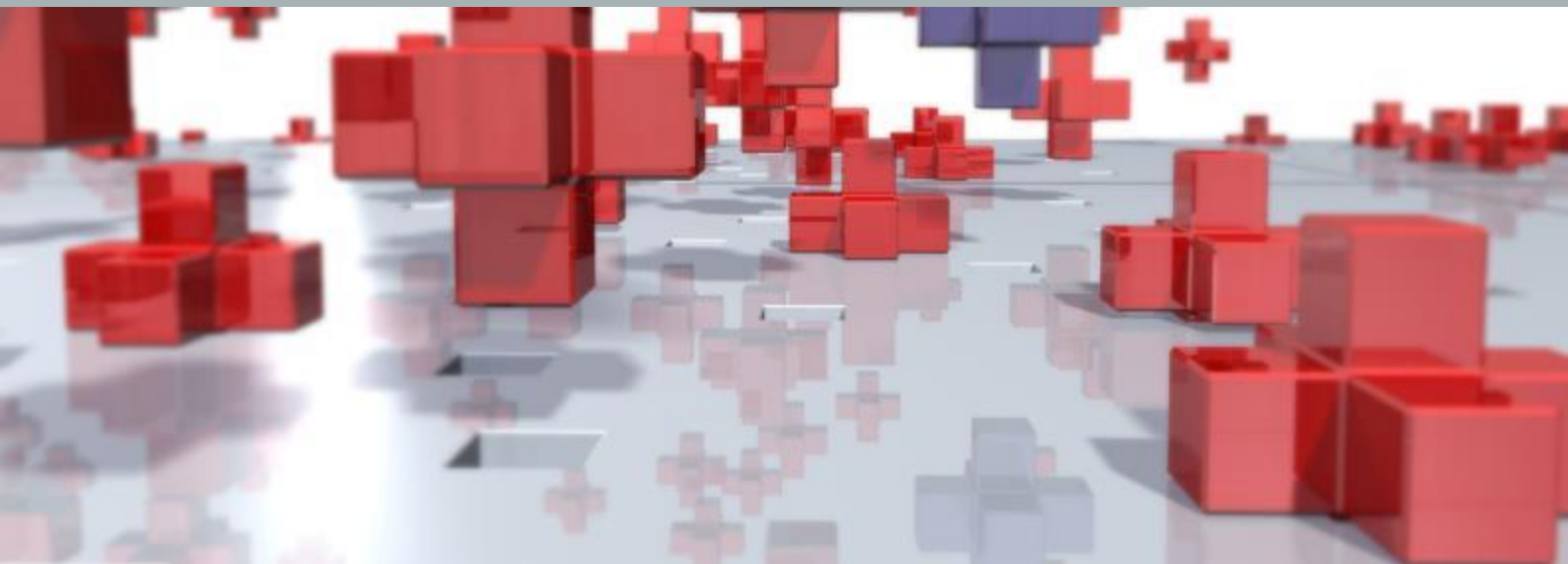


Bestemmingsplan Forest Village

Gemeente Bergeijk

Vastgesteld



Bestemmingsplan Forest Village

Gemeente Bergeijk

Vastgesteld

Rapportnummer:	P02474_1
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1724.BPUzwa0080-VAST
Datum:	28 februari 2022
Opdrachtgever:	De Zwarte Bergen Invest BV
Projectteam BRO:	JRi, RFe, MvDn, JvdA, RGr
Concept:	juni 2020
Voorontwerp:	december 2020, april 2021, juli 2021
Ontwerp:	augustus 2021, september 2021, oktober 2021
Vaststelling:	27 januari 2022
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 1
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor het mogelijk maken van de transformatie van het recreatiepark Forest Village te Luyksgestel.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. BELEIDSKADER	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
2.2 Provinciaal beleid	12
2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
2.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	13
2.3 Gemeentelijk beleid	17
2.3.1 Structuurvisie Bergeijk	17
2.3.2 Masterplan Forest Village De Zwarte Bergen gemeente Bergeijk	20
3. PLANBESCHRIJVING	21
4. OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Verkeer en parkeren	23
4.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)	29
4.2.1 Toetsingskader	29
4.2.2 Conclusie	29
4.3 Luchtkwaliteit	29
4.3.1 Toetsingskader	29
4.3.2 Onderzoek	30
4.3.3 Conclusie	31
4.4 Bedrijven en milieuzonering	31
4.4.1 Toetsingskader	31
4.4.2 Onderzoek	32
4.4.3 Conclusie	32
4.5 Geur agrarisch	32
4.6 Kabels en leidingen	32
4.7 Externe veiligheid	33
4.7.1 Toetsingskader	33

4.7.2 Onderzoek	33
4.7.3 Conclusie	34
4.8 Ecologie	34
4.8.1 Toetsingskader	34
4.8.2 Onderzoek Quicksan Flora en Fauna	35
4.8.3 Conclusie	40
4.8.4 Soortspecifiek onderzoek en ontheffingsaanvraag	40
4.9 Bodem	41
4.9.1 Toetsingskader	41
4.9.2 Onderzoek	41
4.9.3 Conclusie	41
4.10 Water	42
4.10.1 Toetsingskader	42
4.10.2 Onderzoek	43
4.10.3 Conclusie	47
4.11 Archeologie	48
4.11.1 Toetsingskader	48
4.11.2 Onderzoek	48
4.11.3 Conclusie	50
4.12 Cultuurhistorie	50
4.12.1 Toetsingskader	50
4.12.2 Onderzoek	51
4.12.3 Conclusie	51
4.13 Bezoning/schaduwwerking	51
4.14 M.e.r.-plicht	53
4.14.1 Toetsingskader en onderzoek	53
4.14.2 Conclusie	53
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 54
5.1 Inleiding	54
5.2 Plansystematiek	54
5.3 Bestemmingen	56
 6. UITVOERBAARHEID	 58
6.1 Economische uitvoerbaarheid	58
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Regiekaart	
Bijlage 2: Verkeer- en parkeeraspecten	

Bijlage 3: Laddertoets	
Bijlage 4: Historisch bodemonderzoek	
Bijlage 5: Waterparagraaf	
Bijlage 6: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 7: Flora en Fauna onderzoeken	
Bijlage 8: Stikstofonderzoek	
Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie m.e.r. beoordeling	
Bijlage 10: Nota inspraak en vooroverleg	60
Bijlage 11: Landschapsplan	
Bijlage 12: Studie naar schaduwwerking	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De oude camping “De Zwarte Bergen” ligt in een naaldbos ten oosten van het dorp Luyksgestel, onderdeel van de gemeente Bergeijk. Het park beslaat circa 23 hectare en biedt momenteel plaats aan 340 mobiele units plus 31 vakantiebungalows. Het vakantiepark is verouderd en in slechte staat en voldoet niet aan de huidige en toekomstige vereisten die de huidige vrijetijdsmarkt stelt.

De initiatiefnemer van voorliggend plan beoogt de huidige camping te beëindigen en een nieuw vakantie- en recreatiepark te realiseren. In de nieuwe situatie worden binnen de setting van een hoogwaardig, groen en onderscheidend vakantie- en recreatiepark maximaal 340 vakantiehuizen en diverse centrale voorzieningen (restaurant, overdekt zwembad, recreatieplas, winkels, etc.) gerealiseerd. Mogelijk komt er ook een hotel of recreatieappartementencomplex met ca. 200 bedden. De beoogde naam van het nieuwe recreatiepark is ‘Forest Village Bergeijk’. Om het plan mogelijk te maken moet afgeweken worden van het huidige bestemmingsplan. Op deze manier zal de ontwikkeling juridisch-planologisch verankerd worden.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Zwarte Bergendreef 1 ten westen van de kern Luyksgestel. Luyksgestel is een dorp in het zuiden van Noord-Brabant, tussen Eindhoven en de Belgische grens. De locatie is in gebruik als vakantiepark met daarnaast 3 bedrijfswoningen en circa 31 vakantiebungalows. Het zuidelijk deel van het perceel betreft het gebied voor de standplaatsen van de camping. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Luyksgestel, sectie A, nummers 2291, 2232 en 2248. Daarnaast hebben de bedrijfswoningen (2128, 2289, 2290) en vakantiehuizen (2250 t/m 2284) allen een apart kadastraal perceel. Deze 31 vakantiehuizen maken geen onderdeel uit van het plangebied. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van circa 233.000 m² (circa 23 hectare).

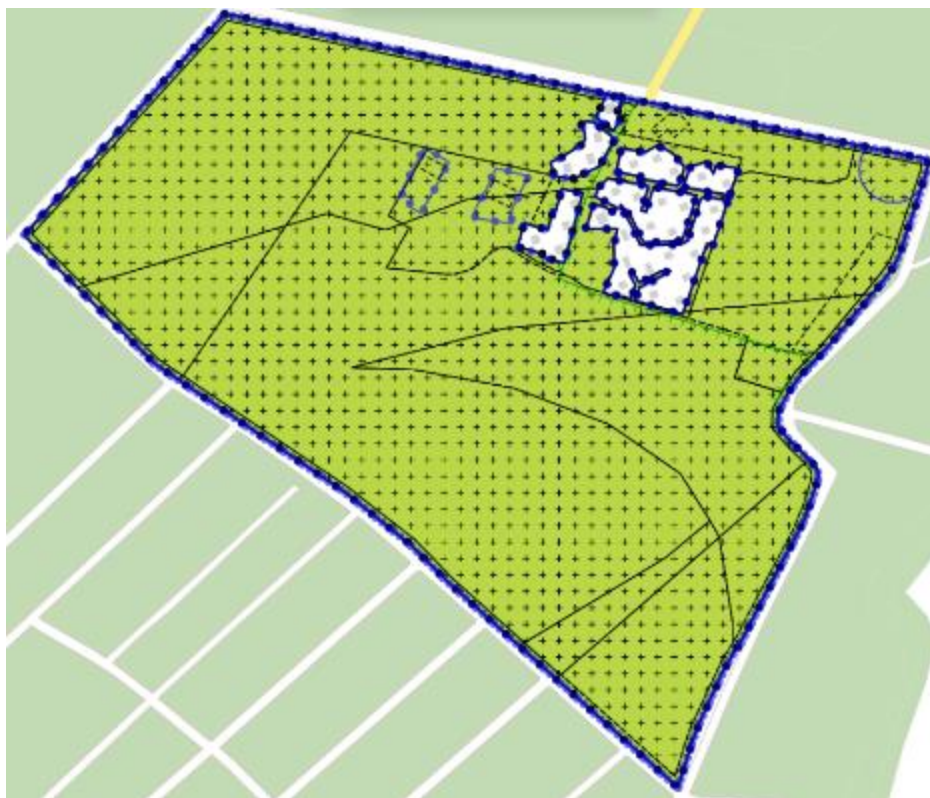
Luchtfoto's met de ligging en de grenzen van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ligging en (indicatieve) begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Recreatiepark De Zwarte Bergen, Luyksgestel' (d.d. 20 december 2018) vigerend. Een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Recreatiepark De Zwarte Bergen, Luyksgestel'

In het vigerend bestemmingsplan heeft het gehele plangebied de bestemming 'Recreatie- Vakantiecentrum' toegewezen gekregen. Tevens gelden er verschillende dubbelbestemmingen ten behoeve van het in stand houden en beschermen van in de grond verwachte archeologische waarden, te weten 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 5.1' en 'Waarde – Archeologie 6'. Ook is op een aantal plaatsen een extra functieaanduiding opgenomen, te weten:

- Op een drietal plaatsen is de gebiedsaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen;
- Het grootste deel van het plangebied is opgedeeld in drie functieaanduidingen, te weten:
 - 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie 1': stacaravans; recreatiewoningen, zowel vrijstaand als geschakeld van max. 72 m² per recreatiewoning (inclusief bijbehorende bouwwerken)
 - 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie 2': standplaatsen ten behoeve van stacaravans en toeristisch kamperen en bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen en wasserijruimte. Stacaravans van max. 50m² per stacaravan + max. 8 m² voor een sanitaire voorziening per standplaats. En bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen van max. 250 m² per gebouw tot een gezamenlijk oppervlakte van 1.500 m².
 - 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie 3': standplaatsen ten behoeve van toeristisch kamperen en bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen zoals sanitaire voorzieningen en wasserijruimte met een gezamenlijk oppervlakte van max. 150 m².

- De noordoosthoek van het plangebied heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dagrecreatie en centrale voorzieningen', waarvan een deel vervolgens de functieaanduiding 'parkeerterrein' heeft. Binnen deze aanduiding mag max. 4.000 m² bebouwd zijn met een oppervlakte van max. 1.500 m² per gebouw.
- Een groot deel van het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.

De gewenste transformatie past niet geheel binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, dient er derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is daarom onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke orderingsbeleid op nationaal niveau. Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt binnen de setting van een hoogwaardig, groen en onderscheidend het vakantie- en recreatiepark maximaal 340 vakantiewoningen/lodges en diverse centrale voorzieningen en sportvoorzieningen (restaurant, zwembad, winkels, etc.) mogelijk. Daarnaast wordt er via een wijzigingsbevoegdheid een recreatieappartementengebouw met maximaal 200 bedden (50-100 kamers) mogelijk gemaakt. In plaats van dit recreatieappartementengebouw is het, eveneens via een wijzigingsbevoegdheid, mogelijk om een hotel (ook maximaal 200 bedden) te realiseren. De laddertoets voor deze (hotel)functie vindt plaats bij een eventuele toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

In kwalitatief opzicht zijn de met onderhavig plan mogelijk gemaakte lodges een planologische wijziging ten opzichte van de thans mogelijk gemaakte verblijfsrecreatie in de vorm van stacaravans en

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

kampeerplaatsen. Echter omdat het totaal aantal gebouwde verblijfsrecreatieve accommodaties niet toeneemt en – wanneer de kampeerplaatsen ook meegeteld worden – sprake is van een reductie van de maximale capaciteit aan verblijfs gasten, kan geoordeeld worden dat geen sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling. Immers staat de huidige bestemming het reeds toe om recreatief te overnachten (verblijfsrecreatie). Deze functie verandert en intensiveert niet. Tevens is het uitgangspunt dat het bebouwd oppervlak niet toeneemt ten opzichte van de huidige mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. Omdat het in kwalitatief opzicht om een andere vorm van verblijfsrecreatie gaat en de schaal/omvang van het park behoorlijk is, is zorgvuldigheidshalve de Laddertoets doorlopen.

Het volledige rapport met een onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de bijlagen, in deze toelichting staan de belangrijkste conclusies vermeld.

Behoefte

De behoefte aan verblijfsrecreatie is de afgelopen jaren sterk gewijzigd, met als belangrijkste trend de steeds kritischere consument die zoekt naar een optimale prijs-kwaliteitverhouding. Elke doelgroep heeft daarbij haar eigen voorkeur. Binnen de markt voor verblijfsaccommodaties moeten het vakantie- en recreatiepark zich onderling veel beter positioneren, op basis van hun unieke kwaliteiten, vanuit duidelijke keuzes en soms aanzienlijke investeringen in verblijfsaccommodaties, centrale voorzieningen en/of parkinrichting. Onderhavig ruimtelijk initiatief richt zich met name op landschapsbeleving, rust, privacy, (preventieve) gezondheid, welbevinden en exclusiviteit. Er wordt gemikt op een combinatie van de meer traditionele recreatievormen in het hoofdseizoen met het inzetten op doelgroepen gericht op gezondheid en algeheel welbevinden in de nevenseizoenen.

Aan de ene kant van het spectrum bestaat er perspectief voor kleine of middelgrote parken met bijzondere kwaliteiten en gericht op specifieke doelgroepen of nichemarkten. Aan de andere kant blijft er behoefte bestaan aan grootschaliger parken met veel eigen voorzieningen (recreatie, horeca, animatie, etc.), die zich vooral op families en gezinnen met jonge kinderen richten. Met name middelgrote, gedateerde verblijfsaccommodaties worden algemeen beschouwd als economisch kwetsbaar. Dit dilemma is zichtbaar in een toenemend gebruik van deze accommodaties door niet-recreatieve doelgroepen (arbeidsmigranten, permanente bewoners, etc.). Forest Village Bergeijk kiest niet voor deze optie.

De Kempen heeft als regio een grote aantrekkingskracht op de gezinsmarkt, zowel met recreatiewoningen als kampeerplaatsen. Forest Village Bergeijk kan hier een extra impuls aan geven en daarnaast nieuwe doelgroepen aantrekken. Als 'compleet' vakantie- en recreatiepark is een veelzijdig aanbod van recreatieve voorzieningen essentieel, ook om 'bij te blijven' in de markt. Daarbij komt dat de zeer hoge ambities van het park ten aanzien van kwaliteit, groenbeleving, ruimte en duurzaamheid hoge investerings- en exploitatielasten vergt. Deze kunnen alleen worden gefinancierd met hoogwaardige, ruime verblijfseenheden met een bijpassend huurniveau. Er bestaat een groeiende vraag naar dit verblijfstype. De ingrijpende herinrichting in algemene zin en de vernieuwingsplannen voor de centrale voorzieningen zijn hier onlosmakelijk mee verbonden.

In algemene zin is in de regio in kwantitatief opzicht weliswaar sprake van een redelijk ruim aanbod van recreatiewoningen, maar dat komt vooral door enige grote aanbieders in het lagere- en midden-segment. Bovendien wordt een onbekend maar waarschijnlijk significant aantal recreatiewoningen in praktijk gebruikt voor niet-recreatieve bewoning. De maximale capaciteit van de ontwikkeling (nu ca. 2.100 verblijfs gasten, vroeger zelfs 2.500 a 3.000) zal verminderen tot maximaal 1.850 – 2.050 gasten

(recreatiewoningen en –appartementen samen). De verblijfsgasten krijgen hierdoor meer ruimte tot hun beschikking; een belangrijk kwaliteitsaspect voor verblijfsaccommodaties.

Door de hoge kwaliteitsambities en bijzondere parkinrichting richt *Forest Village Bergeijk* zich primair op het hogere marktsegment. Dit betekent een forse kwalitatieve versterking van het verblijfsrecreatie aanbod in de regio, verbreding van doelgroepen en seizoensverbreding. Ook andere bedrijven in de regio kunnen daarvan profiteren. Door toerisme behouden kleine dorpen in dunbevolkte gebieden als De Kempen vaak hun dagelijks winkelaanbod, waarvan ook de lokale inwoners profiteren en de leefbaarheid wordt gestimuleerd.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling inspeelt op de behoeften van (potentiele) toeristisch-recreatieve bezoekers aan de regio. Door de ingrijpende kwaliteitsslag van het park vormt de ontwikkeling een aanvulling op het huidige regionale aanbod. Het trekt nieuwe doelgroepen naar het gebied, waarvan ook andere bedrijven kunnen profiteren (horeca, recreatie, retail, etc.). *Forest Village* kan een voorbeeld zijn voor productvernieuwing en upgrading van andere vakantieparken in en buiten de regio. Ook sluit het initiatief (verblijf, dagrecreatie en horeca) goed aan op de dagrecreatieve mogelijkheden in het gebied, waaronder fiets- en wandelroutes.

De ontwikkeling ondersteunt tevens de beleidsmatig gewenste toeristisch-recreatieve structuurversterking van dit deel van Brabant. Het toeristisch profiel wordt erdoor versterkt en het leidt tot seizoensverbreding, marktverruiming (nieuwe doelgroepen) en hogere bestedingen lokaal en regionaal.

Er is dus voldoende behoefte aangetoond voor de beoogde vakantiewoningen, vanuit zowel kwalitatief als kwantitatief perspectief.

Effecten

Mede omdat voldoende behoefte is aangetoond, worden geen substantiële (negatieve) effecten op het aanbod van verblijfsrecreatie in de regio, dan wel een toename van de leegstand, verwacht. Toerisme is in Nederland en Noord-Brabant een groeimarkt, wat geldt voor de binnenlandse maar ook de buitenlandse markt. Er worden bovendien steeds meer korte vakanties geboekt in vakantieparken, ook buiten het hoogseizoen. *Forest Village Bergeijk* ontwikkelt zich middels de plannen tot een uniek, goed geoutilleerd (centrale voorzieningen), groen en kwalitatief hoogwaardig vakantie- en recreatiepark, aansluitend op de behoefte aan de consumentenzijde en in de zakelijke markt.

Onderhavig ruimtelijk initiatief versterkt de regionale ruimtelijk-economische structuur in algemene zin en de toeristisch-recreatieve structuur in het bijzonder. De regionale economie wordt door het initiatief versterkt. De nieuwe, deels koopkrachtige doelgroepen (particuliere en zakelijke markt) zullen immers extra bestedingen en werkgelegenheid genereren bij de lokale en regionale detailhandel, horeca en vrijetijdsvoorzieningen.

De ontwikkeling heeft kortom geen negatieve effecten op de leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat en in de regio en genereert, integendeel, in dat opzicht zelfs vooral positieve effecten. De ontwikkeling creëert daarnaast maatschappelijke spin-off in de zin van nieuwe recreatiefuncties voor de lokale en regionale bevolking en werkgelegenheid voor jongere inwoners (vakantie- en weekendbaantjes).

Locatie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande grenzen van het huidige vakantiepark De Zwarte Bergen (bestemming Verblifsrecreatie), met als primaire doelen kwaliteitsverbetering en het trekken van nieuwe doelgroepen. De ontwikkeling leidt dus niet tot additionele ruimtelijke aanspraken ten opzichte van het huidige vakantiepark of onttrekking van delen van het buitengebied. Er wordt een zeer zorgvuldige landschappelijke inpassing gerealiseerd. Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is in dit geval dan ook geen optie.

Forest Village Bergeijk is goed bereikbaar en ontsloten voor auto's, fietsers en wandelaars. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 3 km afstand (Luyksgestel). In de omgeving bestaat bovendien een uitgestrekt en attractief netwerk van fiets- en wandelknooppunten.

Conclusie

De herontwikkeling van vakantiepark De Zwarte Bergen tot Forest Village Bergeijk, wordt vanuit de doelstellingen en kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking positief beoordeeld.

De herontwikkeling leidt tot een en zeer modern, groen en duurzaam vakantie- en recreatiepark met hotel op een geschikte locatie. De ontwikkeling heeft een duidelijke ruimtelijke en functionele meerwaarde voor de regio. De effecten op de leegstand en het regionale woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief. Er is voldoende behoefte aanwezig, vanuit kwalitatief en kwantitatief perspectief.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling omvat geen uitbreiding, maar een herstructurering van een bestaand recreatiepark. Het voorliggende plan betreft een uitvloeisel van het nadenken over herstructurering van parken waar verloedering op de loer ligt zoals dit in een landelijk actieplan tegen verloedering van vakantieparken is vastgelegd. Dit actieplan moet ervoor zorgen dat vakantieparken weer worden gebruikt waarvoor deze bedoeld zijn: vakantie vieren. De provincie Noord-Brabant heeft 6 gemeenten aangewezen die geld ontvangen om de verloederingsproblematiek aan te pakken. Eén van deze gemeenten is Bergeijk omdat de problematiek van verloedering ook hier speelt. De provincie denkt mee met gemeenten en zet partijen bij elkaar.

Het plan voldoet daarmee ook aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik. De ontwikkeling heeft geen grote invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op deze verordening.

2.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld en op 8 december 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De Interim Omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim Omgevingsverordening is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Interim Omgevingsverordening zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de Interim Omgevingsverordening. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het projectgebied, conform de kaart met daaraan gekoppeld de instructieregels voor gemeenten uit hoofdstuk 3 van de Interim Omgevingsverordening, gelegen in het landelijk gebied. Tevens kan worden opgemerkt dat de

projectlocatie is gelegen binnen gelegen in 'stalderingsgebied'. Onderhavige regels uit deze aanduiding zijn niet van toepassing aangezien er geen ontwikkelingen plaatsvinden met betrekking tot hokdieren en oppervlakte dierenverblijf.

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Interim Omgevingsverordening getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

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

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 van hoofdstuk 3 en paragraaf 3.1.2 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve voor gevallen dat:

- nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
- er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan.

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen wordt een bestaand recreatiepark heringericht binnen de bestaande contouren van het park. Hiermee wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Dit betekent dat het effect van de beoogde ontwikkeling op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag beschouwd moet worden. Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Door hierin actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Doorwerking plangebied

De toetsing van de gevolgen voor het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze bestemmingsplantoelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening kan deel uit maken van de meerwaardecreatie. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9)

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Doorwerking plangebied

Wanneer de huidige planologische bebouwingsmogelijkheden worden vergeleken met de nieuwe bebouwingsmogelijkheden is het verschil minimaal. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan er circa 26.000 m² bebouwd worden, zie onderstaand overzicht.

Bestaand			
Specifieke vorm recreatie 1+2 (stacaravans max. 339)			
	OPP	MAX. AANTAL 1 en 2	
Stacaravans	50	339	16950
Bijgebouwen stacaravans	8	339	2712
Totaal			19662
Specifieke vorm recreatie 2+3 (standplaatsen max. 290)			
gemeenschappelijke voorzieningen			1500
Totaal			1500
Specifieke vorm recreatie 3			
max. gemeenschappelijke voorzieningen			150
Specifieke vorm recreatie - dagrecreatie en centrale voorzieningen			
max.			4000
Bedrijfswoningen			
	OPP	MAX. AANTAL	
Hoofgebouw	180	3	540
Bijgebouw	50	3	150
			690
		Totaal bestaand m2	26002

Figuur 2.1: Overzicht vigerende bebouwingsmogelijkheden

Eenzelfde areaal aan bebouwd oppervlakte is opgenomen in de planvisie voor de toekomstige situatie, zie onderstaand overzicht.

Nieuw op basis van PvE initiatiefnemer	
Centrale voorzieningen + dagrecreatie	4000
Totaal opp logdes	20270
Hotel / appartementencomplex	1500
1x beheerderswoning + bijgebouw	230
Subtotaal nieuw m2	26000

Figuur 2.2: overzicht toekomstige bebouwingsmogelijkheden

Ook bij een maximale invulling van het plan, zal het bebouwd oppervlak van het vakantie- en recreatiepark (incl. hotel/appartementencomplex) maximaal 26.000 m² bedragen, waarvan maximaal 22.000 m² voor lodges (incl. overige verblijfsaccommodaties zoals hotel/appartementencomplex). Ten opzichte van de huidige planologische bebouwingsmogelijkheden wordt er met onderhavige ontwikkeling geen groter oppervlakte dan bebouwd. Ter borging hiervan is het maximaal bebouwingsoppervlak opgenomen in de planregels.

In samenhang met de herontwikkeling van het park vindt verbetering van de groen- en landschapsstructuur plaats. In het huidige planologische regime is uitsluitend aan de rand een beperkte groenbestemming opgenomen. In onderhavig plan zijn de inrichtingsprincipes van het park (onderverdeeld in een drietal sferen: bos, berm en open plekken) in percentages en beschrijving van de typologieën voorwaardelijk verplichtend opgenomen en gekoppeld aan de realisatie van het plan. In die zin wordt invulling gegeven aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening.

Bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied (art. 3.71)

In het algemeen geldt dat een bestemmingsplan aan bestaande niet-agrarische functies een redelijke uitbreidingsmogelijkheid kan bieden. Alleen in gevallen dat een bedrijf de maximaal toelaatbare omvang heeft bereikt die op grond van deze verordening is toegestaan, ligt dat anders. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

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

Doorwerking plangebied

De toetsing van de effecten van het initiatief op de omgeving is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze bestemmingsplantoelichting. Tevens is er in het plan veel aandacht aan een goede landschappelijke inpassing.

Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening (art. 3.75)

Voor verblijfsrecreatie is het belangrijk dat permanente bewoning wordt voorkomen. Daarom zijn aan die ontwikkeling aanvullende voorwaarden gesteld. Een terrein waarop verblijfsrecreatie mogelijk is moet bedrijfsmatig worden beheerd en permanente bewoning uitsluiten.

Doorwerking plangebied

Het beoogde plan voorziet in de herinrichting van een bestaand recreatiepark dat bedrijfsmatig beheerd wordt. Tevens wordt er op het park geen permanente bewoning toegestaan.

Grondwaterbeschermingsgebied (art. 2.7 t/m 2.17)

Een gedeelte van het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. In deze grondwaterbeschermingsgebieden is het beleid erop gericht om het bestaande beschermingsniveau minimaal in stand te laten (standstill) en waar mogelijk een verbetering van het beschermingsniveau te bereiken. Een bestemmingsplan met regels van toepassing op Grondwaterbeschermingsgebied strekt mede tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem. Bij (het toelaten van) een ruimtelijke ontwikkeling vindt een zorgvuldige afweging plaats. Een absoluut verbod in een beschermingsgebied is niet proportioneel. Middels regels en startmeldingen is bij de aanleg het uitoefenen van toezicht mogelijk.

Doorwerking plangebied

Door de voorgenomen herontwikkeling zullen de bestaande risico's verder ingeperkt worden en door het nemen van gepaste maatregelen worden de emissies ten opzichte van de bestaande situatie (van wegen, daken, gebruik gevaarlijke stoffen) verder verminderd. De bestaande centrale bebouwing met restaurant wordt gesloopt en maakt plaats voor een nieuwbouw nabij de oostgrens van het grondwaterbeschermingsgebied. Uitloging naar het grondwater wordt onder andere voorkomen door nieuwbouw en het gebruik van niet-schadelijke / uitloogbare (bouw)materialen.

Het centrale parkeerterrein waar voornamelijk de verkeerscirculatie plaatsvindt wordt daarom buiten de beschermingszone aangelegd. Voorafgaand aan infiltratie in de bodem worden gepaste maatregelen genomen (zoals een bermassage) om verontreinigingen op te vangen. Het bestaande rioolstelsel doorheen het gehele plangebied wordt vernieuwd. In paragraaf 4.10 is op dit aspect nader ingegaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavig planvoornemen in lijn met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Bergeijk

Op 3 juni 2010 is de Structuurvisie Bergeijk 'Leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004. In de nieuwe structuurvisie is het recente lokaal, regionaal en nationaal beleid vertaald en zijn plannen uit de tussenliggende periode opgenomen. Daarnaast is de structuurvisie geconcretiseerd in de vorm van een projectenplan. De Structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft het Ruimtelijk Casco, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Bergeijk is opgenomen. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten. In het projectenplan (deel B) is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast is aangegeven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en op welke wijze dat zal gebeuren. Het projectenplan wordt periodiek geactualiseerd.

Ruimtelijk Casco

Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting, waarbij de toelichting beschouwd kan worden als een uitgeschreven legenda. Op basis van een integrale analyse die is gebaseerd op van de 'lagenbenadering' zijn in het Ruimtelijk Casco ruimtelijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bergeijk. De toekomstvisie van Bergeijk (Ruimtelijk Casco) is opgesteld aan de hand van zes raamwerken:

- bruin raamwerk (geomorfologie);
- geel raamwerk (cultuurhistorie);
- blauw raamwerk (water);
- groen raamwerk (natuur, landschap en landbouw);
- oranje raamwerk (recreatie, toerisme en sport);
- rood raamwerk (infrastructuur, wonen, voorzieningen en bedrijvigheid).

De kaart met de toekomstvisie van Bergeijk is weergegeven in figuur 2.3. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn alleen de ambities uit het oranje raamwerk van belang.

(Zoekgebied) recreatievoorziening/ bungalowpark

De gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden vormen een toeristische eenheid in De Kempen. De Kempen, gelegen in Nederland en België, bestaan uit heidevelden, vennen en bossen waarin aantrekkelijke dorpen en kernen zijn gelegen. De Kempen zijn al geruime tijd ontdekt door de toerist. De toeristische infrastructuur in het gebied is op hoog kwalitatief niveau. Vakantieparken waaronder, de Zwarte Bergen in Luyksgestel, bungalowpark De Kempervennen (Center parcs) en camping De Paal in Bergeijk, trekken gasten op landelijk niveau aan.

De toeristisch recreatieve sector in De Kempen kan groeien met inachtneming van andere belangen: van de natuur, de cultuurhistorie, de bewoners en andere economische sectoren. Van belang is dat groei gepaard gaat met verbetering van kwaliteit, zowel van het toeristisch recreatieve aanbod als van de fysieke omgeving. Deze belangenafweging heeft geleid tot de een zonering van de geografische ruimte in een range van gebieden waar veel ontwikkelingsruimte wordt geboden aan toerisme en recreatie tot gebieden waar geen of weinig mogelijkheden zijn voor toerisme en recreatie. Het gebied ten westen van Luyksgestel wordt aangewezen als kansrijk extensief. Het gaat hier om de bestaande vestiging van onder andere een openluchttheater, camping de Zwarte Bergen, groepsaccommodatie Weijergaerde en vakantiehôtel De Postelhof.

Deze gebieden zijn kansrijk voor toerisme vanwege hun aantrekkelijkheid vanuit landschappelijk en/of cultuurhistorisch oogpunt en/of de nabijheid van aantrekkelijk natuurgebied en/of de nabijheid van een dorpskern of water. De samenhang in deze gebieden wordt versterkt, met aandacht voor de versterking van de omgevingskwaliteiten (landschap).

Doorwerking plangebied

Het onderhavige initiatief richt zich met name op landschapsbeleving, rust, privacy, (preventieve) gezondheid, welbevinden en exclusiviteit. Er wordt gemikt een combinatie van de meer traditionele recreatievormen in het hoofdseizoen met het inzetten op doelgroepen gericht op gezondheid en geheel welbevinden in de nevenseizoenen. Er is niet alleen sprake van een kwalitatieve upgradering van het verblijfsrecreatieve aanbod, maar ook van het dagrecreatieve. De centrale en sportvoorzieningen van het park zullen ook daggasten vanuit de directe omgeving trekken en zijn op die manier een toegevoegde waarde voor het voorzieningenniveau van de gemeente.

Gelet op het bovenstaande is de herontwikkeling, die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt, passend binnen de Structuurvisie.



2.3.2 Masterplan Forest Village De Zwarte Bergen gemeente Bergeijk

Aan de herontwikkeling ligt een Masterplan ten grondslag. Dit plan is in november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk en geeft randvoorwaarden en uitgangspunten op hoofdlijnen voor verdere planuitwerking. Het Masterplan en de daarin geformuleerde inrichtingsprincipes zijn de basis geweest voor onderhavig bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het plan nader beschreven en toegelicht.

3. PLANBESCHRIJVING²

In essentie behelst de planvorming van *Forest Village Bergeijk* (FVB) vakantiewoningen en, mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid, een hotel of appartementencomplex met een unieke vormgeving en inrichting, in een extensieve, parkachtige opzet. De diverse centrale voorzieningen (horeca, zwembad, sport, retail, etc.) zijn ook voor de regionale inwoners toegankelijk. Het park is uitermate groen en er wordt zowel voor het vastgoed als de parkinrichting gebruik gemaakt van hoogwaardige, duurzame materialen. Het parkconcept is zeer onderscheidend; er bestaan in Nederland en België geen vergelijkbare het vakantie- en recreatiepark.

Het resort is zo ontworpen dat de meeste bomen en waardevolle landschappelijke elementen kunnen worden onderhouden. Naast de centrale voorzieningen, komen er verschillende soorten lodges; kleine eenheden voor 2 personen tot grotere eenheden waar gezinnen of collega's samen kunnen komen. De units zijn op een organische manier in het landschap geplaatst en zijn toegankelijk langs natuurlijke wandelpaden. Alle kamers hebben buitenruimtes met privacy die het gevoel van leven in de natuur geven. In totaal kunnen 340 lodges worden gerealiseerd. Langs de paden zijn er verschillende open ruimtes die elk een unieke landschapseigen interpretatie hebben, zoals speeltuinen op stuifduinen, picknickplaatsen op heideveldjes en stilte plekken aan de rand van het bos. Bij de ingang van het resort is een locatie gereserveerd voor een hotel of appartementencomplex met maximaal 200 bedden (via wijzigingsbevoegdheid). Parkeren is centraal georganiseerd, aangevuld met een aantal laad/los- en invalidenplaatsen dicht bij de eenheden. Satellietbussen en elektrische auto's kunnen ook worden ingezet.

Nieuwe vegetatie zal worden toegevoegd aan de huidige bossen met voornamelijk inheemse planten voor meer biodiversiteit. Vooral loofbomen en struiken, maar ook vliegdennen, die ook 's winters een groen beeld geven en de privacy kunnen borgen

In figuur 3.1 is een overzichtskaart met uitgangspunten voor de inrichting, het ruimtelijke en functionele programma en de beoogde verkeersstructuur van het planvoornemen weergegeven, deze is tevens opgenomen in de bijlagen.

In detail is het plan als volgt opgezet:

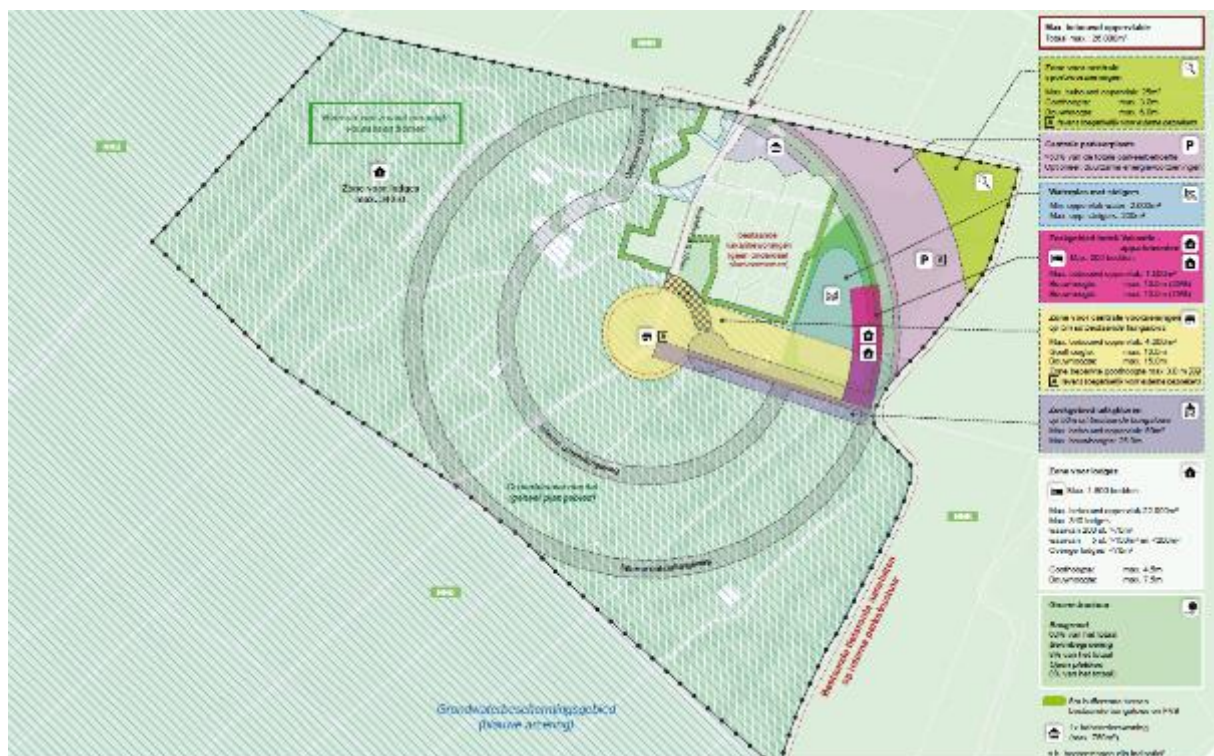
- Maximaal 340 lodges met bijzondere vormgeving.
- Vanwege de consumentenvoorkeuren (meer ruimte, faciliteiten en comfort) wordt het totale ruimtebeslag iets groter dan de huidige verblijfseenheden. De totale capaciteit van de lodges zal echter 1.850 gasten bedragen; beduidend minder dan de huidige maximale capaciteit van De Zwarte Bergen (ca. 2.100 verblijfgasten, vroeger zelfs 2.500 a 3.000).
- Uitvoering en situering van de lodges zijn gericht op een maximale beleving van het omringende bos en landschap.
- Middels een wijzigingsbevoegdheid is de oprichting van een recreatieappartementencomplex met een capaciteit van max. 200 bedden dan wel (de transformatie hiervan) naar hotel mogelijk.
- Centrale voorzieningen met een binnen- en buitenzwembad, restaurant, entertainment en retail, ook toegankelijk voor regionale inwoners (totale reservering ca. 4.000 m² bebouwd oppervlak, footprint).
- Buitensportvoorzieningen.
- Recreatieplas met een oppervlak van maximaal 5.000 m² en een diepte van minder dan 3 meter.

² Teksten mede gebaseerd op Masterplan Forest Village "De Zwarte Bergen", september 2019, Ritzen Architecten en P. Jacobs.

- Inrichting van het park met een radiale 'zandpad' structuur, via twee cirkelvormige wegen zijn de lodges per auto bereikbaar, zodat spullen uit/ingeladen kunnen worden.
- Parkeerplaatsen gasten en personeel aan de buitenrand van het park.
- Verbetering van de groenstructuur (ca. 30% toename van groen). Hiervoor is een uitwerking in de vorm van een landschapsplan opgesteld. Deze is als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- Bufferzone tussen bestaande bungalows en Forest Village Bergeijk en zone waar een beperkte goothoogte voor de centrale voorzieningen geldt.

Gefaseerde ontwikkeling (planning in jaartallen indicatief)

Het ruimtelijk initiatief zal gefaseerd over vijf jaar worden gerealiseerd. In fase 1 (2022) zal de huidige camping en dagrecreatieve voorzieningen worden geamoveerd en zullen alle 340 aanwezige mobiele units worden verwijderd van het terrein. Daarnaast zullen er 75 nieuwe lodges worden gerealiseerd. In fase twee (2023) worden 88 lodges en een deel van de centrale voorzieningen gerealiseerd. Fase 3 (2024) behelst de realisatie van eveneens circa 88 lodges en de realisatie van de overige centrale- en sportvoorzieningen. In fase 4 (2025) zullen eveneens circa 88 lodges worden gerealiseerd. Daarnaast zal er in deze fase begonnen worden met de realisatie van ofwel een hotel ofwel recreatie-appartementen worden aangelegd. In fase 5 (2025) zal de realisatie van het hotel danwel de recreatie-appartementen worden afgerond. Voor de volledigheid is de gebruiksfase van het hotel danwel recreatie-appartementencomplex in de stikstofdepositieberekening meegenomen.



Figuur 3.1 'Regiekaart' met ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor Recreatiepark Forest Village (zie bijlage 1 voor grotere weergave)

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

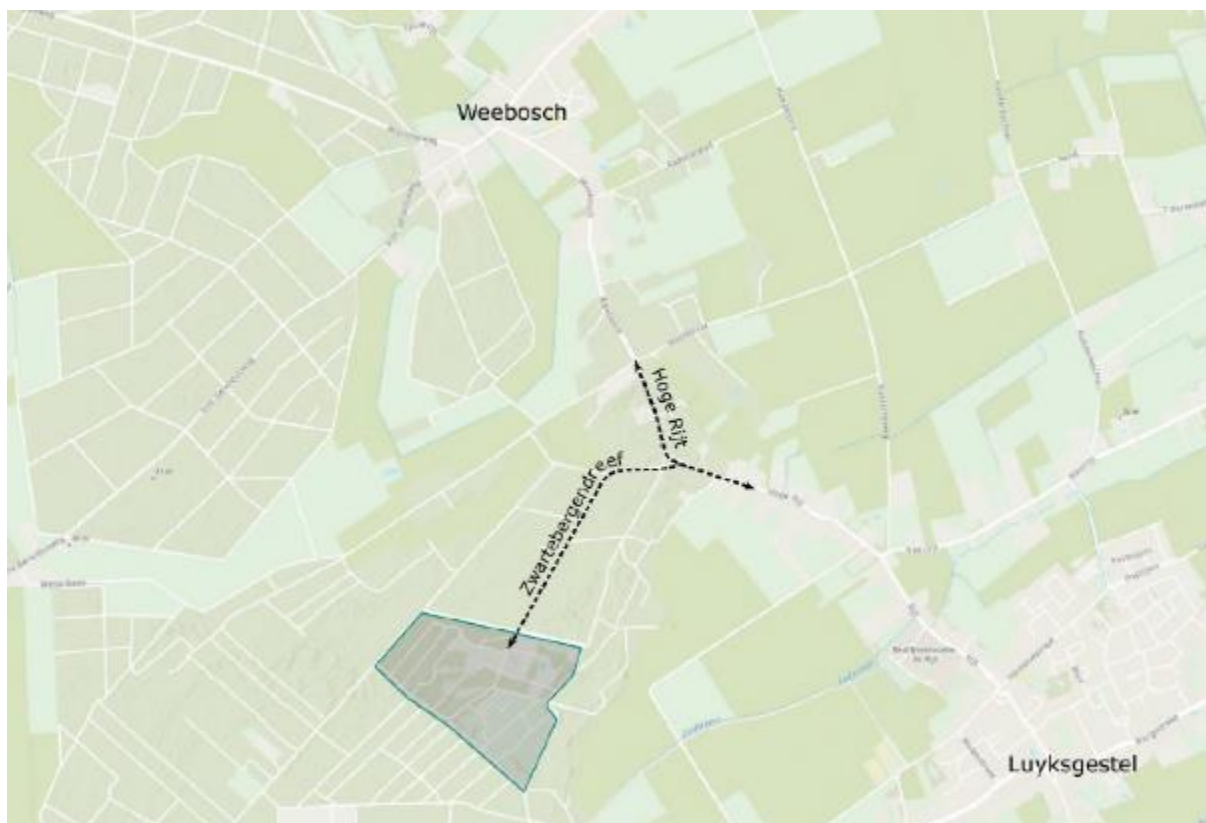
4.1 Verkeer en parkeren

Met onderhavig planvoornemen krijgt het recreatiepark een upgrading met nieuwe vakantiehuisjes, diverse centrale voorzieningen zoals een restaurant en een overdekt zwembad, en mogelijk ook een hotel/appartementencomplex. Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de verkeers- en parkeersituatie op en rond het recreatiepark, derhalve is een notitie Verkeersadvies Forest Village opgesteld. Deze notitie beschrijft de gevolgen van de voorgestane ontwikkeling. Voor de volledige notitie wordt verwezen naar de bijlagen, in deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

4.1.1 Huidige situatie

Ligging en ontsluiting recreatiepark

'Forest Village Bergeijk' ligt in het bosgebied ten westen van Luyksgestel (zie figuur 4.1). De entree bevindt zich aan de noordzijde van het recreatiepark. Het park ontsluit via de Zwarte Bergendreef. Deze weg sluit vervolgens aan op de Hoge Rijt, een verbindingsweg tussen Luyksgestel en Weebosch. Rondom het recreatiepark liggen diverse, veelal onverharde wegen, die dienen ter ontsluiting van (bos)percelen.



Figuur 4.1: Ligging recreatiepark Forest Village

Zwarte Bergendreef

De Zwarte Bergendreef heeft een functie als erftoegangsweg. Er geldt een maximumsnelheid van 60 km/h. Het profiel bestaat uit een rijbaan van ca. 3,80 meter. Naast de rijbaan is aan weerszijden een smalle berm van +/- 1 meter. Langs het noordelijke gedeelte (oost-west verbinding) ligt aan weerszijden een ondiepe sloot met daarachter bosgebied. Langs het zuidelijke gedeelte (noord-zuid verbinding) liggen geen sloten en staat het groen dicht langs de weg.

Het profiel is te smal voor twee voertuigen om elkaar op normale snelheid te kunnen passeren. Voertuigen wijken hierdoor uit naar de berm, waardoor langs de gehele weg sporen in de berm zijn ontstaan. De effectieve breedte die gebruikt wordt, is daarmee ongeveer 4,8 meter. De Zwarte Bergendreef is voorzien van verlichting.

Hoge Rijt en Weeboscheweg

De gemeente Bergeijk heeft de Hoge Rijt en Weeboscheweg buiten de bebouwde kom aangewezen als erftoegangsweg. De weg is echter nog niet als zodanig ingericht. Er geldt een maximumsnelheid van 80 km/h. Het profiel bestaat uit 2 x 1 rijstroken met een totale rijbaanbreedte van 5,50 meter. Fietzers maken gebruik van de rijbaan. Volgens het verkeersmodel maken in 2030 circa 2.300 motorvoertuigen per etmaal gebruik van de hoge Rijt en de Weeboscheweg. De gemeente Bergeijk heeft het voornemen om in 2021 vrij liggende fietspaden aan te leggen langs de Hoge Rijt en Weeboscheweg tussen de komgrenzen van Luyksgestel en Weebosch. Op dat moment zal ook een maximumsnelheid van 60 km/h ingesteld worden.

Kruispunt Zwarte Bergendreef – Hoge Rijt

Het realiseren van vrijliggende fietspaden in 2021 heeft gevolgen voor fietsers ter hoogte van het kruispunt met de Zwarte Bergendreef. Naast de huidige situatie is daarom ook, voor zover bekend, de toekomstige situatie bekeken.

Huidige situatie

Op het kruispunt is de voorrang geregeld middels verkeersborden en haaiantanden. Op de Hoge Rijt is het voorrangskruispunt aangegeven met verkeersborden. Vanuit de Zwarte Bergendreef is het zicht op het verkeer vanuit de richting Weebosch door de aanwezigheid van bomen in een bocht niet volledig vrij. Het oprijzicht naar links (noord) is +/- 70 meter, waar de richtlijnen bij een maximumsnelheid van 80 km/h uitgaan van 145 meter als kritische ondergrens.

Fietzers komend vanuit de Zwarte Bergendreef rijden met de auto's mee het kruispunt op. Ook voor fietsers geldt dat het oprijzicht in de huidige situatie onvoldoende is. Door de lage (acceleratiesnelheid) van fietsers en de kwetsbaarheid van deze doelgroep is goed zicht van belang.

Toekomstige situatie

Aan weerszijden van de Hoge Rijt zijn vrij liggende fietspaden voorzien. In de beschikbare schetsontwerpen wordt het westelijke fietspad uitgebogen ter hoogte van de kruising, zodat auto's die vanuit de Zwarte Bergendreef komen zich tussen het fietspad en de rijbaan op kunnen stellen. Er zijn vooralsnog geen aanvullende fietsvoorzieningen voor fietsers van en naar de Zwarte Bergendreef voorzien.

Voor de aanleg van het fietspad moeten bomen in de oostelijke binnenbocht gekapt worden. Hierdoor verbetert het oprijzicht vanaf de Zwarte Bergendreef. Tevens worden er in de berm van de Zwarte Bergendreef grasbetontegels aangelegd, hiermee vindt er bermverbetering van de Zwarte Bergendreef plaats. Naast de aanleg van vrij liggende fietspaden zal ook de maximumsnelheid op de Hoge Rijt teruggebracht worden naar 60 km/h. Een lagere naderingssnelheid van het verkeer op de Hoge Rijt zorgt er tevens voor dat het benodigde oprijzicht minder hoeft te zijn.

4.1.2 Parkeren

Het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Bergeijk is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen; Beleid, maatwerk en toepassing' d.d. 3 januari 2017. De nota is een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Bergeijk, om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Op basis van de parkeernormen wordt per ontwikkeling of bouwplan de parkeereis berekend. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen dat de aanvrager minimaal moet realiseren. Tabel 4.1 bevat de parkeernormen voor horeca en (verblijfs)recreatie uit de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Bergeijk.

De kencijfers van het CROW maken bij de recreatiewoningen geen onderscheid naar grootte (aantal bedden) terwijl dit wel bepalend is voor het autogebruik en daarmee de parkeerbehoefte. Om deze reden is een alternatief voorstel gedaan voor de te hanteren parkeernorm bij de recreatiewoningen. Volgens dit voorstel bedragen de parkeernormen:

- recreatiewoningen met maximaal 4 bedden: 1 parkeerplaats;
- recreatiewoningen met minimaal 5 en maximaal 8 bedden: 2 parkeerplaatsen;
- recreatiewoningen met minimaal 9 en maximaal 10 bedden: 3 parkeerplaatsen;
- recreatiewoningen met minimaal 11 en maximaal 12 bedden: 4 parkeerplaatsen;
- recreatiewoningen met minimaal 13 en maximaal 16 bedden: 5 parkeerplaatsen;
- recreatiewoningen met minimaal 17 en maximaal 20 bedden: 6 parkeerplaatsen;
- recreatiewoningen met minimaal 21 en maximaal 24 bedden: 8 parkeerplaatsen;

Volgens de voorlopige verdeling van het type recreatiewoning betekent dit een parkeervraag van in totaal 562 plaatsen. De parkeereis voor de recreatiewoningen bedraagt op basis van de gemeentelijke parkeernormen 578 parkeerplaatsen. Bij het hanteren van bovenvermelde alternatieve voorstel voor de recreatiewoningen (met differentiatie naar grootte) zal de parkeervraag 562 parkeerplaatsen bedragen, dat is dus 16 parkeerplaatsen minder.

Type	Aantal	Norm	Plaatsen
2-persoons	33	1,0	33
4-persoons	123	1,0	123
6-persoons	135	2,0	270
8-persoons	33	2,0	66
12-persoons	13	4,0	52
20-persoons	3	6,0	18
Totaal	340		562

Tabel 4.1 Parkeervraag recreatiewoningen (alternatief voorstel)

Indien externe bezoekers gebruik gaan maken van het zwembad dan moet tevens rekening gehouden worden met de parkeervraag door deze bezoekers. Het aantal externe bezoekers zal echter beperkt zijn. Zeker in de piekperiodes zal de capaciteit van het zwembad voor het overgrote deel in gebruik zijn door de verblijfgasten. In een worst-case situatie zal maximaal 10% van de capaciteit van het zwembad in gebruik zijn door daggasten. Dit komt overeen met een extra parkeervraag van afgerond 13 parkeerplaatsen.

Functie	Omvang	Norm	Bezetting	Plaatsen
Zwembad overdekt	413 m ²	11,5 per 100 m ²	10%	4,7
Zwembad openlucht	634 m ²	12,9 per 100 m ²	10%	8,2
Totaal				12,9

Tabel 4.2 Parkeervraag externe bezoekers zwembad

De beheerderswoning kent eveneens een parkeereis. Voor deze woning wordt de parkeernorm voor een woning 'koop, vrijstaand' gehanteerd: 2,3 parkeerplaats. Op basis van bovenstaande cijfers, met de parkeereis voor de recreatiewoningen volgens de gemeentelijke parkeernormen, dienen er in totaal (578 + 12,9 + 2,3) 593,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

De mogelijkheid bestaat dat op een later moment een hotel gerealiseerd wordt. De parkeereis van een 3* hotel met 100 kamers bedraagt 52 parkeerplaatsen. De totale parkeervraag komt dan op 645,2 parkeerplaatsen.

Functie	Aantal	Norm	Plaatsen
Hotel	100 kamers	5,2 per 10 kamers	52,0
Totaal			52,0

Tabel 4.3 Parkeervraag hotel

De parkeervraag voor de recreatiewoningen en het hotel is gebaseerd op een situatie waarin alle recreatiewoningen en hotelkamers bezet zijn. Deze situatie zal zich niet het gehele jaar voordoen, maar alleen in de vakantieperiodes. Dit betekent dat een deel van de parkeerplaatsen een groot deel van het jaar niet gebruikt zullen worden.

De parkeervraag van de recreatiewoningen, de beheerderswoning en de daggasten van het zwembad bedraagt in totaal 593,2 plaatsen. Indien ook het hotel of een recreatieappartementengebouw voor toeristisch recreatief gebruik gerealiseerd wordt dan bedraagt de parkeervraag 645,2 plaatsen.

In het 'Masterplan FVB' van oktober 2020, waarop onderhavig bestemmingsplan mede is gebaseerd, is een schets opgenomen van de te realiseren parkeergelegenheid. Het betreft een indicatieve inrichting en invulling. In het plan zijn in totaal 732 parkeerplaatsen voorzien. Bij dit aantal is rekening gehouden met de realisatie van het hotel of recreatieappartementengebouw. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeervraag.

4.1.3 Verkeer

Ten gevolge van onderhavig planvoornemen zal het aantal motorvoertuigen toenemen. Het CROW heeft kencijfers ontwikkeld voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat worden gegenereerd bij nieuwe ontwikkelingen. De meest actuele kencijfers liggen vast in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381). De kencijfers van het CROW maken onderscheid

naar stedelijkheidsgraad en ligging. De gemeente Bergeijk is wat betreft stedelijkheidsgraad aangeduid als 'niet stedelijk'. Het park ligt buiten de bebouwde kom.

De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale kencijfers voor de verkeersgeneratie. De kencijfers die betrekking hebben op de ontwikkeling van 'Forest Village Bergeijk' zijn opgenomen in tabel 4.4.

Functie	Min.	Max.	Eenheid
Recreatiewoningen	2,6	2,8	Per woning
Beheerderswoning	7,8	8,6	Per woning
Zwembad overdekt	33,6	39,1	Per 100 m ² bassin
Zwembad openlucht	16,3	18,5	Per 100 m ² bassin
Totaal			

Tabel 4.4 Kencijfers verkeersgeneratie

Via een wijzigingsbevoegdheid kan op een later moment een hotel met 100 kamers gerealiseerd worden. De verkeersgeneratie van een hotel bedraagt 18,0 tot 20,9 verplaatsingen per 10 kamers. Het aantal verplaatsingen bij de recreatiewoningen, de beheerderswoning en het externe bezoek aan het zwembad bedraagt op basis van de kencijfers minimaal 916 en maximaal (afgerond) 989 verplaatsingen per etmaal (zie tabel 4.5).

Functie	Omvang	Bezetting	Min.	Max.
Recreatiewoningen	340		884,0	952,0
Beheerderswoning	1		7,8	8,6
Zwembad overdekt	413 m ²	10%	13,9	16,1
Zwembad openlucht	634 m ²	10%	10,3	11,7
Totaal			916,0	988,5

Tabel 4.5 Verkeersgeneratie (aantal verplaatsingen per etmaal)

De verkeersgeneratie van het hotel bedraagt 180 tot 209 verplaatsingen per etmaal. Dit betekent dat als het hotel gerealiseerd is, de totale verkeersgeneratie volgens de kencijfers 1.096 tot 1.198 verplaatsingen per etmaal zal bedragen

Op het huidige recreatiepark 'De Zwarte Bergen' staan reeds 31 vakantiewoningen. Deze woningen blijven in gebruik. Voor het bepalen van de toekomstige verkeerssituatie moeten de verkeersbewegingen die horen bij deze vakantiewoningen, meegenomen worden. Verkeer van en naar deze woningen maakt immers gebruik van dezelfde infrastructuur buiten het park. De verkeersgeneratie van 31 vakantiewoningen bedraagt volgens de kencijfers 80,6 tot 86,8 verplaatsingen per etmaal.

De overige functies op het huidige recreatiepark 'De Zwarte Bergen' gaan verdwijnen. Het gaat om 339 stacaravans, 290 standplaatsen en 3 bedrijfswoningen. Het verdwijnen van deze functies betekent een afname van het verkeer van en naar het park. De verkeersgeneratie per standplaats bedraagt volgens het CROW 0,4 verplaatsing. Uitgaande van 629 plaatsen betekent een verkeersgeneratie van 251,6 verplaatsingen per etmaal. Een deel van deze verplaatsingen heeft betrekking op een auto met caravan of vouwwagen. De 3 bedrijfswoningen kennen een verkeersgeneratie van 23,4 tot 25,8 verplaatsingen per etmaal.

De extra verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie bedraagt voor de toekomstige situatie van Forest Village Bergeijk maximaal circa 1.010 motorvoertuigen per etmaal.

Verkeersveiligheid

Met de geplande aanpassingen aan de Hoge Rijt en de Weebosscherweg voldoen de betreffende wegen aan de richtlijnen voor een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Dit maakt een veilig gebruik van deze wegen mogelijk. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van 'Forest Village Bergeijk' zorgen niet voor een aantasting van de verkeersveiligheid.

De verkeersafwikkeling op het kruispunt Hoge Rijt – Weebosscherweg – Zwarte Bergendreef zal ook in een worst-case scenario voldoende zijn. Dit betekent dat de kans klein is dat verkeer risico's gaat nemen bij het in- en uitrijden van de Zwarte Bergendreef.

De kans dat tegemoetkomende voertuigen elkaar moeten passeren op de Zwarte Bergendreef neemt toe. Hierbij moeten deze voertuigen deels gebruik maken van de berm. Dit levert geen problemen op wat betreft de verkeersveiligheid, tenzij de kwaliteit van de berm onvoldoende is. Een te groot hoogteverschil tussen rijbaan en berm en/of gaten in de berm kunnen onveilig zijn voor met name fietsers als ze uit moeten wijken en in de berm terecht komen. Voor de veiligheid is het gewenst dat de berm voldoende draagkrachtig zijn.

Gedeeld gebruik van de Zwarte Bergendreef door personenauto's en fietsers is geen belemmering. Volgens de richtlijnen van het CROW ('Handboek wegontwerp') maken op erftoegangswegen alle verkeerssoorten in beginsel gebruik van dezelfde rijbaan. De afwikkeling van (veel) fietsers op een verhardingsbreedte van circa 3,50 meter - 4,50 meter kan alleen bij relatief hoge intensiteiten niet als Duurzaam Veilig worden aangemerkt. Bij verkeersintensiteiten hoger dan 2.000 à 2.500 mvt/etmaal zijn dan ook fietsvoorzieningen noodzakelijk. De intensiteiten op de Zwarte Bergendreef zijn aanzienlijk lager dan 2.000 motorvoertuigen per etmaal. De gereden snelheid op de Zwarte Bergendreef zal gezien de wegbreedte over het algemeen lager dan 60 km/h zijn.

4.1.4 Conclusie

De parkeervraag van de recreatiewoningen, de beheerderswoning en de daggasten van het zwembad bedraagt in totaal 593,2 plaatsen. Indien ook het hotel of een recreatieappartementengebouw voor toeristisch recreatief gebruik gerealiseerd wordt dan bedraagt de parkeervraag 645,2 plaatsen. De te realiseren parkeercapaciteit volgens het 'Masterplan FVB' bedraagt 732 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeereis, ook op het moment dat het hotel of recreatieappartementengebouw gerealiseerd wordt.

De extra verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie bedraagt voor de toekomstige situatie van Forest Village Bergeijk maximaal circa 1.010 motorvoertuigen per etmaal (inclusief 5% vrachtverkeer).

De toekomstige verkeersbewegingen zullen op reguliere drukke momenten (drukste uur op een gemiddelde werkdag) niet leiden tot wachttijden op het kruispunt Hoge Rijt - Weebosscherweg – Zwarte Bergendreef. Dit betekent dat de verkeersafwikkeling ter plaatse goed zal zijn. In de zomermaanden kunnen er kortstondig piekbelastingen zijn, als alle verblijfsgasten in een korte periode aankomen of vertrekken. In de periode dat alle verblijfsgasten gelijktijdig vertrekken of aankomen is de gemiddelde wachttijd op de Zwarte Bergendreef om de Hoge Rijt en Weebosscherweg op te rijden minder dan 15 seconden. Deze wachttijd is acceptabel. Op de Hoge Rijt en Weebosscherweg is geen sprake van wachttijden. De verkeersafwikkeling op het kruispunt Hoge Rijt – Weebosscherweg – Zwarte Bergendreef zal dus ook in een worst-case scenario voldoende zijn.

De verkeerstoename zal niet voor verkeersonveilige situaties zorgen op de wegen rondom het park. Het gedeeld gebruik van de Zwarte Bergendreef door personenauto's en fietsers vormt geen belemmering. Wel is het advies om de bermen van de Zwarte Bergendreef voldoende draagkrachtig te maken.

4.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.6 Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

4.2.2 Conclusie

Met dit initiatief wordt de herontwikkeling van een bestaand recreatiepark mogelijk gemaakt. Een recreatiepark kan niet gezien worden als een geluidsgevoelige functie op basis van de Wet geluidhinder. Om deze reden is wegverkeerslawaaï niet relevant voor dit initiatief. Het geluid naar de omgeving dat wordt gevormd door de gewenste ontwikkeling is behandeld in paragraaf 4.4 'Bedrijven en milieuzone-ring'.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Om te bepalen of de luchtkwaliteit in de toekomstige situatie aan de normen voldoet is de NIBM-tool ingevuld. Het aantal extra voertuigbeweging in de toekomstige situatie is berekend in paragraaf 4.1 en komt op 1.010 motorvoertuigen per etmaal. In de NIBM-tool is het aantal extra voertuigbewegingen van 1.010 ingevuld, voor het aandeel vrachtverkeer is uitgegaan van 5%, planrealisatie 2021. Door deze gegevens in te vullen in de NIBM-tool is te zien dat de hoeveelheid NO₂ in de toekomstige situatie 1,05 µg/m³ zal zijn en het aandeel aan PM₁₀ zal 0,20 µg/m³ zijn. Hierdoor is de bijdrage van het extra verkeer 'niet in betekenende mate'. In de tabel 4.7 is dit weergegeven.

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

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1010
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,20
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		

Tabel 4.7: NIBM-tool

Invloed luchtkwaliteit op initiatief

Daarnaast moet aangetoond worden dat sprake is van een goed werk- en leefklimaat ter plaatse van het recreatiepark. Om deze reden zijn de achtergrondwaarden (m.b.t. de luchtkwaliteit) ter plaatse van het plangebied onderzocht middels de NSL-monitoringstool. In tabel 4.8 staan de achtergrondwaarden weergegeven van de meest nabijgelegen meetpunten. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden hier ruim onder de norm liggen. Hierdoor kan worden gezegd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed werk- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
25865	15.0	19.8	7.4	11.4	2020
25866	14.9	19.7	7.4	11.4	2020
22370	12.4	17.1	6.1	10.6	2020
22371	12.4	17.1	6.1	10.6	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.8 Achtergrondwaarden NSL-monitoringstool

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer is 'niet in betekende mate', waardoor geen nader onderzoek t.b.v. de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Ook de normen voor de achtergrondwaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden niet overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorps-

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

kernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Recreatiepark naar omgeving

Een recreatiepark wordt in de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering gezien als milieucategorie 3.1, met bijbehorende minimaal aan te houden afstand van 50 meter ten opzichte van een geluidsgevoelige bestemming. Binnen een straal van 50 meter rondom het recreatiepark zijn geen woningen aanwezig. Daarnaast wordt ten opzichte van de vigerende planologische situatie niet voorzien in vakantiewoningen/stacaravans dichterbij (burger)woningen dan in de huidige situatie mogelijk is.

Recreatiepark ten opzichte van bestaande vakantiebungalows

Ter afscherming van en buffering tussen de bestaande bungalows en de zone waar nieuwe functies behorende bij Forest Village Bergeijk kunnen komen, is een strook van tenminste 5 meter aangeduid, waar geen bebouwing, ontsluitingsroutes en parkeerplaatsen, afvalcontainers e.d. zijn toegestaan. Daarnaast is de zone waar centrale voorzieningen toegelaten zodanig gelegd dat deze op ten minste 5 meter van de perceelsgrens van de dichtstbijzijnde bestaande bungalow komt te liggen. De individuele voorzieningen op het park dienen te voldoen aan de wet- en regelgeving op milieugebied.

4.4.3 Conclusie

Het recreatiepark is een inrichting behorende tot milieucategorie 3.1. In de omgeving zijn geen woningen aanwezig. Hierdoor zorgt het aspect bedrijven en milieuzonering niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van geurgevoelige objecten in het buitengebied van Luyksgeest. Echter liggen er in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen of andere bedrijven met een bepaalde 'geur-uitstraling'. Het aspect geur zal daarom niet voor belemmeringen zorgen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen de grenzen van het plangebied lopen geen kabels en/of leidingen die relevant zijn voor de ontwikkelingen van het plangebied. Een inventarisatie op basis van de Risicokaart van Nederland (zie paragraaf 4.7) geeft aan dat er in de buurt van het plangebied geen gasleidingen gelegen zijn. In de omgeving van het plangebied lopen geen hoogspanningsleidingen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

De risicobronnen in (de omgeving) van het plangebied zijn geïnventariseerd op basis van de Risicokaart, figuur 4.2 toont een uitsnede van de risicokaart. Binnen het plangebied is een propaantank aanwezig, welke niet alleen is weergegeven op de Risicokaart maar ook in het vigerende bestemmingsplan. De propaantank heeft een inhoud van 40 m³ en heeft een risicoafstand (PR10⁻⁶) van 30 meter. Het is de bedoeling dat deze propaantank verwijderd zal worden omdat hiervoor na toepassing van duurzaamheidsmaatregelen geen noodzaak meer bestaat. In de toekomstige situatie is er geen sprake meer van een risicobron in het plangebied. De huidige vakantiewoningen zullen aanwezig blijven in het plangebied. Deze bestaande vakantiewoningen worden momenteel voorzien van energie door de propaantank met een inhoud van 40 m³. Er treden vooralsnog geen veranderingen op in de

energievoorziening van de huidige vakantiewoningen. Hierdoor bestaat de kans dat de propaantank niet verwijderd zal worden. Na de transformatie van het huidige vakantiepark naar het toekomstige vakantie- en recreatiepark zal de locatie van de propaantank (in het geval deze niet wordt verwijderd) onveranderd blijven. In de huidige situatie zijn er rondom de propaantank uitsluitend twee tennisbanen gelegen. In de toekomstige situatie zullen op deze locatie eveneens slechts centrale sportvoorzieningen zoals een tennisbaan en de centrale parkeerplaats gerealiseerd in de omgeving van de propaantank. Bij de inrichting van deze zone zal rekening worden gehouden met de veiligheidscontouren vanuit de propaantank. Het zoekgebied voor het hotel/recreatieappartementencomplex en ook de overige faciliteiten voor kwetsbare of beperkt kwetsbare groepen zijn gelegen op circa 70 meter van de propaantank. Dit is ruimschoots buiten de risicoafstand ($PR10^{-6}$) van 30 meter van de propaantank.

In de omgeving van het plangebied zijn verder geen risicobronnen aanwezig. Een uitsnede van de Risicokaart is onderstaand weergegeven.

4.7.3 Conclusie

De risicoafstanden van de omliggende risicobronnen vallen niet binnen de grenzen van het plangebied. Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet

in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

4.8.2 Onderzoek Quickscan Flora en Fauna

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming (incl. stikstof)

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn in figuur 1 afgebeeld. Het gaat om 'Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden moerassen en heiden' (België), 'Ronde Put' (België), 'Haggeven met Dommelvallei, Beverbeekse Heide, Warmbeek en Wateringen' (België) en 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Deze liggen respectievelijk op circa 2,7 km, 3,5 km, 4,0 km en 3,3 km afstand van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van maximaal 340 vakantiewoningen, (via een wijzigingsbevoegdheid een hotel of recreatieappartementencomplex), recreatievoorzieningen en infrastructuur betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Er heeft onderzoek plaatsgevonden in de vorm van een AERIUS-berekening om uit te wijzen of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek.

In juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden waarbij een vrijstelling geldt voor stikstofuitstoot tijdens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waardoor het makkelijker is een vergunning te krijgen voor de bouw van initiatieven waarbij in de gebruiksfase weinig stikstofuitstoot plaatsvindt. Op basis van voorgaande is de stikstofdepositieberekening voor het ruimtelijk initiatief Forest Village Bergeijk uitsluitend gericht op de gebruiksfase.

Gebruiksfase

De nieuwe beheerderswoning evenals de vakantiewoningen worden gasloos opgeleverd en zorgen dan ook niet voor stikstofemissie. De verkeersbewegingen die met de gebruiksfase samenhangen zorgen hier echter wel voor.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen in alle fases van de ontwikkeling is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van een 'niet stedelijk' gebied in de rest bebouwde kom van Luyksgestel. In totaal worden maximaal 988,5 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling (exclusief hotel). Wanneer de verkeersgeneratie van het hotel wordt meegenomen bedraagt de totale verkeersgeneratie (uitgaande van een worst-case scenario) 1.196 mvt/etmaal. Voor de volledigheid zijn ook 2 zware vrachtbewegingen per etmaal meegenomen (bewegingen voor bijvoorbeeld een vuilniswagen en/of bevoorrading van de centrale voorzieningen).

Deze bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd, waarbij 100% van de bewegingen over de enige mogelijke richtingen ingevoerd. Hierbij zijn dus meer bewegingen gemodelleerd dan daadwerkelijk plaats gaan vinden, waardoor onzekerheid over de richting van de bewegingen wordt opgevangen. Het rekenresultaat met de ingevoerde verkeersgeneratie is voor gebruiksfase 1 tot en met 3 niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. De berekening voor gebruiksfase 1 tot en met 4 laat echter wel een depositieresultaat van 0,01 mol/ha/j zien. Om deze reden is een salderingsberekening uitgevoerd voor het voorliggend ruimtelijk initiatief. Momenteel staan er in het plangebied immers ook al chalets/lodges/stacaravans en vakantiehuizen. Deze worden op gas gestookt. In totaal zijn er maximaal 340 chalets/lodges/stacaravans aanwezig.

Doordat er geen gebruiksgegevens bekend zijn van de huidige chalets/lodges/stacaravans, is gerekend met kengetallen uit de AERIUS calculator. Als kengetal is uitgegaan van 'appartement' omdat dit het meest overeenkomt met de toekomstige lodges. Ook voor de chalets/lodges/stacaravans is uitgegaan van 'appartement'. De uitstoot van een recreatieappartement komt neer op circa 1,1 kg/j NOx per jaar. Het verschil is echter dat een recreatieappartement gedurende het hele jaar gebruikt wordt, een chalet/lodge/stacaravan of vakantiehuis/-villa wordt slechts *een bepaald deel* van het jaar gebruikt. Hierdoor is bij de berekening van de huidige stikstofdepositie uitgegaan van een verbruik van:

- Chalet/lodge/stacaravan (per stuk): 0,2 kg/j NOx.

Daarnaast worden twee van de drie bedrijfswoningen geamoveerd. Hiervoor is uitgegaan van twee vrijstaande woningen met een uitstoot van 6,1 kg/j NOx. De totale uitstoot van de chalets/lodges/stacaravans komt neer op een totale uitstoot van 74,1 kg/j NOx.

Uit de verschilberekening blijkt dat bij saldering van de referentiesituatie de uitstoot van de totale gebruiksfase onder de 0,00 mol/ha/j blijft. Dit houdt in dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de gebruiksfase van het voorgenomen ruimtelijk initiatief.

In het kader van de omgevingsvergunning wordt er ten finale nader onderzoek gedaan of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Echter blijkt op basis van de uitgevoerde berekeningen dat het plan in beginsel haalbaar is.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het

Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB, maar wordt aan alle zijden begrensd door het NNB.

Externe werking op het NNB

De ontwikkeling kan enkele negatieve effecten veroorzaken binnen het naastgelegen NNB. Deze zijn echter allen te voorkomen door het slim inrichten van het plangebied. Indien het onderstaande in acht wordt genomen zal er geen significant effect optreden op de wezenlijke waarde en kenmerken van het NNB ter plaatse:

- Met betrekking tot verlichting is het noodzakelijk een verlichtingsplan op te stellen waarbij de inrichting met betrekking tot locatie, armaturen en kleur, uitstraling op de bosranden voorkomt. Ook kan gewerkt worden met het plaatsen van (inheems) opgaand groen;
- Met betrekking tot waterhuishouding wordt geadviseerd maatregelen te treffen om het hemelwater ter plaatse (vertraagd) in te laten zijgen.

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Binnen de voorgenomen plannen zal een deel van de huidige beplanting worden verwijderd. Dit betreft onderdelen van houtopstanden. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom houtopstanden en er dient een kapmelding te worden ingediend bij de provincie Noord-Brabant, via de Omgevingsdienst Brabant-Noord. De bomen dienen binnen 3 jaar te worden herplant. Indien de herplant op andere grond plaatsvindt is een ontheffing noodzakelijk.

Voor de kap van de bomen dient daarnaast te worden voldaan aan het gemeentelijk kapbeleid, zoals beschreven in de APV 2019, artikel 4:11.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

De Wet natuurbescherming regelt dat de provincie bevoegd gezag is en de lijst met te beschermen soorten kan afstemmen op de situatie in de provincie. De soortbescherming kan hierdoor per provincie verschillen. In het algemeen gelden voor alle drie de categorieën de zogenoemde verbodsregels. Een ontheffing hierop wordt voor de Nationaal beschermde soorten (art. 3.10 Wnb) met een lichte toets verleend. Voor de vogels en Europees beschermde soorten geldt een zware toetsing. Het verschil binnen provincies zit vooral in het aantal nationaal beschermde soorten met een vrijstelling bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen. Zo zijn, in tegenstelling tot een aantal andere provincies, de kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing) binnen de provincie Noord-Brabant niet vrijgesteld.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

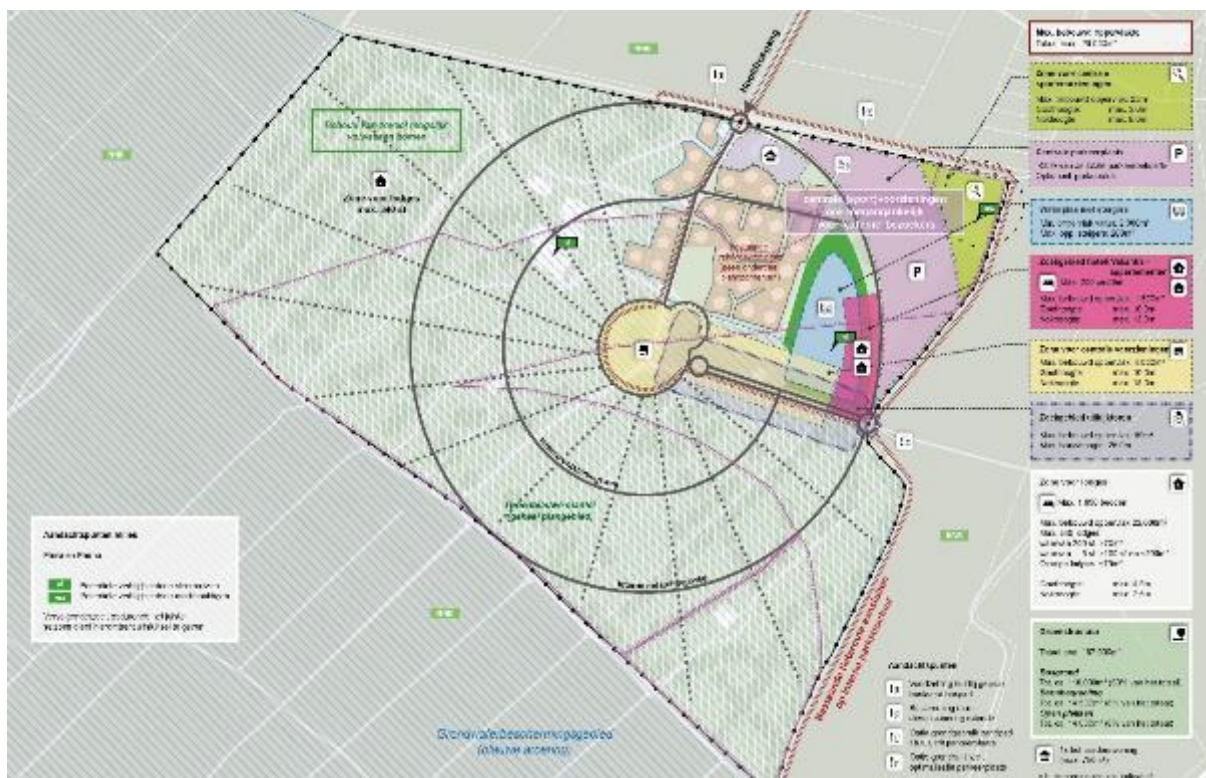
Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

In tabel 4.9 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Ja	Ontheffingsaanvraag verblijfsplaats gewone dwergvleermuis ingediend bij ODBN	Betreft twee paarverblijfplaatsen en een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis

Tabel 4.9 Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

	Foerageerhabitat	Ja	Nee	-	-
	Vliegroutes	Ja	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Ja	Ontheffingsaanvraag verblijfplaatsen steenmarter ingediend bij ODBN	Betreft verblijfplaats in de vorm van konijnenholen en snoeiafvalhoop
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Ja	Ontheffingsaanvraag Alpenwatersalamanderingediend bij ODBN	Bevindt zich in een vijver in een van de tuinen
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten					-



Figuur 4.3 Aandachtspuntenkaart flora en fauna

4.8.3 Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Voor de kap van houtopstanden dient een kapmelding te worden ingediend bij de provincie Noord-Brabant via de Omgevingsdienst Brabant Noord;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.
- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Op basis van de quickscan is de aanwezigheid van marterachtigen niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek dient hierom uitsluitel te geven.

Binnen het plangebied zijn één zomer- en paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetroffen, en is het plangebied onderdeel van het leefgebied van de steenmarter. Bij vernielen of beschadigen van de verblijfplaatsen van deze soorten wordt een overtreding begaan op de Wet natuurbescherming. De voorgenomen werkzaamheden zijn ontheffingsplichtig. Hiervoor dient een ontheffing aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag, in dit geval de Omgevingsdienst Brabant- Noord (ODBN), deze is in voorbereiding. De ontheffing zal moet worden onderbouwd met een activiteitenplan, waarin onder andere compenserende en mitigerende maatregelen, alternatievenafwegingen en onderbouwing van het wettelijk belang staan beschreven.

Daarnaast is er onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de Alpenwatersalamander en de veldparelmoervlinder. De veldparelmoervlinder is niet aangetroffen binnen het plangebied. Wel zijn er in drie vijvers Alpenwatersalamanders gevonden. Het verwijderen van de aanwezige vijvers is ontheffingsplichtig. Dit zal mee worden genomen in de ontheffingsaanvraag van de steenmarter.

4.8.4 Soortspecifiek onderzoek en ontheffingsaanvraag

Binnen het plangebied zijn één zomer- en paarverblijfplaats en één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetroffen, is het plangebied onderdeel van het leefgebied van de steenmarter en bevindt zich Alpenwatersalamander in een van de tuinvijvertjes. Bij vernielen of beschadigen van de verblijfplaatsen van deze soorten wordt een overtreding begaan op de Wet natuurbescherming. De voorgenomen werkzaamheden zijn ontheffingsplichtig. Hiervoor is een ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag, in dit geval de Omgevingsdienst Brabant- Noord (ODBN). De ontheffingsaanvraag is onderbouwd met een activiteitenplan, waarin onder andere compenserende en mitigerende maatregelen, alternatievenafwegingen en onderbouwing van het wettelijk belang staan beschreven.

Met het plan wordt tevens ingezet op de verbetering van de groenstructuur (ca. 30% toename van groen). Voor de realisatie van groen ten behoeve van de verbetering van de groenstructuur is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee is de realisatie van groen juridisch geborgd.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is vooronderzoek bodem uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5725 van het Nederlands Normalisatie Instituut.

4.9.2 Onderzoek

Aeres Milieu heeft een historisch bodemonderzoek voor het plangebied uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om op basis van de onderzoeksgegevens vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit de verzamelde (historische) informatie en het uitgevoerde locatiebezoek is gebleken dat de onderzoekslocatie grotendeels als onverdacht te beschouwen is. Een potentiële bodemverontreiniging is te verwachten ter plaatse van de afgebrande stacaravan op kavel 233 en het afgebrande horecapand. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse wordt noodzakelijk geacht.

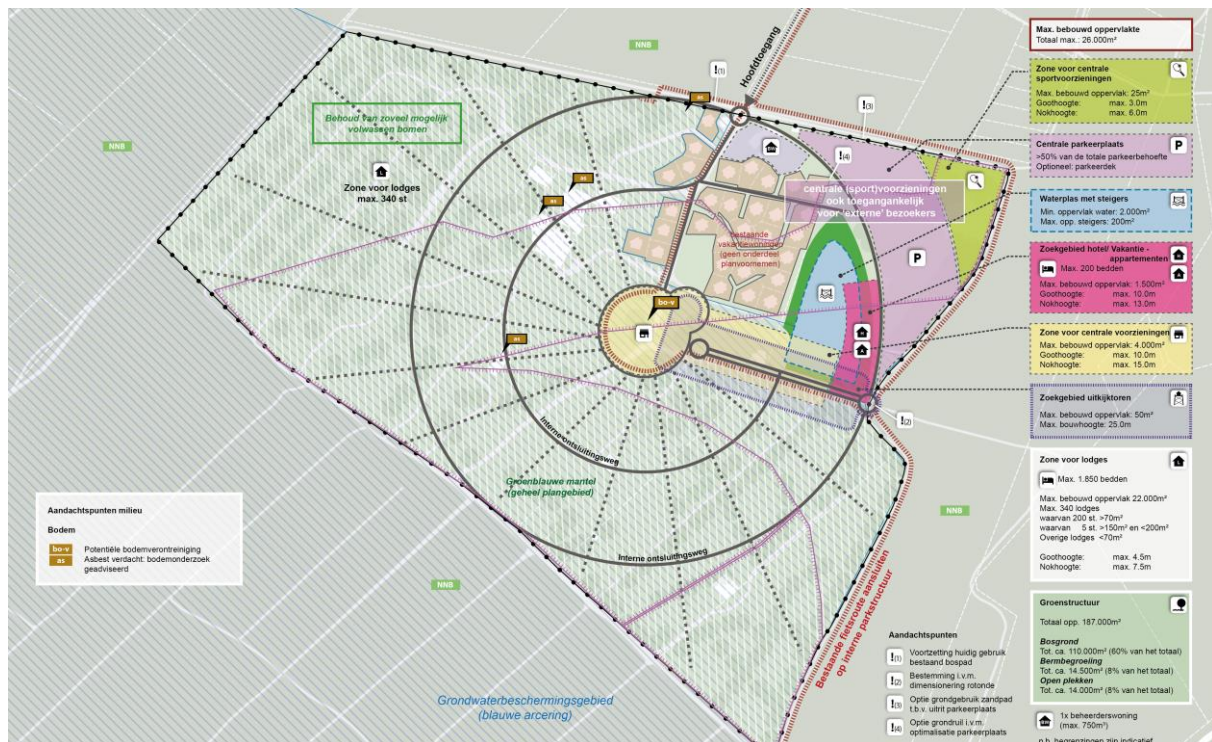
De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan niet worden uitgesloten binnen het gehele plangebied. Ter plaatse van een gedeelte van het horecapand, het zuidelijk gelegen magazijn (asbestverdachte golfplatendakbedekking) en kavel 111 wordt een verkennend asbest in bodemonderzoek geadviseerd. Tevens wordt geadviseerd om de diverse paden met een puinbijmenging (zuid- en oostelijk) mee te nemen in het verkennend asbest onderzoek om de aanwezigheid van asbest uit te kunnen sluiten.

Ten aanzien van de locatie van het horecapand is de vervuilde bodem reeds gesaneerd. Hiervoor heeft een eindcontrole na asbestverwijdering plaatsgevonden. Uit de eindcontrole blijkt dat het plangebied kan worden vrijgegeven.

4.9.3 Conclusie

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd met een verdachte deellocatie, namelijk de afgebrande stacaravan op kavel 233 en het afgebrande horecapand. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse wordt noodzakelijk geacht. In het kader van de vergunningverlening wordt ter plaatse van de afgebrande stacaravan op kavel 233 en afgebrande horecapand een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan niet worden uitgesloten binnen het gehele plangebied. Derhalve wordt een verkennend asbest in bodemonderzoek geadviseerd. Een verkennend asbest in de bodemonderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de verdere plan- en vergunningprocedure. Voorgenoemde onderzoeken zijn reeds in uitvoering en worden naar gelang de vooruitgang van de onderzoeken toegevoegd aan de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 4.4 aandachtspuntenkaart, bodem

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren.

Naast dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een

veilige en gezonde leefomgeving. Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het (ontwerp) waterbeheerprogramma. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dat vertaalt zich in een koerswijziging voor het waterschap en met een verschil in aanpak en boodschap naar de gebieden. De rode draad daarbij is het belang van water voor een toekomstbestendige leefomgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben hiervoor een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Voor de grote planontwikkeling is afstemming met het bevoegd gezag (gemeente Bergeijk en Waterschap De Dommel) noodzakelijk.

Voor het lokale beleid heeft de gemeente Bergeijk een verbreed gemeentelijk rioleringsplan (2020-2024) opgesteld, waarin het beleid ten aanzien van vuil- en regenwater is vastgelegd overeenkomstig met het beleid van het waterschap. Deze visie is tevens meegenomen in de Milieuvisie Bergeijk 2020-2029.

Om concrete stappen te zetten richting een waterrobuust en toekomstbestendig water- en rioleringsstelsel wordt een bergingseis van 60 mm voor hemelwater bij een toename of vervanging van verhard oppervlak vereist. Omdat de grondslag niet overal hetzelfde is, wordt bij herontwikkeling en herinrichting op openbaar terrein een gebiedsreductiefactor toegepast. Bij nieuwbouw dient voldoende ruimte vrijgehouden te worden en dient altijd 60 mm waterberging te worden aangebracht. Samen met het verschil tussen straatpeil en vloerpeil is er dan voldoende opvangcapaciteit om een extreme bui op te vangen.

4.10.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld voor de voorgenomen ontwikkeling. Het doel van deze rapportage is een beschrijving geven van de manier waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen van de voorgenomen planontwikkeling op het perceel voor de waterhuishouding. In deze

toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Door middel van de waterparagraaf wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven, waarna toetsing plaatsvindt door het bevoegd gezag voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Ter plaatse is voldoende drooglegging aanwezig (GHG ca. 1,2-2 m-mv). Om instroom van hemelwater tegen te gaan, wordt geadviseerd om een vloerpeil van 10-20 cm boven het bestaande maaiveld aan te houden.

Bij de nieuwbouw zal net als bestaand een gescheiden stelsel aangelegd worden. Gezien de bestaande situatie met een zwembad, horeca en ca. 1.000 bezoekers (ca. 20-40 m³/uur) is er bij de nieuwe planontwikkeling met maximaal 340 lodges, horeca, zwembad en via een wijzigingsbevoegdheid een hotel/recreatieappartementengebouw geen significante toename aan afvalwater uit het plangebied te verwachten. Dit zal dus door het bestaande stelsel verwerkt kunnen worden. Piekbelasting of storingen in de afvoer kunnen in het eigen te vernieuwen stelsel en eventueel enkele putten op eigen terrein geborgen worden om overlast te vermijden. Voor wijzigingen aan de afvoer uit het plangebied dient bij de gemeente Bergeijk een vergunning aangevraagd te worden.

Bij het planvoornemen neemt het verhard oppervlak niet of nauwelijks toe. De maximale bouw mogelijkheden blijven gelijk (maximaal 26.000 m²). Voor de vernieuwing van het gehele verharde oppervlak en de verwerking op eigen terrein dient gerekend te worden op een totale waterberging van $(40.950 \text{ m}^2 \times 60 \text{ mm} / 4 \text{ (reductiefactor)}) = \text{ca. } 614 \text{ m}^3$.

Het hemelwater zal net als bestaand op eigen terrein verwerkt worden middels infiltratie in de bodem. Naar verwachting kan hemelwater ter plaatse voldoende snel infiltreren. In de huidige situatie is geen wateroverlast bekend. Bij de aanleg van een absolute infiltratievoorziening wordt geadviseerd voorafgaand infiltratiemetingen uit te voeren.

Bij de lodges zal infiltratie lokaal plaatsvinden (al dan niet met een afloop naar de geplande groenstroken nabij de lodges). De twee ringen worden verhard ten behoeve de toegankelijkheid tot het terrein. De parkeerplaatsen worden van waterpasserende bestrating voorzien zodat water ter plaatse kan infiltreren. Het hemelwater van de wegen kan langs de wegen in de grasberm verwerkt worden middels infiltratie. Door het lokale, occasionele verkeer is ter plaatse geen verontreiniging van de bodem te verwachten.

Het frequentere autoverkeer dient noordoostelijk op het parkeerterrein te parkeren (buiten de grondwaterbeschermingszone). Indien extra waterbuffering wenselijk is, kan dit in een ondergelegen funderingspakket aangelegd worden.

De toekomstige centrale bebouwing zal voorzien worden van groene gevels waardoor de waterafvoer verder vertraagd wordt en deze in de omgeving opgaat. Bij het voldoen aan de milieuhygiënische voorwaarden, kan het dakwater rechtstreeks afvoeren naar een aan te leggen hemelwatervoorziening, bijvoorbeeld slootje of in het geplande natuurlijke water. Dit water wil men samen met een zandstrand ter plaatse van het bestaande zwembad realiseren (buiten de grondwaterbeschermingszone).

Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de aanleg van een infiltratievoorziening voor de verhardingstoename, het klimaatbestendiger maken van het planvoornemen (totale waterberging ca. 614 m³) en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief

ontwikkeld en is geen wateroverlast te verwachten door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Tevens neemt het risico op een potentiële grond- of waterverontreiniging in het recreatiegebied (gelegen in een grondwaterbeschermingszone) verder af.

Bij de nadere planuitwerking wordt in overleg met het bevoegd gezag een nadere planuitwerking opgesteld waarbij de toekomstige bouwpeilen en HWA- en DWA-stelsels concreet vastgelegd worden.

Grondwaterbeschermingsgebied

Rondom het plangebied is een ecologische hoofdstructuur (natuur netwerk Brabant) aanwezig. Tevens ligt in Luyksgestel een grondwaterbeschermingsgebied in het kader van de drinkwaterwinning. Hier wordt 1,7 miljoen m³/jaar onttrokken met een vergunning voor 2 miljoen m³/jaar. Het beschermingsgebied kent twee zones: een waterwingebied en daaromheen een grondwaterbeschermingsgebied (25-jaarszone). Er liggen geen watergangen binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied ligt zuidoostelijk van het waterwingebied en grotendeels binnen de 25-jaarszone, zie onderstaande afbeelding.



Figuur 4.5: Ligging in grondwaterbeschermingsgebied (rechts) en ligging t.o.v. waterwingebied (links)

Door de voorgenomen herontwikkeling zullen de bestaande risico's verder ingeperkt worden en door het nemen van gepaste maatregelen worden de emissies ten opzichte van de bestaande situatie (van wegen, daken, gebruik gevaarlijke stoffen) verder verminderd. De bestaande centrale bebouwing met restaurant wordt gesloopt en maakt plaats voor een nieuwbouw nabij de oostgrens van het grondwaterbeschermingsgebied. Uitloging naar het grondwater wordt onder andere voorkomen door nieuwbouw en het gebruik van niet-schadelijke / uitloogbare (bouw)materialen.

Het centrale parkeerterrein waar voornamelijk de verkeerscirculatie plaatsvindt wordt daarom buiten de beschermingszone aangelegd. Voorafgaand aan infiltratie in de bodem worden gepaste maatregelen genomen (zoals een bermassage) om verontreinigingen op te vangen. Het bestaande rioolstelsel doorheen het gehele plangebied wordt vernieuwd

De recreatieplas zal volledig dicht worden aangelegd. Hierdoor treedt er geen infiltratie op naar het grondwater. Risico's bij recreatieterreinen zijn bestrijdingsmiddelen, benzine en oliecomponenten ter plaatse van de parkeerplaatsen en eventueel gevaarlijke (onderhouds)producten bij panden en zwem-

bad. Hiervoor kunnen andere, gepaste maatregelen genomen worden tot inperking van risico's en vermijden van emissies. De waterplas kan binnen het grondwaterbeschermingsgebied aangelegd worden omdat aan de criteria voldaan wordt waarbij het voornaamste is dat de ontgraving boven 3 meter onder maaiveld plaatsvindt. Daarnaast blijft het oppervlak van de ontgraving beneden de grenswaarde van 12,5 hectare (oppervlak van de recreatieplas betreft namelijk 5.000 m²). Wel dient een startmelding plaats te vinden. Dit is ook van toepassing voor het infiltreren van het hemelwater van gebouwen of wegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied en de aanleg van diepere funderingen bij nieuwbouw. Er zal bij verdere planuitwerking en vergunningverlening getoetst worden aan o.a. artikelen 2.7 t/m 2.13 van de interim Omgevingsverordening. Als onderdeel van de als bijlage aan dit bestemmingsplan gehechte waterparagraaf is een pre-toetsing aan deze artikelen toegevoegd.

Doorvertaling naar planregels

Evenals bij een waterwingebied is er binnen grondwaterbeschermingsgebied een generieke regeling opgenomen voor activiteiten in de bodem zodat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen. De regeling omvat boorputten, grond- en funderingswerkzaamheden, sonderingen en sanelingen in het kader van de Wet bodembescherming. Activiteiten in de bodem tot 3 meter diepte zijn rechtstreeks toegestaan omdat dit weinig invloed heeft op de kwaliteit van het grondwater en dus doorgaans geen gevaar oplevert. Lekstromen naar het diepere grondwater wordt voorkomen door voldoende afdekking/opvulling en is via protocollen geregeld. De waterplas kan binnen het grondwaterbeschermingsgebied aangelegd worden omdat aan de criteria voldaan wordt waarbij het voornaamste is dat de ontgraving boven 3 meter onder maaiveld plaatsvindt. Daarnaast blijft het oppervlak van de ontgraving beneden de grenswaarde van 12,5 hectare (oppervlak van de recreatieplas betreft namelijk 5.000 m²). Wel dient een startmelding plaats te vinden. Dit is ook van toepassing voor het infiltreren van het hemelwater van gebouwen of wegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied en de aanleg van diepere funderingen bij nieuwbouw. Er zal bij verdere planuitwerking en vergunningverlening getoetst worden aan o.a. artikelen 2.7 t/m 2.13 van de interim Omgevingsverordening. Als onderdeel van de als bijlage aan dit bestemmingsplan gehechte waterparagraaf is een pre-toetsing aan deze artikelen toegevoegd.

Daarnaast is er in de regels van voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de borging van voldoende waterberging is geregeld. Vanuit planologische opzicht wijzigt de situatie overigens niet omdat in de huidige situatie en planologisch regime reeds een zwembad, centrale voorzieningen en de aanleg van water en waterbergende voorzieningen in beginsel zijn toegestaan.

Overige aandachtspunten en randvoorwaarden

Afkoppelen/niet aankoppelen staat voor het scheiden van hemelwater- en afvalwaterafvoer, op een afgewogen manier zodat een duurzaam watersysteem ontstaat. Daarbij moet men rekening houden met de waterhuishouding, de inrichting van de openbare ruimte, de milieuhygiënische gevolgen en de zorg voor de volksgezondheid en welzijn. Het is noodzakelijk de afvoer van water goed te dimensioneren.

Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelede afstromende neerslag rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen om in de bodem te infiltreren. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve het rei-

nigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerszijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger en/of ontluchtingspunt/overloop.

Toe te passen duurzame materialen:

- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium, bij voorkeur geen gecoate materialen.
- Ontsluitingspaden / wegen / terrassen; voorzien van natuurlijk of niet-uitloogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet ten alle tijden worden voorkomen dat wateroverlast bij de woningen en bij derden ontstaat. Het gebruik en het overlopen van de infiltratievoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een infiltratie- en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen worden aangevraagd via de reguliere procedure (Omgevingsloket).

Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat b.v. het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodem beschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfiltreerd of op oppervlaktewater worden geloosd.

Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Daarnaast is toepassing van gladheidsbestrijding middels zout minder wenselijk geacht. Bij toepassing kunnen deze stoffen met het hemelwater afstromen naar de bodem of het oppervlaktewater en deze nadelig beïnvloeden. Indien toepassing noodzakelijk blijkt, wordt geadviseerd dit zo effectief mogelijk te doen.

4.10.3 Conclusie

Het aspect ‘water’ zal niet voor belemmeringen zorgen voor onderhavig bestemmingsplan, mits rekening gehouden wordt met de aandachtspunten die hierboven beschreven zijn.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Bergeijk (Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten) ligt de onderzoekslocatie deels in een zone Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting en deels in een zone Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting. Voor de Categorie 4 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm -mv. Voor de Categorie 6 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 25.000 m² en dieper dan 40 cm -mv of 50 cm -mv bij agrarisch bestemde gronden. Er is derhalve door Aeres milieu een archeologisch onderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen van dit plan. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek.

4.11.2 Onderzoek

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek kan worden gesteld dat voor de periode laat-paleolithicum tot mesolithicum een middelhoge archeologische verwachting geldt. Voor de periode neolithicum-ijzertijd geldt een hoge verwachting en voor de periode romeinse tijd tot nieuwe tijd is de verwachting laag. Het is niet duidelijk uit welke periode de kamduinen, die op de archeologische verwachtingskaart een hoge verwachting hebben, dateren. Ook is niet duidelijk in hoeverre het zuidoostelijk deel van het plangebied is verstoord door de aanleg van eerder aanwezige waterplassen.

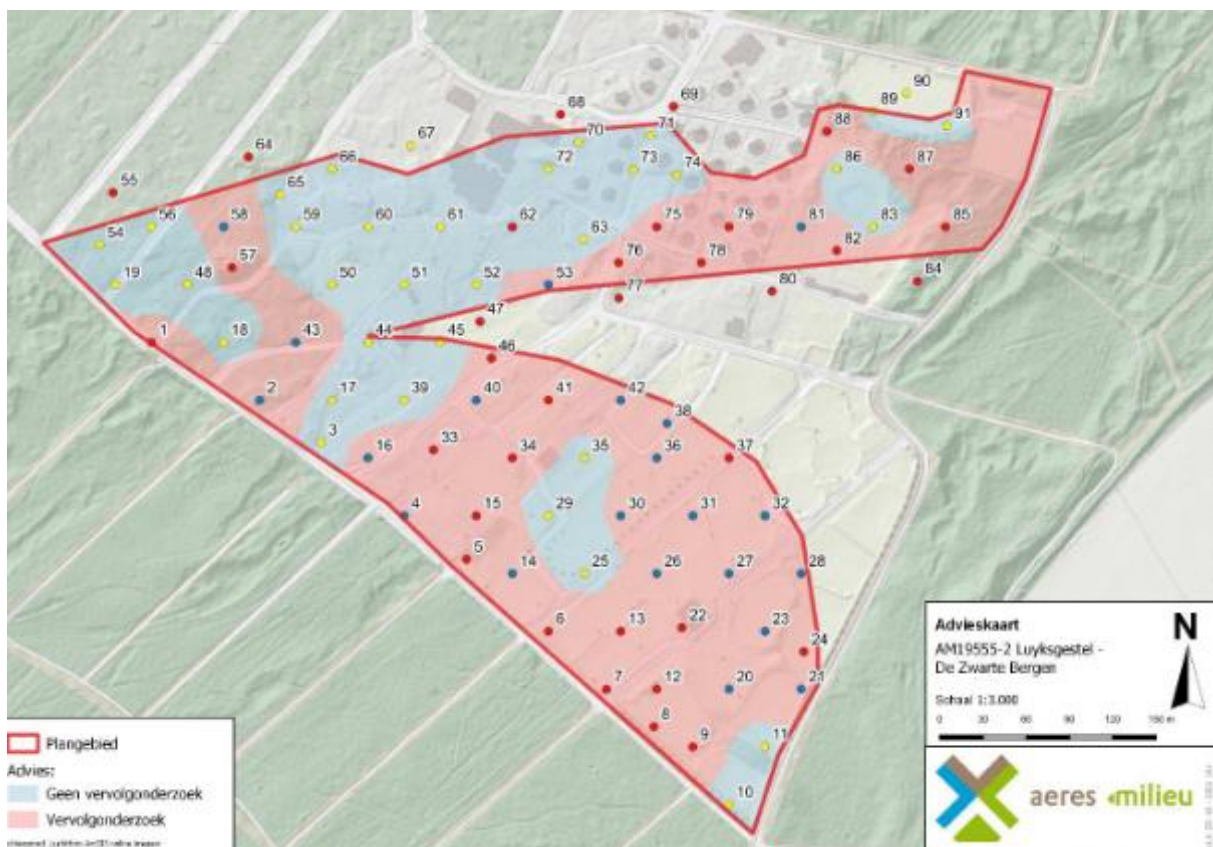
Er moet daarom in die delen van het plangebied met een hoge en middelhoge verwachting op te erfgoedkaart in eerste instantie een vervolgonderzoek uitgevoerd worden door middel van verkennende boringen, mits hier grondroerende activiteiten voorzien zijn. Hiermee kan de ondergrond in kaart worden gebracht en de ouderdom (en dus de archeologische verwachting) worden toegesplitst.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt.

Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

Het archeologisch rapport is beoordeeld in opdracht van het bevoegd gezag beoordeel door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Er is tevens een selectieadvies opgesteld. Het advies Archeologische Monumentenzorg 2020 – nr. 163 is opgenomen als bijlage. Het huidige onderzoeksverslag is van voldoende kwaliteit om de archeologische potentie en waarde van het plangebied duidelijk te maken. Derhalve wordt een vervolgonderzoek noodzakelijk geacht door middel van verkennende boringen in te stellen in de zones die nu een hoge en middelhoge archeologische verwachting hebben.

Het nader onderzoek heeft reeds plaatsgevonden in de vorm van een verkennend booronderzoek. De verkennende boringen zijn op onderstaande locaties geplaatst.



Figuur 4.6 Advieskaart archeologisch vervolgonderzoek, incl. locaties boringen

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het grootste deel van het plangebied bestaat uit (deels) intacte humuspodzolgrond. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De in het vooronderzoek opgestelde archeologische verwachting (middelhoog voor laat-paleolithicum – vroege middeleeuwen) blijft dan ook gehandhaafd.

De bodemopbouw ter plaatse van Type II boringen bestaat uit een AC-profiel. Er zijn geen sporen aangetroffen van een oorspronkelijke podzolbodem. Dit is mogelijk het gevolg van een egalisatie voorafgaand aan de ontginning van het gebied of opname in het bovenliggend dek door ploegen van de akker. De overgangen naar de natuurlijke ondergrond is veelal scherp. Op basis van deze gegevens is de archeologische verwachting ter plaatse van Type II-boringen voor het aantreffen van archeologische resten voor de perioden (laat-paleolithicum – vroege middeleeuwen) bijgesteld naar laag. De

verwachting voor de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd was al laag. Ter plaatse van Type II boringen wordt geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht, zie blauwe kleur op Figuur 4.6.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen ter plaatse van Type I en III-boringen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid blijft de middelhoge archeologische verwachting ter plaatse van Type I en III-boringen voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode laat-paleolithicum – vroege middeleeuwen gehandhaafd. Archeologische resten kunnen onder de humus houdende bovengrond (0-40 centimeter beneden maaiveld) aanwezig zijn. Deze boringen zijn op in rode kleur aangegeven op Figuur 4.6. Wanneer in dit deel van het plangebied graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan. Op basis hiervan wordt voor dit deel van het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd.

Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Bergeijk).

4.11.3 Conclusie

Indien er grondroerende activiteiten gaan plaatsvinden ter plaatse van de locaties van de boringen met een rode kleur in figuur 4.6 dient een vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Buiten deze gebieden vormt het aspect archeologie verder niet voor belemmeringen en kan, ondanks dat hier nog een dubbelbestemming van toepassing is, verwezen worden naar het uitgevoerde booronderzoek op basis waarvan vrijstelling kan worden verkregen. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen wordt, daar waar ingrepen in het bodemarchief zijn voorzien, vervolgonderzoek uitgevoerd op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.12.2 Onderzoek

In figuur 4.6 is een uitsnede van de CHW-kaart van Noord-Brabant weergegeven. In de omgeving van het plangebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig. Zo zijn er lijnen van redelijk hoge waarde (gele lijnen) en is er ten oosten van het plangebied een *Terrein van hoge archeologische waarde* is gelegen. Dit terrein valt net buiten het plangebied en er worden hier rondom geen bodemingrepen gedaan. Overige cultuurhistorische waarden liggen niet binnen het plangebied maar op redelijke afstand.



Figuur 4.7: CHW-kaart (plangebied blauw omkaderd)

Onderhavige ontwikkeling zal geen negatieve invloed hebben op monumenten, beeldbepalende panden en cultuurhistorische waarden in de omgeving. Tevens zijn in het plangebied geen monumentale bomen, waardevolle bouwkunsten, historisch groen of historische lijnen met een hoge waarde gelegen. De ontwikkelingen van het plangebied zullen ook geen negatieve invloed hebben op deze elementen in de omgeving.

4.12.3 Conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het aspect 'cultuurhistorie' zal geen invloed hebben op het plangebied.

4.13 Bezonning/schaduwwerking

In Nederland bestaan geen wettelijke regels omtrent de bezonning van percelen en gevels. Wel dient het aspect in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beschouwd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in wijzigingen van de bouwmogelijkheden op de locatie van het Forest Village

Bergeijk. Op het centrale deel van het park is een nieuw gebouwencomplex waar de centrale voorzieningen zijn ondergebracht geprojecteerd. Er is mede omwille van reductie van effecten op de bezonning en schaduwwerking op de omliggende panden en percelen, gekozen voor een bouwregeling die specifiek aan de randen van de bebouwing op het centrale deel eisen stelt aan maximaal toegestane goot- en bouwhoogten.

Vanwege de wijzigingen in de bebouwingsmogelijkheden en de aanwezigheid van bestaande bungalows in de nabijheid van het plangebied, is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en zorgvuldige belangenafweging studie naar de schaduwwerking uitgevoerd. Deze is als bijlage opgenomen.

Voor deze studie is een systematiek gebruikt, welke is afgeleid van de zogenaamde Haagse Norm. De Haagse Norm is gebaseerd op de TNO-richtlijn welke bestaat uit een 'lichte' en 'strengere' richtlijn. In het bezonningsdiagram wordt de volgende richtlijn getoetst: Ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 maart tot en met 21 september op de gevel en op een gedeelte van een perceel.

In deze studie zijn de relevante percelen en gevels van omliggende bungalows bekeken en uit de bezonningsdiagrammen is af te leiden dat er op de gevels en delen van percelen van omliggende bungalows van 21 maart tot en met 21 september gedurende tenminste 2 uur sprake is van voldoende bezonning op de beschouwde momenten, zie onderstaande tabel. Alleen in december is voor het meest nabijgelegen perceel met bestaande bungalow op de zuidwestelijke gevel en het zuidwestelijke deel van het perceel sprake van minder dan 2 uur bezonning. Blijkens de diagrammen wordt de schaduw in de ochtend (9u) echter niet veroorzaakt door de nieuwe bebouwing van de centrale voorzieningen maar door omliggende (deels reeds bestaande) bosschages. Van onevenredige extra schaduwwerking vanwege de nieuwe bebouwing is dan ook geen sprake. Daarbij is voor andere gevels van de bewuste bestaande bungalow wel sprake van voldoende bezonning en wordt in december doorgaans niet in de tuin gezeten.

Tabel: onderzochte momenten, studie naar schaduwwerking

21 maart		X	X	X	X
21 juni (midzomer)	X	X	X	X	X
21 september		X	X	X	X
21 december (midwinter)		X	X	X	

Daarbij is voor het bezonningsdiagram nog geen rekening gehouden met de aan te houden bufferzone van 5 meter tussen de bestaande bungalows en de zone voor de centrale voorzieningen. Het volume dat op grond van het bestemmingsplan uiteindelijk is toegestaan geeft dus nog een beduidend gunstiger situatie. Vanuit bezonning en schaduwwerking zijn geen belemmeringen te verwachten vanwege de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.14 M.e.r.-plicht

4.14.1 Toetsingskader en onderzoek

Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleinere projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

4.14.2 Conclusie

De *herontwikkeling* van het recreatiepark is opgenomen in onderdeel D (categorie D.10) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft *de aanleg, wijziging of uitbreiding van skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen, jachthavens, vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, permanente kampeer- en caravanterreinen, of themaparken.*

In dit geval is er sprake van een wijziging van een recreatiepark buiten stedelijke zones. In het geval van voornoemde activiteiten is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om een activiteit die betrekking heeft op:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 100 ligplaatsen of meer of,
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Hoewel planologisch weinig verandert qua bebouwingsmogelijkheden en aantallen personen dat maximaal kan overnachten, en gelijkblijvend m² voor centrale voorzieningen, verandert de typologie van het vakantie- en recreatiepark qua uitstraling wel en ook is een meer gebiedspassende terreininrichting voorzien waarmee de facto gesteld kan worden dat sprake is van een 'wijziging'. Zorgvuldigheidshalve is daarom een MER-beoordelingsprocedure doorlopen. Het college heeft het m.e.r. beoordelingsbesluit genomen op 19 oktober 2021 dat voor de ontwikkeling geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden. Dit besluit is tevens gepubliceerd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het vigerende bestemmingsplan en de herziening van het betreffende plan. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen Bergeijk nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). Een bestemming kan de volgende elementen bevatten (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

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

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt met een bouwvlak en aanduidingen op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- overige regels: in dit artikel is opgenomen op welke wijze naar andere wettelijke regelingen wordt verwezen in dit plan. Ook is geregeld welke onderdelen van de Bouwverordening aanvullend op dit bestemmingsplan werking hebben.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Recreatie – Verblijfsrecreatie

Het plangebied is geheel bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Binnen deze bestemming zijn onder meer de volgende functies toegestaan: verblijfsrecreatie, één recreatiebedrijf voor de centrale bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie en recreatiewoningen, dagrecreatieve en centrale voorzieningen (uitsluitend binnen de op de verbeelding aangeduide zone), dagrecreatieve en centrale sportvoorzieningen (uitsluitend binnen de op de verbeelding aangeduide zone), één bedrijfs-/beheerderswoning op de aangeduide plek, parkeervoorzieningen, voorzieningen van verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik. Tevens is een zone opgenomen waarbinnen de ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer op het omliggende wegennet en de wegen met een verzamelfunctie voor de verkeersafwikkeling van meerdere lokale ontsluitingswegen dienen te worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding 'water' dient minimaal 2.000 m² aan water gerealiseerd te worden. Binnen de bufferzone rondom de bestaande recreatiewoningen (buiten het plangebied) zijn uitsluitend groenvoorzieningen, paden (uitsluitend ten dienste van de ontsluiting van bestaande bungalows), water, waterhuishoudkundige voorzieningen, in- en uitritten en één ontsluitingsweg per vlak toegestaan. Binnen deze zone mogen ook geen gebouwen worden gebouwd.

Aan de ingebruikname en het gebruikt houden van meer dan 75 en meer dan 250 recreatiewoningen is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld. Deze houdt in dat er bij meer dan 75 recreatiewoningen tevens een centrale voorzieningengebouw, bestaande uit een binnenzwembad en ten minste één andere nader omschreven publieksgerichte voorziening (zoals receptie, sauna-/fitnessvoorziening, sport- en speelvoorziening, horeca), in gebruik moet zijn. Daarnaast is in het centrale voorzieningengebouw tevens een kantoorfunctie mogelijk. Bij meer dan 250 recreatiewoningen dient het centrale voorzieningen uit ten minste 4 verschillende voorzieningen (waaronder een binnenzwembad) te bestaan. Deze verplichting is ook opgenomen als voorwaarde voor het verkrijgen van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Tevens zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, waterberging, alsmede het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing en groenvoorzieningen, die in de bijlage zijn aangegeven.

Ten aanzien van het bouwen gelden verschillende regels voor:

- Gebouwen voor centrale voorzieningen en dagrecreatie;
- Gebouwen voor dagrecreatie en/of centrale sportvoorzieningen;
- Recreatiewoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde daarbij. Hierbij is onder meer het maximum aantal bedden vastgelegd;
- Recreatie-appartementen;
- Bedrijfswoning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;

- (Overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij onder andere constructies voor duurzame energie opwekking (zonnepanelen) mogelijk zijn gemaakt.

Ten slotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om onder voorwaarden een recreatieappartementengebouw of hotel toe te staan binnen de zone die voor 'wetgevingszone – wijzigingsgebied hotel' is aangewezen. Dit kan door nieuwbouw, dan wel door omzetten van recreatie-appartementen naar hotelkamers. Het aantal bedden mag niet meer dan 200 bedragen.

Waarde – Archeologie

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gehandhaafd. Er geldt een onderzoeksverplichting in geval van (bouw)werkzaamheden met een diepte van minimaal 0,30 m en een oppervlakte van 500 m² en groter.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is met de ontwikkelende partij een overeenkomst gesloten, waarin een en ander met betrekking tot het wettelijk verplichte kosten verhaal is vastgelegd. Daarnaast heeft de ontwikkelende partij een overeenkomst gesloten met een exploitant voor de vakantiewoningen. Hiermee is de centrale exploitatie gedurende een langjarige periode is geborgd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

Voorafgaand is in het kader van het planvormingsproces rondom het Masterplan en concept bestemmingsplan een omgevingsdialoog gehouden.

Omgevingsdialoog

Op 15 oktober 2019 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden, belanghebbenden en andere belangstellenden. Tijdens deze informatieavond is het masterplan van het recreatiepark Forest Village gepresenteerd.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan *Forest Village Bergeijk* van de gemeente Bergeijk heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 22 april 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan de Burgemeester Magneestraat 1 te Bergeijk. Tevens is het voorontwerp raadpleegbaar geweest via de website van de gemeente Bergeijk en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Op 29 april 2021 heeft een informatieavond in de vorm van een webinar plaatsgevonden. Gedurende de periode van de inzage zijn twee unieke inspraakreacties ingediend. In de als bijlage 10 bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg' zijn de ingediende reacties

samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien. Hierbij is tevens aangegeven in hoeverre het plan in de ontwerpfase is aangepast ten opzichte van het voorontwerp.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar diverse instanties. Daarop zijn vooroverlegreacties ontvangen van de Provincie Noord-Brabant en van Waterschap De Dommel. In de als bijlage 10 bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg' zijn de ingediende reacties samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien. Hierbij is tevens aangegeven in hoeverre het plan in de ontwerpfase is aangepast ten opzichte van het voorontwerp.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbestemmingsplan "Forest Village" vanaf 21 oktober 2021 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijze worden ingediend aangaande het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er vier zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van en reactie op de ingediende zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' welke als bijlage bij het Raadsbesluit is gevoegd. Ook is daarin een overzicht opgenomen van de doorgevoerde (ambtshalve) wijzigingen. De wijzigingen hebben betrekking op:

- het verwerken van enkele aanvullende omgevingsonderzoeken;
- het stikstofonderzoek (bijlage 8);
- de studie naar schaduwwerking (bijlage 12);
- het schrappen van de mogelijkheid van het mogelijk maken van 'paden', anders dan ten dienste van de ontsluiting van bestaande bungalows binnen de bufferzone (artikel 3.1 sub m);
- het schrappen van artikel 3.2.4, lid e.1 omwille van het voorkomen dat recreatiewoningen met lokaal een hogere goothoogte (max. 6 meter), verplicht een platte afdekking (bepaald was dat deze ook een bouwhoogte van max. 6 meter kregen) moeten krijgen;
- het aanpassen van artikel 3.2.2 lid d ter specificatie van de bouwregeling voor centrale voorzieningen en dagrecreatie;
- het schrappen van artikel 3.2.2 lid e om overkragende ondergeschikte bouwdelen aangrenzend aan de zone voor centrale voorzieningen mogelijk te maken.

Beroep bestemmingsplan

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, is het bestemmingsplan voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen het bestemmingsplan.

