van dit onderzoek geven aan dat er een duidelijke vitaliseringsopgave in elke regio ligt en dat er zeker ook nog marktkansen liggen. De provincie Limburg gelooft dat dit een gezamenlijke opgave is van ondernemers, overheden en brancheorganisaties. De nadruk komt in de toekomst steeds minder op groei van het aanbod te liggen maar meer in het verbeteren van de kwaliteit, productiviteit en winstmarges. Ook dient het aanbod meer vraaggericht ontwikkeld te worden.

In de Vitaliteitsscan is een splitsing van Limburg in drie regio's gemaakt: Noord, Midden en Zuid. Ten aanzien van deze regio's is ook duidelijk aangegeven dat er verschillen zijn op basis van specifieke kenmerken. Zo heeft de regio Noord-Limburg geen profiel als toeristische bestemming. Wel zijn er grote recreatieparken met onder meer de bekende ketens (o.a. Landal en Center Parcs). Het aanbod is groot, de kwaliteit matig en de parken zijn specifiek gericht op 'fun' en services' op het park zelf. Noord-Limburg heeft veel parken maar ook veel campingvoorzieningen.

De regio Midden-Limburg heeft nauwelijks profiel als recreatiebestemming, maar kent wel toeristische trekkers zoals Outlet Roermond en de Maasplassen. Midden-Limburg is met name

aantrekkelijk vanwege de uitvalsbasis naar genoemde Midden-Limburgse toeristische attracties maar ook naar Zuid-Limburg en de buurlanden België en Duitsland. De kwaliteit van de parken is gemiddeld. Opvallend in Midden-Limburg is dat veel recreatief vastgoed niet recreatief benut wordt. Er is veel sprake van arbeidsmigrantenhuisvesting en permanente bewoning. De statistieken worden echter positief beïnvloed door enkele krachtige toeristische bedrijven.

De regio Zuid-Limburg kent juist een sterk recreatief profiel vanwege de hoge omgevings- en verblijfskwaliteit (met name Maastricht en Heuvelland) en de gastvriendelijkheid. Deze regio wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk kleinschalige recreatievoorzieningen (enkele uitzonderingen daargelaten) in de vorm van campings en kleinschalige recreatieparken. Er is sprake van een beperkt voorzieningenaanbod op deze parken zelf, mede omdat in de directe omgeving (zowel in landelijk gebied als in de grote stedelijke gebieden alle voorzieningen voorhanden zijn).

Landgoed Hommelheide is gelegen in de regio Midden-Limburg. Dit is de primaire marktregio voor Landgoed Hommelheide en derhalve ook voor deze ladder-onderbouwing. De regio's Noord- en Zuid-Limburg vormen samen de secundaire regio. Deze secundaire regio is bij het beschouwen van het bestaande aanbod meegenomen.

Ad b. Wat is het huidige aanbod?

In heel Limburg zijn 173 recreatieparken en -parkjes gelegen met gezamenlijk bijna 9.000 recreatiewoningen. Daarnaast beschikt Limburg over 234 campings met in totaal 14.000 kampeerplaatsen (bron: Vitaliteitsscan verblijfsrecreatie Limburg). Voor deze onderbouwing wordt gekeken naar recreatieparken en daarbinnen naar parken van enige omvang die enigszins te vergelijken zijn met Hommelheide. Zoals aangegeven vormen campings geen concurrentie voor Landgoed Hommelheide.

Bij deze vraag wordt eerst gekeken naar Landgoed Hommelheide en vervolgens naar de rest van de regio Midden-Limburg en met een doorkijk naar de secundaire regio. Ook wordt, zowel bij Hommelheide als in algemene zin, stilgestaan bij de trends die thans aan de orde zijn binnen de verblijfsrecreatie.

Landgoed Hommelheide – bestaande situatie

Op het Landgoed Hommelheide is de bestaande situatie (aanbod) als volgt. In de huidige situatie zijn op het park 510 recreatiewoningen en stacaravans aanwezig. Daarvan worden er thans 338 namens de eigenaren/beleggers verhuurd door Europarcs. Van de overige 172 woningen worden er 130 regelmatig recreatief gebruikt door de eigenaren zelf, deze worden dus niet verhuurd aan derden. Dit zijn over het algemeen 4- of 6-persoons recreatiewoningen. De resterende 42 recreatiewoningen worden hoogfrequent gebruikt door zakelijke klanten (waaronder ook arbeidsmigranten*) als vervanging voor een hotel, voor permanente bewoning** en voor schrijnende gevallen. Voor de 338 verhuurde recreatiewoningen is de verdeling als volgt:

- 4-persoonswoningen	: 114
- 6-persoonswoningen (klein)	: 99
- 6-persoonswoningen (groot)	: 35
- 8-persoonswoningen (klein)	: 7
- 8-persoonswoningen (middel)	: 12
- 8-persoonswoningen (groot)	: 2
- 10-persoonswoningen	: 12
- 12-persoonswoningen	: 45
- 14-persoonswoningen	: 9
- 16-persoonswoningen	: 3
----- +	
Totaal	: 338

** In samenwerking met de gemeente Echt-Susteren wordt thans gewerkt aan een oplossing voor het probleem van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.*

*** Voor wat betreft permanente bewoning kan worden aangegeven dat in de nieuwe contracten tussen Europarcs en eigenaars een 'akte van bepalingen' is opgenomen waarin onder meer is aangegeven dat permanente bewoning niet is toegestaan. Permanente bewoning vindt derhalve alleen nog plaats op basis van bestaande, oudere contracten. Deze zullen in de loop der tijd stelselmatig worden hernieuwd. Permanent wonen wordt door Europarcs bovendien als ongewenst beschouwd omdat bedrijfsmatige verhuur commercieel aantrekkelijker is, mede vanwege het verbruik in de voorzieningen van het park (zoals de horeca).*

Landgoed Hommelheide is qua omvang, aanbod en kwaliteit niet tot nauwelijks vergelijkbaar met andere parken in de regio. Belangrijke aspecten die de basis vormen van deze unieke positie zijn de bedrijfsvoering en de eigendomsverhouding. Deze verschilt op onderstaande punten ten opzichte van de andere parken:

- de woningen zijn eigendom van beleggers, die zelf onderhoud plegen;
- Europarcs verzorgt de verhuur en het beheer van het park;
- de verplichtingen voor het goed onderhoud van de woning is vastgelegd in beheercontracten;
- Europarcs kan verhuur stopzetten indien de recreatiewoning niet op orde is;
- het hebben van veel eigenaars zorgt ook voor verschillen in voorzieningen en in inrichting van de recreatiewoningen, waardoor er veel keuze is tussen de recreatiewoningen onderling;
- er is sprake van veel beleggers op het park, waardoor risicospreiding plaatsvindt (een faillissement van de beheer/verhuurorganisatie heeft daardoor nauwelijks invloed op het park);
- beleggers en particulieren zijn gebaat bij een goed onderhouden woning en een goed onderhouden park;
- ontwikkelrisico Europarcs bij realisatie woningen is zeer beperkt, omdat zij zelf geen woningen bouwen, maar de beleggers dat doen.

Door deze constructie blijft het park in kwalitatief opzicht op niveau. Waar bij vele andere parken duidelijk sprake is van matig onderhoud of verouderde woningen, waarbij de eigendom bij de beheerder ligt (en die derhalve zo lang mogelijk worden uitgepand tegen zo laag mogelijke kosten) is op Landgoed Hommelheide sprake van goed (particulier) onderhouden recreatiewoningen en van een goed onderhouden terrein. Hierdoor zijn de recreatiewoningen op Landgoed Hommelheide kwalitatief van een hoger niveau dan op andere parken. Er is geen vergelijkbaar park van deze omvang met een dergelijke kwaliteit aanwezig in de regio.

Trends vraag Hommelheide

Er is een toenemende vraag naar grote recreatiewoningen voor hoofdzakelijk groepen vanaf 8 personen. Het aanbod is nu te beperkt om aan de vraag te voldoen. Om de inpassing en realisering van de 105 nieuwe recreatiewoningen op basis van voorliggend bestemmingsplan mogelijk te maken worden de laatste 130 aanwezige kampeerplaatsen ontmanteld, waarmee kamperen op Landgoed Hommelheide tot het verleden behoort. In eerdere jaren zijn al meer kampeerplaatsen komen te vervallen. Deze ontwikkeling is ingegeven door de trend dat kampeersers op een park waar overwegend recreatiewoningen aanwezig zijn, zich niet prettig of achtergesteld voelen. De combinatie recreatiewoningen met kamperen werkt niet meer als formule. Door deze stap wil Hommelheide ook definitief de stap vooruit maken naar een kwalitatief hoogwaardig en modern recreatiepark.

Regio Midden-Limburg

In de regio Midden-Limburg zijn de volgende recreatieparken met grotere aantallen recreatiewoningen gevestigd, met daarbij aangegeven wat het kwalitatieve aanbod is:

Park	Plaats	Kwalitatief
Landal De Lommerbergen	Reuver	502 bungalows, max 8-persoons
Landgoed Aerwinkel	Posterholt	121 bungalows, max 8-persoons
Leukermeer	Well	245 bungalows, max 5-persoons (veel camping)
Porta Isola	Stevensweert	190 bungalows, max 8-persoons
Maaspark Boschmolenplas	Panheel	400 bungalows, max 6-persoons (Maasplassen)
Heelderpeel	Heel	63 bungalows, max 6-persoons
De Leistert	Roggel	225 bungalows, wv. 75 t.b.v. 8-persoons of meer
Weerterbergen	Weert	539 bungalows, wv. 5 t.b.v. 8-persoons of meer

Bron: websites parken

Opvallend is dat het aantal vakantiewoningen dat geschikt is voor meer dan 8 personen relatief beperkt is. Alleen Landgoed Hommelheide, De Leistert en Weerterbergen hebben een aantal vakantiewoningen voor grotere groepen. Qua omvang en voorzieningenniveau van het park zijn Landal De Lommerbergen, Weerterbergen, De Leistert en Maaspark Boschmolenplas vergelijkbaar. Deze omvang is van belang omdat recreanten kiezen voor een park vanwege de beschikbare voorzieningen (of men kiest juist voor een park zonder voorzieningen).

Doorkijk secundaire regio Noord-Limburg

In Zuid-Limburg zijn de volgende recreatieparken met grotere aantallen recreatiewoningen gevestigd:

Park	Plaats	Kwalitatief
Klein Vink	Arcen	100 bungalows, max 4-persoons
Het Heijderbos	Heijen	4-8-persoons, 1x 12-persoons
Maas en Bos	Wellerlooi	42 bungalows, max 6-persoons (veel camping)
Roeckenbos	Blitterswijk	209 bungalows, max 10-persoons
De Riethorst	Plasmolen	10 bungalows, max 6-persoons
Landal De Schatberg	Sevenum	170 bungalows, max 12-persoons (veel camping)
De Mooker Plas	Plasmolen	max 6-persoons
Center Parcs Limburgse Peel	America	max 8-persoons
Center Parcs Het Meerdal	America	295 bungalows, max 8-persoons

Bron: websites parken

In deze regio is het aanbod, zoals gezegd, zeer groot. Ook is hier meer aanbod aan grotere recreatiewoningen dan in Midden-Limburg.

Doorkijk secundaire regio Zuid-Limburg

In Zuid-Limburg zijn de volgende recreatieparken met grotere aantallen recreatiewoningen gevestigd:

Park	Plaats	Kwalitatief
Landal Hoog Vaals	Vaals	355 bungalows, 3x 12-persoons, 1x 24-persoons
Landal De Cauberg	Valkenburg	200 bungalows, max 10-persoons
Landal Reevallis	Vijlen	69 bungalows, max 6-persoons
Natuurschoon	Noorbeek	7 bungalows, 2x 12-14 persoons, 1x 12-18 persoons

Bron: websites parken

Het aantal grotere recreatieparken is in Zuid-Limburg beperkt. Dit wordt gecompenseerd door het grote aantal campings (ook kamperen bij de boer is zeer goed ontwikkeld) en de vele bed & breakfast-voorzieningen. Op deze parken is, in tegenstelling tot de regio Midden-Limburg, wel meer (weliswaar beperkt) aanbod in de grotere recreatiewoningen.

Trends vraag algemeen

Volgens de Vitaliteitsscan is op Limburgse schaal in 2020 geen markt meer voor circa 1.700 van de 9.000 beschikbare recreatiewoningen. De belangrijkste reden hiervan zijn de beperkte

kwaliteit/veroudering van de woningen, het matige ondernemerschap (niet tijdig vernieuwen of daar de middelen niet voor beschikbaar hebben), maar ook de 'insteek' van het park. Er is minder behoefte aan het thema 'rustig groen/gezellig/ingetogen', maar meer aan 'luze/stijlvol/uitbundig'.

Deze Limburgse trend komt overeen met het landelijke beeld. In de Branche Barometer van de Rabobank over recreatieparken (september 2014) is aangegeven dat de komende jaren 'het kaf van het koren wordt gescheiden'. Er wordt voor 2015 een lichte toename van bezoekersaantallen verwacht, maar de consument blijft kritisch kijken naar prijs-/kwaliteitverhouding. Het teruglopen van het aantal campings (vanwege de sterk teruglopende belangstelling voor kamperen) wordt als positief ervaren. Hierdoor komt die markt weer wat in evenwicht. Aangegeven wordt dat met name ondernemers die investeren in de kwaliteit van de recreatiewoningen en onderscheidende concepten aanbieden, toekomst hebben. Met name de sterk verouderde recreatiewoningen vormen een probleem bij de steeds meer om luze en comfort vragende consument. De trends zijn het accent op beleving, thematisering en luze, schaalvergroting om meer voorzieningen te kunnen realiseren en de multigeneratievakanties (hetgeen resulteert in de vraag naar grotere recreatiewoningen).

In het kader van de herstructurering van Landgoed Hommelheide is advies gevraagd aan de regionale VVV. Hierin wordt aangegeven dat Hommelheide een belangrijk visitekaartje is geworden voor de regio (de VVV hanteert een andere regio-indeling, waarbij Echt-Susteren in de regio Zuid-Limburg valt). Dit met name vanwege de nieuwbouw van hoogwaardige recreatiewoningen, de hoogwaardige voorzieningen op het park en een bijpassend horecaconcept. Daarnaast worden mogelijkheden benoemd voor doorontwikkeling van het aantal gasten op basis van andere voorzieningen en beoogde nieuwe ontwikkelingen in de regio en dat er ook ruimschoots kansen zijn met betrekking tot toeristen uit België en Duitsland. Tenslotte wordt aangegeven dat Hommelheide zorgt voor een goede uitstraling van de regio in de media. Het park vervult daarmee een 'voorbeeldfunctie' voor andere recreatieparken.

Ad c. Wat is de leegstand?

Ten aanzien van Landgoed Hommelheide is de bezetting van de grote recreatiewoningen die door Europarcs verhuurd worden (vanaf 6 persoons-groot) elk weekend en elke vakantieperiode 100% (bron: Europarcs). Gedurende de afgelopen jaren zijn deze woningen ruim voor de zomerperiode volledig volgeboekt (ondanks de trend van het laat boeken). De grote recreatiewoningen zijn, logischerwijs, gedurende de midweken niet bezet. Dit omdat deze woningen gebruikt worden door families of grotere groepen, die alleen in de weekenden of vakanties samen kunnen komen. De vraag naar grote recreatiewoningen is dermate groot dat het beschikbare aantal op Landgoed Hommelheide te beperkt is. Hommelheide, Weerterbergen en De Leiestert zijn de enige parken in de regio waar recreatiewoningen voor 10 of meer personen beschikbaar zijn. Vandaar dat met de ontwikkeling van de nieuwe 105 recreatiewoningen hoofdzakelijk ingezet wordt op dit segment.

Ook de bezetting van de 4-persoonshuisjes is goed te noemen. In de economische recessie was te zien dat de minder draagkrachtige bezoekers niet op vakantie gingen en diegenen die het betalen konden met vier personen een 4-persoonshuisje boekten. Nu de economie zich weer positief ontwikkelt is duidelijk een verschuiving te zien: mensen hebben wat meer te besteden en boeken voor vier personen een 'kleine' of 'middel' 6-persoonswoning om meer ruimte en comfort te hebben. De minder draagkrachtigen hebben nu ook de mogelijkheid met vakantie te gaan en zij boeken de 4-persoonswoningen.

De bezetting van de kleinere recreatiewoningen is midweeks ook goed. Dat geldt zeker ook voor de oudere woningen, waar comfort minder belangrijk is. Deze worden namelijk verhuurd aan mensen die tijdelijk voor het werk een paar dagen in de regio moeten zijn en een recreatiepark prefereren boven een hotel. Dit is een extra doelgroep voor Hommelheide.

Resumerend kan worden aangegeven dat geen sprake is van leegstand op Landgoed Hommelheide. Van alle bezoekers komt 85% uit Nederland en 15% uit het buitenland (meestal geboekt door

touroperators en niet door individuele personen). Hommelheide heeft zich tot op heden niet speciaal gericht op het buitenland, omdat het aantal beschikbare recreatiewoningen daarvoor te beperkt is. Toch neemt het aantal boekingen vanuit het buitenland steeds verder toe. Met name aanvragen uit China en Frankrijk laten een stijging zien. Het buitenland is qua actieve acquisitie voor Hommelheide nog onontgonnen gebied en kan in de toekomst wellicht een rol gaan spelen bij een groter beschikbaar aanbod. Bij het opheffen van permanente bewoning kunnen de hierdoor vrijkomende recreatiewoningen worden benut om een deel van de vraag uit het buitenland op te vangen.

Ad d. Wat zijn de gevolgen voor de leegstand in de regio?

Nieuwe bungalows op Landgoed Hommelheide

De 105 nieuwe bungalows worden gerealiseerd in het segment 4-persoons (15 stuks, voor privé recreatief gebruik, dus niet in verhuur), 6-pers. groot -8 persoons (42 stuks), 10-persoons (21 stuks) en 12-16-persoons (27 stuks). Er worden geen bestaande bungalows gesloopt omdat de bezetting daarvan nog altijd uitstekend is. Er wordt, gelet op de accenten in de regio's Noord- en Zuid-Limburg, niet verwacht dat de kwalitatieve aanvulling van bungalows op Landgoed Hommelheide effect heeft op deze secundaire regio's. Bezoekers komen om een bepaalde reden naar deze regio's; hoofdzakelijk vanwege de aard/het thema en de daarbij passende voorzieningen van de parken in Noord-Limburg respectievelijk de specifieke omgevingskwaliteit in Zuid-Limburg (*bron: Vitaliteitsscan verblijfsrecreatie Limburg*). Indien er al effecten zijn te verwachten zal dit met name in de eigen regio zijn. In deze regio is echter sprake van verschillende accenten in de verschillende parken. Bij een aantal van deze parken (Leukermeer, Porta Isola en Maaspark Boschmolenplas) ligt het accent op de ligging nabij de Maasplassen en bij een aantal (zoals Leukermeer) op 'kamperen-plus' (hoofdzakelijk kamperen met een beperkt aantal chalets). Beide accenten vormen voor Landgoed Hommelheide geen specifieke marktpotentie, andersom zal Landgoed Hommelheide geen 'logische binding' krijgen met de Maasplassen en al zeker niet met kamperen. Hommelheide wordt gekozen vanwege de hoge kwaliteit van de recreatiewoningen en de parkachtige omgeving, het zeer uitgebreide en kwalitatief hoogwaardige voorzieningenniveau en de ideale ligging als uitvalsbasis voor de voorzieningen in Midden-Limburg (golfterrein, extensieve recreatie) maar ook als uitvalsbasis richting de 'highlights' van Noord- en Zuid-Limburg.

Voor de 6-persoonswoningen geldt dat deze in vier van de zes parken aanwezig zijn; in Landgoed Hommelheide worden 'grote' 6-persoonswoningen gebouwd, woningen met iets meer ruimte, waardoor hier sprake is van een onderscheidend vermogen. Voor de 8-persoonswoningen geldt dat deze beperkt aanwezig zijn (slechts in twee van de zes parken). Hierin wil Landgoed Hommelheide een kwantitatieve (en kwalitatieve) slag maken. Voor de 10- en 12- of meerpersoonswoningen geldt dat deze slechts zeer beperkt in Midden-Limburg aanwezig zijn en dat hier dus sprake is van vrij uniek marktsegment. Op het moment dat deze grote woningen gerealiseerd zijn en deel uitmaken van het aanbod van Hommelheide wordt de marktpotentie ook meteen groter. Resumerend kan worden aangenomen dat de kwalitatieve transformatie van kampeerplaatsen naar hoogwaardige recreatiewoningen geen onevenredig nadelige effecten heeft op leegstand in de andere parken in Midden-Limburg.

Ad e. Leidt leegstand tot onevenredige aantasting woon- en leefklimaat?

Zoals in het voorgaande is aangegeven is de kans op nadelige gevolgen voor de leegstand in andere parken in de primaire regio Midden-Limburg dan wel in de secundaire regio's Noord- en Zuid-Limburg klein vanwege de locatiespecifieke of kwalitatieve kenmerken van Landgoed Hommelheide. Omdat geen sprake zal zijn van onevenredige leegstand als gevolg van de plannen van Landgoed Hommelheide zal hier ook geen sprake zijn van een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Resumé

Er is sprake van een actuele regionale behoefte aan kwalitatief hoogwaardige vakantiewoningen met een omvang van 6 (groot), 8-, 10- en 12- of meerpersoonssaccommodaties. In de regio zijn deze

voorzieningen slechts beperkt aanwezig. Ook in de regio's daaromheen (Noord- en Zuid-Limburg) zijn weinig (slechts 9) van dergelijke accommodaties aanwezig. Bovendien kennen deze regio's een ander verblijfsmotief voor de recreant (gericht op gebiedsspecifieke kwaliteiten van die regio's), waardoor deze geen potentiële leegstand zullen opleveren voor Landgoed Hommelheide en vice versa.

Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?

Een recreatiepark is een gebiedseigen functie in het buitengebied en dergelijke functies zijn dan ook nagenoeg altijd in het buitengebied gelegen, omdat dit juist noodzakelijk en bepalend is voor de kwaliteit van het park (natuurbeleving, rust, buiten zijn). Daarnaast betreft dit plan een kwalitatieve verandering van een deel van een bestaand recreatiepark van kampeerplaatsen in recreatiewoningen. De gehele ontwikkeling speelt zich af binnen het bestaande terrein van het recreatiepark. Er is fysiek geen sprake van een uitbreiding van de oppervlakte van het park, maar wel van uitbreiding van het bebouwd oppervlakte. Trede 2 is derhalve feitelijk niet te bezien in het licht van recreatieve functies in het buitengebied.

Trede 3: zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden.

Zoals aangegeven vindt de gebouwlijke uitbreiding volledig plaats binnen het bestaande recreatiepark 'Landgoed Hommelheide'. Dit plan houdt een gebouwlijke intensivering in van het bestaande recreatiepark, waarbij geen nieuw buitengebied wordt gebruikt. Zowel de verkeersontsluiting als alle relevante voorzieningen (zwembad, horeca, vijver, speelaccommodaties) zijn reeds op het park aanwezig. De ontwikkeling komt in de plaats van 130 op te heffen kampeerplaatsen. De verkeerstoename als gevolg van deze verandering zal zeer beperkt zijn. De bestaande, goede auto-infrastructuur heeft voldoende capaciteit om de beperkte extra toestroom van recreanten op te vangen. Er is derhalve sprake van een bestaande infrastructuurleuze ontsluiting met voldoende capaciteit.

Resumerend kan worden aangegeven dat de ladder voor duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling succesvol is doorlopen en sprake is van een qua regionale behoefte uitvoerbaar plan op een bestaand recreatiepark.

Mer-plicht

Bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu is een milieueffectrapportage (m.e.r.) of een m.e.r.-beoordelingsplicht noodzakelijk. Welke activiteiten dit zijn is vastgelegd in het Besluit m.e.r.. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft. Indien de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit niet wordt(en) genoemd in het Besluit m.e.r. geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Het Besluit m.e.r. bestaat uit een hoofddeel en vier bijlagen. De vier bijlagen staan aangeduid als de onderdelen A, B, C en D. Met name de onderdelen C en D zijn van belang bij de bepaling of een m.e.r.-plicht aan de orde is. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is. Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

Het voorliggende plan dat strekt tot de uitbreiding van 105 recreatieverblijven/wijziging van kampeerplaatsen in recreatiewoningen is een activiteit die in bijlage D is genoemd; echter de omvang van de uitbreiding/wijziging is dermate beperkt dat deze niet binnen de aangegeven ondergrenzen valt. Conform art. 2 lid 5 Besluit m.e.r. dient in dit geval aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. te worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit(en). Er zijn drie mogelijkheden:

1. er zijn geen (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu aanwezig. Er dient, conform art. 3:46 Awb, vervolgens gemotiveerd te worden in het plan of besluit waarom geen m.e.r.-(beoordeling) is uitgevoerd;

2. er zijn wel (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu aanwezig en er is sprake van een besluit. Er dient dan een m.e.r.-beoordeling opgestart te worden of er wordt direct gekozen voor een m.e.r. (zie Handreiking: m.e.r.-beoordeling en vormvrije m.e.r.-beoordeling).
3. er zijn wel (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu aanwezig en er is sprake van een kaderstellend plan. Er dient dan een plan-m.e.r. opgestart te worden.

In het voorliggende geval is sprake van situatie 1. In het kader van dit plan is een aantal milieuonderzoeken uitgevoerd (milieuhygiënische bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid). In geen van deze onderzoeken zijn nadelige gevolgen voor het milieu gebleken. De onderzoeken zijn besproken in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Op basis hiervan is geen m.e.r.-beoordelingsplicht uitgevoerd.

Waterwet en waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De Waterwet sluit goed aan op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt. Met één integrale wet is ook het uitvoeren van Europese waterrichtlijnen eenvoudiger geworden. Dat geldt onder meer voor de Kaderrichtlijn Water die uitgaat van internationale stroomgebieden en watersystemen (rivieren, meren en delta's), de richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's en de Kaderrichtlijn mariene strategie.

Het Waterbesluit bevat in de bijlagen een lijst van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en een lijst van waterkeringen, eveneens in beheer bij het Rijk. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit Rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr).

In en om het voorgaande plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van oppervlaktewateren in beheer van het Rijk. Er zijn geen belangen die vanuit deze optiek vastgelegd dienen te worden in voorliggend bestemmingsplan.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van Limburg het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. Er worden per regio visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie heeft de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening geborgd.

Voor het voorliggende plangebied geldt dat dit gelegen is in de zone 'Buitengebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen:



De zone 'Buitengebied' is toegewezen aan gronden die niet aan een natuur- of landschapszone zijn gekoppeld. Binnen deze gebieden, met een hoofdzakelijk een agrarisch karakter, zijn de volgende beleidsaccenten van kracht:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw;
- kwaliteit en functioneren ondergrond (met name grondwater/drinkwater).

Het accent ligt op landbouw en bodemgebruik en -kwaliteit. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het POL2014 omdat de uitbreiding een vervanging is van bestaande kampeerplaatsen en derhalve plaatsvindt binnen het bestaand terrein van recreatiepark 'Landgoed Hommelheide'. Er is sprake van kwaliteitsverbetering van een bestaande recreatieve voorziening. Ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het park is een goede landschappelijke inpassing in het kader van het LKM verplicht evenals een kwaliteitsbijdrage in het landschap. Hoe aan deze verplichtingen in het kader van het LKM is voldaan is opgenomen in paragraaf 4.1 van deze toelichting ('Stedenbouwkundig/landschappelijk ontwerp').

Wonen op recreatieterreinen

In het POL2014 hebben Gedeputeerde en Provinciale Staten aangegeven dat binnen diverse sectoren (woningmarkt, kantoren, detailhandel, zorgcomplexen, bedrijventerreinen) gedurende de looptijd van het POL naar verwachting sprake zal zijn van leegstaand vastgoed. Vandaar dat een omschakeling dient plaats te vinden van het groeidenken naar het denken in voorraden (dynamisch voorraadbeheer). De centrale vraag daarbij is hoe kwaliteit kan worden toegevoegd zonder leegstand te vergroten.

In het licht van de transformatieopgave speelt een aantal vraagstukken rond onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven. De noodzaak tot het ontwikkelen van een standpunt van de provincie met betrekking tot het al dan niet legaliseren van verschillende vormen van

onrechtmatige bewoning van recreatieterreinen en –verblijven groeit. In de Statenvergadering van 21 juni 2013 is dan ook toegezegd met gemeenten die recreatiewoningen willen omzetten in reguliere woningen, heldere afspraken te maken om juridische procedures te voorkomen (toezegging nr. 1456).

Vaak wordt de term ‘permanente bewoning’ gebruikt, waarmee wordt bedoeld dat sprake is van ‘bewoning gedurende een langere periode’. In de praktijk blijkt echter dat deze term gebruikt wordt als verzamelterm om de verschillende vormen van het gebruik van een recreatieverblijf als woonruimte mee te omschrijven. Het is juist om te spreken van onrechtmatige bewoning omdat niet de lengte van het verblijf maar de activiteit wonen als zodanig in strijd is met de bestemming recreatie. Daarbij worden meerdere vormen van onrechtmatig gebruik van recreatieverblijven aangetroffen:

- gebruik van een recreatieverblijf als hoofdwoning voor onbepaalde tijd;
- huisvesting voor studenten en stagiaires;
- tijdelijke bewoning (a.g.v. een calamiteit of in afwachting van een reguliere woning);
- huisvesting van arbeidsmigranten.

In de GS/PS-nota wordt gesproken over onrechtmatige bewoning als verzamelnaam voor al deze activiteiten. De woonvormen onder het tweede en derde gedachtestreepje worden aangeduid als ‘tijdelijke huisvesting voor woonurgenten’.

Effecten op de Woon- en leefomgeving

De kwaliteit van de Woon- en leefomgeving is een van de vier pijlers onder het Limburgse vestigingsklimaat en het is belangrijk gezien de demografische en economische ontwikkelingen, dat de woningmarkt zich aan de veranderende omstandigheden aanpast. Sinds de vaststelling van het POL 2006 is duidelijk geworden dat de Limburgse woningmarkt nu een transitieopgave heeft die er niet langer uit bestaat dat ruimte moet worden gezocht voor uitbreiding met nieuwe woningen (aanbodgericht en gericht op groei). De vraag is nu veel meer waar woningen moeten worden onttrokken aan de voorraad en hoe woningen aangepast kunnen en moeten worden aan de gewenste kwaliteit en voor de gewenste doelgroepen. Het gebruiken van en omzetten van een recreatieverblijf naar een reguliere woning betekent een extra toevoeging aan de woningvoorraad op plekken die bedoeld zijn voor recreatie. Elke vaste bewoner in een recreatieverblijf woont dus niet (langer) in een woning in bestaand bebouwd gebied of woonkern. Het beperkt de mogelijkheden om de doelstelling achter de transitieaanpak te kunnen halen.

Effect op het Ruimtegebruik

Criteria die een rol spelen bij de afweging om een gebied te bestemmen voor recreatie zijn anders dan de criteria die gehanteerd worden bij het bestemmen tot woongebied. Ook de eisen die de gebruiker stelt aan de woning en de voorzieningen verschillen van elkaar. In het belang van de toeristische sector is het acceptabel dat het buitengebied gebruikt wordt voor recreatie. Voor de woonfunctie geldt dit in veel mindere mate. Reden waarom in de praktijk een fysieke ruimtelijke scheiding van deze functies plaatsvindt. Als een deel van de recreatieverblijven op een recreatieterrein wordt gebruikt voor wonen of wanneer er een omvorming naar wonen heeft plaatsgevonden, neemt het aanbod aan recreatieverblijven af. Om te kunnen blijven voldoen aan de vraag naar recreatie ontstaan nieuwe initiatieven. Deze nieuwe uitbreidingen op deze plek of elders kunnen leiden tot ongewenste verstening van het buitengebied.

Oorzaken bewoning recreatieterreinen en -verblijven

- Overcapaciteit en leegstand verblijfsrecreatie

De vraag naar kamperen neemt af, de vraag naar vakantiebungalows blijft nagenoeg gelijk (mits de accommodaties aansluiten op de behoefte aan voldoende luxe) en de behoefte aan geheel verzorgde vakanties op basis van hotelovernachtingen neemt toe. De sector moet investeren in vernieuwing van het aanbod om aan de kwalitatieve wensen te kunnen blijven voldoen. Deze vernieuwing (ook in de vorm van uitbreiding) vindt plaats aan de bovenkant, maar leidt tevens tot

overcapaciteit en dus leegstand of onderbezetting op die terreinen, die niet meer aansluiten op de luxe wensen van de recreant.

- Tijdelijke huisvesting woonurgenten

Leegstaande woningen op recreatieparken zijn in trek bij studenten, expats en (gescheiden) mensen die een periode totdat zij een nieuwe woning hebben gevonden moeten overbruggen, de zogenoemde woonurgenten. Aan een acute woningvraag kan snel worden voldaan. In de praktijk kunnen deze tijdelijke situaties het risico in zich dragen over te gaan in permanente bewoning, gedogen en uiteindelijk legaliseren.

- Huisvesting arbeidsmigranten in Limburg

Een bijzondere groep woonurgenten wordt gevormd door arbeidsmigranten. Bij het opengaan van de grenzen is een grote vraag naar huisvesting van grote groepen van arbeidsmigranten ontstaan. Om gemeenten meer armslag te bieden is via een provinciale beleidsregel in 2010 toegestaan arbeidsmigranten onder andere te huisvesten op leegstaande gedeelten van recreatieterreinen. Deze beleidsregel heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan het beschikbaar stellen van kwalitatief betere huisvesting en bood een oplossing voor de leegstand (dalende bezettingsgraad) in de verblijfsrecreatie. Traditionele huisvesters ervaren nog te veel belemmeringen (kosten, acceptatie in de buurt, bezettingsrisico's bij het inspelen op deze nieuwe vraag naar woonruimte.

Aanpak provincie

Binnen de huidige regelgeving heeft de provincie geen mogelijkheden om het legaliseren van onrechtmatige bewoning van recreatieterreinen tegen te gaan. Het voorkomen van het legaliseren van situaties waarbij sprake is van onrechtmatige bewoning is echter niet gebaat bij een beleidsregel die deze omzetting verbiedt als er niet ook tegelijkertijd oog is voor de oorzaken van deze onrechtmatige bewoning. Bovendien is gebleken dat op basis van de grote regionale en lokale verschillen (voor wat betreft woningmarktontwikkelingen, ontwikkelingen in de recreatieve sector, beschikbaarheid tijdelijke woonruimte woonurgenten, beschikbaarheid geschikt leegstaand vastgoed) een uit te werken aanpak maatwerk moet bieden. De aanpak die door de provincie wordt voorgesteld bestaat daarom uit verschillende beleidsmaatregelen en acties waarvan wij voorstellen om deze in samenhang én (op onderdelen) samen met de betrokken partijen, verder op te pakken. Daartoe worden twee sporen uitgezet:

- Spoor 1: hoe gaat de provincie om met de verschillende situaties die op dit moment in de praktijk aan de orde zijn?
- Spoor 2: op welke wijze kan het ontstaan van nieuwe onrechtmatige situaties worden voorkomen?

Concreet houdt dit voor spoor 1 in:

- het omzetten van voor recreatie bestemde terreinen en verblijven naar een bestemming die wonen mogelijk maakt, wordt in beginsel niet toegestaan;
- indien sprake is van jarenlang gedogen van onrechtmatige bewoning kunnen gemeenten (binnen de daarvoor door het Rijk gestelde regels), gebruik maken van hun bevoegdheid om eenmalig een persoonsgebonden vergunning af te geven.
- op een aantal terreinen in Limburg zijn de bewoners (short-stay arbeidsmigranten) voorzien van kwalitatief goede huisvesting die in de reguliere woningmarkt niet voorhanden is. Dat geldt zowel voor de hoeveelheid benodigde woonruimten alsook voor de gewenste kwaliteit en prijsstelling. Het instellen van een verbod met onmiddellijke ingang zou betekenen dat bewoners terug vallen in de illegaliteit, op kwalitatief slechte huisvesting die wordt aangeboden óf noodgedwongen huisvesting moeten betrekken op het terrein van de werkgever. Huisvesting van werknemers bij de werkgever heeft, vanwege de afhankelijkheidsrelatie, niet de voorkeur van de provincie.

Voorgesteld wordt voor de komende jaren met tijdelijke juridische constructies, met een looptijd van maximaal 10 jaar, het gebruik van recreatiewoningen voor bewoning door

short-stay arbeidsmigranten toe te laten. Na afloop van de periode van 10 jaar kunnen gemeenten op basis van aangetoonde behoefte/noodzaak besluiten deze periode al dan niet, voor beperkte tijd te verlengen. Lid 2 artikel 5.27 van de Omgevingsverordening voorziet hierin, waarbij Gedeputeerde Staten de opdracht wordt gegeven hiervoor nader beleid te ontwikkelen en dat vast te leggen in een beleidsregel.

- er is een grote behoefte aan flexibiliteit (bouwconcepten, bestemmingen, contracten, gebruik, tijdelijkheid e.d.) en creativiteit om in te kunnen blijven spelen op opkomende nieuwe (huisvestings)behoeften. Er dient ruimte te zijn om in zeer uitzonderlijke situaties (geen mogelijkheden/ruimte op andere plekken), te experimenteren.

Voor spoor 2 betekent dit:

- de provincie zal, als onderdeel van de aanpak, in gesprek treden met de gemeenten om te bezien op welke wijze zij een bijdrage kan leveren om gemeenten beter in staat te stellen hun handhavende taak uit te voeren;
- als er geen alternatief aanbod huisvesting woonurgente en arbeidsmigranten beschikbaar komt, dan zal er altijd sprake blijven van onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven en heeft intensivering van de handhaving niet het gewenste effect. Realisatie van woningen voor de doelgroepen woonurgente en arbeidsmigranten in het bebouwd gebied (conform de ladder voor duurzame verstedelijking in het POL) zal door de provincie gestimuleerd worden. Het transitiefonds kan hiervoor aangesproken worden.
- de verblijfsrecreatieve sector (als onderdeel van de gehele vrijetijdssector) is economisch van belang voor Limburg, maar heeft evenals de detailhandel, de kantorenmarkt, de woningmarkt en andere sectoren te kampen met overcapaciteit en leegstand. Als de noodzaak blijft bestaan om een aanvullend inkomen te genereren uit alternatieve verdiensten, dan blijft onrechtmatige bewoning voorkomen. Parallel aan de aanpak zal de provincie als onderdeel van haar brede visie op de vrijetijdseconomie in Limburg, middels een vitaliteitsscan de ontwikkelkansen van de verblijfsrecreatie in beeld brengen en zij zal de uitkomsten bij gemeenten onder de aandacht brengen.

Relatie tot dit bestemmingsplan

Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan voor de realisering van nieuwe recreatiewoningen op Landgoed Hommelheide kan worden aangegeven dat nog niet alle situaties en knelpunten in de bestaande voorraad zijn opgelost. De gemeente Echt-Susteren heeft thans door middel van een interne projectopdracht aan de intergemeentelijke omgevingsdienst een traject ingezet om te komen tot inventarisatie en later handhaving van onrechtmatige bewoning op haar recreatieparken. Het doel is op termijn een eind te maken aan deze vormen van onrechtmatige bewoning.

Het voorliggende bestemmingsplan behelst de eerste fase van de herstructurering van het Landgoed Hommelheide. Er zijn in dit verband nog twee deelfasen voorzien (fase 2 en 3) waarin nieuwe luxe recreatiewoningen worden gerealiseerd. Daarvoor wordt op termijn een volledig nieuw en vervangend bestemmingsplan opgesteld, waarin het hele Landgoed Hommelheide zal zijn opgenomen. Tegen die tijd is ook het projectplan van de gemeente Echt-Susteren afgerond en is duidelijk welke situaties binnen de gemeente strijdig zijn met de thans vigerende wet- en regelgeving en op welke wijze deze strijdigheid zal worden weggenomen dan wel tijdelijk gedoogd. In dat bestemmingsplan zullen derhalve regelingen worden opgenomen ten behoeve van het tegengaan van permanente bewoning, bewoning door arbeidsmigranten en andere woonurgente gevallen. Hierbij zal overleg plaatsvinden met de provincie.

In dit plan voor de eerste fase wordt op de volgende wijze reeds voorgesorteerd op dit totaalplan:

- er is geen woonbestemming opgenomen dan wel een bestemming waarbinnen reguliere bewoning mogelijk is;
- permanente bewoning en bewoning door arbeidsmigranten zijn als strijdig gebruik opgenomen in het plan;

- er is sprake van een aantal situaties waarbij onrechtmatige bewoning plaatsvindt op basis van jarenlang gedogen. De gemeente Echt-Susteren zal deze door middel van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen vastleggen.

Ten behoeve van de realisatie van de tweede en derde fase van de uitbreiding van Landgoed Hommelheide zal voor het gehele park een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. In dit plan zullen de verleende gedoogbeschikkingen planologisch geregeld worden via persoonsgebonden overgangsrecht.

Op deze wijze is een eerste stap gezet in het op orde brengen van het gebruik van Landgoed Hommelheide en voldoet het voorliggende plan aan de beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg op dit punt.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025, 'Ontwikkelen met kwaliteit'

Zowel het buitengebied als het stedelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren zijn volop in beweging. Er is schaalvergroting in de landbouw, er stoppen steeds meer agrarische bedrijven, er is meer behoefte aan het doorbrengen van vrije tijd in het buitengebied, de bevolking krimpt, het internetwinkelen neemt toe, de Rijksmiddelen voor natuur nemen drastisch af etc. Door deze ontwikkelingen is het buitengebied de afgelopen jaren verder versteend en in de kernen wordt toenemende leegstand geconstateerd. Dit draagt niet bij aan de leefbaarheid. Met deze toekomstvisie wil de gemeente de bescherming en verbetering van het buitengebied benadrukken en wil zij gericht sturen om de leefbaarheid in de kernen te optimaliseren. Er is gekozen voor een benadering waarbij ontwikkelingen worden toegestaan indien de kwaliteiten van het buitengebied en de kernen er per saldo ook op vooruit gaan. Deze benadering sluit aan bij de ideeën van de provincie Limburg. Het beleid biedt volop kansen positief te reageren op initiatieven uit het veld. Voorwaarde is wel dat initiatieven meer dan in het verleden respect hebben voor het landschap en de bestaande bebouwing én dat ze een duurzame bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering van de gemeente.

Voor zowel het buitengebied als het stedelijk gebied formuleert de structuurvisie een aantal ambities. Het realiseren van deze ambities draagt bij aan het halen van onze algemene doelstelling om ook in 2025 en lang daarna een aantrekkelijke gemeente te zijn waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Voor het buitengebied (waar het voorliggende plangebied deel van uitmaakt) luiden deze doelstellingen als volgt:

1. Rust en ruimte in ons buitengebied behouden en waar mogelijk versterken;
2. Verdere versterking tegengaan;
3. Vergroting van de contrasten tussen de aanwezige landschappen;
4. Komen tot een groen-blauwe ecologische ladder;
5. Behoud van een economisch gezonde, duurzame agrarische sector met het juiste bedrijf op de juiste plek;
6. Ruimte bieden aan een breed georiënteerde plattelandseconomie;
7. Het zijn van een toeristisch-recreatieve schakel in de Euregio

Voor voorliggend plan zijn met name de uitgangspunten voor recreatie en toerisme van belang. Recreatie is van toenemend belang voor de gemeente, zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied. Het (extensief) toeristisch en recreatief aanbod binnen de gemeente dient verder te worden ontwikkeld en vergroot. De gemeente wil zichzelf profileren als 'schakel in de Euregio'. Bij grootschaligere verblijfsrecreatie wil de gemeente een kwaliteitsslag realiseren. Dit betekent concreet dat de gemeente bestaande recreatiebedrijven in het buitengebied, zoals Hommelheide en Marisheem, zich op verantwoorde wijze wil laten doorontwikkelen. Nieuwe grootschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied is in principe niet gewenst, omdat het huidige aanbod zowel

kwantitatief als kwalitatief voldoende is. Alleen initiatieven die onderscheidend en vernieuwend zijn maken kans op realisatie. Permanente bewoning van vakantiehuizen en campings gaat de gemeente via het handhavingsbeleid tegen om zo een tekort aan dit type verblijfsrecreatie te voorkomen.

Het doorontwikkelen van recreatiepark Hommelheide is derhalve expliciet in de Structuurvisie genoemd. Daarbij vindt het optimaliseren/uitbreiden van het aantal recreatieverblijven binnen de grenzen van het bestaande park plaats. Er is sprake van een kwalitatieve verbetering (vervangen van kampeerplaatsen door recreatiewoningen) zonder dat nieuwe delen van het buitengebied buiten het park worden bebouwd en versteend. Ten behoeve van de ontwikkeling van het park is tevens een goede landschappelijke inpassing in het kader van het LKM verplicht evenals een kwaliteitsbijdrage in het landschap. Hoe aan deze verplichtingen in het kader van het LKM is voldaan is opgenomen in paragraaf 4.1 van deze toelichting ('Stedenbouwkundig/landschappelijk ontwerp'). Het voorliggende plan past derhalve binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025, 'Ontwikkelen met kwaliteit'.

3 Randvoorwaarden

3.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectafwijkingsbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Echt-Susteren valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010-2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingsjijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingsjijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing net geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen/chemische bestrijdingsmiddelen/strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- regenwaterretentievoorziening afgestemd op het plan;
- en watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

Aanvullende noten:

- gedacht kan worden aan de toepassing van groene daken;
- bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitloogbare bouwmaterialen dient daarom voorkomen te worden.

Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen richtlijnen op alle planvormingsfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

De infiltratievoorziening dient zodanig gedimensioneerd te zijn dat:

- gedurende 45 minuten 35 mm regenwater in de infiltratievoorziening geborgen kan worden;
- een 100 jaarsbui (45 mm in 30 minuten) geen wateroverlast veroorzaakt;
- de infiltratievoorziening binnen 24 uur geledigd is;
- de infiltratievoorziening voorzien wordt van een noodoverlaat.

Leggen en Keur Waterschap Roer en Overmaas

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhouds- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhouds- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen en om de bouw mogelijkheden, voor zover noodzakelijk, te kunnen regelen.

Direct ten zuiden van het plangebied is de watergang Middelsgraaf gelegen. Deze is op de legger aangeduid als 'primaire watergang'. Deze watergang heeft ter plaatse van het plangebied een beschermingszone van 15 meter aan weerszijden van de watergang, gerekend vanaf bovenkant talud. Deze zone is als dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' op de verbeelding opgenomen. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

Watersysteem: huidige en toekomstige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het stroomgebied van de Middelsgraaf. Voor zover het regenwater niet onmiddellijk wegzakt stroomt het water hier oppervlakkig af naar de Middelsgraaf. De grondwaterstroming verloopt in zuidoost-noordwestrichting, vanaf het plateauterras (gelegen in het oostelijk deel van de gemeente) naar het dal van de Grensmaas. Dit plateauterras kent zeer diepe grondwaterstanden en is een infiltratiegebied waarbinnen het neerslagoverschot de bodem inzakt en de grondwatervoorraad aangevuld wordt.

Huidige situatie hemelwaterafvoer plangebied

De bestaande recreatieverblijven, grote parkeerplaats, paden en de parkeerplaatsen en terrassen bij de accommodaties wateren af op de bermen dan wel het omliggende groen. In het gebied is geen wateroverlast bekend.

Berekening voorziening hemelwaterafvoer

Voor de berekening van de hemelwaterafvoer is gerekend met de in deze fase te realiseren bebouwing (dakoppervlakken) en verharding, voor zover deze nog niet aanwezig is. In onderstaande tabel is de hoeveelheid toe te voegen bebouwing en verharding weergegeven:

Type oppervlak	Oppervlakte
Bebouwing (daken)	6.966 m ²
Verharding (wegen parkeerplaatsen)	6.583 m ²
Totaal	13.549 m²

Bij de berekening van de hoeveelheid hemelwater wordt de vuistregel (formule) van het Waterschap Roer en Overmaas aangehouden.

Berekening hoeveelheid hemelwater bij 25-jaarsbui (35 mm hemelwater in 45 minuten):

$0.035 \text{ m} * 13.549 \text{ m}^2 = 475 \text{ m}^3$ in 45 minuten.

Berekening hoeveelheid hemelwater bij 100-jaarsbui (45 mm hemelwater in 30 minuten):

$0.045 \text{ m} * 13.549 \text{ m}^2 = 610 \text{ m}^3$ in 30 minuten.

Voor de hemelwaterafvoer zal gerekend worden met een te verwerken hoeveelheid hemelwater van 475 m^3 die valt in 45 minuten. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de afvoer van een 100-jaarsbui met 610 m^3 hemelwater.

Toekomstig systeem hemelwaterafvoer

Ten aanzien van de afkoppeling van het hemelwater van het vakantiepark wordt gekozen voor afwatering naar nieuw te graven vijvers. In het plangebied wordt een aantal vijvers gerealiseerd (in het kader van het te realiseren beeld van een heidegebied met vennen), waardoor ruim voldoende bergingscapaciteit voorhanden komt.

3.2 Ecologie

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Door voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. De mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen zullen getoetst moeten worden aan natuurwet- en regelgeving. Het gaat in dit geval om beschermde natuurgebieden (Beschermd Natuurmonument/Natuurbeschermingswet 1998, Ecologische Hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en beschermde soorten en hun leefgebieden (Flora- en faunawet).

Gebiedsbescherming

Zoals in de beleidsanalyse in paragraaf 2.1 reeds is aangegeven ligt het plangebied te verwijderd van bestaande Natura 2000-gebieden. De uitbreiding van het recreatiepark heeft geen invloed op deze natuurgebieden.

Soortenbescherming

Voor wat betreft de effecten op beschermde soorten flora en fauna is het noodzakelijk te onderzoeken of de uitbreiding met nieuwe recreatieverblijven hierop negatieve effecten kan hebben. De bouw van recreatiewoningen en vijverpartijen kan ertoe leiden dat enkele bomen (die kunnen fungeren als broed-, nest- en foerageerplaats) dienen te worden gerooid. De initiatiefnemer wil na inmeting van het terrein het exacte bouwplan (met name de positionering van de recreatieverblijven en de aan te leggen vijvers) vastleggen. In de ontwerpfase van deze recreatieverblijven zal rekening worden gehouden met de bestaande bomen; deze zullen zoveel mogelijk worden gespaard. De insteek is alle bomen te sparen bij het positioneren van de recreatieverblijven. Bij de aanleg van de vijvers is dit niet altijd mogelijk. Er zal een ecologische quickscan worden uitgevoerd zodra het exacte bouwplan bekend is.

3.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Wet geluidhinder

Het voorliggende plan voorziet in de planologisch-juridische vertaling van een vakantiepark. Een vakantiepark is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Een verdere beschouwing van het aspect geluid in het kader van de Wet geluidhinder kan hierdoor achterwege blijven.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de geluiduitstraling naar de omgeving als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de 105 recreatiewoningen. In het onderhavige plan voor de eerste fase van de uitbreiding van recreatiepark Hommelheide worden 105 recreatieverblijven gerealiseerd. Daar tegenover staat dat 130 bestaande kampeerplaatsen verdwijnen. Deze kampeerplaatsen hebben ook een verkeersaantrekkende werking. Het aantal personen dat in de nieuwe bungalows zal verblijven zal gemiddeld groter zijn dan het aantal personen dat op een kampeerplaats verblijft. Daartegenover staat dat het aantal bungalows kleiner is dan het huidige aantal kampeerplaatsen. Naar verwachting zal sprake zijn van een lichte toename van de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Bij een 'worstcase-scenario' wordt uitgegaan van 105 nieuwe recreatiewoningen zonder bestaande kampeerplaatsen. In de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW wordt voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van recreatieverblijven op een bungalowpark een verkeersgeneratie van maximaal 2,8 bewegingen per bungalow per dag aangegeven. Dit komt bij 105 bungalows neer op 294 verkeersbewegingen per dag. De meest nabijgelegen gevoelige functie in de omgeving van de ingang van Landgoed Hommelheide is een woning op circa 50 meter van de rand van de weg ter hoogte van de ingang. Deze afstand wordt voldoende groot geacht om geen onevenredige hinder te ondervinden van de beoogde toename van 294 verkeersbewegingen. De indirecte geluidhinder op de nabijgelegen woning aan de Hommelweg zal, gezien de ligging ten opzichte van de Hommelweg, geen nadelige gevolgen opleveren voor de het woon- en leefklimaat van deze woning.

In het kader van de luchtkwaliteit is ook gekeken naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor de omgeving. Het resultaat daarvan is verwoord in paragraaf 3.6 van deze toelichting.

3.4 Bedrijven en milieuzonering

Naast de aan de Wet geluidhinder is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Een algemeen geaccepteerd instrument waarmee dit beoordeeld kan worden is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Hiermee kan worden bepaald of de beoogde bestemming in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.

Vakantieparken

Voor vakantiecentra (SBI-code 552,553) geldt een afstand van 50 meter tot gevoelige functies vanwege geluid. De meest nabij gelegen geluidgevoelige functies (woning langs de Hommelweg) bevindt zich op circa 60 meter van de plangrens nabij de hoofdingang en op circa 250 meter vanaf de uiterste plangrens van het zuidelijk deel van dit bestemmingsplan. Er is derhalve geen sprake van milieuhinder door de activiteiten van het recreatiebedrijf voor de geluidgevoelige functies in de omgeving.

3.5 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen.

Nota Bodembeheer

De dato 04.07.2012 (in werking per 13.07.2012) is de Nota Bodembeheer door de raad van de gemeente Echt-Susteren vastgesteld. Deze nota bevat een bodemkwaliteitskaart. Daarbinnen zijn drie bodemfunctieklassen onderscheiden: 'industrie', 'wonen' en 'overig' (landbouw/natuur). Vakantieparken vallen in de laatstgenoemde categorie. Aan deze functieklassen zijn verschillende eisen gesteld met betrekking tot de kwaliteit en het gebruik van de bodem. Dit is gedaan op basis van uitgevoerde onderzoeken in het heden en in het verleden en andere bekende historische gegevens over het grondgebied van de gemeente. Daarnaast zijn vier bodemkwaliteitszones onderscheiden: 'historische bebouwing', 'overige bebouwing' en 'buitengebied' (voor een bodemdikte tot 0,5 meter beneden maaiveld) en de zone 'ondergrond' (voor alle gronden tussen 0,5 en 2,0 meter beneden maaiveld). Daarbij ligt onderhavig plangebied in deelgebied 'Buitengebied'. Op basis van deze indeling kan men met een redelijke mate van zekerheid stellen dat de grond in een bepaald gebied een zekere milieuhygiënische basiskwaliteit heeft. Er zijn ook locaties uitgesloten van de bodemkwaliteitskaart omdat daar geen homogeen beeld van kan worden gevormd; het betreft hier wegen, spoorwegen, een deel van de industrieterreinen en verdachte locaties.

In de Nota Bodembeheer is vastgelegd dat de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek conform NEN5725 als bewijsmiddel mag dienen binnen de te doorlopen procedure(s). Bepaald is dat voor een bestemmingswijziging of een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen altijd een vooronderzoek conform NEN5725 moet worden uitgevoerd. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen. Uitzondering is dat de bodemkwaliteitskaart in combinatie met een vooronderzoek géén geldig bewijsmiddel is in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of bestemmingsplanprocedure wanneer uit het vooronderzoek conform NEN5725 blijkt dat de locatie of een gedeelte van de locatie verdacht is. Dan dient altijd minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden.

Onderzoek in het kader van het bestemmingsplan

Voor wat betreft onderhavig bestemmingsplan zal de functie 'verblijfsrecreatie' niet wijzigen (behoudens de aantallen te realiseren recreatieverblijven). De bodemfunctie zal dientengevolge eveneens niet wijzigen. Met het bevoegd gezag (gemeente Echt-Susteren) is afgesteld dat de bodemtoets zoals bedoeld in art 3:2 Awb /art. 3.1.6. Bro niet aan de orde is voor dit bestemmingsplan.

Onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

De Woningwet en de Bouwverordening verbieden het bouwen op (ernstig) verontreinigde bodem. Voorafgaand aan de bouw van de recreatieverblijven is bodemonderzoek noodzakelijk. Een

bodemonderzoek heeft een beperkte actualiteitswaarde. In de regel gaat men er van uit dat een bodemonderzoek niet ouder mag zijn dan twee jaar; dit is vastgelegd in 3.1.1. sub a Bro.

In samenspraak met het bevoegd gezag is, gelet op de gefaseerde ontwikkeling, voorgesteld het hele gebied (fase 1 tot en met 3) voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden conform NEN5725 te onderzoeken. Mocht blijken dat er geen verdachte terreindelen zijn dan kan dit onderzoek (gedurende twee jaar) tezamen met de bodemkwaliteitskaart dienen als bewijsmiddel bij de bouwaanvraag. Mocht blijken dat er wel verdachte terreindelen zijn dan moet verdergaand onderzoek conform NEN5740 worden uitgevoerd.

3.6 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en;
- een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG). Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een PAG. Dit aspect blijft bij het vervolg van deze paragraaf derhalve buiten beschouwing.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven/inrichtingen

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi. In de nabijheid van het onderhavige plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die op het gebied van externe veiligheid een risico vormen. Dit aspect blijft bij het vervolg van deze paragraaf derhalve buiten beschouwing.

Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Echt-Susteren

In december 2012 is de Beleidsvisie Externe Veiligheid Echt-Susteren, verder Beleidsvisie, vastgesteld. In deze Beleidsvisie is een aantal richtsnoeren vastgelegd die een wezenlijke invulling vormen van de beleidsruimte voor de verantwoording groepsrisico. Door toepassing van de richtsnoeren wordt het groepsrisico zo beperkt mogelijk gehouden en wordt rekening gehouden met het te verantwoorden aspect zelfredzaamheid. Wanneer de richtsnoeren van de beleidsvisie vertaald worden naar onderhavige ontwikkeling dan betekent dat het volgende:

1. Hoge dichtheden zo ver mogelijk van de buisleiding af projecteren, of vanaf minimaal op 200 meter afstand hiervan.
2. Bouwobjecten bedoeld voor minder zelfredzame personen buiten het invloedsgebied, op 560 meter afstand van de buisleidingen, projecteren;
3. Bouwobjecten bedoeld voor minder zelfredzame personen vanaf minimaal 200 meter projecteren;
4. Goede verkeerskundige ontsluiting voor de hulpdiensten en aandacht voor vluchtroutes van de risicobron af, in ieder geval binnen 200 meter afstand van de buisleiding;
5. Bluswatervoorzieningen geborgd in het plan.

De richtsnoeren worden bij een nieuwe ontwikkeling in oplopende volgorde afgewogen. Indien richtsnoer 1 niet mogelijk is kan men gemotiveerd afwijken naar richtsnoer 2 en zo verder. Bij een calamiteit met een buisleiding wordt de hittestraling zo groot dat mensen, ook in gebouwen, tot op een afstand van 200 meter hieraan kunnen overlijden. Dit gebied overlapt voor een groot deel de uitbreiding. Tot een afstand van 560 meter van de calamiteit kunnen mensen nog slachtoffer worden. Deze afstand strekt zich nagenoeg uit over heel Hommelheide.

Plangebied*Transport van gevaarlijke stoffen*

De meest nabijgelegen weg waarover (in zeer geringe mate) transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de N276 (Brunssum-Maasbracht), gelegen op circa 1.700 meter van de plangrens. Het betreft voornamelijk de bevoorrading van lokale propaantanks (AVIV, 2012, Risicokaart Echt-Susteren). Naar schatting gaat het om aantallen in de orde van 20 à 30 per jaar. De vuistregels (Ministerie Infrastructuur en Milieu, 2014, Handleiding risicoanalyse Transport) geven aan dat het plaatsgebonden risico bij geringe aantallen kleiner is dan 10^{-6} per jaar. Er is geen sprake van belemmeringen in het kader van het plaatsgebonden risico. Gelet op de aard en de hoeveelheden van de transporten met gevaarlijke stoffen, reikt het invloedsgebied van de N276 niet tot aan het plangebied.

De spoorlijn Sittard-Roermond is op circa 1.300 meter van de plangrens van voorliggend bestemmingsplan gelegen. De PR 10^{-6} contour ligt op 10 meter, gerekend van het hart van de doorgaande spoorbundel (Werkgroep Basisnet Spoor, 2011, Basisnet Spoor, Basisnettabellen Spoor). De plangrens ligt ver buiten deze zone. Er is geen sprake van belemmeringen in het kader van het plaatsgebonden risico. Gelet op de aard en de hoeveelheden van de transporten met gevaarlijke stoffen, reikt het invloedsgebied van de N276 niet tot aan het plangebied.

Omdat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een transportas ligt behoeft dit onderdeel geen verdere beschouwing.

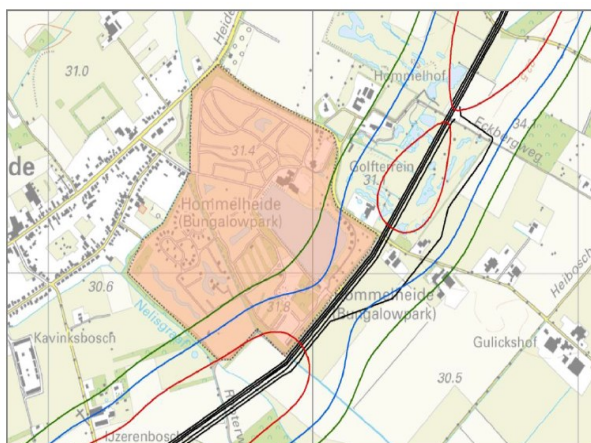
Externe veiligheid buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied is een leidingstrook gelegen met daarin vijf hogedruk gasleidingen. Om de mogelijke risico's van deze leidingstrook op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is door AVIV het onderzoek 'Externe veiligheid hogedruk aardgasleiding uitbreiding landgoed Hommelheide' (rapportnummer 142703, d.d. 17.09.2014) uitgevoerd. De rapportage inzake dit onderzoek is opgenomen als separate bijlage 1 bij deze toelichting. Onderstaand zijn de resultaten beknopt weergegeven.

Het terrein van Landgoed Hommelheide is gelegen binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleidingen A-520, A-521, A-578, A-630 en A-665 van Gasunie. Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico zijn daarom berekend.

Plaatsgebonden risico

Voor leidingen A-520 en A-521 is een 10^{-6} PR-contour aanwezig. Alleen van leiding A-520 ligt de contour over het terrein van Landgoed Hommelheide, zoals te zien is in nevenstaande figuur (de rode lijn). Binnen deze contour mogen geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten zijn gelegen. Recreatiepark Hommelheide betreft een kwetsbaar object. Gasunie is, conform art. 17 lid 1 Bevb, daarom verplicht maatregelen te treffen om ervoor te zorgen dat recreatiepark Hommelheide niet langer binnen de 10^{-6} PR-contour is gelegen.



In casu is sprake van een gebied waar al voor 2011 sprake was van een bouwtitel voor het realiseren van recreatieverblijven. Op het moment dat de kwetsbare objecten (de recreatieverblijven) worden gerealiseerd (zie beschrijving in hoofdstuk 4 van deze toelichting) ontstaat een knelpunt inzake het plaatsgebonden risico. Gasunie heeft aangegeven deze situatie ook als knelpunt te beschouwen en binnen drie jaar na realisering van kwetsbare objecten ervoor te zorgen dat door het nemen van maatregelen het PR-knelpunt is opgelost. Resumerend kan worden aangegeven dat, zodra recreatiewoningen binnen deze zone worden gebouwd, de Gasunie de PR-contour dient te saneren.

Het plaatsgebonden risico van leiding A-521 vormt geen belemmering voor de gewenste uitbreiding van recreatiepark Hommelheide. Voor de A-578, A-630 en A-665 laten de berekeningen zien dat het plaatsgebonden risico kleiner is dan de grenswaarde van 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico van deze leidingen vormt daarmee geen belemmering voor de gewenste uitbreiding van Landgoed Hommelheide.

Propaantanks

Op het terrein van het recreatiepark zijn twee propaantanks gesitueerd ter plaatse van het beheer- en onderhoudscluster in de uiterste zuidhoek van het plangebied. Deze hebben beide een 10^{-6} -contour van 25 meter buiten de inrichting. Binnen de inrichting geldt het Activiteitenbesluit en is de in acht te nemen afstand tot gevoelige functies of objecten aanzienlijk kleiner. Deze contouren zijn niet opgenomen op de verbeelding en in de regels, omdat bij verplaatsing, verandering of amovering van de propaantank dan een herziening van het bestemmingsplan zou moeten plaatsvinden. Bovendien voorziet het Activiteitenbesluit in wetgeving hieromtrent. Bij aanvraag omgevingsvergunning voor de recreatiewoningen (die onder meer in dit gebied worden gerealiseerd) dient met de ligging ten opzichte van de twee propaantanks rekening te worden gehouden.

Groepsrisico

Door de gewenste uitbreiding van Landgoed Hommelheide neemt het groepsrisico toe. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. De resultaten van de risicoberekeningen zijn als volgt:

- het groepsrisico van leiding A-520 neemt toe van een fractie 0.023 ten opzichte van de oriëntatiewaarde naar een fractie 0.052;
- het groepsrisico van leiding A-521 neemt toe van een fractie 0.131 ten opzichte van de oriëntatiewaarde naar een fractie 0.445;
- het groepsrisico van leiding A-578 neemt toe van een fractie 0.028 ten opzichte van de oriëntatiewaarde naar een fractie 0.123;
- het groepsrisico van leiding A-630 neemt toe van een fractie 0.005 ten opzichte van de oriëntatiewaarde naar een fractie 0.019;
- het groepsrisico van leiding A-665 neemt toe van een fractie 0.001 ten opzichte van de oriëntatiewaarde naar een fractie 0.008.

Uit de resultaten van de berekeningen van het groepsrisico blijkt dat het groepsrisico toeneemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De oriëntatiewaarde wordt nergens overschreden.

Overleg veiligheidsregio

Het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg Noord, verder VRLN, heeft advies uitgebracht over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen. Het advies komt erop neer dat:

- binnen het letaliteitsgebied (220 meter aan weerszijden van de hogedruk aardgastransportleiding A-665) geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd met verminderd zelfredzame personen;
- men terughoudend dient te zijn met nieuw vestigen van nieuwe kwetsbare objecten en bij realisatie deze mee te nemen in de groepsrisicoverantwoording.

Het advies van de Veiligheidsregio is weergegeven in bijlage 1 van deze toelichting.

B&W heeft principemedewerking aan deze ontwikkeling toegezegd indien:

- voldoende vluchtmogelijkheden van de risicobron af aanwezig zijn (goede verkeerskundige ontsluiting);
- verzamelplaatsen en toegangswegen voor de brandweer worden geborgd;
- woningen, speciaal geschikt voor verminderd zelfredzame personen, niet binnen een afstand van 220 meter van de buisleiding worden geprojecteerd.

De genoemde maatregelen zoals vluchtroutes, ontsluiting, verzamelplaatsen en toegangswegen voor de brandweer kunnen conform de regels van het bestemmingsplan worden gerealiseerd op basis van de doeleindenomschrijving (wegen paden zijn overal toegestaan binnen de recreatieve bestemming). De daadwerkelijke uitvoering en de maatvoering hiervan kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan en zullen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning moeten worden getoetst. Daarbij dient onder meer aandacht te worden besteed aan de zichtbaarheid van de vluchtroutes (bebording) en verzamelplaatsen voor de brandweer. In de regels bij dit bestemmingsplan is dit geborgd in de vorm van nadere eisen. Er mag daarbij pas gebouwd worden als bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangegeven dat de vluchtwegen voldoende zijn geborgd. De genoemde afstand ten behoeve van de realisering van nieuwe kwetsbare objecten en de verminderd zelfredzame personen zijn op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding 'veiligheidszone – externe veiligheid'. In de regels zijn de beperkende maatregelen beschreven.

Verantwoording groepsrisico

De verantwoording groepsrisico is ten aanzien van dit plan alleen aan de orde voor dat deel van het vakantiepark dat gelegen is binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding A-665. De verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

3.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool 2013

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van de projectlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt minder dan 19,7 µg/m³ langs de N276 (die op grote afstand van het plangebied ligt). De PM₁₀-concentratie bedraagt minder dan 22,3 µg/m³, eveneens langs de N276. Deze concentraties liggen ver beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend.

Plangebied

Vakantie- of recreatieparken zijn niet aangewezen als gevoelige bestemming; het besluit gevoelige bestemmingen is op dit plan derhalve niet van toepassing.

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Om te bepalen of dit plan NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van I&M (versie maart 2015). Om de generatie van verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', van het CROW (oktober 2012). In deze tool dient het extra aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie te worden ingevoerd.

Verkeersbewegingen

In het onderhavige plan voor de eerste fase van de uitbreiding van recreatiepark Hommelheide worden 105 recreatieverblijven gerealiseerd. Daar tegenover staat dat ook een aantal bestaande kampeerplaatsen verdwijnt. Deze kampeerplaatsen hadden ook een verkeersaantrekkende werking. Desondanks wordt bij de berekening, als een 'worst case benadering', uitgegaan van een 'blanco situatie' waarbij uitgegaan wordt van 0 naar 105 recreatieverblijven.

In de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW wordt voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van recreatieverblijven op een bungalowpark een verkeersgeneratie van maximaal 2,8 bewegingen per bungalow per dag aangegeven. Dit komt bij 105 bungalows neer op 294 verkeersbewegingen per dag. De onderstaande afbeelding geeft het rekenresultaat weer wanneer deze gegeven worden ingevoerd in de NIBM-tool:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		294
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,28
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De bijdrage van de toegevoegde bungalows draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

3.8 Archeologie en cultuurhistorie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Plangebied

Het plangebied is voor het grootste deel gelegen in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde ('Waarde-Archeologie 3') in de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Echt-Susteren'. Het oppervlak van de te bebouwen gronden is dermate groot (groter dan de ondergrens van 500 m²) dat een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Onderzoek

Door ArcheoPro is het onderzoek 'Hommelheide Susteren, gemeente Echt-Susteren, Inventariserend Veldonderzoek IVO-O' (rapportnummer 14110, d.d. februari 2015) uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Dit onderzoek is uitgevoerd voor alle fasen van de uitbreiding van recreatiepark 'Landgoed Hommelheide'. Onderstaand zijn de resultaten beknopt samengevat.

Overall binnen het plangebied is de bodem dermate diep verstoord (of afgegraven) dat de geplande plaatsing van vakantiewoningen op ondiepe funderingen niet tot aantasting van eventueel aanwezige archeologische sporen kan leiden. Plaatselijk is de bodem bovendien zodanig diep verstoord dat de archeologische verwachting zoals weergegeven op de gemeentelijke beleidskaart kan worden bijgesteld tot een lage verwachting. Dit geldt ook voor de zones waarbinnen molshoopkartering en karterend booronderzoek zijn uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben immers geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd. Omdat de funderingsdiepte van de geplande vakantiewoningen de huidige verstoringsdiepte van de bodem niet overschrijdt en de molshoopkarteringen en karterende boringen ter plaatse van de nog te graven waterpartijen geen relevante archeologische indicatoren hebben opgeleverd, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Advies bevoegd gezag

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het relatief hoog gelegen noordoostelijke deel van het plangebied een hoge verwachting voor archeologische nederzittingsresten daterend uit het paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Op de hieraan grenzende zone geldt vanwege de voorheen natte milieumomstandigheden voor (nederzittings)resten behorend bij (semi)permanente landbouwgemeenschappen daterend uit alle perioden vanaf het neolithicum tot en met de nieuwe tijd (1800) een middelhoge archeologische verwachting (trefkans). Op het laag gelegen westelijke deel worden hooguit resten van datasets verwacht die kenmerkend zijn voor natte gebieden zoals deposities. In verband met de ligging tot in de twintigste eeuw op woeste gronden die voor een groot deel ook nog eens slecht ontwaterd waren, geldt binnen het gehele plangebied een lage verwachting voor bewoningsresten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Overall binnen het plangebied is de bodem dermate diep verstoord (of afgegraven) dat de geplande plaatsing van vakantiewoningen op ondiepe funderingen niet tot aantasting van eventueel aanwezige archeologische sporen kan leiden. Plaatselijk is de bodem bovendien zodanig diep verstoord dat de archeologische verwachting zoals weergegeven op de gemeentelijke beleidskaart kan worden bijgesteld tot een lage verwachting. Dit geldt ook voor de zones waarbinnen molshoopkartering en karterend booronderzoek zijn uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben immers geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd.

Omdat de funderingsdiepte van de geplande vakantiewoningen de huidige verstoringsdiepte van de bodem niet overschrijdt en de molshoopkarteringen en karterende boringen ter plaatse van de nog te graven waterpartijen geen relevante archeologische indicatoren hebben opgeleverd, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, dit ingevolge artikel 53 Monumentenwet onverwijld gemeld moet worden bij het bevoegd gezag.

Met de beoogde planvorming worden derhalve geen archeologische waarden verstoord.

3.9 Kabels en leidingen

Gasleidingen

Aangrenzend aan het plangebied is een leidingenstrook gelegen. Deze is aan de orde geweest in paragraaf 3.5. Een deel van de leidingenstrook reikt tot in het plangebied (langs de zuidoostelijke grens). Deze zone is als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en in de regels bij dit

plan. Eén van de gasleidingen heeft bovendien een veiligheidszone in het kader van externe veiligheid (ook deze is in paragraaf 3.5 besproken). Ook deze zone is op de verbeelding opgenomen als gebiedsaanduiding; in de regels is bij de 'Algemene aanduidingsregels' een regeling opgenomen waarin de vestiging van kwetsbare functies en objecten is verboden.

Hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de toenmalige Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

4 Planbeschrijving

4.1 Stedenbouwkundig/landschappelijk ontwerp

Ten behoeve van de uitbreiding van het 'bebouwd gebied' binnen het recreatiepark 'landgoed Hommelheide' is door bureau SATIJNplus Architecten en bureau Heusschen*Copier de 'Stedenbouwkundige en landschappelijke visie Uitbreiding landgoed Hommelheide' (projectnummer 14556 d.d. 27.07.2015), opgesteld. Deze visie is integraal opgenomen als bijlage bij de regels behorende bij dit plan.

In dit rapport is op basis van een uitgangspunten- en randvoorwaardenstudie een inrichtingsvoorstel gemaakt op basis waarvan het park zal worden uitgebreid met in totaal 194 recreatieverblijven (in de vorm van recreatiewoningen). De uitbreiding zal, zoals in hoofdstuk 1 reeds is aangegeven, gefaseerd plaatsvinden in drie fasen. Fase 1 is daarvan de eerste stap en omvat een eerste uitbreiding met 105 recreatieverblijven. Onderstaand wordt ingegaan op de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling/uitbreiding van het gehele park. Vervolgens wordt ingegaan op fase 1, dat specifiek het onderwerp is van dit bestemmingsplan.

Randvoorwaarden en uitgangspunten totaal gebied

Onderstaand worden de belangrijkste uitgangspunten voor de uitbreiding van het park aangegeven en toegelicht.

Leidingstrook (externe veiligheid)

Een belangrijk gegeven bij het ontwerp van de uitbreiding is de leidingstrook die aan de zuidoostzijde van het plangebied is gesitueerd, waarbinnen vijf hogedruk gastransportleidingen zijn gelegen. Om duidelijkheid te verkrijgen over de risico's en om te kunnen bepalen welke functies in het invloedsgebied van de leidingstrook ter plekke mogelijk zijn, is een onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 3.6 van deze toelichting is hierop ingegaan. Voor het bestemmingsplan zijn de risico's ondervangen in de planologisch-juridische mogelijkheden in deze zone. Op de verbeelding en in de juridische regeling is een zone opgenomen ten behoeve van de realisering van nieuwe kwetsbare objecten en het plaatsen van verminderd zelfredzame personen door middel van de aanduidingen 'veiligheidszone – externe veiligheid'. In de regels zijn de beperkende maatregelen beschreven. Op bouwkundig niveau gelden aanvullende maatregelen. Deze worden in dit bestemmingsplan niet verder besproken maar dienen bij de toets van het bouwplan wel te worden vastgelegd en uitgewerkt.

Archeologie

Het plangebied is gelegen in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden is het niet toegestaan zonder voorafgaand archeologisch onderzoek de bodem te roeren dieper dan 0,40 meter en met een oppervlakte groter dan 500 m². Om het aantasten van archeologische waarden te voorkomen is voor het gehele uitbreidingsgebied een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Het resultaat van dit onderzoek is weergegeven in paragraaf 3.7 van deze toelichting.

EHS en POG

Een beperkt deel van het recreatiepark is gelegen binnen de EHS. Dit gedeelte is gelegen in fase 3 en zal niet worden ontwikkeld of bebouwd. Een ander beperkt deel van het plan is gelegen binnen Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)¹. Ook dit gedeelte is gelegen in fase 3 en zal evenmin worden bebouwd; bij het stedenbouwkundig ontwerp is hiermee rekening gehouden. Voor het

¹ In het POL2014 wordt niet meer gesproken van POG maar maakt de POG onderdeel uit van de 'Bronsgroene landschapszone'

voorliggende bestemmingsplan (dat uitsluitend op fase 1 betrekking heeft) zijn deze beperkingen niet relevant.

Milieuzones

Het totale uitbreidingsgebied is gelegen in een boringsvrije zone en deels in een grondwaterbeschermingsgebied. Voor deze milieuzones gelden specifieke regels, die in de Omgevingsverordening Limburg zijn vastgelegd. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan (fase 1) geldt alleen de ligging in een boringsvrije zone. Dit levert voor de ontwikkeling van het plan geen belemmeringen op (zie tevens het besprokene aangaande het POL in deze paragraaf).

Landschap

Recreatiepark 'Landgoed Hommelheide' is gelegen op de overgang van een gebied van graslanden met bospercelen in een gebied met heidelandschap met vennen. De overgangszone van deze landschappen is met name in fase 1 van het uitbreidingsplan aanwezig. Hiermee zal rekening worden gehouden bij de invulling van bomen andere groenelementen in de diverse deelgebieden van het park. In de analyse van het landschap en de landschappelijke inrichting van het park zijn voorts de volgende aandachtspunten benoemd die mee zijn genomen in het ontwerp:

- enkele randen van het park zijn niet optimaal ingepast in het landschap (betere/stevigere overgangen tussen landschap en park gewenst);
- sommige groenstroken aan de randen van het park zijn niet robuust genoeg;
- de oriëntatie in het park is niet overal even duidelijk;
- de lanenstructuur is niet overal even sterk afgewerkt.

Daarnaast is ook de potentieel natuurlijke vegetatie in kaart gebracht (een overzicht van boomsoorten die in de verschillende deelgebieden van nature goed zouden aarden). Onderstaand is de landschappelijke analyse weergegeven (*bron: Heusschen*Copier*):



Resumerend kan worden aangegeven dat bij de uitbreiding van het park, naast de stedenbouwkundige/landschappelijk inpassing van de nieuw te bouwen recreatieverblijven, ook aandacht besteed wordt aan het versterken van de bestaande structuren in het park en het verbeteren van de overgangen tussen het park en het omringende landschap.

Het park in sfeergebieden

Voorafgaand aan het stedenbouwkundig/landschappelijk ontwerp voor de uitbreiding is een analyse gemaakt van de bestaande sferen in het park. Onderstaand is het resultaat hiervan weergegeven (bron: Heusschen*Copier):



De entreezone aan de Hommelweg heeft ook de uitstraling die daarbij hoort (symmetrische toegangslaan, die leidt naar de parkeerplaats en de receptie). Aan de noordzijde van het park is sprake van een bosachtige sfeer (recreatiewoningen in het bos). Rond de grote vijver zijn de recreatiewoningen als een lint langs de vijver gelegen. De tussen de vijver en de recreatiewoningen gelegen weg wordt in dit plan de 'Limburgse straat' genoemd. Tenslotte zijn er de recreatieverblijven in het veld aan de westzijde van het park. De deelgebieden fase 1 en fase 3 van de beoogde uitbreiding zijn nog niet als sfeer

benoemd.



Entreezone/laanstructuur



Vijverrecreatiewoningen/Limburgse straat

In de ontwerpogave is getracht in deze sferen verder te denken en een nieuwe sferen toe te voegen voor de gebieden van uitbreidingsfase 1 en 3. Omdat fase 1 nog geen sfeer had, is ervoor gekozen de landschappelijke overgang tussen en graslanden en heidegebied te benadrukken door dit gebied hoofdzakelijk als heidegebied met vennen in te richten. Fase 3 wordt een zone waarin de ligging langs of in de directe nabijheid van de beek als inspiratiebron zal dienen. Op onderstaande

afbeelding (bron: Heusschen*Copier) zijn de aanvullingen en aanpassingen die moeten leiden tot het landschappelijk eindbeeld weergegeven:



Stedenbouwkundig/landschappelijk ontwerp voor de uitbreidingszones

De bovenstaande analyse en de sferenstudie hebben geleid tot een stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsvoorstel. Op onderstaande afbeelding is het ontwerp voor de gehele uitbreiding (fase 1 tot en met 3) weergegeven (bron: SATIJNplus en Heusschen*Copier):



De invulling per fase (1 tot en met 3) is als volgt.

Uitbreiding fase 1: heidegebied met vennen

In de eerste fase (zijnde het voorliggende plangebied) worden 105 recreatieverblijven gerealiseerd. Dit deelgebied gaat, vanwege de aangegeven ligging in een landschappelijke overgangszone, de sfeer uitademen van een heidegebied met vennen. In het noordelijke deel van deze fase wordt een aantal waterpartijen gegraven, waarlangs recreatieverblijven worden gerealiseerd. Het zuidelijke deel gebied kent geen water en wordt verder ingericht in de sfeer van een heidegebied. Het perceel (uitsnede) aan de noordzijde van het park hoort bij deze fase. Op enkele plekken in het gebied worden speelplekken en openbare ruimtes gecreëerd.



Opslag beheer en onderhoud

De bestaande opslagplaats voor beheer en onderhoud van het park, die thans gevestigd is in de uiterste zuidpunt van het plangebied, wordt ten behoeve van de nieuwe inrichting verkleind en efficiënter ingericht. Indien noodzakelijk worden delen van deze voorziening verplaatst naar andere locaties binnen het park.

Randzone van negen recreatiewoningen

Als gevolg van de uitgangspunten inzake externe veiligheid (ligging in de nabijheid van de leidingenstrook, zie ook paragraaf 3.6) dienen de negen recreatieverblijven aan de zuidoostzijde (binnen de rode belijning) in steen te worden uitgevoerd. Voor de overige recreatieverblijven is een vrije keuze tussen toegestaan. De borging van risico's dienaangaande is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in deze regels (zie eveneens paragraaf 3.6).

Uitbreiding fase 2: doortrekken vijverrecreatiewoningen met 'Limburgse straat'

In deze tweede fase wordt de bebouwing langs de vijver verder uitgebreid met een rij recreatiewoningen of stacaravans aan de andere zijde van de 'Limburgse straat'. Deze straat eindigt ter hoogte van de huidige speelplaats (houten schip) langs de vijver. In het resterende gebied tussen de nieuw te bouwen recreatieverblijven en de terreingrens (met name in de uiterste oosthoek) is ruimte vrijgehouden voor versteviging van de bosstructuur. In deze fase worden 27 recreatieverblijven gerealiseerd.



Uitbreiding fase 3: recreëren langs het water en afwisseling/relatie met beek

In deze fase wordt de beek als uitgangspunt genomen bij het 'recreëren aan het water'. Er wordt een grote langgerekte vijver gerealiseerd waarlangs aan beide zijden recreatieverblijven worden geplaatst. Aan de westzijde zijn mogelijkheden voor interactie (via het creëren van doorzichten naar de aanwezige beekzone en de toepassing van passende landschapselementen) met de langs de terreingrens gelegen watergang Middelsgraaf. In deze fase worden 61 recreatieverblijven gerealiseerd.



De uitbreidingen van fase 2 en fase 3 behoren niet tot het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Deze fasen worden in een later stadium in een nieuw bestemmingsplan voor het hele recreatiepark vastgelegd. In dat nieuwe bestemmingsplan wordt ook definitieve regelingen opgenomen voor permanente bewoning en tijdelijke bewoning door arbeidsmigranten en schrijnende gevallen. Hierover vindt nader overleg plaats tussen de gemeente Echt-Susteren en de provincie Limburg.

Na realisering van deze drie uitbreidingen is 'Landgoed Hommelheide' een compleet recreatiepark geworden met een optimale benutting van beschikbare ruimte op eigen terrein, een robuuste (infra)structuur en een passende landschappelijke invulling in de verschillende deelgebieden.

4.2 Kwaliteitsbijdrage LKM/GKM

In de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2015, 'Ontwikkelen met kwaliteit', is het LKM (Limburgs Kwaliteitsmenu) uitgewerkt in een op de gemeente toegesneden GKM (Gemeentelijk Kwaliteitsmenu). In het GKM zijn 16 modules uitgewerkt voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Bij alle modules geldt dat enerzijds een goede landschappelijke inpassing op eigen terrein (voor de ontwikkeling zelf) dient plaats te vinden en anderzijds kwaliteitsverbeterende maatregelen in de nabijheid daarvan moeten worden gerealiseerd. Beide aspecten komen hierna aan de orde. De landschappelijke inpassing ter plaatse van de ontwikkeling zelf, de

kwaliteitsverbeterende maatregelen elders en de financiële vertaling van beide zijn aan de orde geweest tijdens de behandeling van het plan in de regionale Kwaliteitscommissie d.d. 07.07.2015.

Landschappelijke inpassing op eigen terrein

In de Structuurvisie is voor het voorliggende initiatief 'Basiskwaliteit Plus' van toepassing voor een goede landschappelijke inpassing van het te ontwikkelen terrein. In de Structuurvisie staat dat 80% van de totale omtrek van de bestemmingsoppervlakte landschappelijk ingepast dient te worden. De omtrek van het bestemmingsplan bedraagt 2.931 meter; 80% daarvan is 2.345 meter. Vermenigvuldigd met een factor 5 betekent dit een landschappelijke inpassing van 11.724 m² voor deze eerste fase. De landschappelijke inpassing voor dit gebied heeft volgens de gemeente Echt-Susteren reeds plaatsgevonden bij aanleg van het park en deze kan nu buiten beschouwing worden gelaten.

Reguliere kwaliteitsbijdrage in directe omgeving/elders

Voor het voorliggende plan is module 2 van de Structuurvisie van toepassing ('gebiedseigen recreatie en toerisme'), waarvoor geldt dat de te bebouwen oppervlakte moet worden gecompenseerd door nieuw groen met een oppervlakte dat 5x de oppervlakte van de verharding bedraagt (factor 5). Omdat op basis van het vigerende bestemmingsplan alle gronden kunnen worden verhard en de hoeveelheid bebouwing in het nieuwe bestemmingsplan is gemaximeerd, is in deze casus uitgegaan van de footprint van de totale toegestane bebouwing inclusief bijbehorende bouwwerken van in totaal 8.170 m². De hoogte van de reguliere kwaliteitsbijdrage komt daarmee op $8.170 \text{ m}^2 * 5 = 40.850 \text{ m}^2$.

In de kwaliteitsbijdrage wordt voorzien door realisatie van een gedeelte van de aan te leggen visvijvers (26.000 m²), aanleg van nieuw groen (8.500 m²), aanleg van laanbeplanting (24.300 m²); tezamen een oppervlakte van 58.800 m². Er is derhalve sprake van een surplus van circa 18.000 m². Dit surplus kan in latere stadia van de uitbreiding van het park (uitbreiding fase 2 en 3) worden benut als kwaliteitsbijdrage.

De Kwaliteitscommissie is akkoord met de voorgestelde kwaliteitsverbetering. Het advies van de Kwaliteitscommissie is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Het uitgewerkte landschapsplan is als bijlage 1 van de regels bij dit plan opgenomen. Hierin komen alle kwaliteitsverbeterende maatregelen (lanen, vijvers, vennen, heide) inclusief het beplantingsplan met de soorten en hoeveelheden toe te passen beplantingen aan de orde. In de regels is binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfrecreatie' een voorwaardelijke verplichting opgenomen die ervoor zorgt dat het nieuw te realiseren deel van het vakantiepark niet als zodanig gebruikt mag worden indien de maatregelen uit het landschapsplan niet binnen twee jaar na het van kracht worden van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden.

4.3 Infrastructuur

Bij de uitbreiding van het park wordt aangesloten op de bestaande parkinfrastructuur. Noodzakelijke nieuwe wegen en paden worden hiervoor aangelegd. Dit alles vindt plaats op eigen terrein. Hiermee zijn geen openbare gronden gemoeid.

Daarnaast wordt de bestaande dienstingang voor de aan beheer onderhoud gerelateerde activiteiten langs de Weg naar Assendonk ook geschikt gemaakt als extra entree voor de gasten. Hierdoor wordt het aan- en afrijdend verkeer gespreid over twee entrees. Een belangrijke reden hiervoor is dat ter plaatse van de hoofdentree op sommige hoogtijdagen filevorming plaatsvindt vanwege aankomende gasten. Met deze extra entreamogelijkheid wordt het verkeer gespreid en wordt kans op filevorming aanzienlijk verminderd.

4.4 Parkeren

Evenals in de huidige situatie vindt het parkeren plaats op eigen terrein. In het geval van de uitbreidingen is in feite sprake van het vervangen van kampeerplaatsen door recreatiewoningen of recreatieverblijven.

Volgens de uitgave 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het C.R.O.W. (publicatie 317, uitgave oktober 2012) geldt voor bungalowparken in het buitengebied een parkeerkencijfer van minimaal 2,0 tot maximaal 2,2 parkeerplaatsen per recreatiewoning. Voor de grotere vakantiehuizen (bijvoorbeeld voor 12 personen) is deze norm te beperkt. Vandaar dat in de uitbreidingsgebieden van Hommelheide bij elke recreatiewoning voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Per capaciteit van 4 personen wordt één parkeerplaats gerealiseerd bij de recreatiewoning. Bij een recreatiewoning voor 12 personen worden drie parkeerplaatsen aangelegd. Als overloopvoorziening, in het geval van de aanwezigheid van meer auto's per recreatiewoning dan het aantal daarvoor aangelegde parkeerplaatsen, kan de grote parkeerplaats bij de entreezone worden gebruikt. In elk geval worden alle benodigde parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd.

5 Planopzet

5.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Ook is bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan aangesloten op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Hommelheide fase 1' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn bij de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is conform de SVBP2012 een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 tot en met 6)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde (dubbel)bestemmingen en functies. Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering en positionering, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend. Hierover meer in paragraaf 5.3.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 7 t/m 13)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelbepaling (art. 7);
- algemene bouwregels (art. 8): in dit artikel is bepaald dat ondergronds bouwen en het oprichten van waarschuwings- en communicatiemasten niet is toegestaan;
- algemene aanduidingsregels (art. 9): in dit artikel zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen ('milieuzone - boringsvrije zone' en 'veiligheidszone – externe veiligheid') met bijbehorende regelingen;
- algemene afwijkingsregels (art. 10): hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. en artikel 2.12 sub 1. onder 1^e van de Wabo (de zogenaamde binnenplanse afwijking); het betreft hier afwijkingen voor maten, afmetingen en percentages tot 10%, het aanbrengen

van luifels en het mogelijk maken van een grotere bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook is afwijken ten behoeve van ondergronds bouwen mogelijk tot een diepte van 3,5 meter;

- algemene wijzigingsregels (art. 11): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen zijn waar nodig de bestemmingsregels opgenomen;
- algemene procedureregels (art. 12): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;
- overige regels (art. 13): in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen. Daarnaast is een voorrangsregeling opgenomen voor het geval dubbelbestemmingen over elkaar heen liggen (hetgeen in dit plan het geval is).

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 14 en 15)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels (artikel 3 tot en met artikel 6) kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie

Deze bestemming is toegekend aan het gehele plangebied, omdat de te realiseren uitbreiding van het aantal recreatieverblijven zich over het gehele plangebied uitstrekt. Er is binnen deze bestemming verblijfsrecreatie mogelijk waarbij maximaal 105 recreatieverblijven mogen worden gebouwd of geplaatst. Daarnaast is het bouwen van gebouwen voor beheer en onderhoudsvoorzieningen mogelijk gemaakt, alsmede het aanbrengen van groenvoorzieningen, afvalvoorzieningen, waterpartijen en waterhuishoudingsvoorzieningen, erven, tuinen, speelvoorzieningen en parkeerplaatsen. In de bouwregels is de maatvoering voor de recreatieverblijven opgenomen.

Artikel 4: Dubbelbestemming Leiding – Leidingstrook

De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een leidingstrook. Hier mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de leidingstrook worden gebouwd. Ook is een aantal werken en werkzaamheden primair verboden vanwege de bescherming van de ondergrondse gasleidingen.

Artikel 5: Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van gronden. Deze hebben in deze zone overwegend een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij verstoringen groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter dient voorafgaand archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Artikel 6: Dubbelbestemming Waterstaat – Beschermingszone watergang

Deze dubbelbestemming dient voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de aanwezige watergang en is aan weerszijden van de watergang gesitueerd. Binnen deze zone mag

niet worden gebouwd, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

6 Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Het voorliggende initiatief is een bouwplan in de zin van 6.12 Wro.

De gemeente Echt-Susteren heeft met de initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan een anterieure overeenkomst gesloten.

6.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro naar de provincie Limburg en de Veiligheidsregio Limburg-Noord verzonden. De brief van het vooroverleg met de Veiligheidsregio is in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen. Daarnaast is het plan tevens ter beoordeling aangeboden bij de regionale Kwaliteitscommissie Limburg. Het positieve advies van deze commissie is in bijlage 2 van deze toelichting opgenomen.

6.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Hommelheide fase 1' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 7 april 2016 gedurende zes weken (derhalve tot en met 18 mei 2016) voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Echt. Hierbij is de mogelijkheid geboden om binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 6 april 2016. Gedurende voornoemde periode is één zienswijze ingekomen.

De ingediende zienswijze en de beantwoording daarvan door de gemeente zijn verwoord in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, die is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. In dit document is ook aangegeven welke wijzigingen in het plan zijn doorgevoerd als gevolg van de ingekomen zienswijze alsmede de wijzigingen die als gevolg van ambtshalve aanpassingen in het plan zijn verwerkt.

Vaststellingsprocedure

Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Hommelheide fase 1' is in de raadsvergadering van 6 juli 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren.

Bijlage 1 Brief vooroverleg veiligheidsregio

Bijlage 2 Advies regionale Kwaliteitscommissie

Bijlage 3 Verantwoording groepsrisico

Bijlage 4 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen