

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Bladel

Bestemmingsplan

“Recreatiebedrijf De Pan 2” te Hapert



Gemeente Bladel

Bestemmingsplan

“Recreatiebedrijf De Pan 2” te Hapert

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1728.BPA5024Depan2-VSG2

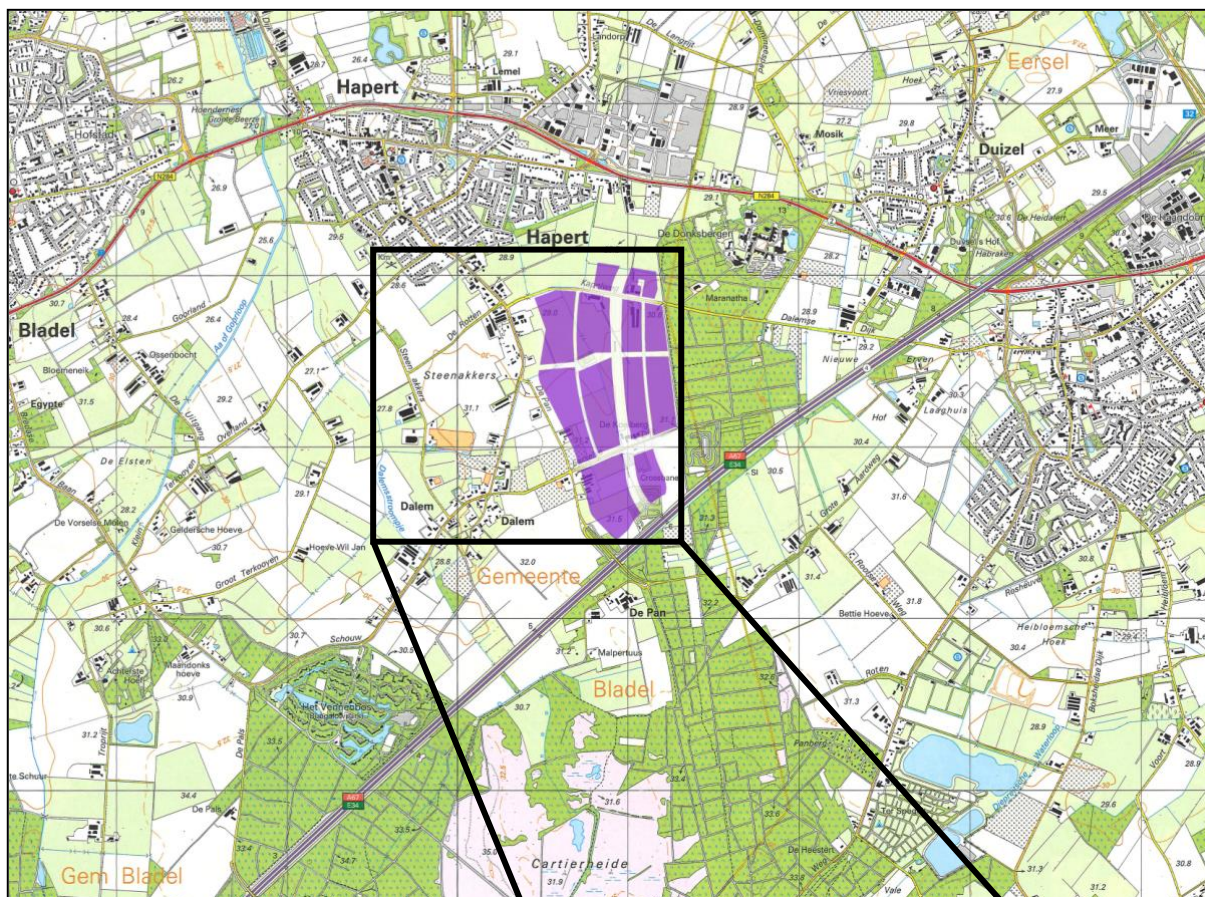
d.d. : 29-09-2016

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets: dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Status: vastgesteld

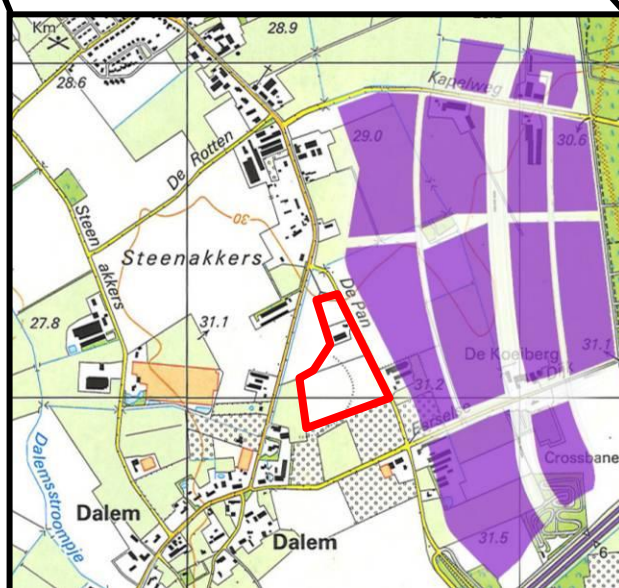
Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	10
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
2.1	Inleiding.....	13
2.2	Omgeving van het plangebied	13
2.3	Huidige situatie plangebied	15
3	PLANBESCHRIJVING	17
3.1	Planontwikkeling in relatie tot dynamiek bebouwingsconcentratie Dalem	17
3.2	Programma, bedrijfsonderdelen en bebouwingsstructuur	17
3.3	Landschappelijke inpassing.....	21
3.4	Parkeren	23
4	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	27
4.1	Inleiding.....	27
4.2	Nationaal beleid	27
4.3	Provinciaal beleid.....	29
4.4	Gemeentelijk beleid	48
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	57
5.1	Inleiding.....	57
5.2	Bodem.....	58
5.3	Waterhuishouding.....	59
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	63
5.5	Flora en fauna.....	68
5.6	Akoestiek	69
5.7	Bedrijven en milieuzonering en geur	71
5.8	Externe veiligheid	77
5.9	Kabels en leidingen	81
5.10	Luchtkwaliteit	82
5.11	Ladder duurzame verstedelijking.....	82
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	85
5.13	Toetsing Natuurbeschermingswet 1998	88
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	89
6.1	Inleiding.....	89
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	89
6.3	Uitvoerbaarheid voorwaardelijke verplichtingen	90
7	JURIDISCHE ASPECTEN	91
7.1	Algemene opzet.....	91
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	91
7.3	Bestemmingsplanregels	91
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	99
8.1	Inleiding.....	99
8.2	Planologische procedure	99



De ligging van Hapert en omgeving weergegeven op een topografische kaart. In paars is de gaande ontwikkeling van het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) weergegeven. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



Uitsnede topografische kaart. Met een rode contour is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 22 juni 2016

Op woensdag 22 juni 2016 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) uitspraak gedaan over het bestemmingsplan “Recreatiebedrijf De Pan 2” te Hapert, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel op 18 december 2014. De uitspraak (ECLI:NL:RVS:2016:1745) is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. In deze uitspraak draagt de ABRvS de raad van de gemeente Bladel op om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak, met inachtneming van de genoemde overwegingen en de daar omschreven gebreken in het besluit van 18 december 2014, het besluit te herstellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid. Met onderhavig besluit van de raad van 29 september 2016 wordt voldaan aan de opdracht van de ABRvS. Zo is in het nieuwe besluit de parkeerregeling gewijzigd. Deze wijziging heeft met name betrekking op de bestemmingsplanregels. Voorts is door middel van ambtelijk overleg en een inspraakreactie in het kader van de veegronde Verordening ruimte 2014 aan GS c.q. PS verzocht de regels van de Verordening ruimte in overeenstemming te brengen met de toelichting. Uit dit overleg is gebleken dat GS bereid zijn de gevraagde medewerking te verlenen en PS zullen voorstellen de regels van de Verordening ruimte aan te passen zoals verzocht.

Vanwege de samenhang en de raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan zijn de wijzigingen van artt. 5 en 9 van de bestemmingsplanregels (parkeerregeling) opgenomen in het eerder vastgestelde bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn gearceerd. Ook wordt de onderhavige toelichting integraal overgenomen, met uitzondering van één passage over de parkeerregeling en de genoemde vaststellingsdatum.

Achtergrond

De gemeente Bladel streeft naar het versterken van de toeristische en recreatieve sector in de gemeente in samenhang met het behoud van het aantrekkelijke Kempische landschap. Deze sector is namelijk van economische betekenis voor diverse branches in de gemeente. Enerzijds wordt deze betekenis vertaald in consumentenbestedingen en anderzijds in het bieden van werkgelegenheid. Belangrijke factoren die op dit streven van de gemeente van invloed zijn betreffen op termijn een lichte bevolkingsafname (krimp) en het feit dat we steeds ouder worden (vergrijzing). Een groot deel van de vrijetijdssector in de gemeente Bladel is daarbij afhankelijk van de bevolking uit eigen land en vooral uit de eigen regio. Uitgaande van de beperkte bevolkingsgroei, en op termijn zelfs bevolkingsafname, zal de sector zich op de lange termijn geconfronteerd zien met een gestabiliseerde marktomvang. Daarnaast vindt als gevolg van de gehanteerde strategie in Noord-Brabant om ‘steden stedelijker te maken’ verdichting van bebouwing in stedelijke gebieden plaats. Dit gaat aldaar ten koste van (groene) ruimte om te recreëren. Hierdoor neemt de druk op de (groene) ruimte in de omgeving van steden toe voor recreatie. Gesteld kan worden dat er op de middellange termijn een vraag is naar toeristische en recreatieve mogelijkheden in de gemeente Bladel.

In de gemeente Bladel is naast de sector toerisme en recreatie ook de agrarische sector ruim vertegenwoordigd. In de agrarische sector spelen andere trends dan de voornoemde een belangrijke rol. Dit betreft onder meer de steeds beperktere toegevoegde waarde van de

agrarische producten, toenemende milieuwetgeving, dierenwelzijnsbeleid en hogere kosten voor arbeid en grond. Deze factoren hebben tot gevolg dat bedrijven in deze sector overgaan tot aanpassing van de bedrijfsomgeving of beëindiging van het bedrijf. Bedrijfsbeëindiging leidt tot een toename van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied. Wanneer hier geen andere passende functie voor wordt gevonden, dreigt het buitengebied minder vitaal te worden.

De gemeente Bladel heeft er in de Plattelandsnota 2013 voor gekozen om de twee voornoemde ontwikkelingen met elkaar te verknopen. Op deze wijze wordt er zowel tegemoet gekomen aan de gevraagde ontwikkelingsruimte uit de toeristische en recreatieve sector als de opgave om een passende bestemming te vinden voor vrijkomende agrarische bebouwing. Waar de gemeente voorheen beoogde intensieve recreatieve bedrijven te clusteren in één gebied, wordt met het nieuwe beleid voorgestaan om recreatieve bedrijven toe te staan op vrijkomende agrarische bouwpercelen, waar ze bijdragen aan het vitaal houden van het buitengebied. In het voorliggende bestemmingsplan wordt een dergelijk in het gemeentelijke beleid bedoeld initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt ter plaatse van De Pan 2-6. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

Aanleiding

Inspelen op trends in de ruitersport

Initiatiefnemer van onderhavig plan beoogt invulling te geven aan het door de gemeente gehanteerde principe van het verknopen van vrijkomende agrarische bouwpercelen aan recreatieve initiatieven. Daartoe wil initiatiefnemer op het perceel aan De Pan 2-6 te Hapert een recreatief bedrijf vestigen dat een specifieke doelgroep bedient. Voorgenomen wordt namelijk om recreatieverblijven te bouwen die specifiek gericht zijn op het bieden van verblijf aan gasten die hun vrije tijd willen doorbrengen door middel van het uitoefenen van ruitersport. Daarnaast wordt ruimte geboden aan dagrecreatie en een horeca-activiteit.

Initiatiefnemer wil daarbij aansluiten bij belangrijke trends die gaande zijn in de ruitersport. Zo is het aantal gemaakte paardrijritten in de afgelopen jaren fors gestegen, waarbij in het voorjaar en in de zomer gemiddeld circa 7 ritten per maand en in de rest van het jaar 6 ritten per maand per beoefenaar worden gemaakt. Paarden- en ponybezitters rijden daarbij vaker dan paardensporters zonder eigen dier. Ongeveer 60% van de paardensporters is aangesloten bij een vereniging of vaste manege. Hierbij is er een stijging in ledenaantallen waar te nemen bij de verenigingen en een daling bij de maneges. Ook is er een forse stijging bij de groep ruiters die noch bij een vereniging noch bij een manege is aangesloten. In absolute zin is het aantal paardensporters met minimaal één eigen paard of pony eveneens fors toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren.

Voor deze groeiende groep 'meer ongebonden' paardenbezitters en eveneens paardensporters zonder eigen paard zijn ruitervakanties aantrekkelijk. Tijdens zo'n ruitervakantie verblijft de paardensporter het liefst in een bungalow of particuliere vakantiewoning, pension / bed & Breakfast of minicamping. Van de paardensporters die een eigen paard bezitten geeft 85% aan graag zijn of haar paard mee op vakantie te willen nemen. Meestal gaat men bij een ruitervakantie uit van een verblijfsduur van ofwel een lang weekend ofwel een week. Uit het onderzoek blijkt voorts dat de mogelijkheden tot verzorging van het paard, de mogelijkheid om het paard te weiden en het soort voer de belangrijkste aspecten zijn bij een keuze voor een bepaalde verblijfslocatie. 87% van de ruitersporters wil bovendien op hetzelfde terrein

overnachten als het eigen paard. Van de ruitersporters zonder eigen paard wil de ruitersportrecreant graag op de vakantielocatie een paard kunnen huren.

Recreatiebedrijf met paarden

Initiatiefnemer wil graag aan De Pan 2-6 een recreatief bedrijf realiseren dat voldoet aan de eisen en wensen van zowel de georganiseerde als ongeorganiseerde ruitersportrecreant. Daartoe wordt beoogd 16 lodges te bouwen met een aangrenzende eigen paddock voor het stallen van het eigen paard. Teneinde ook de groepenmarkt te kunnen bedienen, zijn in het plan 3 gemeenschappelijke ruimtes opgenomen. In deze ruimtes kunnen families of andere groepen gemeenschappelijke activiteiten ontplooiën, waarna men zich voor de nacht kan terugtrekken in de eigen lodge. Naast de recreatieve paardensporter zal het toekomstige bedrijf van de initiatiefnemer ook onderdak bieden aan, al dan niet (professionele) georganiseerde sportruiters. Dit kan in de vorm van teambuildingsbijeenkomsten van het voltallige team als voorbereiding op evenementen in de regio. Hiertoe wordt een bedrijfsgebouw met een horeca-activiteit en vergaderzalen met bijbehorend terras opgericht. In dit gebouw worden eveneens 12 recreatie-eenheden in de vorm van appartementen gerealiseerd voor de gasten. Bij deze gebouwen die ten dienste staan van verblijfsrecreatie en dagrecreatie wordt ten behoeve van deze functies voorzien in de realisatie van voorzieningen die benodigd zijn voor het houden van paarden. Dit betreft bijvoorbeeld de aanleg van een binnen- en buiten rijbak, stapmolen en paddocks. In de bestaande bebouwing aan De Pan 2 wordt tenslotte voorzien in een bedrijfswoning en opslag. In de volgende hoofdstukken wordt de huidige situatie en het voorliggende initiatief exact beschreven. Op de volgende pagina is een impressie te zien van het te realiseren recreatiebedrijf met paarden.



Luchtfoto vanuit het oosten met daarop globaal weergegeven het beoogde recreatiebedrijf met paarden. Op de achtergrond is de weg Dalem zichtbaar met de belendende bebouwing.

Historie van de planontwikkeling

Om het beoogde recreatiebedrijf met paarden juridisch-planologisch mogelijk te maken is op 9 december 2010 een projectbesluit vastgesteld. Het projectbesluit maakt de vestiging van het recreatiebedrijf van initiatiefnemer mogelijk op het perceel bekend als gemeente Hoogeloon, sectie G nummer 1504 (De Pan 4-6). Vervolgens zijn in een aantal afzonderlijke besluiten op 1 april 2011 aan initiatiefnemer omgevingsvergunningen voor het bouwen verleend voor een aantal onderdelen van het plan. Tegen de bovengenoemde besluiten en navolgende besluiten is door enkele omwonenden beroep aangetekend. Op 17 juli 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) uitspraak gedaan in deze zaak. Als gevolg hiervan is de beslissing op bezwaar, waarin het projectbesluit en de bouwvergunningen in stand zijn gelaten, vernietigd en heeft de gemeente een nieuw besluit genomen waarbij zowel het projectbesluit als de omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn geweigerd. De hoofdreden van de vernietiging van de oorspronkelijke beslissing op bezwaar was het feit dat, conform het provinciale beleid als vastgelegd in de Verordening ruimte, sprake was van nieuwvestiging in de zin van de vestiging van een niet-agrarische functie op een niet bestaand bouwblok. Initiatiefnemer blijft voornemens om het gewenste recreatiebedrijf te ontwikkelen aan De Pan. Initiatiefnemer heeft daartoe de gronden aan De Pan 2 aangekocht. Op deze gronden, waarop een intensieve veehouderij was gevestigd, is een bouwvlak aanwezig waardoor er geen sprake meer is van nieuwvestiging maar van een vestiging. Voorgenomen wordt het recreatiebedrijf zowel op de gronden aan De Pan 4-6 als aan De Pan 2 te exploiteren.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling van het recreatiebedrijf met paarden aan De Pan 2-6 is niet mogelijk in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2014”. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. De gemeenteraad van Bladel heeft hiertoe op 13 maart 2014 een principebesluit genomen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch mogelijk maken van een recreatiebedrijf met paarden (verblijfsrecreatie, dagrecreatie en horeca) op de gronden die kadastraal bekend staan onder de kadastrale gemeente Hoogeloon, sectie G, perceelnummers: 884 (gedeeltelijk) en 1504;
- het juridisch-planologisch verwijderen van de gebruiks- en bouwmogelijkheden tot oprichting van een agrarisch bedrijf op de gronden aan De Pan 2. De gronden staan kadastraal bekend als gemeente Hoogeloon, sectie G, nummer 884 (gedeeltelijk). Dit betreft onder meer de gronden die ten noorden zijn gelegen van de thans aanwezige bedrijfsbebouwing aan de Pan 2. Op deze noordelijk gelegen gronden wordt beoogd de huidige agrarische bodemexploitatie voort te zetten. Ten tijde van de aankoop van De Pan 2 door initiatiefnemer was er sprake van een bestemming van de gronden als ‘intensieve veehouderij’. Door de aankoop door initiatiefnemer is de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ door de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2014” komen te vervallen en is het enkel nog een ‘agrarisch bedrijf’ (maximaal 300 NGE). Zoals voornoemd wordt dit agrarische bedrijf nu omgevormd tot recreatiebedrijf met paarden. Dit paardenbedrijf heeft een aanzienlijke mindere omvang dan de vigerende mogelijkheden tot het oprichten van een bedrijf met 300 NGE.



Ligging van het plangebied ten opzichte van het KBP. Uiterst links op de foto (links van de weergegeven weg) is het plangebied gelegen, bestaande uit bedrijfsbebouwing en agrarische gronden. Ten oosten van de weg wordt het KBP ontwikkeld. Tussen het plangebied en het KBP ligt een zone ten behoeve van landschappelijke inpassing van het KBP.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied is circa 1 kilometer ten zuiden van de kern Hapert gelegen, welke kern behoort tot de gemeente Bladel. In dit gebied is de historische bebouwingsconcentratie 'Ganzestraat – De Pan' gesitueerd, nabij het buurtschap Dalem. Dalem is een buurtschap met restanten van een karakteristiek driehoekig plein. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen. In de 20e eeuw is het 'bouwland van Dalem' opnieuw gestructureerd. Hierbij is een verlengde van de weg 'Dalem', als nieuwe verbindingsweg tussen Hapert en Dalem, diagonaal over de oude akker heen gelegd. Aan deze weg zijn burgerwoningen gelegen. Ten oosten van De Pan is aangevangen met de realisatie van het regionale bedrijventerrein 'Kempisch Bedrijvenpark' (KBP). Tussen het KBP en de oude weg De Pan en de voornoemde relatief nieuwe verbindingsweg is het plangebied gelegen.

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied wordt door verschillende typen grenzen gevormd. Ten eerste wordt de oostelijke plangrens gevormd door de weg De Pan. De zuidelijke en zuidwestelijke begrenzing wordt gevormd door de zijdelingse perceelsgrenzen met aangrenzende percelen. De noordwestelijke grens is gelegen over bestaande onbebouwde agrarische gronden. In het noorden wordt de plangrens gevormd door de meest westelijk en noordelijk gelegen bouwgrans van het bouwvlak dat in het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014" ter plaatse van De Pan 2 is opgenomen.

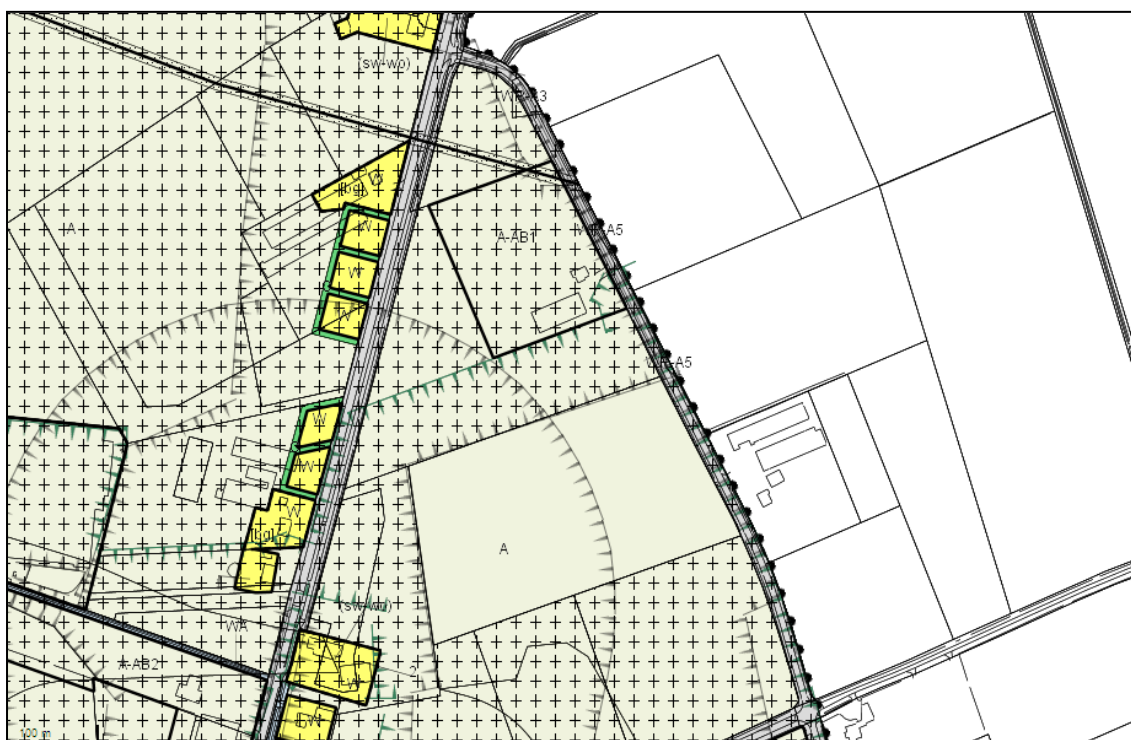
1.3 Geldend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied geldt het door de gemeenteraad op 13 maart 2014 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014". In het plangebied gelden twee verschillende enkelbestemmingen. Op de gronden aan De Pan 2 vigeert de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' (met bouwvlak) en op de overige gronden geldt de bestemming 'Agrarisch'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1' zijn de gronden bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening, waaronder een veehouderij met daaraan ondergeschikt een mestverwerkingsinstallatie ten behoeve van de verwerking van de mest uitsluitend afkomstig van het desbetreffende agrarische bouwvlak. Daarnaast is het toegestaan om te wonen in een bedrijfswoning binnen het bouwvlak. Bepaald is dat het per agrarisch bedrijf niet is toegestaan om per diersoort meer, dan wel andere soorten dieren te houden dan het maximum aantal toegestane dieren per diersoort, zoals per agrarisch bedrijf in het bestemmingsplan is aangegeven. Ter plaatse van De Pan 2 geldt dat maximaal 174 volwassen paarden (3 jaar en ouder) en 232 paarden in opfok (jonger dan 3 jaar) mogen worden gehouden.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' zijn de gronden onder meer aangewezen voor agrarisch grondgebruik, een agrarische bedrijfsuitoefening, extensief dagrecreatief medegebruik en agrarisch natuurbeheer. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', met de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter. Daarnaast gelden nog de volgende regimes, vastgelegd in gebiedsaanduidingen. Dit is ten eerste het regime 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', ten tweede het regime 'overige zone – invloedssfeer kernen' en ten derde het gebied 'overige zone – terreinen met esdek'. Ter plaatse van het extensiveringsgebied, welke aanduiding een signaleringsfunctie heeft, gelden de regels als vastgelegd in het geldende reconstructieplan. Ter plaatse van de invloedssfeer kernen geldt dat nieuwe activiteiten worden uitgesloten die een nadelig effect kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de kern. Het laatstgenoemde regime heeft een signaleringsfunctie voor de aanwezigheid van een esdek, diensgevolge geldt bij de opgenomen archeologische dubbelbestemming een grotere ontgravingsdiepte dan voor gronden die deze aanduiding niet hebben.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014", zoals vastgesteld op 13 maart 2014. Centraal op de uitsnede is het plangebied weergegeven.

Beoordeling

Het realiseren van het beoogde recreatiebedrijf binnen het plangebied is zowel strijdig met de geldende regels met betrekking tot het bouwen als met de regels ten aanzien van het gebruik van gronden. Zo is het binnen de agrarische bestemmingen niet toegestaan om gronden aan te wenden voor intensief grootschalig (cf. gemeentelijk beleid) verblijfsrecreatief en dagrecreatief gebruik. Daarnaast geldt dat de beoogde bebouwing van het recreatiebedrijf grotendeels buiten het bestaande bouwvlak aan De Pan 2 is geprojecteerd, op deze gronden geldt geen bouwtitel. Het voorliggende initiatief betreft daarnaast, als ondergeschikt onderdeel van het recreatieve bedrijf, het houden van paarden ten behoeve van de verblijfsrecreant. Dit deel van het bedrijf zal (gedeeltelijk) worden gesitueerd in de bestaande bedrijfsbebouwing aan De Pan 2. De locatie De Pan 2 is weliswaar bestemd voor een veehouderij, waaronder het houden van paarden kan worden geschaard, echter dient dit volgens de begripsbepaling uit het bestemmingsplan dan wel een agrarisch bedrijf te betreffen. Aangezien het beoogde houden van paarden onderdeel uitmaakt van een recreatiebedrijf, is het vestigen van dit bedrijfsonderdeel op de voornoemde gronden strijdig met het geldende regime met betrekking tot het aspect gebruik. Het beoogde maximale aantal te houden paarden, 100, is wel passend binnen de regels ten aanzien van maximale dieraantallen. Ten aanzien van de overige regimes geldt dat er randvoorwaarden worden gesteld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In het onderhavige bestemmingsplan wordt aan deze randvoorwaarden getoetst.

In het vastgestelde, en daarnaast ook geldende, bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2014” is een belangrijke wijziging opgenomen ten opzichte van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Deze wijziging had betrekking op de geluidszone van het motorcrossterrein ‘De Ketelberg’, dat ten zuidoosten van het plangebied is gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2014” was deze zone opgenomen, gelijk aan de grootte van de zone in het voorheen geldende bestemmingsplan voor het buitengebied (uit 2010). Er is in de tussenliggende tijd tussen het bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2010” en “Buitengebied Bladel 2014” echter een nieuwe zone vastgesteld in het bestemmingsplan “Bestemmingsplan KBP 2008 herziening 2012 geluidszone motorcrossterrein”, maar deze zone was nog niet onherroepelijk geworden. Hierover liep nog een beroepszaak bij de ABRvS. De uitkomst van deze rechtszaak was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2014” nog niet bekend. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2014” is daarom besloten om in het geheel géén geluidszone op te nemen in het plan. Zodoende werd doorkruising van procedures voorkomen. De uitkomst van de rechtszaak is uiteindelijk maatgevend. In het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan was, gezien het feit dat de uitkomst van deze rechtszaak destijds nog niet bekend was, eveneens geen zone opgenomen (om dezelfde redenen als bij het bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2014”). Inmiddels is er uitspraak gedaan door de ABRvS op 13 augustus 2014. Uit de uitspraak blijkt dat de geluidcontour als opgenomen in het bestemmingsplan “Bestemmingsplan KBP 2008 herziening 2012 geluidszone motorcrossterrein” is vernietigd en dat het bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2014” is geschorst voor zover het betreft het ontbreken van de geluidscontour. Uit de uitspraak kan worden opgemaakt dat voor het voorliggende plan derhalve wél een geluidszone dient te worden opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt aangesloten bij de geluidszone als opgenomen in de milieuvergunning d.d. 26 juni 2012 voor het motorcrossterrein. Deze milieuvergunning is rechtsgeldig, maar is na beroep deels vernietigd door de rechtbank Oost-Brabant op 5 juni 2013, zaaknummer SHE 12/ 2502 WABOM V118. Met de betreffende uitspraak is rekening gehouden bij het bepalen van de geluidcontour welke in het onderhavige plan is opgenomen. Hierop wordt elders in deze toelichting teruggekomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voor het recreatiebedrijf met paarden strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij wordt getoetst aan de voornoemde planologische regimes die voorwaarden stellen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de bestaande situatie gegeven. In hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. Hoofdstuk 4 bevat een toetsing aan de vigerende ruimtelijke beleidskaders, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht en in hoofdstuk 8 de resultaten uit de planologische procedure.



De Pan gezien richting het noorden. De voorheen aanwezige klinkerverharding is verdwenen en naast de weg is een betonnen fietspad aangelegd.



Achter De Pan 1 is zichtbaar dat het KBP zich ontwikkelt met grootschalige bedrijfsbebouwing. De bebouwing aan De Pan 1 wordt geamoveerd.



Het plangebied gezien vanaf De Pan in noordoostelijke richting. Het gebied bestaat uit grasland en kenmerkt zich door openheid.



Aan De Pan 2 is een stal aanwezig en een bedrijfswoning. Deze bebouwing blijft ongewijzigd behouden.



Binnen het plangebied is reeds een gebouw aanwezig. Dit gebouw maakt onderdeel uit van het beoogde recreatiebedrijf.



Ten zuiden van het plangebied is op ruime afstand een veehouderij gelegen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving en eveneens voor het plangebied zelf.

2.2 Omgeving van het plangebied

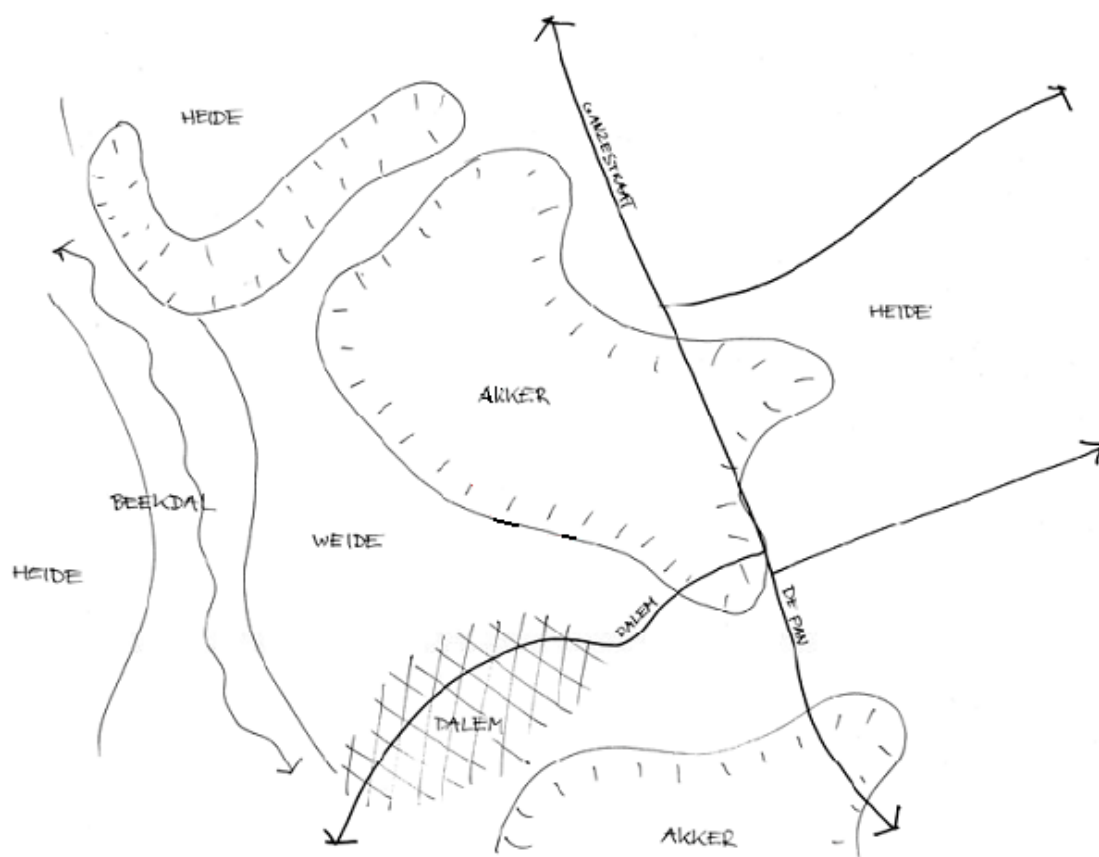
Regio De Kempen

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Hapert. Deze kern is onderdeel van de gemeente Bladel, één van de Kempengemeenten in het zuidoosten van Noord-Brabant. De Kempen is een groene regio. In de regio overheersen de droge naaldbossen, de vennen, de open heiden met haar berken en eiken en op enkele plaatsen de beekdalen (de Dommel, de Aa, de Beerze en Reusel) met daarlangs de akkers en weilanden. Dit afwisselende groene landschap van dichte bossen en groene weiden, wordt intensief gebruikt voor recreatie. De dorpen in dit gebied zoals Hapert en Bladel liggen op zeer korte afstand van elkaar. Vanwege haar ligging, omvang en voorzieningenniveau wordt Bladel gezien als één van de hoofdkernen binnen de Kempen.

Buurtschap Dalem en bebouwingslint Ganzestraat – De Pan

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een continue ontwikkeling van het landschap. Het gebied waar het recreatiebedrijf is voorzien maakte begin 20^e eeuw nog onderdeel uit van het grootschalige open oude bouwcomplex met de naam 'bouwland van Dalem'. Het oude bouwlandcomplex werd aan de zuidwestzijde begrensd door de bebouwingsstructuur van het buurtschap Dalem met zijn omringende kleinschalige beemden aan de oever van het Dalem's stroompje. Het buurtschap Dalem kent van oudsher een geïsoleerde ligging, ver van de overige kernen, waarbij de Eerselsedijk aan het begin van de 20^e eeuw de enig gangbare verbindingsweg vormde. Ganzestraat – De Pan is een historisch lint nabij het buurtschap Dalem. Dit lint loopt in de richting van Hapert. Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen waarop de oorspronkelijke landschappelijke structuur zichtbaar is.

In de tweede helft van de vorige eeuw heeft, ten gevolge van de uitgevoerde ruilverkaveling, een volledig wijziging van de karakteristieke ruimtelijke opbouw van het oude bouwlandcomplex plaatsgevonden. Sprake werd van een min of meer jong ontginningslandschap met zware wegbeplanting(en), solitaire liggende bosschages en grootschalige agrarische bedrijfsgebouwen. De oorspronkelijk aanwezige kleinschalige beemden rondom het buurtschap Dalem verdwenen geheel uit het ruimtelijk beeld. Wat resteerde was de min of meer kenmerkende bebouwingsstructuur van het buurtschap Dalem. Binnen deze kenmerkende bebouwingsstructuur van Dalem was geen sprake van de aanwezigheid van monumentale gebouwen. Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen waarop de huidige stedenbouwkundige structuur zichtbaar is. Zichtbaar is dat de weg Dalem met aanliggende bebouwing een verstoorder van het landschap is. Niet zichtbaar is dat het 'gat' in de bebouwingsstructuur aan de Dalem inmiddels grotendeels teniet is gedaan, door het juridisch-planologisch mogelijk maken van woningbouw op deze locatie.



Oorspronkelijke landschappelijke structuur, bestaande uit een beekdal met weiden, akkerland en heide



¹ Stedenbouwkundige structuur na realisatie bebouwinglint Ganzestraat – Dalem en het Kempisch Bedrijvenpark

Een huidige grote ontwikkeling nabij het plangebied is het Kempisch Bedrijvenpark (KBP). Om te voorzien in de behoefte naar grond voor bedrijventerreinen hebben de Kempische gemeenten Bergeijk, Reusel-De Mierden, Eersel en Bladel er voor gekozen om één gezamenlijk bedrijvenpark te ontwikkelen: het Kempisch Bedrijvenpark. Het KBP is bedoeld voor bedrijven uit De Kempen die behoefte hebben aan een bedrijfskavel met een omvang van ten minste 5.000 m². Door verplaatsing van deze bedrijven naar het KBP zal op lokale bedrijventerreinen ruimte vrijkomen voor kleinere bedrijven. Daarnaast kunnen deze vertreklocaties in voorkomende gevallen ook een functiewijziging ondergaan, bijvoorbeeld van werken naar wonen. Het KBP wordt doormiddel van een ruime landschappelijke en natuurlijke zone ingepast. In het stedenbouwkundig plan is een landschappelijke en natuurlijke inpassing voorzien ten noorden van de Kapelweg. Aan de westzijde van het KBP (oostzijde van de Ganzestraat en De Pan) is een groenzone voorzien variërend van 100 meter breed in het noorden tot 50 meter in het midden en zuiden.

2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied kent thans een grotendeels agrarische bodemexploitatie, waarbij de gronden overwegend in gebruik zijn als grasland. In het noorden van het plangebied, aan De Pan 2, is binnen een groene omzoming een stal gelegen met daarbij een bedrijfswoning. Hier was voorheen een intensieve veehouderij gelegen. Rondom de stal en de bedrijfswoning is een erf aanwezig. In het zuidwesten van het plangebied is een loods aanwezig, welke dient voor de opslag van materialen.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planontwikkeling in relatie tot dynamiek bebouwingsconcentratie Dalem

In de bebouwingsconcentratie Dalem is sprake van een grote ruimtelijke dynamiek. Er zijn veel verzoeken tot ruimtelijke ontwikkelingen. Deze dynamiek wordt grotendeels veroorzaakt door de realisatie van het Kempisch Bedrijvenpark (KBP). Alle bewoners en ondernemers die in dit gebied woonden en werkten zijn c.q. worden ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein verplaatst. Veel van hen willen in de directe omgeving verdere activiteiten ontplooien, zo ook de initiatiefnemer. Initiatiefnemer voerde aan De Pan 1, tegenover het plangebied, een agrarische onderneming.

Door initiatiefnemer is het gewenst om van type onderneming te wijzigen. In plaats van een agrarische onderneming is het, onder andere vanwege trends in de agrarische sector en de toekomstvisie van de bedrijfsopvolgers, gewenst om een recreatiebedrijf met paarden te starten. In lijn met het gemeentelijke (recreatieve) beleid zijn diverse locaties binnen de gemeente Bladel onderzocht om de onderneming te starten. Met de gemeentelijke beleidslijn om recreatieve ontwikkelingen te koppelen aan het knelpunt van vrijkomende agrarische bebouwing en daarnaast de wens om in de omgeving van Dalem te blijven wonen en ondernemen, is het onderhavige plangebied in beeld gekomen. Daarbij heeft een afweging plaatsgevonden ten aanzien van ruimtelijke aspecten. Als gevolg van deze afweging is een stedenbouwkundig ontwerp voor het recreatiebedrijf met paarden tot stand gekomen. In het onderhavige hoofdstuk wordt dit stedenbouwkundig ontwerp toegelicht. Beoogd wordt het recreatiebedrijf met paarden volgens dit stedenbouwkundig ontwerp gefaseerd te realiseren. De planning is dat over acht jaar het gehele bedrijf is gerealiseerd.

3.2 Programma, bedrijfsonderdelen en bebouwingsstructuur

Programma

Het voorliggende initiatief tot het oprichten van een recreatiebedrijf met paarden is ingegeven door een aantal trends op de recreatieve markt. Zo is er in Nederland, zoals in de inleiding weergegeven, een groeiend aantal paardenbezitters. Deze zijn daarnaast toenemend op zoek naar mogelijkheden om met een paard op vakantie te gaan. Daarnaast zijn er ook steeds meer senioren met meer vrije tijd om gebruik te maken van een recreatief product. Bij het bepalen van het te bieden recreatieve product van het recreatiebedrijf is overwogen dat de aantrekkelijkheid van een verblijfsrecreatief product toeneemt naarmate het minder weersafhankelijk is en dat onderscheidend vermogen, kwaliteit en veiligheid een steeds belangrijkere rol gaan spelen bij de toekomstbestendigheid van het aanbod. Verreweg de meeste belangstelling van recreanten voor binnenlandse vakanties blijft daarbij uitgaan naar de markt voor luxe verhuureenheden (bungalows, appartementen, zomerhuisjes, chalets, luxe stacaravans). De bestedingen liggen bij deze verhuureenheden hoger dan bij het kampeerproduct. De kampeermarkt daarentegen zal de komende jaren waarschijnlijk verder krimpen. Vanwege de vraag naar kwaliteit is het van belang om ook goede horecavoorzieningen op het recreatiebedrijf met paarden te realiseren. Ten behoeve van de bedrijfseconomische haalbaarheid van het realiseren van een dergelijk verblijfsrecreatief concept is het van belang om de horecavoorzieningen ook open te stellen voor passanten en daarnaast voor ruitersportrecreanten die bijvoorbeeld geen gebruik willen maken van de verblijfsrecreatieve voorzieningen, maar die wel hippische activiteiten willen ontplooien. Voor

deze recreanten wordt het te realiseren horecagebouw voorzien van vergaderruimten, zodat bijvoorbeeld teambuildingsbijeenkomsten kunnen plaatsvinden ter voorbereiding van een team op een concours. Om het recreatieve bedrijf te completeren zal ook worden voorzien in het houden van paarden, dit maakt onderdeel uit van de verblijfsrecreatieve bedrijfsvoering. Hier worden paarden gehouden voor ruitersportrecreanten die niet de beschikking hebben over een eigen paard, maar die wel met een paard op vakantie willen. Voor deze doelgroep kunnen de paarden van het bedrijf worden gebruikt.

Bedrijfsonderdelen

Verblijfsrecreatief terrein met lodges

Mede op basis van vergelijkbare projecten in Nederland wordt, vanwege bedrijfseconomische redenen, voor het verblijfsrecreatieve gedeelte van het recreatiebedrijf uitgegaan van een minimale omvang van 16 vier- tot zespersoonslodges (met een maximaal vloeroppervlak van 80 m²), speciaal gericht op bezoekers met een eigen paard. Daarom is iedere eenheid naast een tuin en parkeerplaats voorzien van een aangrenzende eigen paddock. De lodges zullen worden opgetrokken met duurzame materialen en hebben zowel voor wat betreft de indeling als de inrichting, een hoog kwaliteitsniveau. Naast een ruime living en een goed geoutilleerde keuken, bestaan de lodges uit twee slaapkamers en een luxe badkamer. Teneinde ook de groepenmarkt te kunnen bedienen, zijn in het plan 3 gemeenschappelijke ruimtes van eveneens maximaal 80 m² opgenomen. In deze ruimtes kunnen families of andere groepen gemeenschappelijke activiteiten ontplooiën, waarna men zich voor de nacht kan terugtrekken in de eigen lodge.

De gebouwen voor het recreatiebedrijf die op het westelijk en zuidelijk deel van het plangebied zijn gesitueerd bestaan uit twee paardenstallen met ieder 16 boxen, een zogenaamde binnenbak van 60 bij 20 meter, een materialenloods, een opslagruimte en een mestloos. In het oostelijk deel van het plangebied is een buitenbak (van eveneens 60 bij 20 meter). Daarnaast wordt voorzien in bijbehorende voorzieningen als een stapmolen en enkele loodsen ten behoeve van de opslag van materiaal.

Horecagebouw met verblijfseenheden en vergaderruimten

Op de begane grond van het horecagebouw wordt naast de centrale ontvangstruimte en een kantoor, een café-restaurant met vergaderruimtes gesitueerd en zijn de overige voorzieningen (keuken, sanitair, magazijn, personeelsruimte) gevestigd. Aan de voorkant van het café-restaurant wordt een ruim terras gecreëerd. De capaciteit van de horeca (incl. terras) bedraagt circa 180 zitplaatsen. Op de eerste bouwlaag komen twaalf luxe recreatie-eenheden c.q. appartementen van 5 bij 8 meter, die voorzien zijn van een eigen badkamer. Zowel qua inrichting als voorzieningenniveau sluiten de appartementen aan bij de wensen en eisen van de toekomstige gast en zijn vergelijkbaar met een hotelkamer van 4-sterrenniveau. De paardentrailers van de gasten van de lodges kunnen worden opgesteld op een daarvoor speciaal gecreëerd parkeerterrein.

Bedrijfswoning en loods

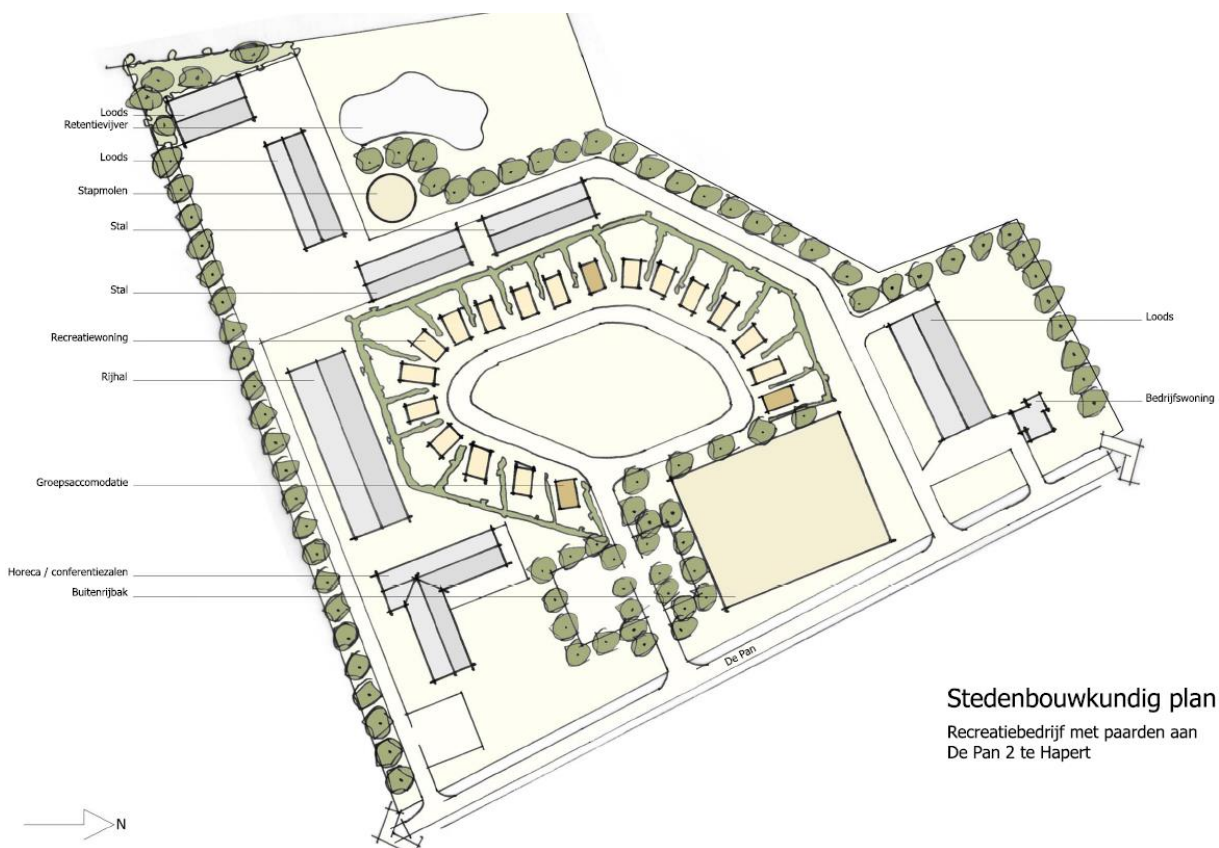
De bestaande bebouwing aan De Pan 2, de loods en de huidige bedrijfswoning, wordt in gebruik genomen ten behoeve van het realiseren van een opslag en het houden van paarden (bestaande loods) en het voortzetten van het gebruik als bedrijfswoning, maar dan in dienst van het recreatiebedrijf.

Het totale programma met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is als volgt samen te vatten.

	AANTAL	OPP. PER 1	TOTALE OPP.
recreatiewoningen (lodges)	16	80 m ²	1280 m ²
groepsverblijven (lodges)	3	80 m ²	240 m ²
bedrijfswoning	1	140 m ² (plan. max.)	140 m ² (plan. max.)
loods bij bedrijfswoning (stal)	1	750 m ²	750 m ²
kantoor/archief	1	150 m ²	150 m ²
horeca en vergaderruimten	1	950 m ²	950 m ²
recreatie-eenheden (appartementen)	12	40 m ²	480 m ²
rijhal	1	1545 m ²	1545 m ²
paardenstallen	2	480 m ²	960 m ²
loods 1	1	470 m ²	470 m ²
loods 2	1	470 m ²	470 m ²
rijbak	1	2400 m ²	2400 m ²
stapmolen Ø16 meter	1	250 m ²	250 m ²
terras tbv horecagedeelte	1	350 m ²	350 m ²
parkeerplaatsen horeca en conferentiezalen	56	14 m ²	784 m ²
parkeerplaatsen verblijfseenheden	6	14 m ²	84 m ²
parkeerplaatsen lodges	16	14 m ²	224 m ²
parkeerplaatsen bedrijfswoning	2	14 m ²	28 m ²
parkeerplaatsen personeel	4	14 m ²	56 m ²
parkeerplaatsen terras	28	14 m ²	392 m ²



Impressie horecagebouw, de weergegeven beplanting met bomen is indicatief



Stedenbouwkundig plan

Recreatiebedrijf met paarden aan
De Pan 2 te Hapert

Stedenbouwkundig ontwerp voor het recreatiebedrijf met paarden. In het ontwerp zijn gebouwen en overige bouwwerken met hun functie weergegeven.

Bebouwingsstructuur

De lodges en de groepsaccommodaties zijn gesitueerd in het middendeel van het terrein tussen het horecagebouw, de bedrijfswoning en de bestaande loods. De lodges zijn gelegen in een ovaalvorm waarbij de middenruimte een open grasveld betreft. Aan het ovaalvormig grasveld is tevens de buitenrijbak gelegen. Het ovaalvormig grasveld in het middengedeelte van het terrein en aangrenzend de buitenrijbak geven het terrein van het recreatiebedrijf een open en ruimtelijk karakter. Vanaf De Pan is het open en ruimtelijke karakter te ervaren door zicht op het achterliggende open landschap en zicht op het grasveld. Door het plaatsen van bomen en beplanting bij paden, de buitenrijbak en de lodges wordt een landelijke setting gerealiseerd. Met de landelijke setting wordt de vorming van een bebouwingscluster zo veel mogelijk vermeden. Dit wordt tevens gerealiseerd door een evenwichtige spreiding van de overige bebouwing. Hoewel de bebouwing verspreid gelegen is tussen de ruimtelijke begrenzing, wordt wel gestreefd om functies binnen het plangebied zo veel mogelijk te concentreren. Namelijk de functies van het horecagebouw, rijhal en de lodges worden geconcentreerd binnen het zuidelijk deel van het plangebied. Ten westen van de lodges zijn twee paardenstallen met ieder 16 boxen en een stapmolen gesitueerd. Nabij de paardenstallen en loodsen is ruimte aanwezig waar de gasten paardentrailers kunnen opstellen. De stallen en de materiaalloodsen zijn gelegen nabij de reeds bestaande loods in de hoek ten zuidwesten van het perceel. De stallen en loodsen zijn dusdanig op het perceel gesitueerd dat zo min mogelijk clustering van bebouwing ontstaat maar nog wel een efficiënte bedrijfsvoering mogelijk is. Via een weg achter de lodges zijn vanaf de bedrijfswoning de paardenstallen en de materiaalloodsen bereikbaar. De bedrijfswoning is noodzakelijk vanwege de veiligheid van mens en dier en de fysiek onmogelijkheid om 24 uur per dag, 365 dagen per jaar aanwezig te zijn. De bedrijfswoning is

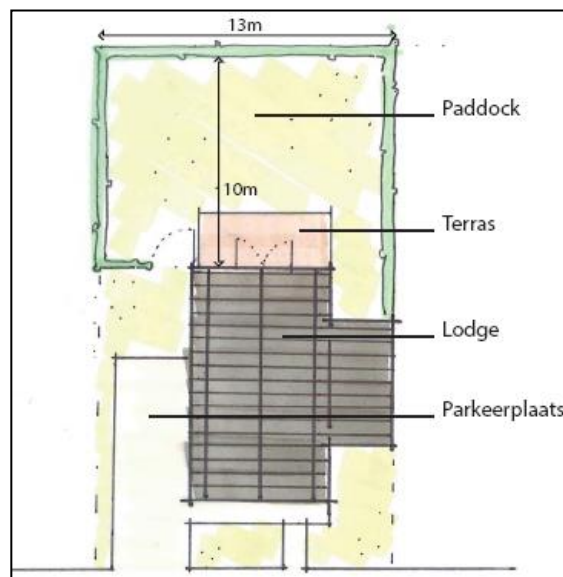
aan de noordzijde van het perceel gelegen en heeft gedeeltelijk zicht op het bedrijf. Daarnaast zijn vanaf de bedrijfswoning de overige gebouwen van het bedrijf gemakkelijk te bereiken. Op de locatie is nabij de woning tevens een bestaande stal aanwezig. In de hoek ten zuidoosten van het perceel is het horecagebouw met terras gesitueerd welke voor voorbijgangers goed zichtbaar is vanaf De Pan. Nabij de ingang is een terras voorzien dat past bij de omvang van het totale bedrijf. Nabij het horecagebouw is tevens de rijhal gesitueerd. Hiermee worden de functies horeca, paarden sport/recreatie en verblijf geconcentreerd op het perceel. De rijhal heeft een binnenbak van 60 bij 20 meter.



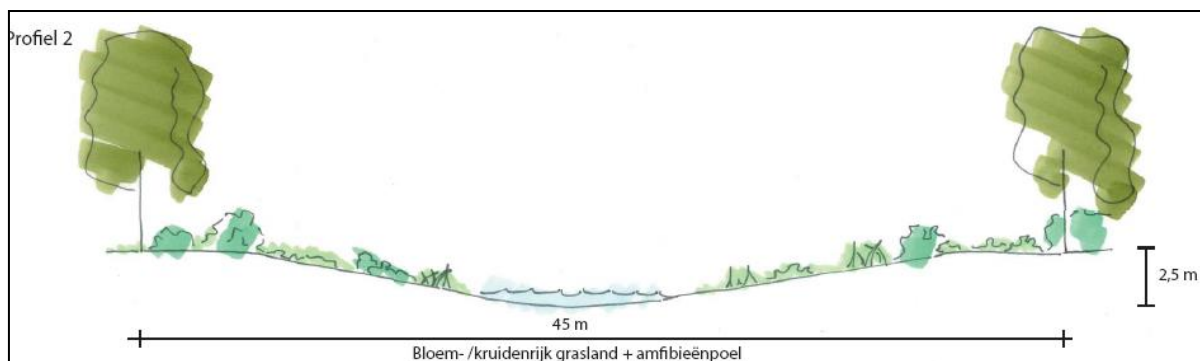
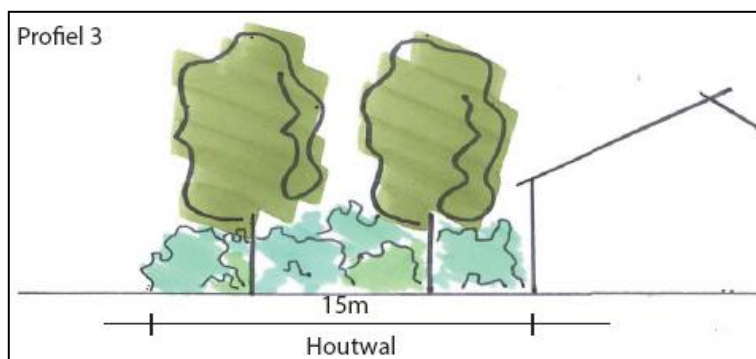
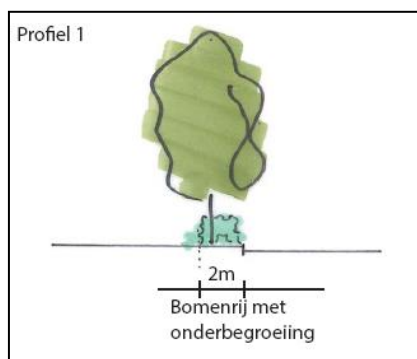
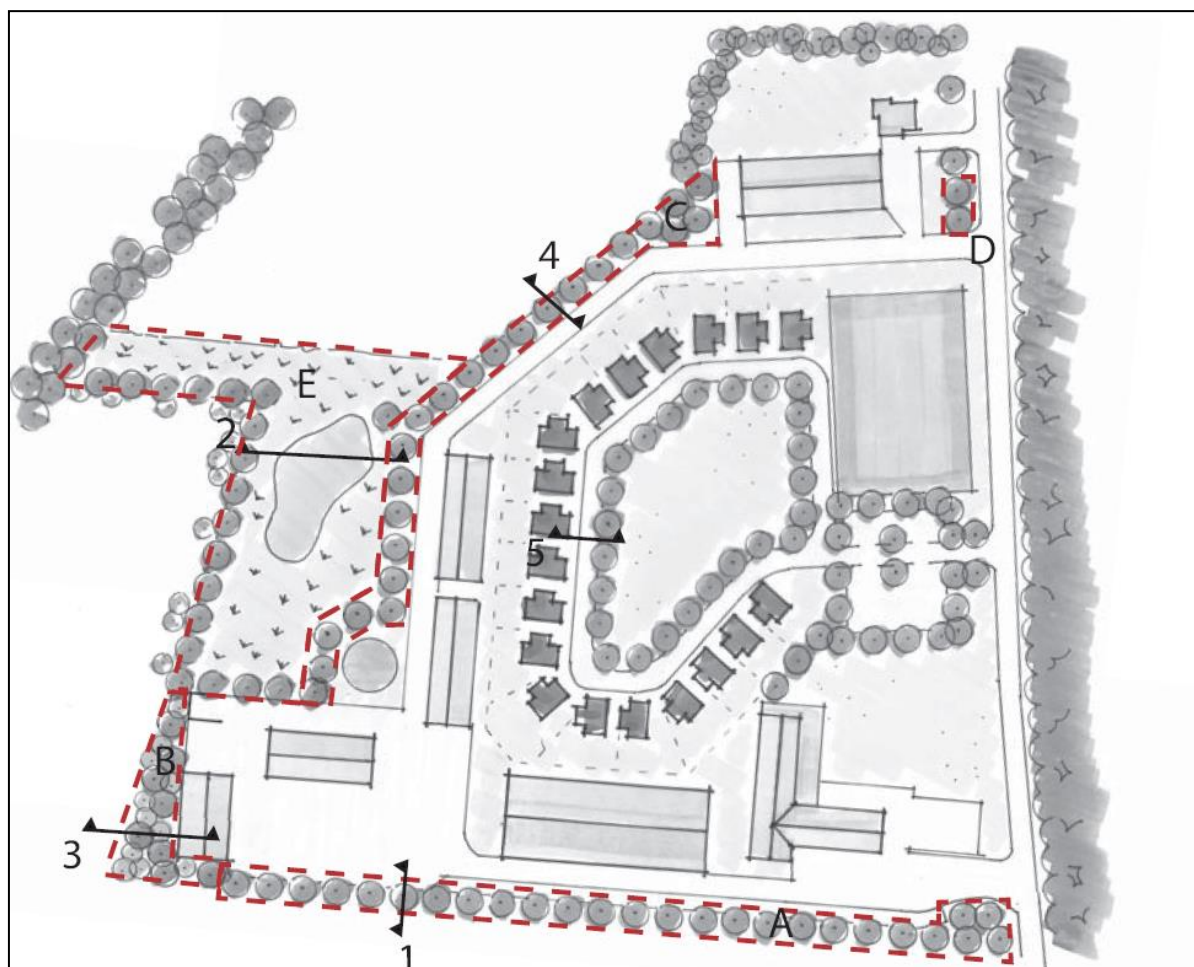
3D-impressie lodges, het weergegeven morfologisch patroon is indicatief

3.3 Landschappelijke inpassing

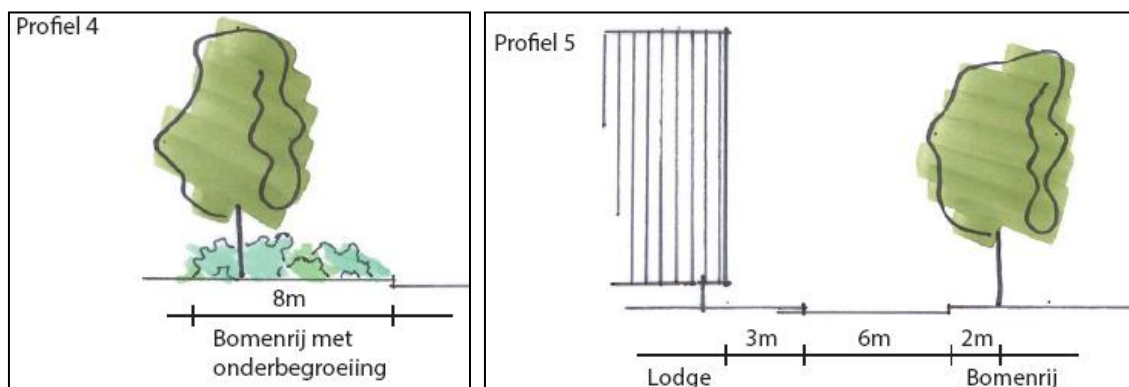
Het recreatiebedrijf met paarden wordt landschappelijk ingepast door het aanleggen (en in stand houden) van een groenstructuur op en rondom het terrein. Zoals weergegeven bij de toetsing aan de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' in Hoofdstuk 4 wordt een evenredige investering gedaan in landschappelijke inpassing. De aan te leggen groenstructuur bestaat uit een aantal onderdelen. Deze onderdelen zijn weergegeven op de volgende bladzijde. Door te variëren in typen groenstructuren (bv. houtwal met ondergroei, solitaire bomen, bomenrijen, poel, grasland) wordt aangesloten bij de omgeving. In het plan is rekening gehouden met het zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken van bebouwing voor omwonenden. Het uitgebreide landschappelijke inpassingsplan met bijbehorende verantwoording is opgenomen in de bijlagen bij de regels.



Landschappelijke inrichting door middel van hagen rondom de afzonderlijke lodges. Omdat de exacte positionering van de lodges nog kan wijzigen is in het landschappelijk inpassingsplan uitsluitend het toe te passen inrichtingsprincipe weergegeven.



Weergave profielen landschappelijke inpassing. Op de bovenstaande plattegrond is weergegeven op welk deel van het recreatiebedrijf wel profiel wordt toegepast.



Weergave profielen landschappelijke inpassing. Op de voorstaande plattegrond is weergegeven op welk deel van het recreatiebedrijf wel profiel wordt toegepast.

3.4 Parkeren

Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Bladel zijn parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004; actualisatie 2012). Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kerncijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. De locatie van het plangebied is volgens de gebiedstypologie van het ASVV 'niet stedelijk'; de locatie is gelegen in de categorie 'buitengebied'. Daar waar geen kencijfers beschikbaar zijn voor deze laatste categorie, is uitgegaan voor de maximale parkeernorm van de categorie 'rest bebouwde kom'.

In de voornoemde actualisatie uit 2012 is, ten opzichte van de voorgaande normering, een nieuwe categorie-indeling gepresenteerd voor hoofdgroepen en bijbehorende functies. Voor deze nieuwe hoofdgroepen en bijbehorende functies zijn nieuwe kencijfers vastgesteld. De volgende hoofdgroepen en functies zijn gebruikt voor de herberekening:

- Horeca en verblijfsrecreatie / bungalowpark / niet stedelijk / buitengebied (eengezins-recreatiewoningen)
- Horeca en verblijfsrecreatie / 3* hotel / niet stedelijk / buitengebied (recreatie-eenheden)
- Horeca en verblijfsrecreatie / restaurant / niet stedelijk / buitengebied (restaurant)
- Horeca en verblijfsrecreatie / congresgebouw / niet stedelijk / buitengebied (vergaderfaciliteiten)
- Wonen / koop – vrijstaand / niet stedelijk / buitengebied (bedrijfswoning)

Beoordeling

Alle bezoekers van het toekomstige bedrijf zullen hun vervoermiddel op het perceel van de initiatiefnemer parkeren zodat geen overlast langs De Pan ontstaat. De totale parkeerbehoefte is als volgt berekend:

Bedrijfsonderdeel	CROW-norm per eenheid	Aantal eenheden	Aantal parkeerplaatsen
eengezins-recreatiewoningen	2,1 pp per bungalow	16	33,6
recreatie-eenheden*	6,8 pp per 10 kamers	12	8,2
restaurant	16 pp per 100 m ² bvo	375 m ²	60
vergaderfaciliteiten	11 pp per 100 m ² bvo	350 m ²	38,5
bedrijfswoning**	2 pp per wooneenheid	1	2
personeel ***	n.v.t.	4	4
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen			146,3 (147)

* er is rekening gehouden met de parkeernorm van een drie sterren hotel, gezien het aanbod aan recreatieappartementen (dit is qua aanbod en voorzieningenniveau hiermee vergelijkbaar)

** er is uitgegaan van de minimale norm uit de normering, aangezien het een bedrijfswoning betreft en er daarom weinig tot geen woon - werkverplaatsingen plaats hebben

*** in de CROW-normering is rekening gehouden met parkeerplaatsen voor personeel. Op het recreatiebedrijf is daarnaast ook personeel aanwezig ten behoeve van de dierengerelateerde activiteiten, daarom wordt hiervoor extra parkeercapaciteit gecreëerd

Op basis van de bovengenoemde berekening van de behoefte zouden er in totaal 147 parkeerplaatsen benodigd zijn. In deze berekening is echter nog geen rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Er vindt op twee verschillende wijzen dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaats:

- Dubbelgebruik door gebruikers van het terras en gebruikers van het restaurant c.q. vergaderfaciliteiten. Het terras is uitsluitend in gebruik met warm weer; met deze weersomstandigheden zijn de ruimtes van het restaurant die in het gebouw zijn gelegen niet in gebruik. Daardoor behoeven voor het terras geen separate parkeerplaatsen te worden aangelegd.
- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen doordat het restaurant hoofdzakelijk in de avond in gebruik is en de vergaderfaciliteiten c.q. ruimten voor de horeca-activiteit hoofdzakelijk overdag. Het is niet verzekerd dat dit dubbelgebruik frequent plaatsheeft, daarom wordt in de berekening wel separaat uitgegaan van normen voor het restaurant en de vergaderfaciliteiten.

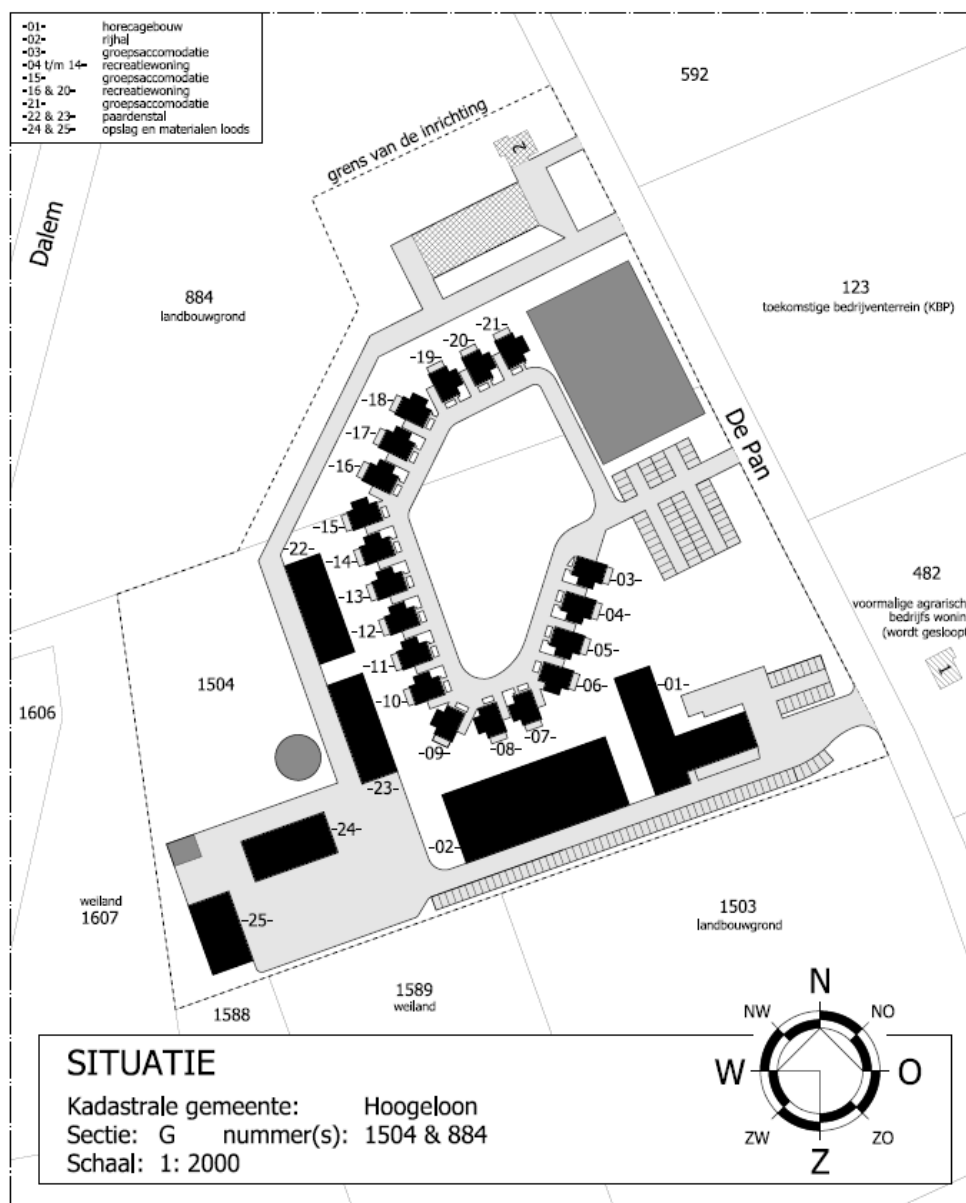
Gesteld kan worden dat het terras ook kan worden bezocht door derden, welke geen gebruik zouden maken van het restaurant. Ten aanzien hiervan kan worden geconcludeerd dat deze derden kunnen worden beschouwd als passanten, welke op de fiets naar het recreatiebedrijf toe komen. De groepsaccommodaties behoeven niet in de berekening van de parkeernormen te worden betrokken, aangezien deze accommodaties geen extra verkeer aantrekken. Deze accommodaties zijn namelijk in gebruik door de personen die gebruik maken van de eengezins-recreatiewoningen en recreatie-eenheden. De eenheden als vastgelegd in de berekening van de parkeerbehoefte zijn vastgelegd in de bestemmingsplanregels.

In totaal worden er 149 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Dit zijn twee parkeerplaatsen meer dan dat nodig is op basis van de berekening van de parkeerbehoefte. Dit is weergegeven op de afbeelding die navolgend is opgenomen. Paardentrailers kunnen op het terrein worden gestald. Vermeld is al eerder dat het voorliggende plan op onderdelen flexibel van aard is. Zodoende kan worden ingespeeld op de actuele behoeften van de markt c.q. kan het uiteindelijke bouwplan op details nog worden bijgesteld. Ook bevat het plan een fasering,

waardoor er niet vanaf het startpunt van het bedrijf alle parkeerplaatsen aanwezig hoeven te zijn. Ten aanzien van het parkeren geldt dat te allen tijde dient te worden voorzien in de realisatie van 'voldoende' parkeerplaatsen. 'Voldoende' houdt daarbij in dat wordt voldaan aan de parkeernorm zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Om dit juridisch-planologisch vast te leggen zijn hier in de bestemmingsplanregels nadere regels aan verbonden. In de regels wordt hierbij eveneens het criterium 'voldoende' gehanteerd.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.



Situatietekening recreatiebedrijf. Met een rode contour is weergegeven waar parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen dit per locatie betreft.

4 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De gemeente Bladel heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht

mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft het ontwikkelen van een recreatiebedrijf met paarden. Het initiatief is vanuit nationaal perspectief als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012 *Toetsingskader*

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er één regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het

radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt.

Conclusie

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

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

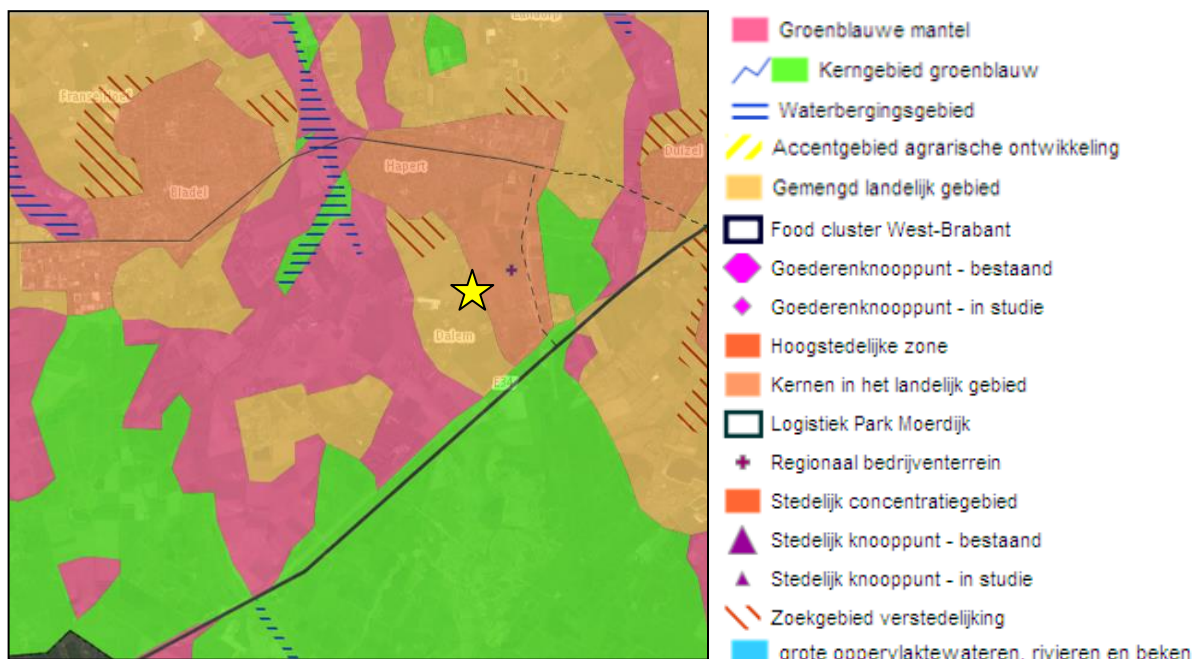
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld op 7 februari 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

In het licht van de voornoemde sturingsfilosofie van de Provincie worden voor Noord-Brabant achttien verschillende provinciale belangen onderscheiden. Deze provinciale belangen zijn in het ruimtelijke beleid vertaald door te sturen op vier verschillende ruimtelijke structuren. Het plangebied is volgens de Structurenkaart van de SVRO gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied'. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele gemengde landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging

varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De ligging van het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Beoordeling

Het voorliggende plan betreft de realisatie van een recreatiebedrijf met paarden (niet bezoekers intensief) als zelfstandige functie. In de SVRO wordt een dergelijk recreatief initiatief genoemd als zijnde mogelijk binnen het gemengde landelijke gebied indien gebruik wordt gemaakt van een vrijkomende locatie. In het onderhavige plan wordt hierbij aangesloten doordat een vrijkomende locatie, De Pan 2, is betrokken in de planontwikkeling.

De Provincie geeft bovendien aan dat enkel het gebruik maken van een dergelijke locatie niet automatisch leidt tot een passende ontwikkeling. Beoordeeld dient derhalve tevens te worden of het initiatief qua aard, schaal en functie passend is in de omgeving. Ten aanzien van de aard van het plan kan gesteld worden dat dit weliswaar een intensieve vorm van recreatie (met bijbehorende horeca) betreft, maar dat het binnen deze categorisering wel een van de minst intensieve gedaanten aanneemt. Beoogd wordt namelijk om zestien lodges, drie groepsaccommodaties, twaalf verblijfseenheden en dagrecreatieve voorzieningen te realiseren voor een specifieke doelgroep, namelijk de ruitersportrecreant. In vergelijking tot andere (verblijfs)recreatieve complexen in de omgeving en daarbuiten is het initiatief dan ook niet bedoeld voor 'massatoerisme' met de bijbehorende hinder. Beoogd wordt om een niche in de recreatiemarkt te bedienen en om deze doelgroep optimaal te faciliteren. De aanwezigheid van paarden nabij de recreatiewoningen vormt daarbij een belangrijke component in het plan. Ten behoeve van het welzijn van deze dieren is het niet gewenst om hier continue een jachtige, bedrijvige of luidruchtige omgeving omheen te creëren, zoals bij sommige andere verblijfsrecreatieve complexen het geval is. Ook met de locatiekeuze van het initiatief is gepoogd om, ondanks de toch al relatief kleinschalige opzet van het plan (gering aantal recreatiewoningen), hinder naar de omgeving te voorkomen. Zo is het plangebied gelegen ten westen van het in ontwikkeling zijnde regionale bedrijventerrein 'Kempisch Bedrijvenpark' (KBP). Op dit terrein wordt grootschalige bebouwing gerealiseerd voor bedrijven die in een relatief hoge milieucategorie vallen. Het KBP richt zich met de achterzijden van de bebouwing naar het omliggende gebied. Gesteld kan worden dat een recreatiebedrijf met paarden dan ook weinig negatieve effecten heeft op dit terrein omdat het, mede door de afwezigheid van frequente verbindingen tussen dit bedrijventerrein en de omgeving, een geïsoleerde ligging heeft. In het stedenbouwkundig plan voor het recreatiebedrijf is bewerkstelligd dat de ruimtelijke oriëntatie van het initiatief op de oostzijde, de achterkanten van de bedrijfsbebouwing, plaatsheeft. In het gehele voor de recreatieve sector aantrekkelijke gebied ten zuiden van de kernen Bladel en Hapert zijn, door de nabije ligging van het KBP, geen bestaande bouwpercelen aanwezig die zich kenmerken door deze grote mate van geïsoleerdheid en relatief lage ruimtelijke impact van een dergelijk initiatief op het landschap.

Wat betreft de schaal en functie van het initiatief kan worden gesteld dat dit zich goed verhoudt tot het ter plaatse aanwezige gemengde landelijke gebied. Weliswaar neemt het recreatiebedrijf een groot oppervlak in beslag, maar deze opzet zorgt er voor dat de bebouwingsdichtheid relatief laag blijft. Door een lage bebouwingsdichtheid blijft de ruimtelijke impact van het initiatief beperkt. Clustering van de bebouwing zou leiden tot een compacter en kleinschaliger plan, echter zou dit minder goed passen in de omgeving. Door een meer gespreide opzet van de bebouwing wordt een landschappelijke overgang gevormd tussen het dichtbebouwde KBP en het lossere bebouwingsbeeld van de bebouwingsconcentratie Dalem – Ganzestraat – De Pan. Het toevoegen van een recreatieve functie in het buitengebied is daarnaast een verbetering van de (milieu)kwaliteit van de omgeving, omdat gelijktijdig de rechten voor het vestigen van een intensieve veehouderij aan De Pan 2 worden opgeheven. Op het aspect zorgvuldig ruimtegebruik wordt nader ingegaan bij de toetsing aan de Verordening ruimte 2014.

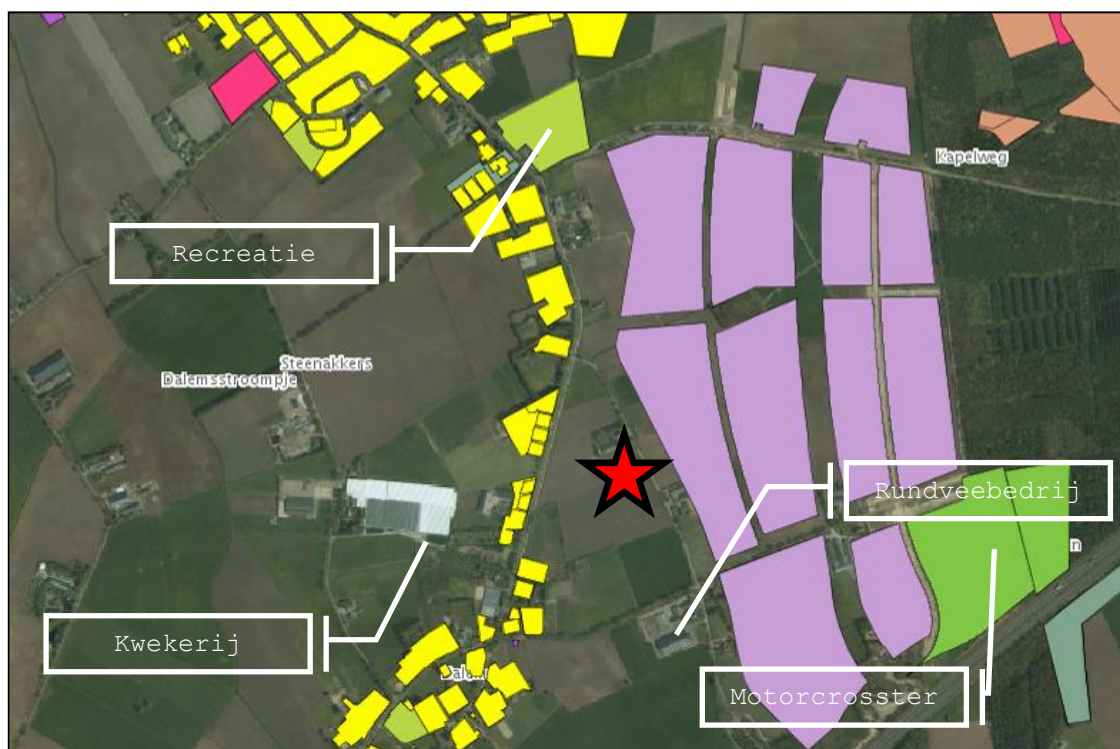
Conclusie

Het voorliggende initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014, 2014

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.



Functiekaart van de omgeving van het plangebied. Met kleuren zijn de diverse voorkomende niet-agrarische functies weergegeven (geel = wonen, paars = bedrijventerrein, lichtgroen = recreatie, groen = groenvoorzieningen, roze = cultuur en ontspanning, bruin = maatschappelijke voorziening). Het plangebied is geduid met een ster.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Verordening ruimte 2014.

Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 7.1: Beschrijving gemengd landelijk gebied

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een gemengd landelijk gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen grond aan dat ten behoeve van een goede

ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. De toelichting bevat hierover een verantwoording.



Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines

-  Aanduiding - zoekgebied voor windturbines
-  Aanduiding - vestigingsgebied glastuinbouw
-  Aanduiding - teeltgebied Zundert
-  Aanduiding - maatwerk glastuinbouw
-  Structuur - gemengd landelijk gebied
-  Aanduiding - beperkingen veehouderij

Uitsnede uit de kaart Agrarische ontwikkeling van de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is globaal weergegeven met een rode contour. Bron: provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is gelegen ten oosten van de bebouwingsconcentratie Dalem - Ganzestraat. In deze bebouwingsconcentratie komen verschillende typen functies voor. Zo zijn er verschillende vormen van wonen in het lint, is er sprake van agrarische bedrijvigheid en is er sprake van niet-agrarische bedrijvigheid zoals een recreatieve functie. Op de hiervoor weergegeven functiekaart is aan de hand van de bestemmingen van gronden zichtbaar dat in het lint aan de Ganzestraat – Dalem diverse niet-agrarische functies voorkomen. Gesteld kan worden dat reeds sprake is van een gemengde plattelandseconomie. Ten oosten van het plangebied is het KBP gelegen, dit is een grootschalig bedrijventerrein gericht op het laten vestigen van bedrijven uit relatief hoge milieucategorieën. Het gebied is door het versnipperd voorkomen van diverse milieugevoelige functies, de doorsnijding door grootschalige infrastructuur (w.o. KBP) en de aanwezigheid van diverse kleinschalige en te behouden landschapselementen niet langer geschikt om te dienen als gebied waar in hoofdzaak een agrarische economie wordt nagestreefd. Als gevolg van sectorale (milieu)regulering ten aanzien van bovengenoemde aspecten kan het gebied namelijk niet langer efficiënt en op rationele wijze worden benut door moderne landbouwbedrijven. Daarnaast zijn in en om de bebouwingsconcentratie Dalem-Ganzestraat veel initiatieven die ontwikkeld worden voor niet-agrarische functies. De meeste initiatieven, waaronder het voorliggende initiatief, hebben een relatie met de realisatie van het KBP. Dat wil zeggen dat door de komst van het KBP er agrarische bedrijven zijn die verplaatst moeten worden, van functie veranderen of stoppen met agrarische activiteiten. Daarnaast speelt de uitbreidingslocatie ten zuiden van Hapert een belangrijke rol in de toekomst van de aanwezige bebouwingsconcentratie en het omliggende gebied. Geconstateerd wordt dat de ruimtelijke dynamiek in het gebied passend is bij het beeld van een gemengd landelijk gebied. De gemeente Bladel heeft in de Gebiedsvisie 'Buitengebied in ontwikkeling, Dalem – Ganzestraat – De Pan' expliciet aangegeven om de ruimtelijke dynamiek die een gevolg is van de ontwikkeling van het KBP zoveel mogelijk te faciliteren. Het aanwijzen van het gebied als gemengd landelijk gebied is passend binnen deze strategie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het gebied rondom de bebouwingsconcentratie 'Dalem – Ganzestraat – De Pan' is aan te merken als gemengd landelijk gebied. Een recreatiebedrijf met paarden is een niet-agrarische functie die passend is in een gemengd gebied.

Artikel 7.10: Regels voor niet-agrarische functies

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat is gelegen in het gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische ruimtelijke functie, mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
- b. dit bijdraagt een past binnen het beleid voor de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie als bedoeld in artikel 7.1;
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorende tot de milieucategorie 3 of hoger;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op de langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5000 m²;
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft de vestiging van een recreatiebedrijf met paarden, een niet-agrarische functie, met drie verschillende bedrijfsonderdelen. Het eerste bedrijfsonderdeel betreft de ontwikkeling van een verblijfsrecreatief terrein (met daarbij het houden van paarden), het tweede bedrijfsonderdeel een dagrecreatieve voorziening en het derde bedrijfsonderdeel een horeca-activiteit. Ten aanzien van het onderhavige plan kan het volgende worden gesteld ten aanzien van de gestelde normen:

- a. de oppervlakte van het totale plangebied bedraagt circa 6 hectare, dit is inclusief de gronden aan De Pan 2 waar het bestaande agrarische bouwperceel gedeeltelijk wordt verwijderd. Deze gronden worden bestemd voor uitsluitend een agrarische bodemexploitatie. De oppervlakte van het recreatiebedrijf met paarden bedraagt circa 4 hectare. Dit oppervlak komt uit boven de gestelde norm. Verwezen wordt naar art. 7.13, waar een afwijkmogelijkheid van de norm wordt gegeven;
- b. een recreatiebedrijf met paarden is een type functie dat bijdraagt aan een gemengde plattelandseconomie. In de gemengde plattelandseconomie is volgens de SVRO naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etcetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. De beoogde ontwikkeling kan worden aangemerkt als een zelfstandige recreatieve functie op een vrijkomende locatie. Verwezen wordt naar de toelichting zoals gegeven bij de toetsing aan de SVRO;
- c. in het vigerende bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van De Pan 2. Uitsluitend op het zuidelijke deel van dit bouwvlak is bebouwing aanwezig in de vorm van

een bedrijfswoning en een stal. Deze bebouwing wordt in het kader van het principe zorgvuldig ruimtegebruik betrokken in de ontwikkeling. Er is derhalve geen sprake van overtollige bebouwing. Het noordelijk deel van het bouwvlak wordt middels het onderhavige plan geamoveerd;

- d. een recreatief bedrijf dat verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve activiteiten aanbiedt wordt in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' benoemd als 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' (SBI-2008: 552). Dit type bedrijven valt in milieucategorie 3.1. Maatgevend aspect vormt hierbij het aspect geluid, met een hindercontour van 50 meter. In de VNG-brochure wordt uitgegaan van 'een gemiddeld nieuw bedrijf', dit is een bedrijf dat voldoet aan de standaard die in de branche geldt. Van de gegeven richtafstand kan worden afgeweken, indien uit nader onderzoek blijkt dat in de voorliggende situatie een andere richtafstand aanvaardbaar is. Ten behoeve van het voorliggende plan is het aspect geluid (industrielawaai) nader onderzocht, de resultaten worden weergegeven in paragraaf 5.7. Gebleken is dat het recreatief bedrijf ruimschoots voldoet aan de normen. Gesteld kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat, welk doel met de Verordening ruimte wordt nagestreefd. Daarnaast kan worden gesteld dat in artikel 7.13 afwijkende regels worden gegeven voor recreatieve bedrijven. Gezien de categorisering van dit type bedrijven in de VNG-brochure kan worden gesteld dat het provinciale beleid daarmee expliciet beoogd dat van deze regel voor de maximale voorkomende milieucategorie kan worden afgeweken bij recreatieve bedrijven;
- e. in het plangebied wordt één recreatiebedrijf mogelijk gemaakt dat bestaat uit drie verschillende bedrijfsonderdelen. Een recreatiebedrijf betreft een 'aaneengesloten terrein ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van dag- of verblijfsrecreatie, met de daarbij behorende voorzieningen'. Alle drie de bedrijfsonderdelen, gevestigd op een aaneengesloten terrein, vallen binnen deze definitie. Zo is het terrein met de 16 verblijfslodges en daarnaast de 12 separate eenheden aan te merken als 'verblijfsrecreatie', is het bedrijfsgebouw (bestemd voor zowel gasten van het van de verblijfsrecreatieve eenheden, bezoekers voor de horeca-activiteit als gebruikers vergaderruimten) aan te merken als 'dagrecreatie' en valt het daarbij houden van paarden aan te merken als 'daarbij behorende voorziening'. Het houden van paarden vormt onderdeel van de bedrijfsmatige exploitatie van het recreatief bedrijf en is derhalve niet aan te merken als een 'agrarisch verwant bedrijf', onder welke definitie zelfstandige paardenhouderijen worden geschaard. Het onderdeel van het bedrijf dat gericht is op het houden van paarden is namelijk geen zelfstandig bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven. Ook is de paardenhouderij niet aan te merken als een 'agrarisch bedrijf'. Onder agrarisch bedrijf wordt verstaan een 'inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf'. Er is ter plaatse van het plangebied wel sprake van een inrichting krachtens artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer, echter zijn de bedrijfsmatige activiteiten niet gericht op het voortbrengen van producten door het houden van dieren. De activiteit 'houden van paarden' heeft tot doel om aan ruitersportrecreanten die gebruik maken van de verblijfsrecreatieve voorzieningen en die geen eigen paard bezitten, gedurende hun verblijf te voorzien in een paard (huur). Ten behoeve van de gehele inrichting, welke wordt gevormd door het gehele recreatiebedrijf, is bepaald hoeveel volwassen paarden aanwezig mogen zijn en hoeveel pony's aanwezig mogen zijn. Uit de bestemmingsplanregels,

waarop in Hoofdstuk 7 nader wordt ingegaan, blijkt dat maximaal 100 paarden aanwezig mogen zijn. Gesteld kan worden dat derhalve sprake is van het houden van paarden welke gericht is op de recreant. In de regels is het totaal aantal aanwezige paarden binnen de inrichting bepaald, dit is inclusief de paarden die recreanten zelf meenemen. Gezien het aantal van 16 lodges (max. 6 personen per lodge) en 12 verblijfseenheden (max. 2 personen per eenheid) kunnen in principe, bij een maximale bezetting en het uitgangspunt dat iedereen een eigen paard meeneemt, 120 paarden op het bedrijf aanwezig zijn. In het kader van de bedrijfsmatige exploitatie wordt er daarom op gestuurd dat niet iedere ruitersportrecreant een paard meeneemt (zodat de maximale situatie niet ontstaat), danwel dat er zelf een bepaald maximum aan paarden wordt gehouden. In het stedenbouwkundig ontwerp is geborgd dat de drie bedrijfsonderdelen in ruimtelijke samenhang met elkaar functioneren, zodat er feitelijk geen bedrijfssplitsing mogelijk is.

- f. binnen het plangebied wordt geen zelfstandige kantoorfunctie mogelijk gemaakt;
- g. binnen het plangebied wordt geen zelfstandige detailhandel mogelijk gemaakt;
- h. aan dit lid hoeft niet te worden getoetst, aangezien niet aan de norm van 5000 m² hoeft te worden voldaan bij gebruikmaking van de afwijkingsregeling. Gesteld kan echter worden dat de ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn wel passend is binnen het ruimtebeslag van circa 4 hectare (grootte bestemming 'recreatie').
- i. Een grootschalige ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling waarbij het aantal te verwachten bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 150.000 per jaar bedraagt. Het beoogde recreatiebedrijf valt niet aan te merken als een grootschalige ontwikkeling. Dit blijkt uit de cijfers van de navolgende tabel. Uit deze cijfers blijkt dat wanneer het bedrijf in zijn in zijn geheel is gerealiseerd er sprake is van een totaal van 54.237 bezoekers en overnachtingen per jaar. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de norm.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Horeca bezoek											
bezoekers binnen	14.820	19.734	22.308	24.024	25.740	26.598	27.456	28.314	29.172	29.172	29.172
bezoekers terras	11.700	12.480	13.065	14.040	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625
Totaal bezoekers	26.520	32.214	35.373	38.064	40.365	41.223	42.081	42.939	43.797	43.797	43.797
Overnachtingen											
appartementen	2.940	3.150	3.570	3.675	3.780	3.885	3.990	4.095	4.200	4.200	4.200
lodges	-	-	1.170	1.326	2.496	2.652	3.978	4.446	6.240	6.240	6.240
Totaal overnachtingen	2.940	3.150	4.740	5.001	6.276	6.537	7.968	8.541	10.440	10.440	10.440
Totaal	29.460	35.364	40.113	43.065	46.641	47.760	50.049	51.480	54.237	54.237	54.237

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de normstelling en voorwaarden van artikel 7.10 Vr, met uitzondering van de oppervlakte van het bestemmingsvlak. Hiervoor wordt verwezen naar de afwijkingsbepaling onder 7.13 Vr.

Artikel 7.13: Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven

Toetsingskader

In afwijking van art. 7.10, eerste lid, onder a kan een ruimtelijk plan dat is gelegen in het gemengd landelijk gebied, voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, waarbij geen maximale oppervlaktemaat wordt bepaald. Voorwaarde voor de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein is dat is geborgd dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.

Beoordeling

Het recreatiebedrijf met paarden omvat een oppervlakte van 4 hectare. Binnen dit oppervlak wordt eveneens voorzien in landschappelijke inpassing. Deze omvang is mogelijk binnen de normen van de Verordening ruimte 2014. In de bestemmingsregels en middels een anterieure overeenkomst is de bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiebedrijf geborgd.

Conclusie

Voldaan wordt aan de normstelling als vastgelegd in artikel 7.13 Vr.

*Hoofdstuk 2: Algemene regels*Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*Toetsingskader*

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte is aangegeven dat een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Aangegeven is dat in ieder geval sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit principe houdt in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Beoordeling

Ten aanzien van de toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, als vastgelegd in artikel 3.1, kan worden gesteld dat:

- a. het initiatief is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied en daarnaast gebruik maakt van een bestaand bouwperceel dat gelegen is aan De Pan 2;
- b. het op grond van het vigerende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag aan De Pan betreft uitsluitend het onder a. genoemde bestaande bouwperceel. De juridische en feitelijke mogelijkheden ontbreken om het gewenste recreatiebedrijf met paarden binnen dit toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Dit zal worden verantwoord met gebruikmaking van het begrip 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

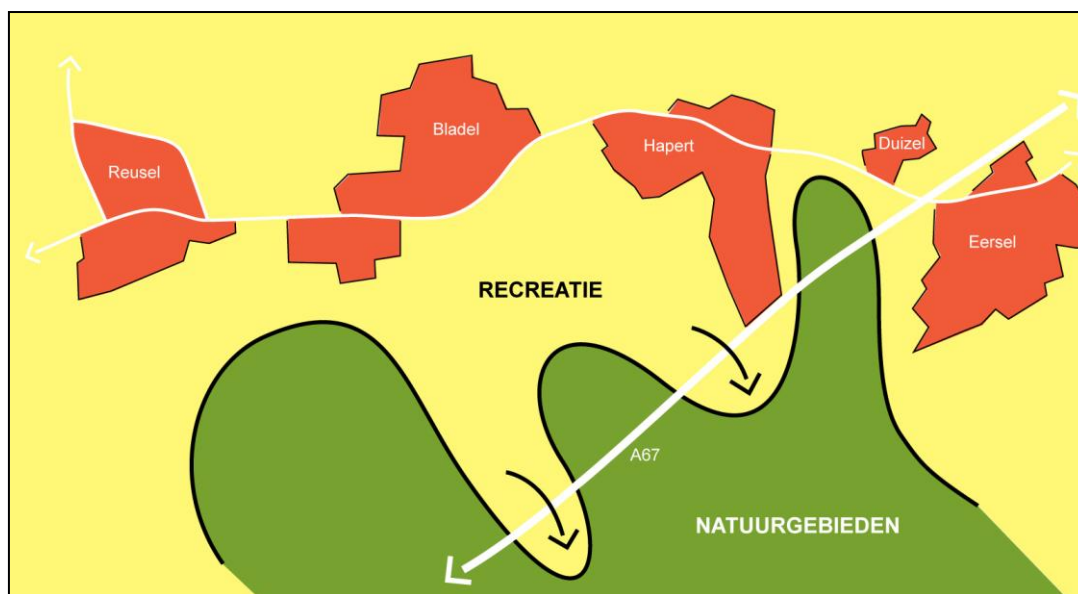
Het begrip 'zorgvuldig ruimtegebruik' is geïntroduceerd in het Streekplan Noord-Brabant 2002. Het doel van het principe is door middel van het ruimtelijk beleid bij te dragen aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Voor de overzienbare toekomst houdt dit in dat bij het ruimtelijk faciliteren van nieuwe (economische) ontwikkelingen meer aandacht moet worden geschonken aan ecologische en sociaal-culturele aspecten dan voorheen. Met andere woorden: we moeten de ruimte zorgvuldiger gebruiken. Er zijn in het Streekplan vijf verschillende beleidslijnen geformuleerd om 'zorgvuldiger ruimtegebruik' te realiseren: meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen. Op de beleidslijn 'zuinig ruimtegebruik' na, zijn de beleidslijnen vertaald in andere regels uit de Verordening ruimte 2014. Zuinig ruimtegebruik betekent dat economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Ontkoppeling dus van economische groei en groei van het ruimtebeslag. Het gaat erom optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden de bestaande bebouwde ruimte (opnieuw en) beter te benutten.

In de opvolger van het Streekplan, de SVRO, is de term 'zuinig ruimtegebruik' komen te vervallen; een zuiniger gebruik van de ruimte houdt immers niet automatisch in dat dit leidt tot een zorgvuldiger gebruik van de ruimte. In de SVRO wordt aangegeven dat zorgvuldig ruimtegebruik in dezen inhoudt dat eerst wordt gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek om nieuwe ruimte aan te snijden. Zorgvuldig ruimtegebruik gaat dus, bij het zoeken naar de best mogelijke plek, verder dan alleen het fysieke grondgebruik zoals het maximaliseren van het gebruik per vierkante meter. Het gaat ook om het indirecte gebruik van de ruimte, bijvoorbeeld als gevolg van milieuzones of horizonvervuiling. Daarnaast gaat het om een zorgvuldig gebruik van ruimte in de tijd. Samengevat gaat het om een efficiënt gebruik in het heden en het beschermen van mogelijkheden voor de toekomst. Ten behoeve van de ontwikkeling van het voorliggende plan zijn de mogelijkheden voor een zorgvuldig gebruik van de ruimte in beeld gebracht. De leidende principes worden navolgend weergegeven.

1. Situering recreatiebedrijf in regionaal perspectief

Het plangebied is gelegen in een gemengd landelijk gebied dat is gelegen ten zuiden van het kralensnoer aan verstedelijkte dorpskernen Reusel – Bladel – Hapert – Duizel – Eersel. Aan weersijden van de provinciale weg zijn woon- en werkgebieden gelegen. Ten zuiden van dit gemengd landelijk gebied zijn, aan de andere zijde van de A67, natuurgebieden

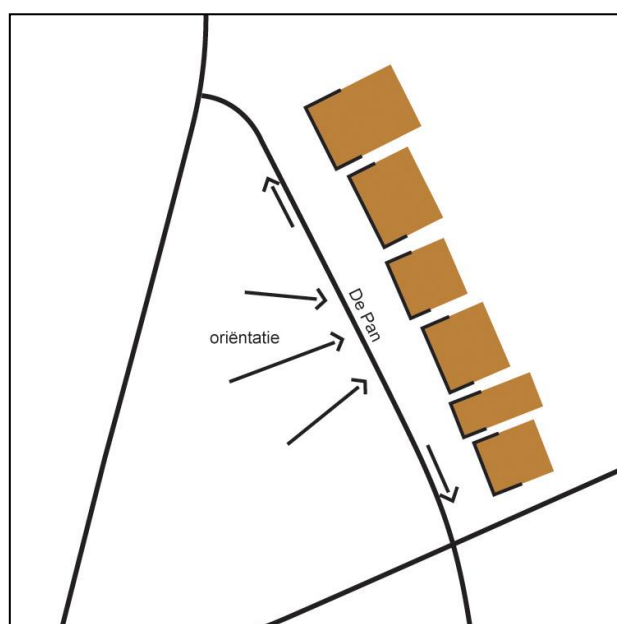
gelegen die aantrekkelijk zijn voor de recreant (pullfactor). Het bieden van een verblijfsrecreatieve omgeving is zowel binnen het bestaand stedelijk gebied (vanwege het versteende en drukke karakter van de omgeving) als in de natuurgebieden (vanwege de aanwezigheid van kwetsbare waarden) niet gewenst. Nabijheid van deze omgevingen is voor de recreant wel gewenst. Het gemengd landelijk gebied tussen deze omgevingen is dan ook geschikt voor recreatieve functies. In het gebied ten zuiden van Bladel komen dan ook relatief veel verblijfsrecreatieve functies voor. De natuurgebieden zijn voor de recreant bereikbaar middels overgangen over de A67.



1. Situering recreatiebedrijf in regionaal perspectief

2. Oriëntatie recreatiebedrijf op aangetast landschap

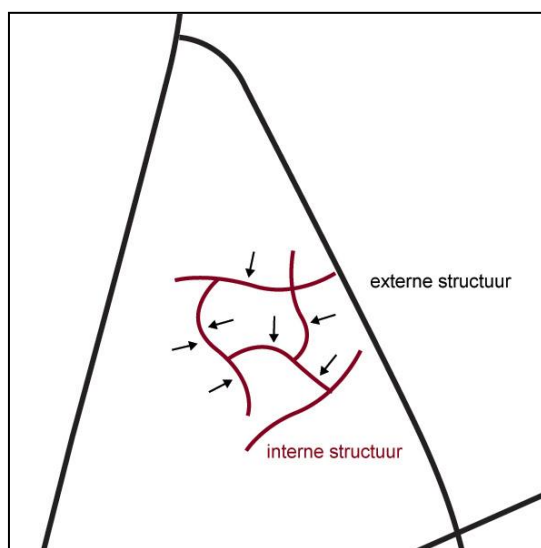
Ten oosten van het plangebied is het KBP in ontwikkeling. Het oorspronkelijke landschap is hierdoor aangetast. Het KBP ligt als het ware 'met de rug' naar het plangebied toe. Het recreatiebedrijf geeft dan ook geen hinder in deze richting en vormt vanuit het oosten dan ook geen horizonvervuiling. Deze situatie doet zich binnen het gebied tussen de kernen en de natuurgebieden niet op een andere locatie voor.



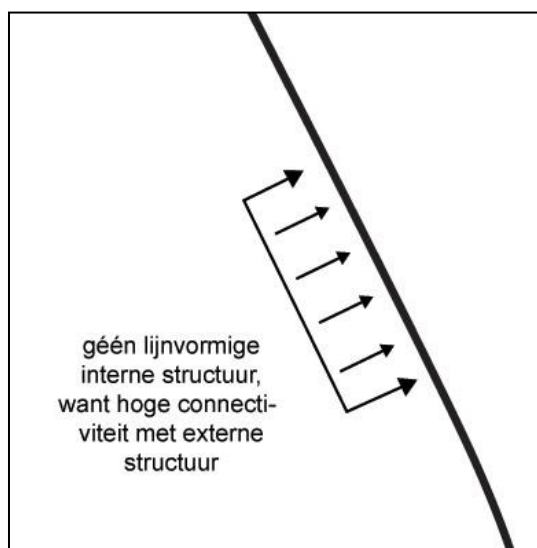
2. Oriëntatie recreatiebedrijf op aangetast landschap

3. / 4. Ruimtelijke structuur aansluiten op behoefte

Een verblijfsrecreant is vaak niet uit de nabije omgeving afkomstig. In een relatief vreemde omgeving is de recreant op zoek naar een zeker groepsgevoel (gelijkgestemden), rust en veiligheid. Dit heeft tot gevolg dat veel recreatieparken maar bijvoorbeeld ook campings dan ook niet naar buiten zijn gericht, maar naar binnen. Het realiseren van een interne ruimtelijke structuur (paden, oriëntatie bebouwing, beslotenheid) draagt bij aan de behoefte van de recreant. De weg De Pan vormt een lijnvormige structuur. Het realiseren van een parallel lopende lijnvormige structuur als zijnde de interne structuur van het recreatiepark is niet gewenst, vanwege de hoge connectiviteit van de aanliggende verblijfseenheden met de externe structuur. Het creëren van een interne structuur gaat altijd samen met een minder intensief gebruik van de ruimte.



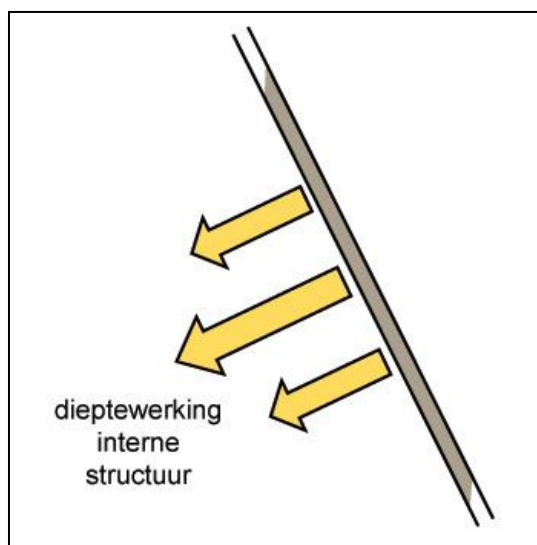
3. Interne ruimtelijke structuur



4. Géén lijnvormige interne structuur

5. Dieptewerking interne structuur

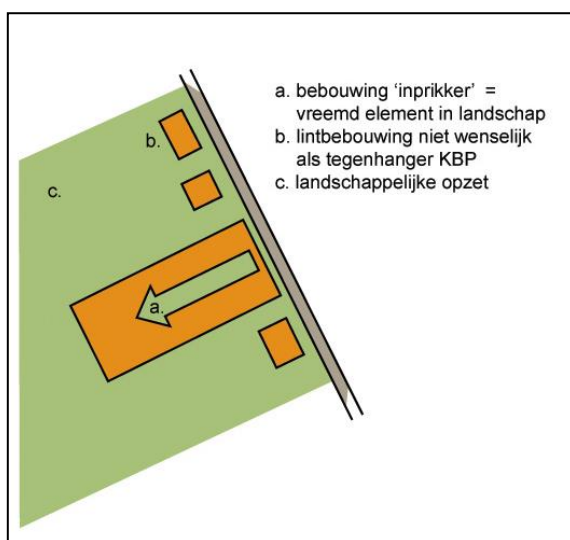
Doordat de invloed van exogene factoren zoveel mogelijk dient te worden voorkomen, en deze factoren zich met name bevinden op de aangrenzende openbare weg, is het van belang de te realiseren interne ruimtelijke structuur diepte mee te geven ten opzichte van de openbare weg.



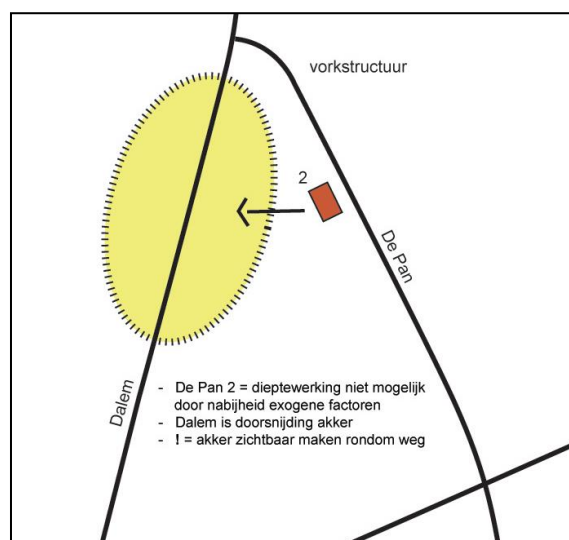
5. Dieptewerking interne structuur

6. Bebouwingsmogelijkheden

De bebouwingsmogelijkheden van het recreatiepark worden afgestemd op de interne ruimtelijke structuur. Dit is op een aantal wijzen mogelijk. Het meest voor de hand ligt het rondom bebouwen van een 'haakse inrikker' van de openbare weg. Een dergelijke bebouwingsconcentratie is echter niet passend in het oorspronkelijke (zand)landschap, welke een ontwikkeling kent van lintbebouwing langs de weg. In de voorliggende situatie is het creëren van lintbebouwing uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk als tegenhanger van de grootschalige bebouwing van het KBP. Voor de hand ligt een meer landschappelijke opzet van het recreatiepark, welke een meer 'speelse' mix vormt tussen de voornoemde twee bebouwingsvormen.



6. Bebouwingsmogelijkheden



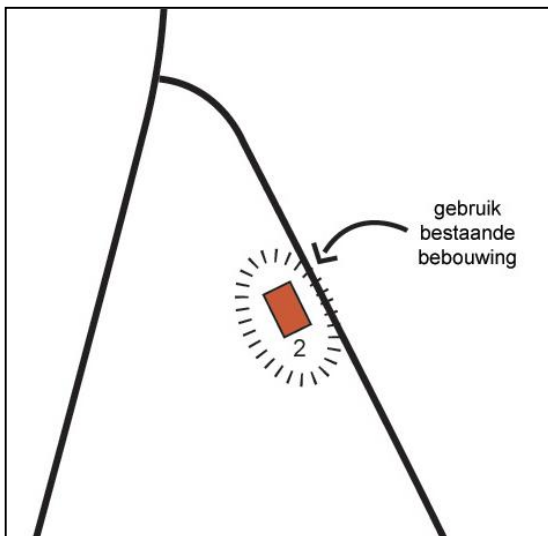
7. Beperking mogelijke dieptewerking

7. Beperking mogelijke dieptewerking

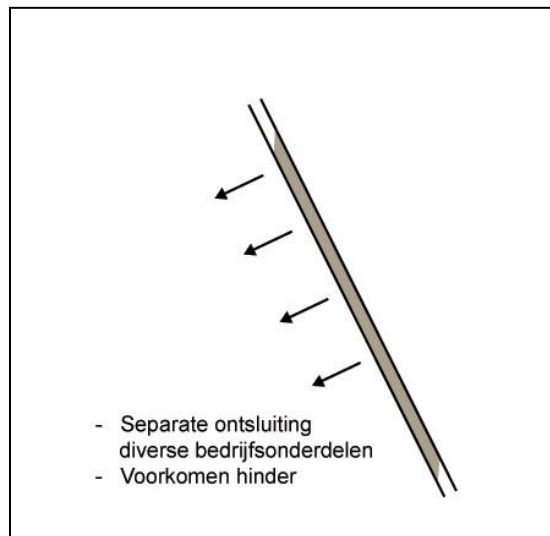
Losstaand van de eigendomssituatie in het gebied, kent de ruimtelijke structuur van het gebied Dalem – Ganzestraat – De Pan beperkingen voor de benodigde dieptewerking om de interne structuur te realiseren. Zo bevindt het plangebied zich binnen een zogenoemde vorkstructuur, waardoor De Pan en de weg Dalem op elkaar toelopen. Het plangebied volgt deze driehoekige structuur. Door de nabijheid van exogene factoren aan de Dalem is in het noorden van het plangebied geen grote dieptewerking mogelijk. Daarnaast geldt dat het plangebied is gelegen op het voormalige 'bouwland van Dalem'. Deze voormalige open akker is nadien doorsneden door de diagonaal lopende 'moderne' weg Dalem. Deze 'verstoorder' van de structuur biedt echter kansen om de doorsneden kenmerken van de akker beleefbaar te maken. Van belang is dan wel dat aan de Dalem zelf geen bebouwing wordt opgericht en dat toe te voegen landschapselementen bijdragen aan het beleefbaar maken van de oude akker.

8. Gebruik maken bestaande bebouwing

In het voorliggende plan wordt beoogd om zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaand stedelijk ruimtebeslag. Deze is binnen het plangebied aanwezig in de vorm van de stal en bedrijfswoning aan De Pan 2. Deze bebouwing blijft ongewijzigd in stand en wordt opnieuw in gebruik genomen.



8. Gebruik maken bestaande bebouwing



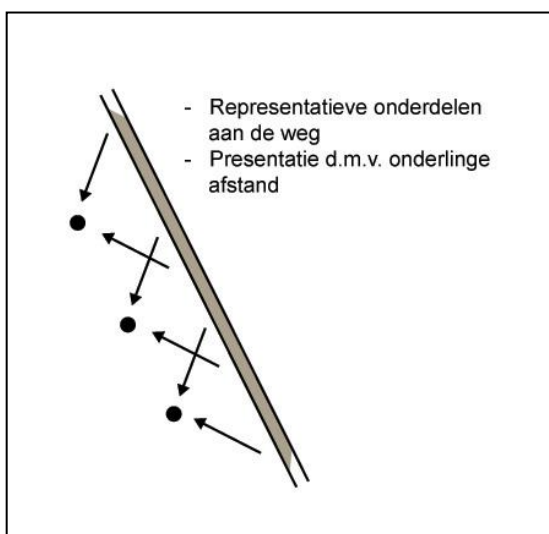
9. Ontsluiting diverse bedrijfsonderdelen

9. Ontsluiting diverse bedrijfsonderdelen

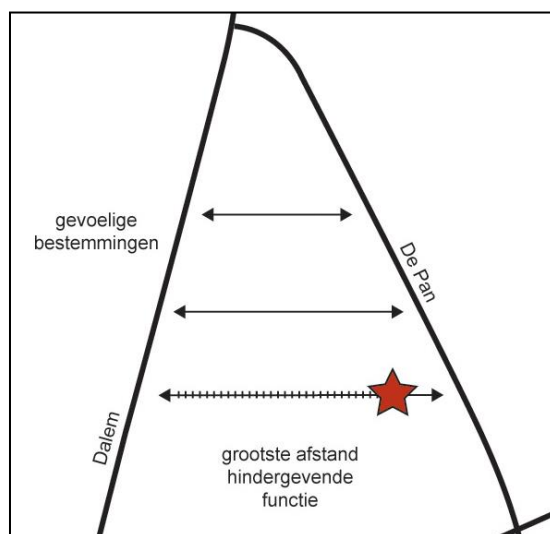
Het recreatiebedrijf met paarden kent verschillende bedrijfsonderdelen. Om de diverse onderdelen niet met elkaar te laten conflicteren, met name met betrekking tot verkeersstromen, is het van belang dat ieder onderdeel een eigen ontsluiting krijgt op De Pan. Op die wijze behoeven bezoekers van de horeca- en vergadergelegenheid de ruitersportrecreanten die gebruik maken van de verblijfseenheden elkaar niet tot last te zijn. Uit verkeerskundige overwegingen dienen de verschillende inritten op een redelijke afstand van elkaar te worden gesitueerd.

10. Representatie recreatiebedrijf

Om het recreatiebedrijf zich te laten presenteren aan de openbare ruimte worden de representatieve gebouwen en overige functies geplaatst nabij de weg De Pan. Om de gebouwen tot hun recht te laten komen is het van belang dat ze van enige afstand kunnen worden gezien. Het is dan van belang om een ruime onderlinge afstand tussen de gebouwen aan te houden.



10. Representatie recreatiebedrijf

11. Situering hindergevende functie
recreatiebedrijf

11. Situering hindergevende functie recreatiebedrijf

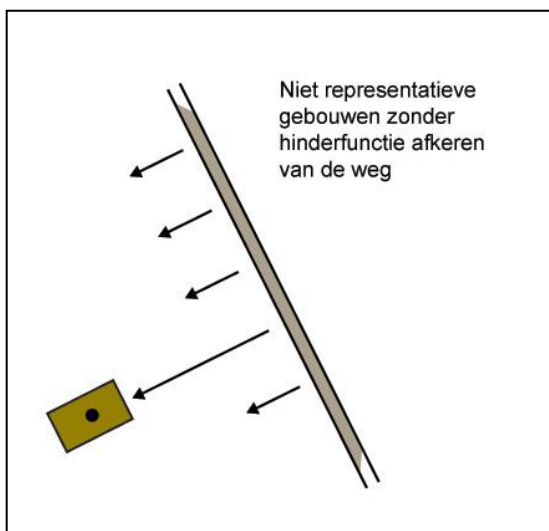
Het bedrijfsonderdeel van het recreatiebedrijf met de grootste hindergevende functie wordt gevormd door het horeca- en vergadergebouw. Om hinder voor gevoelige bestemmingen te voorkomen, wordt deze functie op een zo groot mogelijke afstand geplaatst van deze bestemmingen aan de Dalem. Gezien de voornoemde vorkstructuur is de grootste afstand gelegen in het uiterste zuiden van het plangebied.

12. Niet representatieve gebouwen zonder hinderfunctie

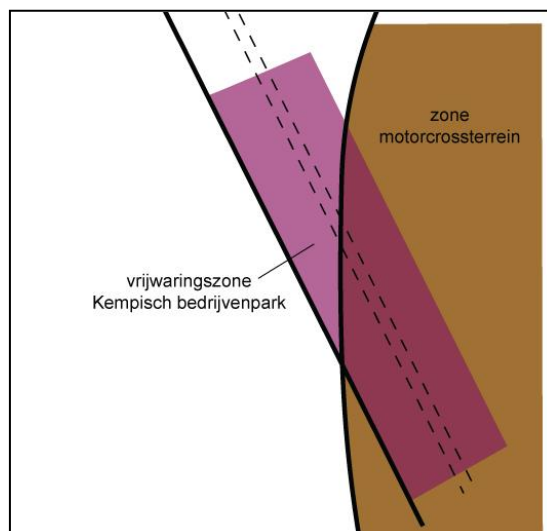
De niet representatieve gebouwen zonder een hindergevende functie worden zover mogelijk van de openbare weg opgericht. Zodoende ontstaat een goed straat- en bebouwingsbeeld. Dit houdt in dat deze gebouwen, bijvoorbeeld de materiaalloodsen, zo westelijk mogelijk worden gebouwd.

13. Milieuzones: zone motorcrossterrein en vrijwaringszone Kempisch bedrijvenpark

Uit gezondheidsoverwegingen en uit milieuregelgeving zijn het nabij gelegen motorcrossterrein "De Ketelberg" en het KBP gezoneerd. Vanuit het KBP geldt, vanaf de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming, een contour van 100 meter. De grootte van de zone van het motorcrossterrein is recent onderwerp geweest van een gerechtelijke procedure. Uit deze procedure is gebleken dat de zone als opgenomen in "Bestemmingsplan KBP 2008 herziening 2012 geluidszone motorcrossterrein" niet zorgvuldig is. Het onderhavige plan is daarom niet gebaseerd op de laatst vastgestelde zone als opgenomen in dat bestemmingsplan, maar op de enige op dit moment wettelijk geldende geluidszone. Deze zone is opgenomen in de milieuvergunning voor het motorcrossterrein. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de ligging van deze zone. De contour van deze zone raakt het zuidoostelijke deel van het plangebied.



12. Niet representatieve gebouwen zonder hinder



13. Milieuzones

Gesteld kan worden dat op basis van de gehanteerde definitie van zorgvuldig ruimtegebruik dit in het voorliggende plan is toegepast. De juridische en feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren. Door het grotere ruimtebeslag, zoals hiervoor verantwoord, ontstaat een recreatiebedrijf met een hoge gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Ten opzichte van de omgeving geldt eveneens dat de belevingswaarde van het bedrijf op deze

wijze hoger is dan wanneer zou worden gekozen voor een compacte opzet. Met het ontwerp is eveneens rekening behouden met sociaal-culturele (zichtbaar houden doorsnijding cultuurhistorisch element 'akker') en ecologische componenten (aanleg landschapselementen, creëren nieuwe en meer habitats dan open intensief gebruikte akker).

- c. het initiatief betreft de realisatie van een stedelijke ontwikkeling, zodat dient te worden getoetst aan de ladder duurzame verstedelijking. Deze toetsing zal plaatshebben in paragraaf 5.11 van deze toelichting;
- d. gebouwen en bijbehorende bouwwerken worden opgericht binnen het bouwperceel. Een bouwperceel is een '(virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, waarbij de gebouwen alleen zijn toegelaten binnen de bouwvlakken op het perceel terwijl buiten de bouwvlakken ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan'. Niet bepaald is dat de gebouwen ook dienen te worden opgericht binnen een bestaand bouwperceel. Gesteld kan worden dat op basis van deze regel een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dat gebouwen mogelijk maakt dient te voorzien in een bouwperceel conform de provinciale definitie. Hierin wordt voor het voorliggende project voorzien, het bouwen van gebouwen is uitsluitend mogelijk binnen de daarvoor aangewezen delen van het plangebied. Er is geen sprake van een concentratie van bebouwing binnen dit bouwperceel, omdat dit niet bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik. Uit landschappelijk oogpunt is het van belang om de bestaande (geo)morfologische structuur te benadrukken; het geconcentreerd oprichten van bebouwing heeft een grotere ruimtelijke impact op de openheid dan het verspreid oprichten van bebouwing.

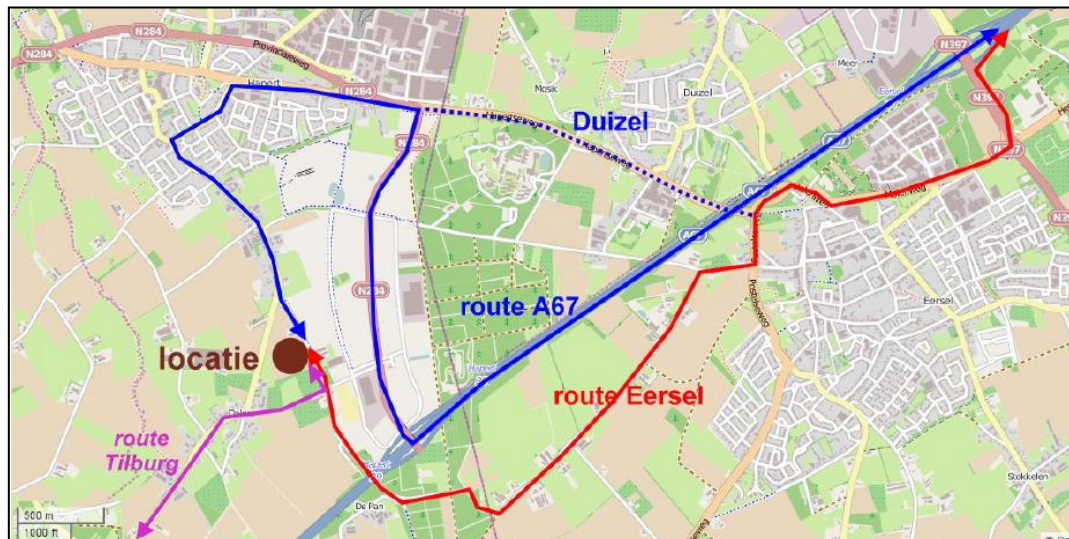
Ten aanzien van de toepassing van het principe van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, als vastgelegd in artikel 3.1, kan worden gesteld dat:

- a. in het bestemmingsplan is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de genoemde aspecten. Hierop wordt in Hoofdstuk 5 van deze toelichting teruggekomen;
- b. de beoogde ontwikkeling passend is in de omgeving, gelet op met name de toekomstige functie van de omgeving. Op dit moment wordt het naastgelegen KBP gerealiseerd. In het noordelijk deel van dit gebied is nu nog relatief weinig bebouwing aanwezig, waardoor het gedeeltelijk een halfopen karakter heeft, maar het bedrijventerrein wordt de komende jaren verder ingevuld met grootschalige bedrijfsbebouwing. Het zuidelijk deel wordt op dit moment al ingevuld met grootschalige bebouwing. Thans is het noordelijk deel van het gebied al wel doorsneden door de aanleg van grootschalige infrastructuur. Op het regionale bedrijventerrein worden, als gevolg van het provinciale bedrijventerreinenbeleid, uitsluitend bedrijven toegelaten met een omvang van meer dan 5000 m² en / of in een hoge milieucategorie vallen. Ondanks dat is voorzien in een groenstrook om het terrein landschappelijk in te passen, heeft het terrein een grote ruimtelijke impact (beleving landschap) op de omgeving. Het voorliggende initiatief vormt, doordat de bebouwing meer verspreid over het gebied plaatsvindt, een overgang tussen deze grootschalige bebouwing en de meer vrij liggende bebouwing aan de Ganzestraat en Dalem. De omvang van een gedeelte van de in het plangebied op te richten bebouwing is, met name in het zuidelijke deel van het plangebied, groter dan de aanwezige bebouwing in de bebouwingsconcentratie. Door middel van het aanleggen van nieuwe landschapselementen rondom het plangebied wordt de bebouwing aan het zicht

onttrokken. Op deze wijze is de beoogde ontwikkeling wat betreft het bouwen passend in de omgeving.

Naast dit bebouwingsbeeld zorgt het KBP ook voor het in relatieve zin isoleren van het gebied rondom De Pan. Door de aanleg van het bedrijventerrein zijn er geen doorgaande verbindingen voor autoverkeer meer vanaf De Pan richting het oosten. In tegenstelling tot andere typen recreanten is het voor de ruitersportrecreant met name van belang dat er een goede verbinding voor ruiters is met omliggende natuurgebieden. Het recreatiebedrijf vormt voor de doelgroep namelijk met name de uitvalsbasis om met het paard in de omgeving te rijden, een functie als uitvalsbasis om in de omgeving allerlei andere activiteiten (dierentuin, attractiepark, etc.) te ontplooiën door de recreant (waarbij gebruik wordt gemaakt van autoverplaatsingen) heeft het bedrijf niet. De voor de ruitersportrecreant aantrekkelijke natuurgebieden zijn gelegen ten zuiden van de snelweg A67. Ten zuiden van het plangebied is, middels een viaduct over de snelweg A67, een goede verbinding aanwezig van De Pan met deze natuurgebieden.

- c. voor het recreatiebedrijf met name een goede afwikkeling van het personenvervoer van belang is. Ten aanzien van het afwikkelen van het personenvervoer kan er vanuit worden gegaan dat het merendeel van de bezoekers niet in een straal van 5 km van De Pan woont en de aanrijroute grotendeels via Eersel en Hapert zal zijn. Het verkeer kan niet rechtstreeks het bedrijventerrein oprijden, zodat niet direct naar de aansluiting 29, Hapert in de autosnelweg A67, gereden kan worden. De route naar het aansluitpunt via de kern Hapert bedraagt ca. 4,4 km, de rechtstreekse route zou 1,2 km bedragen. In de volgende afbeelding zijn de twee hoofdroutes weergegeven van en naar de autosnelweg.



Hoofdroutes vanaf het plangebied (locatie) van en naar de autosnelweg A67

De route via de A67 (blauw¹) bedraagt 10,1 km (tot aan het aansluitpunt Eersel) en duurt 10 minuten, via Duizel bedraagt de route 8,4 km en duurt 11 minuten. De route via Eersel (rood²) bedraagt 7,5 km en duurt 10 minuten. Bij gebruik van de eco-stand van routebegeleiding zal de route via Eersel worden aangegeven. In geval van de snel-stand

¹ De Pan, Ganzestraat, Nieuwstraat, De Wijer, Provincialeweg 284 e.v.

² De Pan, Grote Aardweg, Postelseweg, Habraken e.v.

zal de route via de A67 worden aangegeven. De route Tilburg, gaat naar het westen, via Bladel, Reusel, richting Tilburg.

Waarschijnlijk zal 50% van het verkeer via Hapert komen (200 verkeersbewegingen), 30% via Eersel (120 verkeersbewegingen) en 20% uit de richting Tilburg (80 verkeersbewegingen). De verkeersintensiteit op De Pan (naar het noorden) en op de Ganzestraat zal toenemen, van 998 naar 1198 motorvoertuigen per (weekdag)etmaal. Op het zuidelijk deel van De Pan neemt de verkeersintensiteit toe van 998 naar 1198 mvt/etm en voorbij de kruising met De Pan en Eerselsedijk van 1960 naar 2080 mvt/etm. De verkeersintensiteit op de Schouwberg zal oplopen van 962 naar 1042 mvt/etm. Gezien de intensiteit-capaciteitsverhouding van de betrokken wegen, kan worden gesteld dat de locatie ondanks de relatief geïsoleerde ligging toch goed bereikbaar is voor de automobilist. Een goede aansluiting per spoor, water of openbaar vervoer is minder van belang voor de onderhavige functie. Veel ruitersportrecreanten zullen namelijk hun eigen paard mee willen nemen, de enige mogelijkheid hiertoe wordt gevormd door het paard te vervoeren in een trailer achter de auto.

Conclusie

Gesteld kan worden dat, in combinatie met de beoordeling van andere artikelen, sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 3.1 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 3.2 van de Verordening ruimte, de “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling” door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek ‘maatwerk met menselijke expertise’, de methodiek ‘verrekening in euro’s’ en de methodiek ‘verevening met oppervlaktes’. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar kan wel als leidraad gehanteerd. Door de samenwerkende gemeenten in De Kempen is in 2012 een uitwerking van deze regeling opgesteld. In deze ‘Landschapsinvesteringsregeling De Kempen’ (LIR) wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de in de handreiking genoemde methodes telkens in een andere mate van toepassing zijn. De LIR voorziet niet in een categorie waarin het voorliggende initiatief tot het realiseren van een recreatiebedrijf met paarden te scharen is. Derhalve wordt niet de LIR toegepast maar de voornoemde handreiking van de Provincie.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet buiten bestaand stedelijk gebied in de vestiging van een bestemmingsvlak ‘Recreatie’ en een toename van de bebouwingsmogelijkheden (ten opzichte

van het vigerende bestemmingsplan). Daarnaast worden ook de bebouwingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf De Pan 2 (noordelijk deel plangebied) weggenomen. De gemeente Bladel hanteert ten aanzien van het onderhavige initiatief de provinciale handreiking ten aanzien van kwaliteitsverbetering. Volgens de hierin weergegeven regeling kan ten behoeve van de kwaliteitsverbetering zoveel mogelijk worden volstaan met landschappelijke inpassing. Volgens de provinciale regelgeving ('methodiek verrekening in euro's') dient te worden uitgegaan van een investering van 20% van de waardevermeerdering van de grond in kwaliteitsverbetering. Ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling ter plaatse van De Pan 2-6 is een berekening van de kwaliteitsverbetering (cf. provinciale normen) gemaakt, met meeberekening van de kosten die worden gemaakt voor landschappelijke inpassing. Uit de berekening, welke volledig is opgenomen in de bijlagen, blijkt dat de waardevermeerdering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging € 219.569,- bedraagt. Op basis van de voornoemde norm dient derhalve € 43.913,70,- te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. In het voorliggende plan wordt ter waarde van € 45.873,75 geïnvesteerd in de fysieke aanleg en het onderhoud van de landschappelijke inpassing. Gesteld kan worden dat voor € 1.960,05,- meer wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap dan dat op basis van de normstelling noodzakelijk is. De landschappelijke inpassing is juridisch-planologisch verzekerd in de bestemmingsregeling. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de regels gevoegd.

Conclusie

Ten behoeve van het onderhavige plan wordt de kwaliteitsverbetering van het landschap vormgegeven door de aanleg van landschapselementen rondom het recreatiebedrijf. De aanleg hiervan is juridisch-planologisch verzekerd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting en een bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'.

Eindconclusie toetsing Verordening ruimte 2014

Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief passend is in de huidige en nagestreefde gemengde plattelandseconomie in het gebied rondom De Pan. Het initiatief is passend binnen de regels voor niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Tenslotte wordt een bijdrage geleverd aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

Reconstructieplan Beerze-Reusel

Toetsingskader

Er is op het platteland sprake van een stapeling van problemen. In het verleden hebben verschillende partijen op hun eigen manier aan de oplossing daarvan gewerkt. In de loop van de tijd is echter het inzicht gegroeid dat de problemen gezamenlijk en integraal moeten worden aangepakt. Op 1 april 2002 is daartoe de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. De provincie Noord-Brabant is grotendeels aangewezen als concentratiegebied. Het concentratiegebied is ingedeeld in zeven reconstructiegebieden; voor ieder van deze gebieden geldt een Reconstructieplan. Het plangebied is gelegen in het reconstructiegebied Beerze-Reusel; het reconstructieplan voor dit gebied is vastgesteld in 2005. Sindsdien heeft de provincie Noord-Brabant het reconstructiebeleid aangescherpt en overgenomen in de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte. Om het beleid te concentreren, besloten Provinciale Staten vervolgens de reconstructieplannen in te trekken. Tegen dit besluit tot intrekking van de reconstructieplannen, en de goedkeuring daarvan door de Minister, is beroep aangetekend. Op 27 november 2013 heeft de ABRvS geoordeeld dat het besluit van Provinciale Staten in strijd is met de Reconstructiewet. Daarin staat dat provincies een of meer reconstructieplannen in werking moeten hebben. Als gevolg van de uitspraak

waren de plannen weer met terugwerkende kracht in werking getreden. Provinciale Staten hebben vervolgens met in acht name van de uitspraak van de ABRvS in hun vergadering van 7 februari 2014 een hernieuwd besluit genomen aangaande onder meer het reconstructieplan Beerze Reusel. Besloten is om het plan te wijzigen door de rechtstreekse werking van de begrenzing van de integrale zonering ex artikel 27 Reconstructiewet concentratiegebieden in Paragraaf 11.6 'Doorwerking naar bestemmingsplannen' van deel B van deze plannen te verwijderen. Eveneens is besloten om het vastgestelde reconstructieplan en de correctieve herziening daarvan in te trekken. Dit laatste besluit treedt in werking de dag nadat de Minister de Reconstructiewet concentratiegebieden heeft ingetrokken. Vooralsnog is de wet nog niet ingetrokken, waardoor het Reconstructieplan formeel nog geldt.

Beoordeling

Vanwege het besluit van Provinciale Staten tot verwijdering van die onderdelen van het Reconstructieplan die planologische doorwerking inhielden, behoeft dit bestemmingsplan niet meer te worden getoetst aan het Reconstructieplan.

Conclusie

Het Reconstructieplan Beerze-Reusel is nog steeds geldend, maar heeft geen planologische doorwerking meer.

4.4 Gemeentelijk beleid

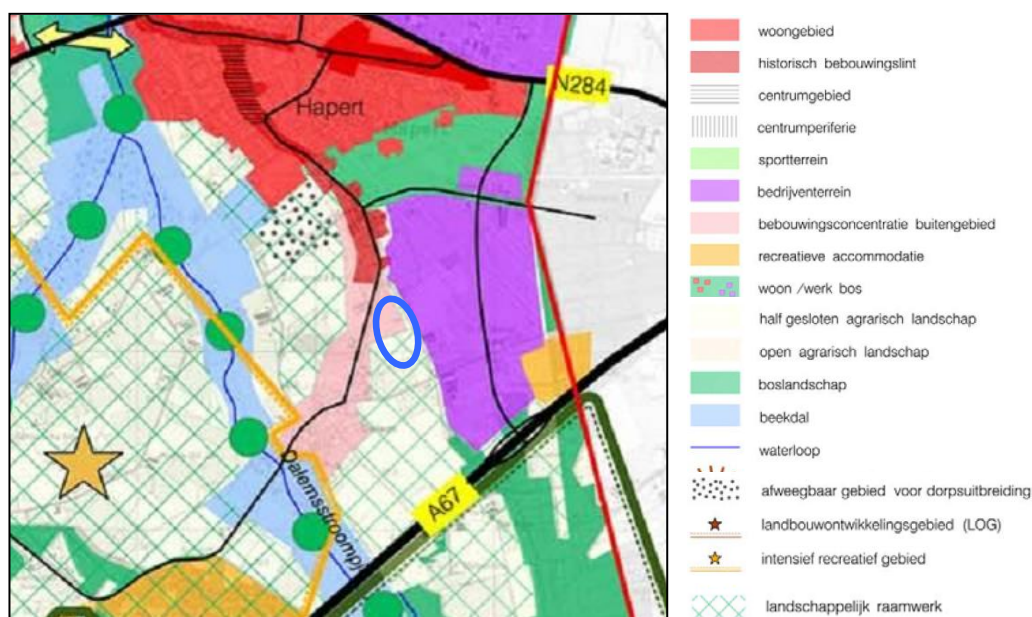
Structuurvisie Bladel, 2008

Toetsingskader

Door de gemeenteraad van Bladel is op 22 mei 2008 een gemeentelijke integrale structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie vormt het centrale beleidsdocument voor integrale visievorming voor de lange termijn, brengt belangen bijeen en weegt deze (inhoudelijk en procesmatig) en vormt daarnaast een toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen. Op basis van het toepassen van de lagenbenadering en daarnaast het uitvoeren van een thematische analyse is een ruimtelijke visie opgesteld. De analyse en ruimtelijke visie zijn verwerkt in een ruimtelijk casco. Dit ruimtelijke casco is leidend bij het sturen op ruimtelijke dynamiek. Een aantal onderdelen van de Structuurvisie Bladel zijn, met het vaststellen van het nieuwe beleid in de Plattelandsnota 2013, niet meer actueel. Hier wordt navolgend op teruggekomen.

Beoordeling

Het plangebied ligt op het kaartbeeld van dit 'ruimtelijke casco' op het snijvlak van de regimes 'bebouwingsconcentratie' en 'landschappelijk raamwerk'. In 'bebouwingsconcentraties' is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume afweegbaar. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Verdichting van de bebouwingsconcentratie is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. De locatie De Pan 2 valt binnen de bebouwingsconcentratie Dalem – Ganzestraat – De Pan. Toevoeging van bouwvolume van het recreatiebedrijf is afweegbaar. De toevoeging van de voorliggende hoeveelheid aan bebouwing is ten opzichte van het generieke ruimtelijke beleid, rekening gehouden met de ligging van het gebied in de 'oksel' tussen de bebouwingsconcentratie en het KBP, mogelijk. Gewogen is dat ter plaatse bebouwing tegenwicht moet bieden aan de grootschalige bebouwing van het KBP. De bouwhoogte van het te realiseren horecagebouw is hier, als tegenhanger van het KBP, dan ook op afgestemd.



Uitsnede plankaart Structuurvisie gemeente Bladel, 2008. Met blauw is het plangebied weergegeven.

Het 'landschappelijk raamwerk' is een strategie die gekoppeld is aan het half gesloten agrarische landschap. Het landschappelijk raamwerk is gericht op het versterken van het kenmerkende 'kamerlandschap' alhier. Landbouw, (extensieve) recreatie en andere activiteiten mogen in dit gebied uitgeoefend worden, maar wel met respect voor de natuur- en landschapswaarden. Het zuidelijke deel van het plangebied valt binnen het gebied waar deze strategie op van toepassing is. Toevoeging van recreatie in dit gebied is mogelijk, mits dit het kenmerkende 'kamerlandschap' versterkt. In het voorliggende plan is hier rekening mee gehouden door binnen de bestaande aanwezige 'grote kamers' een 'kleine kamer' toe te voegen. Deze 'kleine kamer' wordt mogelijk door het creëren van houtwallen rondom het gehele recreatiebedrijf, behalve aan de oostzijde. De oostelijke muur van de kamer wordt gevormd door de groene zone aan de oostzijde van de weg De Pan.

Het op de kaart aangeduide 'intensief recreatief gebied', ten westen van het plangebied was de zone waar ruimte werd geboden voor de nieuwvestiging van kleinschalige of verdere ontwikkeling van bestaande intensieve toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen. De gemeente Bladel wil ten aanzien van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen de potenties benutten die de natuur en het landschap binnen de gemeente bieden. Daarbij ligt de nadruk op het behoud en de kwalitatieve verbetering van bestaande voorzieningen. Dat wil zeggen dat publieke voorzieningen op het gebied van recreatie, maar ook de landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten die van belang zijn voor de recreatie tenminste worden behouden. Nieuwe kleinschalige toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen zijn alleen toegestaan in een intensief recreatief gebied. Er wordt geen ruimte gegeven aan nieuwe grootschalige toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen.

Het laatstgenoemde beleid ten aanzien van het 'intensief recreatief gebied' en grootschalige voorzieningen, welke een concentratie van recreatieve voorzieningen inhield ten zuiden van Bladel, is met het vaststellen van de Plattelandsnota 2013 verlaten. Reden hiervoor is ten eerste dat de begrippen grootschalig en kleinschalig in de praktijk niet goed hanteerbaar waren

en ten tweede dat er een duidelijker verknoping van de recreatieve opgave plaatsvindt met de problematiek van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het plan passend is binnen de strategieën 'bebouwingsconcentraties' en 'landschappelijk raamwerk' uit de structuurvisie. Passendheid binnen de strategie ten aanzien van intensieve recreatieve bedrijven behoeft niet meer te worden getoetst, omdat dit beleid is herroepen in de Plattelandsnota 2013.

Actieplan Recreatie en Toerisme 2012 – 2015 'Sterker door krachtenbundeling', 2012

Toetsingskader

Op 2 februari 2012 is het 'Actieplan Recreatie en Toerisme 2012 – 2015' vastgesteld. Dit actieplan vormt een uitwerking van het beleid uit de toekomstvisie aangaande de sector Toerisme en Recreatie. Deze 'Toekomstvisie: Leven in de gemeente Bladel 2030' is op 17 december 2009 vastgesteld. De toekomstvisie heeft als ondertitel 'Economische hart van de Kempen'. Hierin maakt de gemeente Bladel duidelijk waar ze wil staan in 2030. Voor de sector Toerisme & Recreatie staat in de toekomstvisie de volgende ambitie (p.12): "In 2030 is 'De Kempen' bekend als toeristische regio. De gemeente Bladel speelt daarin een belangrijke rol. De toeristisch-recreatieve ondernemers, de gemeenten, de VVV en de natuur- en milieuorganisaties hebben de krachten gebundeld. Zij dragen bij aan het succes van de regio met nieuwe, toeristisch-recreatieve (streek)producten. Het recreatief gebied ten zuiden van Bladel is een aantrekkelijke locatie voor de regio, waar intensieve recreatie mogelijk is. Binnen de gemeentegrenzen is ruimte voor een unieke toeristische functie die zich onderscheidt in de regio. Bezoekers die liever de rust opzoeken kunnen in het overige buitengebied en de kleine kernen terecht om bijvoorbeeld te wandelen of te fietsen. De kwaliteit van de basisvoorzieningen is vergroot en verbeterd". Het actieplan vormt een doorvertaling en verdieping van deze genoemde ambitie.

In het actieplan wordt, om de ambitie waar te maken, een tactiek uitgezet die bestaat uit meerdere beleidslijnen. Eén van die beleidslijnen betreft het verbeteren van het voorzieningenpakket. Een viertal maatregelen wordt voorgesteld om deze beleidlijn uit te voeren. Eén van deze maatregelen betreft het bieden van meer ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Vanuit het beleidsveld Toerisme en Recreatie wordt in het actieplan de ambitie uitgesproken om meer ruimte te bieden aan de ontwikkeling van dag- en verblijfsrecreatie dan dat is vastgelegd in geldende ruimtelijke kaders. Vanuit die optiek is het gewenst om toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in heel de gemeente toe te laten, in plaats van uitsluitend in het intensief recreatief gebied. De inpasbaarheid in de omgeving wordt dan leidend (maatwerk dus). De uiteindelijke keuzen worden in het proces van vaststelling van de plattelandsnota gemaakt.

Beoordeling

Het voorliggende plan betreft de realisatie van een recreatiebedrijf met paarden. Dit type recreatiebedrijven betreft een innovatie op de toeristisch-recreatieve markt. In Nederland zijn nog slechts enkele van deze initiatieven te vinden. Gesteld kan worden dat het initiatief een voor de regio nieuw toeristisch-recreatief product is, passend binnen de toekomstvisie. In het actieplan wordt uitgesproken dat de vestiging van een dergelijk initiatief niet uitsluitend voorbehouden zou moeten zijn aan het 'intensief recreatief gebied', maar dat maatwerk dient te

worden geleverd. De afweging van deze ambitie in het licht van het voornoemde generieke ruimtelijke beleid wordt gemaakt in de Plattelandsnota 2013. Deze wordt hierna verantwoord.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de gemeente Bladel in haar strategische toekomstvisie veel ruimte wil geven aan recreatieve initiatieven en dat in de sectorale visie ten aanzien van toerisme en recreatie wordt gestuurd op het bieden van mogelijkheden in de gehele gemeente. In de Plattelandsnota 2013 worden deze beleidslijnen afgezet tegen het voornoemde generieke ruimtelijke beleid en wordt het uiteindelijke gemeentelijke ruimtelijke beleid in dezen duidelijk.

Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel: 'Kansen voor de toekomst', 2014

Toetsingskader

Op 13 maart 2014 is de 'Plattelandsnota 2013 gemeente Bladel' vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel. Deze plattelandsnota beschrijft op hoofdlijnen welke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Bladel mogelijk en wenselijk zijn. De nota schetst geen eindbeeld maar geeft ambitie aan voor het buitengebied in 2030 om de kwaliteit van ons buitengebied te behouden en te versterken. Met nieuwe ontwikkelingen kunnen meerdere doelstellingen worden gerealiseerd die bijdragen aan de verfraaiing en leefbaarheid van ons platteland. De samenhang tussen verschillende gebieden, belangen en wensen worden in de plattelandsnota in beeld gebracht, waardoor een afwegingskader ontstaat waaraan plannen, ideeën en ontwikkelingen worden getoetst. Waar in het verleden gepleit is voor het behouden en versterken van groeimogelijkheden, daar komt nu meer behoudendheid voor in de plaats: grenzen aan de groei. Dat betekent echter niet dat de ontwikkeling van het buitengebied tot stilstand komt. Het accent komt te liggen op kwalitatieve verbeteringen in het buitengebied: kansen voor de toekomst. De Plattelandsnota herzielt voor het buitengebied op onderdelen het beleid dat is vastgelegd in de Structuurvisie uit 2008.

In de Plattelandsnota wordt geconstateerd dat zowel op landelijk, provinciaal als ook op lokaal niveau het beleid ten aanzien van het buitengebied de laatste jaren is gewijzigd. Dit heeft diverse redenen. Een reden is dat een deel van het productielandschap wordt omgezet in een consumptielandschap waarbij de recreatieve beleving een belangrijke rol speelt. Daarom zijn ruimtelijke kaders noodzakelijk voor nieuwe recreatieve economische dragers en voor de afbakening van specifieke bedrijfsactiviteiten zoals horeca. Een andere reden is dat door het verdwijnen van (agrarische) functies op een aantal locaties en door schaalvergroting landschappelijke kenmerken en structuren vervagen. Hierdoor verandert de identiteit van het buitengebied. Vervangende functies zoals landgoederen, bedrijvigheid en wonen geven een nieuwe dimensie. Ook komen steeds meer voormalige agrarische bebouwing (VAB's) vrij. Duidelijk is dat leegstand leidt tot verpaupering en verrommeling. Nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden bieden kansen om dit tegen te gaan.

Nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden op twee verschillende manieren gewogen. Ten eerste of een ontwikkeling passend is in een gebiedstype (zonering) en ten tweede of de ontwikkelingsmogelijkheden passen bij het beleid ten aanzien van specifieke activiteiten (thema's).

Beoordeling

De beoordeling van het voorliggende initiatief vindt plaats op basis van de twee voornoemde toetsingskaders: passendheid binnen het gebiedsgerichte beleid (zonering) en passendheid

binnen het beleid ten aanzien van activiteiten (thema's). Het laatste beleid wordt als eerste getoetst.

Activiteiten

In de Plattelandsnota is verantwoord dat toerisme en recreatie vormen een belangrijk onderdeel vormen van het totale vrijetijdscluster in de gemeente. De sector heeft een belangrijke economische betekenis voor de diverse branches in de gemeente. Vanuit het beleidsveld toerisme en recreatie is in het actieplan Toerisme en recreatie de ambitie uitgesproken om meer ruimte te bieden aan de ontwikkeling van dag- en verblijfsrecreatie. In de praktijk blijkt dat initiatieven zich niet beperken tot Bladel-Zuid, waar de aanduiding intensief recreatief ontwikkelingsgebied ligt. Op bestaande bouwvlakken zijn nieuwe initiatieven mogelijk. Voor stoppende agrarische bedrijven is omschakeling naar recreatie en toerisme één van de alternatieve invullingen. Het is daarom gewenst om toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in de hele gemeente toe te laten. De inpasbaarheid in de omgeving en de draagkracht van het gebied worden leidend. Het beleid om dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten enkel te concentreren in het Intensief Recreatief Gebied ten zuiden van Bladel wordt daarmee losgelaten. Er worden daarbij geen beperkingen opgelegd met betrekking tot limitering van bepaalde vormen van dag- of verblijfsrecreatie. Ten aanzien van de bepaalde vormen kan het volgende worden gesteld.

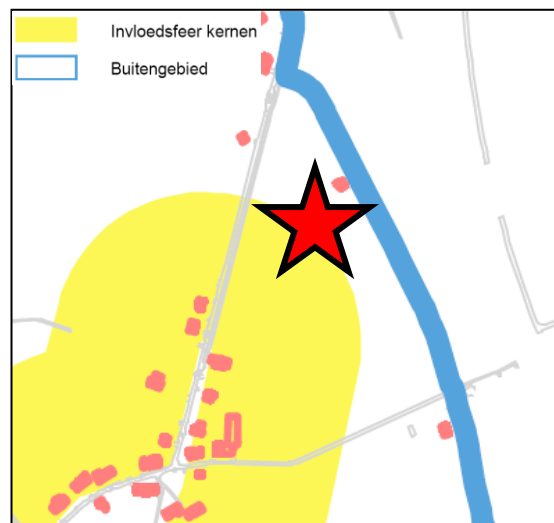
Het bedrijfsonderdeel 'verblijfsrecreatie' van het beoogde recreatiebedrijf valt in de categorie 'verblijfsrecreatie groot'. Hieronder wordt verstaan: 'een verblijf in een gedeelte van een gebouw of op een afgebakend terrein dat is bestemd voor recreatief nachtverblijf met meer dan 10 bedden / c.q. standplaatsen; met permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke voorzieningen'. De bebouwing ten behoeve van deze bestemming wordt als geurgevoelig aangemerkt. Grote verblijfsrecreatieve activiteiten zijn in het hele buitengebied mogelijk, met uitzondering van locaties in de natuur, binnen de beschermingszone van bedrijventerreinen en/of binnen de invloedssfeer van veehouderijbedrijven. Het houden van paarden maakt integraal onderdeel uit van het aangeboden verblijfsrecreatieve producten. Het bedrijfsonderdeel 'vergaderzalen' van het beoogde recreatiebedrijf valt in de categorie 'dagrecreatie groot'. Hieronder wordt verstaan: 'een vorm van recreatie waarbij men buiten de eigen woning verblijft voor recreatieve doeleinden, zonder dat er een overnachting ter plaatse (van de activiteit) mee gepaard gaat. Activiteiten waar meer dan 25 personen kunnen deelnemen / aanwezig kunnen zijn, worden bestempeld als dagrecreatie groot'. Deze activiteiten zijn in het hele buitengebied mogelijk, met uitzondering van locaties in de natuur, binnen de invloedssfeer van bedrijventerreinen en/of bestaande agrarische activiteiten. Het bedrijfsonderdeel 'horeca' van het beoogde recreatiebedrijf valt in de categorie 'horeca als zelfstandige activiteit bij een recreatiebestemming'. Hieronder wordt verstaan: 'horeca welke onlosmakelijk verbonden is met de aanwezige recreatie. De horeca-activiteiten zijn gericht op zowel de interne (eigen) bezoekers/gasten als ook op externe doelgroepen'. In het buitengebied van de gemeente Bladel wordt zelfstandige horeca mogelijk bij bedrijven met een recreatieve bestemming, inclusief het schenken van alcohol. Bij het schenken van alcohol moet worden voldaan aan alle wet- en regelgeving (waaronder Drank- en Horecawet). Bij het bedrijf wordt één bedrijfswoning toegevoegd, dit betreft de bestaande bebouwing aan De Pan 2. In de Plattelandsnota wordt aangegeven dat het maximale aantal bedrijfswoningen per bedrijf maximaal één bedraagt.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde bedrijfsonderdelen van het initiatief passen binnen de activiteitenomschrijvingen uit de Plattelandsnota en dat deze activiteiten in het gemeentelijke beleid mogelijk worden gemaakt, mits passend binnen de aangewezen zones.

Zones

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in de zone 'invloedssfeer kernen'. Ten aanzien van de passendheid van het plan binnen deze zone kan het volgende worden gesteld.

Ten behoeve van het beschermen van het woon- en leefklimaat in de kernen is een invloedssfeer van 250 meter ingesteld. Binnen deze zone worden verblijfsrecreatieve, dagrecreatieve en horeca-activiteiten niet uitgesloten, echter dient wel te worden aangetoond dat de activiteiten geen nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. In het westelijke deel van het plangebied dat is gelegen binnen deze invloedssfeer worden uitsluitend functies mogelijk gemaakt (materiaalschuren, lodges) die geen nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat. De dagrecreatieve en horeca-activiteiten zijn buiten deze zone gepositioneerd. Door deze positionering van het horecagebouw wordt bijgedragen aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In dit bestemmingsplan wordt, door toetsing aan alle relevante wet- en regelgeving, aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat.



Kaart 'zone invloedssfeer kernen'. Het zuidwestelijke deel van het plangebied is gelegen binnen deze invloedssfeer.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief passend is binnen het beleid uit de Plattelandsnota. De Plattelandsnota heeft de status van structuurvisie.

Visie Buitengebied in ontwikkeling: Dalem – Ganzestraat – De Pan, 2010

Toetsingskader

De gemeente Bladel heeft in 2008 de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' opgesteld in navolging van de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Ook binnen de gemeente Bladel wordt geconstateerd dat het buitengebied sterk aan verandering onderhevig is. De gemeentelijke gebiedsvisie biedt een ontwikkelingskader voor concrete initiatieven binnen bebouwingsconcentraties. Sindsdien hebben er ontwikkelingen plaatsgevonden en gaan er ontwikkelingen plaatsvinden in en rondom de bebouwingsconcentratie Dalem – Ganzestraat – De Pan. Met name de komst van het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) heeft er voor gezorgd dat de eerder opgenomen visie en analyse voor deze bebouwingsconcentratie niet meer (in zijn geheel) voldoet. Met name de verplaatsing van veehouderijbedrijven vanuit het KBP-gebied naar andere plekken en het feit dat er een geurhindercontour over het zuidelijke deel van Hapert is gelegen, heeft er toe geleid dat de bestaande visie aangepast diende te worden. Op 19 juli 2010 is specifiek voor deze bebouwingsconcentratie een nieuwe gebiedsvisie opgesteld.

Beoordeling

De prioriteit van de gemeente Bladel voor de bebouwingsconcentratie Dalem – Ganzestraat – De Pan is de ruimtelijke kwaliteit binnen deze bebouwingsconcentratie te vergroten. Hiermee wordt voornamelijk de versterking van de verschillende structuren binnen deze bebouwingsconcentratie en haar omgeving bedoeld. De komst van het KBP heeft een enorme impact op deze bebouwingsconcentratie. Zo worden er bedrijven verplaatst in het kader van de realisatie van het KBP. Deze bedrijven, waarbij onder andere het voorliggende initiatief nadrukkelijk wordt benoemd, moeten op een goede manier worden ingepast in de omgeving.

Voor het gebied Ganzestraat – De Pan geldt een visie voor het toevoegen van de functies wonen en recreatie, waarbij een scheiding ontstaat tussen landelijk gebied en nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein KBP. De vestiging van nieuwe functies is onder voorwaarden mogelijk, soms kunnen dat ook grootschalige functies betreffen. Deze dienen wel bij te dragen aan de visie. In de onderhavige situatie is veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing, zodat het initiatief passend is binnen de voornoemde randvoorwaarden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat door een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de gebiedsvisie.

Landschapsbeleidsplan Bladel, 2011

Toetsingskader

In 2011 is door de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan Bladel vastgesteld. Het integraal ontwikkelingsplan doet zowel dienst als inspiratiekader als toetsingskader. De nadruk ligt hierbij op het beoordelen van projecten. In het landschapsontwikkelingsplan wordt een koppeling gemaakt met de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant waar de juridische basis ligt voor het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit door middel van de zogenaamde Landschapsinvesteringsregel. Het plangebied is gelegen in het in het plan onderscheiden 'agrarisch gebied ten zuiden van Bladel en Hapert'. Het agrarisch gebied ten zuiden van Bladel en Hapert kent een grote verwevenheid van functies, waarbij de agrarische sector en de recreatie de boventoon voeren. Tussen de aanwezige beekdalen en de kernen (Dalem) liggen oude akkers die voorheen een afwisselend open of besloten karakter hadden.

Een opvallende en grootschalige ontwikkeling in het gebied is het Kempisch Bedrijvenpark dat zich uitstrekt van de zuidrand van Hapert tot aan de A67. Het oude akkercomplex, rond het historische buurtschap Dalem vertoont daarnaast een hoge dynamiek die niet altijd in lijn is met de landschapskarakteristiek. De grote es Steenakkers, die op de historische kaart van 1900 nog goed te herkennen, is herverkaveld. Aan de Pan en de Eerselsedijk zijn enkele moderne, grootschalige agrarische bedrijven te vinden waarvan de landschappelijke inpassing niet optimaal is.

Beoordeling

Het plangebied maakt deel uit van het oostelijke deel van de, door de weg Dalem doorsneden, Steenakkers. Het versterken van de fijne dooradering van de Steenakkers met landschapselementen is wenselijk volgens het Landschapsontwikkelingsplan. De landschapselementen dienen er toe bij te dragen dat de akker, ondanks de doorsnijding door de weg Dalem, als één akker wordt beleefd. In het voorliggende plan wordt daartoe voorzien in de aanleg van bomenrijen, een houtwal en de aanleg van een poel en grasland. Hierdoor wordt het recreatiebedrijf met name aan de westzijde landschappelijk ingepast. Aan de oostzijde is reeds

landschappelijke inpassing van het KBP voorzien. Doordat het recreatiebedrijf op deze wijze wordt ingepast, oriënteert het bedrijf zich naar het oosten. Hierdoor wordt de beleving van de Steenakkers, welke akkers zich juist naar het westen uitstrekken, niet verder verstoort. De bomenrijen en houtwal worden zoveel mogelijk vormgegeven met inheemse boomsoorten. Hierdoor is sprake van een verantwoorde afronding van het aan de Dalem gelegen te behouden akkergebied (akkerrand). Op de in het landschapsontwikkelingsplan weergegeven kaart wordt ter plaatse van het plangebied weergegeven dat hier een landschapelement kan worden aangelegd midden in het agrarische gebied, welke er voor zorgt dat het kleinschalige karakter wordt versterkt. In het voorliggende plan wordt hieraan invulling gegeven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. In een aantal van de onderzoeken (de onderzoeken die zijn uitgevoerd door Van Dun advies bv) wordt verwezen naar een separate bijlage, namelijk de milieutekening die is gehanteerd als basis voor de onderzoeken. Deze bijlage is niet bij de afzonderlijke onderzoeken opgenomen, maar als separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan bijgesloten.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie en archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder en geur;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.10 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r.-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige

besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is gelegen nabij een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is. De Provinciale Milieuverordening geldt bij het voorliggende initiatief niet. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r. aan de Natuurbeschermingswet 1998.

5.2 **Bodem**

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Ten behoeve van het voorliggende plan is in oktober 2009 door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het zuidelijke deel van het plangebied (De Pan 4-6). De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Sinds het uitvoeren van het onderzoek hebben op de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten meer plaatsgevonden. Dit onderzoek geeft derhalve nog een representatief beeld van de bodemsituatie. In het onderzoek is geconstateerd dat de bovengrond voornamelijk bestaat uit zwak humeus, zwak siltig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak siltig, zeer fijn tot zeer grof zand. Bovendien is de ondergrond plaatselijk zwak tot matig grindig. In de ondergrond zijn plaatselijk gleyverschijnselen waargenomen. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is geheel stroomopwaarts ter plaatse van peilbuis PBO1 matig verontreinigd met cadmium en (zeer) sterk verontreinigd met zink. Na een herbemonstering werd het zeer hoge gehalte aan zink herbevestigd. Verder zijn in het grondwater plaatselijk lichte verontreinigingen met barium, cadmium, koper, nikkel, zink en xylenen aangetroffen. De (lichte) metaalverontreinigingen zijn mogelijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Uit het onderzoek komt echter vooralsnog geen verklaring voor het zeer hoge gehalte aan zink, alsmede het verhoogde gehalte aan cadmium, in het grondwater ter plaatse van peilbuis PBO1. Er wordt, ten behoeve van de aanvraag om vergunning, nader onderzoek ingesteld naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met zink (en cadmium), ter plaatse van peilbuis 1. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat PBO1 zich stroomopwaarts van de locatie bevindt en dat er stroomafwaarts geen sterke verontreinigingen met zink zijn geconstateerd. De verontreiniging komt derhalve vermoedelijk van buiten de onderzoekslocatie.

In februari 2014 heeft Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het noordelijke deel van het plangebied (De Pan 2). De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Ten aanzien van de samenstelling van de bodem gelden grotendeels dezelfde feiten als vermeld in het voornoemde onderzoek. Ten aanzien van de kwaliteit van de bodem kan worden gesteld dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater bovenstrooms van de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met barium, nikkel en zink en matig verontreinigd met cadmium. Het grondwater benedenstrooms is licht verontreinigd met barium en cadmium. Op het zuidelijk aangrenzende perceel zijn in het verleden vergelijkbare concentraties in het grondwater aangetroffen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging in dit deel van het plangebied, bestaat hier géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bouw op de onderzoekslocatie.

Conclusie

Het is bekend dat in De Kempen vaker hogere concentraties zware metalen en met name zink worden aangetroffen en vooral in het grondwater. Als in de grond zelf niets wordt aangetroffen worden daar geen consequenties aan verbonden. In dergelijke gevallen wordt het wel ontraden om in de nabijheid van (voormalige) zinkassen grondwater te onttrekken voor humane consumptie, voor veedrenking of voor het besproeien van consumptiegewassen. Deze activiteiten worden niet uitgevoerd in het plangebied. Geconcludeerd kan derhalve worden dat er geen belemmeringen zijn voor het beoogde initiatief met betrekking tot de bodemkwaliteit. Er wordt, ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning nader onderzoek ingesteld naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met zink (en cadmium), ter plaatse van peilbuis 1. Op basis van de resultaten van het onderzoek worden eventueel maatregelen getroffen voor de aldaar gelegen onderdelen van het plan, zoals de aanleg van parkeerplaatsen, terras en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van

rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringssysteem aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid Waterschap De Dommel

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied. Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevrage van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm7). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Beoordeling

Ten behoeve van het voorliggende plan is door Econsultancy in februari 2014 een watertoets opgesteld. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. Uit de watertoets komt naar voren dat het totale verhard oppervlak toeneemt met circa 17.550 m². Dit oppervlak wordt gevormd door dakoppervlakken (ca. 6.000 m²), parkeerplaatsen (ca. 1.550 m²) en erfverhardingen en wegen (10.000 m²). Uitgaande van dit verharde oppervlak en de mogelijkheden in het stedenbouwkundig ontwerp om het hemelwater te verwerken, is het plangebied opgedeeld in 4

separate afwateringsgebieden. Conform de HNO-tool bedraagt de waterbergingsopgave voor het gehele plangebied bij een T=10 +10% 840 m³. In een T=100 +10% situatie dient aanvullend 288 m³ binnen het plan geborgen te kunnen worden. Deze situatie mag niet elders tot overlast leiden. Op basis van het afstromende verhardoppervlak is de totale waterbergingsopgave per deelgebied als volgt opgedeeld:

Deelgebied A	
Verhard oppervlak	8.500 m ²
Te bergen en/of infiltreren volume T=10 +10%	407 m ³
Extra volume hemelwater T=100 +10%	140 m ³
Deelgebied B	
Verhard oppervlak	3.800 m ²
Te bergen en/of infiltreren volume T=10 +10%	182 m ³
Extra volume hemelwater T=100 +10%	62 m ³
Deelgebied C	
Verhard oppervlak	3.950 m ²
Te bergen en/of infiltreren volume T=10 +10%	189 m ³
Extra volume hemelwater T=100 +10%	65 m ³
Deelgebied D	
Verhard oppervlak	1.300 m ²
Te bergen en/of infiltreren volume T=10 +10%	62 m ³
Extra volume hemelwater T=100 +10%	21 m ³

De waterbergingsopgave wordt als volgt, per deelgebied, vormgegeven:

Deelgebied A

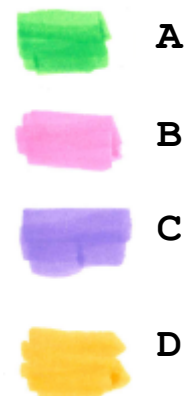
Hemelwater afkomstig van het verhardoppervlak wordt geborgen in een ten noordwesten van het betreffende deelgebied gelegen retentievijver. Hemelwater zal daarbij zoveel mogelijk oppervlakkig getransporteerd worden. Indien oppervlakkige afstroming niet mogelijk is zal hemelwater op conventionele wijze worden ingezameld en verbuisd worden getransporteerd richting de bergingsvoorziening. De retentievijver heeft in het huidige ontwerp een oppervlak van circa 800 m². Wanneer een T=100 +10% situatie (407 m³ + 140 m³) in de retentie vijver geborgen wordt, resulteert dit in een peilstijging van circa 0,70 m. Uitgaande van een gemiddelde maaiveldhoogte van 31,0 m +NAP en een GHG van 29,7 m +NAP is er voldoende ruimte beschikbaar om de T=100 +10% situatie te kunnen bergen.

Deelgebied B

Hemelwater wordt geborgen in het midden van het betreffende deelgebied gelegen groene gebied. Om hemelwater te kunnen bergen wordt het betreffende grasland lager aangelegd waardoor een laagte (wadi) wordt gecreëerd. Hemelwater zal daarbij zoveel mogelijk oppervlakkig getransporteerd worden. Indien oppervlakkige afstroming niet mogelijk is zal hemelwater op conventionele wijze worden ingezameld en verbuisd worden getransporteerd richting de bergingsvoorziening. Het groene middengebied heeft een oppervlak van circa 1.200 m². Wanneer wordt uitgegaan van een talud van 1:3 is een diepte van 0,25 m benodigd om de T=100 +10% eis (182 m³ + 62 m³) te kunnen bergen. Hierbij zal het water aan de rand van de laagte staan.

Deelgebied C

Hemelwater wordt geborgen in het midden van het betreffende deelgebied gelegen groene gebied. Om hemelwater te kunnen bergen wordt het betreffende grasland lager aangelegd waardoor een laagte (wadi) wordt gecreëerd. Hemelwater zal richting de laagte oppervlakkig getransporteerd worden. Het groene middengebied heeft grofweg een oppervlak van circa 2.000 m². Wanneer wordt uitgegaan van een talud van 1:3 is een diepte van 0,15 m benodigd om de T=100 +10% eis (189 m³ + 65 m³) te kunnen bergen. Hierbij zal het water dan aan de rand van de laagte staan.



Inrichting van het plangebied met daarop weergegeven een indeling in verschillende waterhuishoudkundige deelgebieden. Per deelgebied wordt de wateropgave opgelost.

Deelgebied D

Hemelwater wordt geborgen in een parallel aan de weg gelegen zakgreppel/sloot. Hemelwater zal daarbij oppervlakkig getransporteerd worden. De weg heeft een lengte van circa 170 m. Langs de weg is een ruimte beschikbaar van 2 m. Wanneer wordt uitgegaan van een talud van 1:1 is een diepte van 0,3 m benodigd om de T=100 +10% eis (62 m³ + 21 m³) te kunnen bergen. Hierbij zal het water dan aan maaiveld staan.

Conclusie

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten is binnen het plan voldoende ruimte aanwezig om de waterbergingsopgave in een extreme situatie (T=100 jaar) te kunnen bergen. De ontwikkeling is daarmee in zowel ruimte als tijd waterneutraal. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht voor het voorliggende plan. Het waterschap stemt in met de waterhuishoudkundige en riooltechnische invulling van het plan. Het is nog wel van belang om de ledigingstijd in relatie tot de infiltratie en leegloopvoorziening

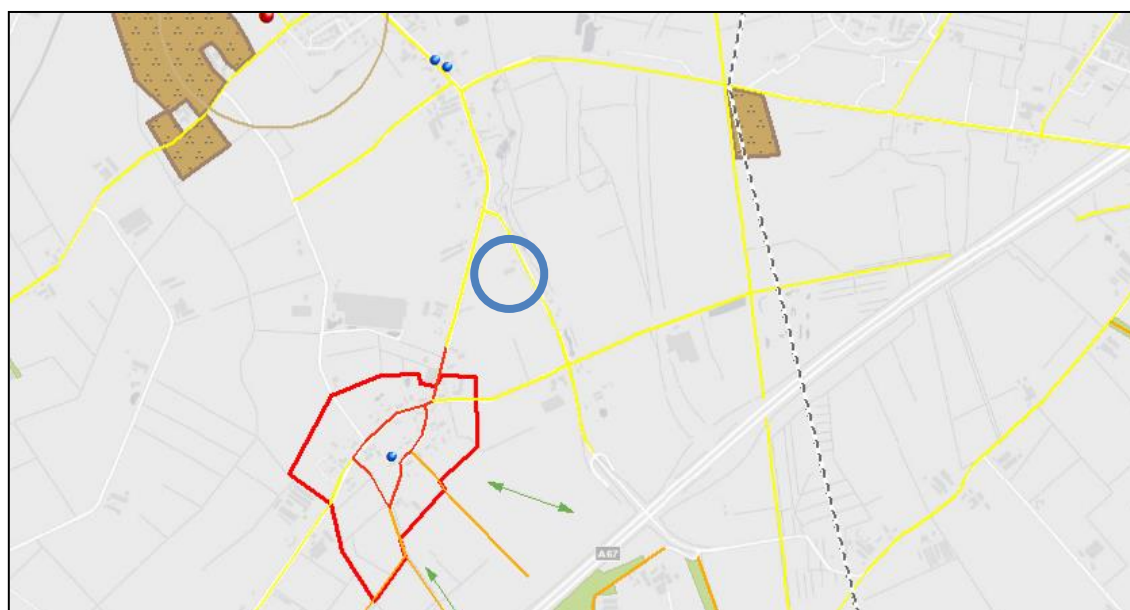
van de bergingsvoorzieningen nader uit te werken. Het waterschap wordt bij deze nadere uitwerking betrokken.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-

Archeologische Monumenten

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een blauwe contour.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het

bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant en gemeente Bladel

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. In 2011 heeft daarnaast de gemeenteraad van Bladel op basis van een erfgoedkaart een cultuurhistorische beleidsvisie vastgesteld. Daarbij is niet alleen aandacht voor archeologie, maar ook voor historische bouwkunst, historisch groen en het historisch landschap. Op 7 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Bladel de erfgoedverordening vastgesteld.

Beoordeling

Op de CHW is zichtbaar dat binnen het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische elementen en structuren aanwezig zijn. De weg De Pan, waar het plangebied aan grenst, is wel aangemerkt als zijnde waardevol. Dit betreft een historisch geografische lijn van hoge cultuurhistorische waarde. Door het voorliggende initiatief wordt het karakter van deze weg niet aangetast. Daarnaast kan worden gesteld dat door de recente herinrichting van De Pan, welke gepaard is gegaan met asfaltering en verbreding van de weg en daarnaast de aanleg van een vrijliggend fietspad, het karakter van de weg al in belangrijke mate is aangetast. Op de erfgoedkaart is weergegeven dat in de wijde omgeving van de aanwezige bebouwingsconcentratie enkele kenmerkende geomorfologische vormen voorkomen met op een aantal plaatsen doorzichten binnen het artefactueel morfologisch patroon. Ten aanzien van het onderhavige initiatief kan worden gesteld dat met de doorsnijding van dit gebied door de weg Dalem en de daarna volgende relatief recente lintbebouwing deze doorzichten en grotendeels ook de geomorfologische vorm ter plaatse verdwenen zijn danwel niet meer beleefd kunnen worden. Ook is het doorzicht verdwenen vanwege de aangrenzende grootschalige bebouwing van het Kempisch Bedrijvenpark.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de cultuurhistorische context van het gebied rondom De Pan is vernietigd door de doorsnijding van het gebied door de weg Dalem, de daarna volgende lintbebouwing die de openheid van het gebied in het geheel wegneemt, de wijziging van het profiel van de weg De Pan en door de ontwikkeling van het Kempisch Bedrijvenpark.

Archeologie

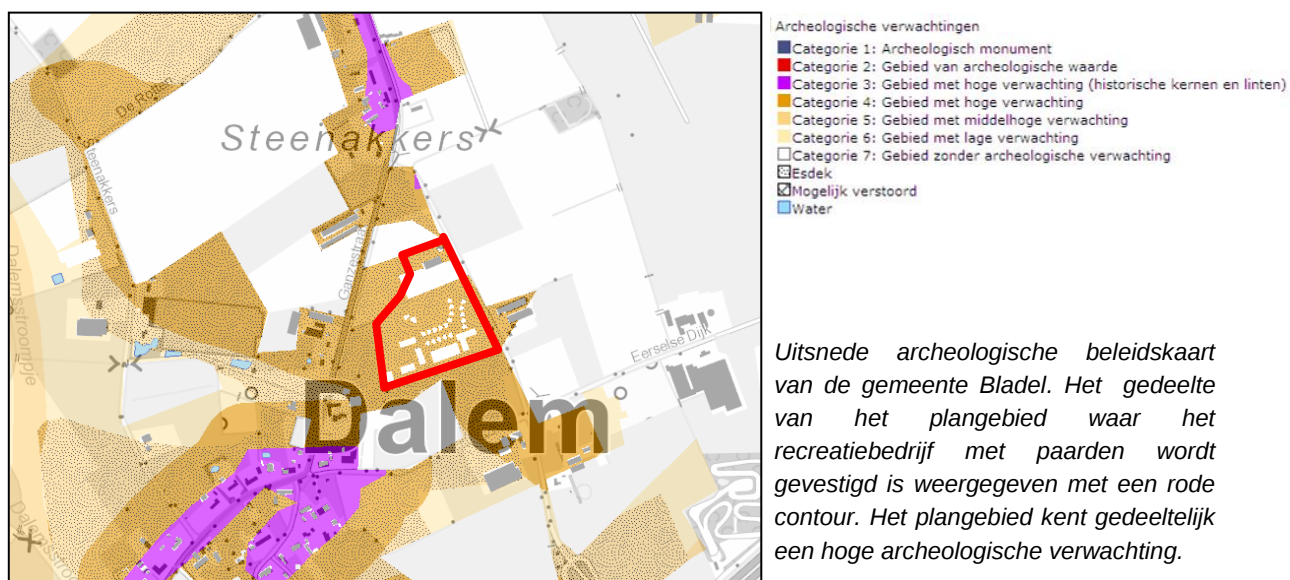
Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen inzichtelijk gemaakt

door een gemeentelijke verwachtingenkaart op te stellen. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen middels regels.

Beleid gemeente Bladel

In 2009 is voor de Kempengemeenten door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant een gezamenlijke erfgoedkaart opgesteld met daaraan gekoppeld het archeologiebeleid. Dit archeologiebeleid maakt in de gemeente Bladel onderdeel uit van de cultuurhistorische beleidsvisie, die op 3 november 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op 7 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Bladel de erfgoedverordening vastgesteld. Onderdeel van de cultuurhistorische beleidsvisie vormt de archeologische beleidskaart. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een esdekgebied met een hoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht voor ontwikkelingen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m² (vanwege aanwezigheid esdek). Aangezien de beoogde ontwikkeling deze normen overschrijdt, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Beoordeling

Bureauonderzoek De Pan 4 - 6

Door Econsultancy is in september 2009 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van het recreatiebedrijf met paarden op de locatie De Pan 4-6. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat er zover bekend binnen het plangebied geen bodemverstorende ingrepen hebben plaatsgehad, dan de landbewerking ten behoeve van het agrarische landgebruik. Landschappelijk bestaat het plangebied grotendeels uit een dekzandrug waarop een hoge zwarte enkeerdgrond tot ontwikkeling is gekomen.

Geconstateerd wordt dat in het hele plangebied archeologische resten kunnen voorkomen uit alle archeologische perioden. De kans op het voorkomen van de resten is hoog. De archeologische resten kunnen voorkomen onder het esdek en in de top van de oorspronkelijke C-horizont. De vondstenlaag is opgenomen onderin het esdek; hier wordt ook wel van

'cultuurlaag' gesproken: een doorwerkte oude bodem tussen het esdek en de ongeroerde ondergrond met kleine fragmenten aardewerk, natuursteen, vuursteen en houtskool. Archeologische sporen kunnen zich bevinden tot ongeveer 25 cm in de top van de C-horizont. Organische resten en bot zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. Het complextype en de omvang kunnen niet nader worden gespecificeerd door de beperkte gegevens. Op 400 tot 1.000 m rondom het plangebied zijn archeologische resten vanaf mogelijk het Laat- Paleolithicum tot Bronstijd gevonden. Om de hoge archeologische verwachting te toetsen en om een betrouwbaar beeld van de gaafheid van het bodemprofiel aan te kunnen tonen, wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek uit te voeren.

Booronderzoek De Pan 4 - 6

Door Archol is in november 2009 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van het recreatiebedrijf met paarden op de locatie De Pan 4-6. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit het veldonderzoek komt naar voren dat de locatie waarschijnlijk op een dekzandrug ligt waarop een hoge zwarte enkeerdgrond tot ontwikkeling is gekomen. Het eerddek heeft de oorspronkelijke (podzol)bodems veelal beschermt tegen (recente) bodemverstoringen. Hierdoor heeft de onderzoekslocatie een middelhoge tot hoge archeologische trefkans. In de dekzandgebieden kunnen in principe bewoningssporen vanaf het Laat-Paleolithicum worden aangetroffen. Er zijn van 400 tot 1.000 m rondom het plangebied archeologische resten gevonden vanaf mogelijk het Laat-Paleolithicum tot Bronstijd. De locatie zelf is zover bekend vanaf begin 19^e eeuw in gebruik als bouwland of grasland. Verder lag de dichtstbijzijnde bebouwing vanaf begin 19^e eeuw tot de periode 1973-1985 op zeker 200 m afstand van het plangebied. Gezien de aanwezigheid van zwarte enkeerdgronden en laarpodzolgronden en de daarmee samenhangende hoge trefkans op archeologische resten wordt geconcludeerd dat een karterend/waarderend inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven dient te worden uitgevoerd.

Proefsleuvenonderzoek De Pan 4 - 6

Door Archol is in juni 2010 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van het recreatiebedrijf met paarden op de locatie De Pan 4-6. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Tijdens het uitgevoerde onderzoek zijn er verschillende sporen gevonden. Afgaande op de aardewerk- en steenanalyse lijkt het om nederzettingmateriaal te gaan. Voor de Late Middeleeuwen kan gedacht worden in de richting van een kampontginning met een "Einzelhof". Voor de prehistorische bewoning kan gedacht worden aan een prehistorisch erf met waarschijnlijk ook een boerderij en randstructuren. Het is mogelijk dat vooral deze randstructuren en activiteiten meer op de rand van het erf aanwezig zijn in het plangebied. Uit de archeologische waarden die zijn aangetroffen in proefsleuven 2 en 7 blijkt dat er sprake is van een prehistorische vindplaats (rond proefsleuf 2) en een laatmiddeleeuwse vindplaats (rond proefsleuf 7). Het is zeer waarschijnlijk dat deze vindplaatsen zich uitstrekken over grote delen van de onderzoekslocatie. Op basis van dit onderzoek is gebleken dat het noodzakelijk is om een opgraving te doen. Bij een opgraving dient rekening gehouden te worden met een prehistorische vindplaats en een laatmiddeleeuwse vindplaats die elkaar kunnen overlappen, maar ook meer ruimtelijk gescheiden van elkaar kunnen zijn.

Opgraving De Pan 4 - 6

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau is van 27 juni t/m 8 juli 2011 een opgraving uitgevoerd ter plaatse van de locatie De Pan 4-6. Tijdens het onderzoek zijn in totaal 9 putten aangelegd. In alle putten zijn archeologische sporen aangetroffen: voornamelijk (paal)kuilen en greppels, maar de grootste concentratie bevond zich in putten 4, 6 en 8 in het centrale deel van het onderzoeksgebied, op een dekzandkop. Het vondstmateriaal en de vulling van de sporen wees op twee vindplaatsen van verschillende datering: een nederzettingsterrein uit de Prehistorie (waarschijnlijk ensemble uit de Midden-Bronstijd) en een greppelsysteem met een gebouwtje uit de Volle/ Late Middeleeuwen. In de cluster van de prehistorische sporen is het op dit moment nog zeer moeilijk om structuren te herkennen, maar deze zijn zonder twijfel aanwezig. Door de studie van lijnen en hoeken, vorm, kleur en diepte van paalkuilen, eventueel oversnijdingen en geassocieerd vondstmateriaal zullen deze voor zover mogelijk bepaald worden. Aan de hand van de ruimtelijke verspreiding van de eventuele structuren, in relatie met de andere elementen van een erf (in dit geval met name grote kuilen) kan misschien iets gezegd worden over de samenstelling van erven, eventueel verschillende activiteiten, de fasering en het uit gebruik raken van de nederzetting. Het merendeel van de middeleeuwse paalkuilen laat zich aan een structuur toeschrijven: zeer waarschijnlijk een schaapskooi. Deze vormt een ensemble met de omliggende greppels. Nadere analyse van de sporen en vondsten brengt hopelijk meer duidelijkheid over de datering en hun functie in de bredere omgeving.

Bureauonderzoek De Pan 2

Als gevolg van de historie van de planvorming, zoals beschreven in de inleiding, is uitsluitend archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het zuidelijk deel van het plangebied (De Pan 4 – 6). Het thans voorliggende plan betreft ook het ontwikkelen van de gronden aan De Pan 2. Om te beoordelen of voor deze gronden eveneens een archeologisch booronderzoek noodzakelijk is, is door RAAP Archeologisch Adviesbureau in januari 2014 een beknopt bureauonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de ter plaatse van De Pan 4 – 6 opgegraven archeologische vindplaatsen sterk gekoppeld zijn aan de landschappelijke situatie. De hier gevonden bronstijdnederzetting ligt exclusief op de hogere zandkop; de middeleeuwse schaapskooi ligt op de overgang van hogere naar lagere gronden, die een verschillend grondgebruik kenden. Op de hogere gronden lagen de akkers; de lagere, nattere gronden vormden de heidegebieden waar schapen geweid werden. Het bijbehorende erf of de nederzetting wordt eveneens op de iets hogere gronden verwacht, ten noordwesten of zuiden van onderhavig perceel. Onderhavig perceel aan De Pan 2 ligt in een lage, nattere zone. Prehistorische resten zijn hier niet aangetroffen. Wat betreft de middeleeuwse sporen loopt alleen de greppel die mogelijk de begrenzing van het bouwland van Dalem vormt, verder door naar het noorden. De veedrift ligt ten zuidoosten van de schaapskooi en is gericht op de heide. Tot besluit kan de specifieke archeologische verwachting voor onderhavig perceel op basis van deze concrete opgravingsresultaten op aanpalend perceel naar beneden bijgesteld worden tot een lage verwachting. Er wordt geen vindplaats verwacht op het perceel.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de archeologie van het plangebied uitgebreid in beeld is gebracht. Er hoeft geen nader archeologisch onderzoek meer verricht te worden ter plaatse van de gronden waar bodemroerende werkzaamheden plaats gaan vinden. Het meest recent uitgevoerde bureauonderzoek ten aanzien van De Pan 2 ziet uitsluitend toe op de gronden die zijn gelegen vanaf de aanwezige bebouwing naar het zuiden. De noordelijk gelegen gronden, waar uitsluitend het vigerende bouwvlak wordt verwijderd, zijn niet in dit onderzoek betrokken.

Voor deze gronden geldt in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Deze dubbelbestemming wordt overgenomen. Ook wordt de zone 'overige zone – terreinen met esdek' opgenomen.

5.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht. Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door Econsultancy is in februari 2014 een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Ten aanzien van het aspect soortenbescherming is onderzoek gedaan naar het voorkomen van broedvogels, grondgebonden zoogdieren en amfibieën en overige soorten.

Broedvogels

Met betrekking tot broedvogels geldt in dit geval dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd of worden gestart, hierdoor zullen geen overtredingen plaats vinden ten aanzien van de Flora- en faunawet. Er wordt in de Flora- en faunawet geen vaste

periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal wordt de periode maart tot half augustus aangehouden. Geldend echter is de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Door het uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de werkzaamheden, wordt voorkomen dat er overtredingen ten aanzien van broedvogels plaatsvinden.

Grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Ten aanzien van algemene soorten als egel, konijn, mol, haas, bruine kikker en gewone pad, die zich tijdens de werkzaamheden mogelijk binnen het plangebied kunnen bevinden, geldt dat de algemene zorgplicht in acht wordt genomen.

Overige soort(groep)en

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat/potentiële verblijfplaatsen, het ontbreken van sporen, op basis van verspreidingsgegevens en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde.

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming kan worden gesteld dat het plangebied niet is gelegen in of grenzend aan een gebied of landschapselement dat is aangewezen als EHS of groenblauwe mantel. Hierdoor is aantasting van de provinciale EHS niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals de Groote Beerze (onderdeel van het Natura 2000-gebied Kempenland-West), is gelet op afstand tot het plangebied en de aard van de plannen niet aan de orde.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zal rekening gehouden worden met de voornoemde maatregelen.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

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

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

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum

snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

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

Beoordeling

In het voorliggende plan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies zoals benoemd in de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt; het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Echter, in specifieke situaties, zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ook andere functies beschouwd moeten worden dan opgenomen in de limitatieve lijst uit de Wgh. Op basis van de een uitspraak van de ABRvS d.d. 29 februari 2012 geldt deze eis ook voor recreatiewoningen. Bepaald is dat: 'in het kader van een goede ruimtelijke ordening komt aan de recreatiewoningen een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe.' Het principe geldt dat 'elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven' als geluidgevoelig beschouwd kan worden.

Ten behoeve van een 'goede ruimtelijke ordening' is in mei 2014 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd door Buro Rodoe. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. De te onderzoeken weg is De Pan. De weg is buitenstedelijk gelegen en heeft maximaal twee rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 250 meter. Binnen de Wet geluidhinder in afdeling 4 Reconstructies van wegen is opgenomen dat indien de geluidsbelasting door een wijziging aan een weg, met 2 dB toeneemt, sprake is van een reconstructie situatie. De verkeersgegevens van de omliggende wegen zijn verstrekt door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant en zijn afkomstig uit de Regionale verkeersmilieukaart (RVMK) en zijn gebaseerd op het SRE Verkeersmodel versie 3.0 en zijn voor het jaar 2024. De verkeersgeneratie en de verspreiding van het verkeer ten gevolge van het plan is onderzocht. De geluidsbelasting als gevolg van De Pan is berekend met standaard rekenmethode II, conform Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2012 en met het programma Geomilieu 2.14. Ten gevolge van De Pan wordt de reconstructiewaarde van 2 dB niet overschreden, er zijn geen belemmeringen voor het aspect wegverkeerslawaaï. Ten gevolge van De Pan wordt alleen op het bedrijfsgebouw met recreatie-eenheden op de 'oostgevel oost' de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting overschreden. Dit is acceptabel, daar door gevelmaatregelen de binnenwaarde gegarandeerd kan worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van de omliggende wegen, op de lodges en de verblijfseenheden goed tot acceptabel zijn.

5.7 **Bedrijven en milieuzonering en geur**

Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering zijn zowel de op dit moment in het plangebied en omgeving aanwezige inrichtingen als de planologisch mogelijk gemaakte inrichtingen beschouwd. Als basis voor de beschouwing van de milieuzonering zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Bladel 2014' en 'KBP herziening 2012 geluidzone motorcrossterrein' gehanteerd, alsmede een overzicht van verleende vergunningen.

Hinder van recreatiebedrijf met paarden op de omgeving

Een recreatief bedrijf dat verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve activiteiten aanbiedt wordt in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' benoemd als 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' (SBI-2008: 552). Dit type bedrijven valt in milieucategorie 3.1. Maatgevend aspect vormt hierbij het aspect geluid, met een hindercontour van 50 meter. Bij het voorliggende plan is eveneens het aspect geur van belang, hier wordt navolgend op ingegaan.

Ten aanzien van het aspect akoestiek (industrielawaai) is door Greten Raadgevende Ingenieurs in mei 2014 een nader onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Het onderzoek richt zich op geluiduitstraling van de inrichting naar de omgeving en is bedoeld om inzicht te verschaffen in de eventuele geluidhinder vanwege de volgende geluidbronnen/ activiteiten:

- geluiduitstraling van de gevel, grenzend aan het horecadeel waarin onder andere feesten en partijen kunnen worden georganiseerd. Tijdens dergelijke feesten kan een DJ optreden. Deze bijeenkomstruimte kan getypeerd worden binnen de range van een café / bar met dansen. Hieruit volgt dat het equivalent geluiddrukkniveau zal liggen tussen 90 en 100 dB(A) , waarbij het zwaartepunt zal liggen in de buurt van 95 dB(A);
- onversterkte muziek en luide spraak op een buitenterras, grenzend aan het horecagebouw. Op warme zomeravonden kan het voorkomen dat er een muzikant optreedt op het buitenterras. Gedacht kan worden aan een gitarist of een accordeonist die liedjes ten gehore brengt (met of zonder zang). Voor onversterkte muziek en luide spraak wordt een geluidvermogen van afgerond 95 dB(A) gehanteerd. Deze geluidproductie vindt enkel in de dag- en avondperiode plaats;
- recreatiegeluid in de nabijheid van groepsaccommodaties en in een buitenrijbak. Onder recreatiegeluid wordt bijvoorbeeld verstaan het geluid veroorzaakt door een groep

spelende kinderen. Hierbij wordt enkel gekeken naar piekniveaus omdat de equivalente geluidbelasting hiervan te verwaarlozen is.

Bij het bepalen van de eventueel te ontstane geluidhinder is rekening gehouden met diverse andere akoestische bronnen in de omgeving, zoals de snelweg, de weg De Pan, het KBP en het nabijgelegen motorcrossterrein.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de streefwaarden die gebaseerd zijn op het akoestisch beschermen van woningen niet worden overschreden. De geluidbronnen en geluidproducerende activiteiten zullen aldus niet resulteren in geluidhinder. Dit komt door de combinatie van een goed akoestisch ontwerp van de inrichting (waarbij rekening is gehouden met de flexibiliteitsbepalingen in de bestemmingsregeling) en een grote afstand van de inrichting tot woningen. Als uitgangspunt van de rekenresultaten gelden de volgende aannames:

- de deuren van de ruimte waarin de horeca-activiteit plaats heeft dienen zich tijdens geluidproductie in gesloten stand te bevinden;
- nader te bepalen ventilatievoorzieningen van de horeca-ruimte dienen zodanig te worden ontworpen dat er geen geluiduitstraling van muziek hierdoor plaatsvindt;
- geluidproductie op het terras door onversterkte muziek/ luide spraak en recreatielawaai (schreeuwende kinderen) is na 22.00 uur ongewenst. De interne bedrijfsvoering en organisatie dient hierop te worden afgestemd.

De eerste en derde maatregel zijn ruimtelijk relevant en worden verwerkt in de bestemmingsregeling (verplichting tot oprichten dove gevel westzijde gebouw, verplichting realisatie sluis, gebruiksverbod terras in de nachtperiode). Ten aanzien van de tweede maatregel wordt bij de aanvraag van omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond dat de toegepaste ventilatievoorzieningen van het bedrijfsgebouw met de horeca-ruimte zodanig zijn ontworpen dat er geen geluidsuitstraling naar de omgeving plaatsvindt. Uit het onderzoek blijkt dat, gelet op de geringe geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen, akoestische voorzieningen zoals afscherming op de terreingrens/ inrichting overbodig zijn.

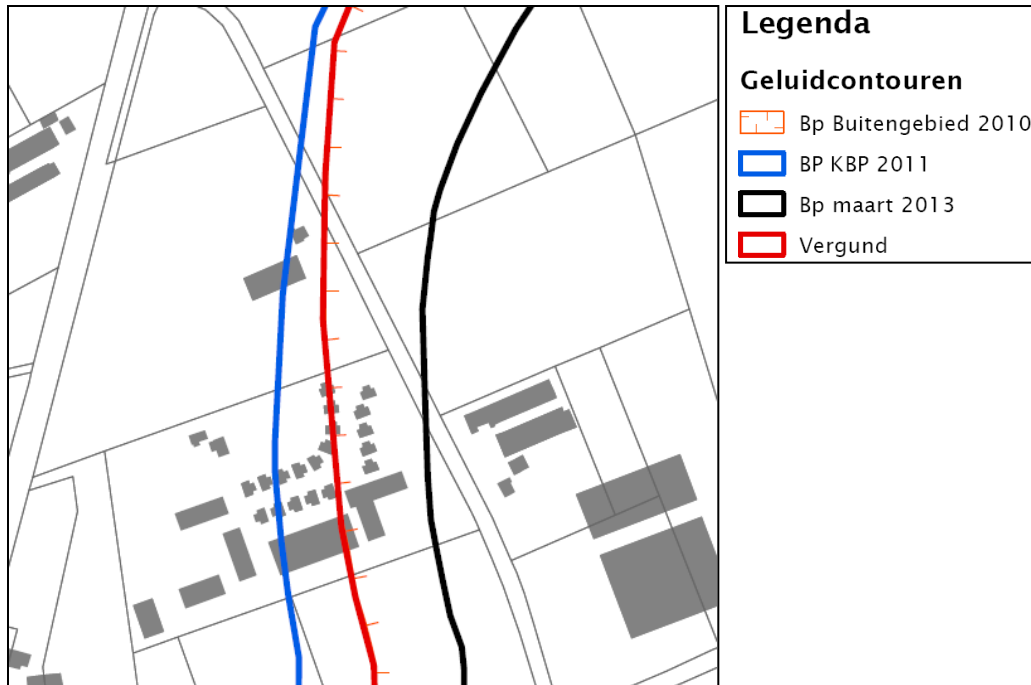
Hinder van functies uit de omgeving op het recreatiebedrijf met paarden

Ten aanzien van hinder uit de omgeving zijn twee locaties nader beschouwd. Dit betreft ten eerste eventuele hinder afkomstig van het ten zuidoosten van het plangebied gelegen motorcrossterrein 'De Ketelberg' en ten tweede eventuele hinder afkomstig van het aangrenzende Kempisch Bedrijvenpark (KBP). Ten aanzien van het motorcrossterrein geldt dat voor geluidsgevoelige bestemmingen binnen de vast te stellen zone rondom de inrichting die een geluidsbelasting ondervinden van meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde hogere grenswaarden zullen moeten worden aangevraagd bij het bevoegd gezag, aangezien maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting stuiten op financiële en landschappelijke bezwaren. Zoals voornoemd bij het aspect wegverkeerslawaai worden binnen het plangebied geen geluidgevoelige functies conform de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, op basis van jurisprudentie, dit aspect wel nader beschouwd.

Ten aanzien van het beschouwen van het aspect 'industrielawaai' afkomstig van het motorcrossterrein De Ketelberg dient allereerst het juiste toetsingskader te worden vastgesteld. Dit toetsingskader, bestaande uit de geluidszone die is gelegen rondom dit motorcrossterrein, is recent onderwerp geweest van diverse besluiten. Teneinde de keuze voor het gehanteerde

toetsingskader in dit bestemmingsplan te verduidelijken wordt onderstaand de totstandkoming van dit toetsingskader beschreven.

De geluidscontour van het motorcrossterrein De Ketelberg was de laatste jaren versnipperd geraakt over meerdere bestemmingsplannen (van diverse gemeenten). De opzet van de gemeenteraad was om middels een ‘parapluplan’ “Geluidscontour Motorcrossterrein De Ketelberg” de geluidscontour goed vast te leggen. Bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 13 augustus 2014 is het bestemmingsplan geluidscontour Motorcrossterrein De Ketelberg vernietigd. In het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 – dat in de tussentijd is vastgesteld – was om reden van de intentie om te komen tot een “parapluplan” geen geluidcontour voor het motorcrossterrein opgenomen. Daartegen is door de Motorcrossclub De Kempen voorlopige voorziening gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Bij uitspraak van 10 oktober 2014, zaaknummer 201404465, heeft de voorzieningenrechter dit verzoek toegewezen en bepaald dat voor wat betreft het buitengebied van Bladel thans wordt teruggevallen op de geluidscontour voor het motorcrossterrein zoals dat was opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010. Naast deze laatste geluidscontour is echter ook in rechte vast komen te staan dat uit de Wet geluidhinder (artikel 41.1) voortvloeit dat een onherroepelijk geworden vergunning, waardoor een geluidscontour feitelijk is vergund, niet terzijde kan worden geschoven door bepalingen uit het bestemmingsplan over diezelfde contour. Deze beide recente uitspraken worden vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Daarbij wordt uitgegaan van de geldende milieuvergunning voor het motorcrossterrein van 26 juni 2012 en rekening gehouden met de uitspraak van de rechtbank Oost Brabant d.d. 5 juni 2013, zaaknummer SHE 12 / 2502 WABOM VI18, exclusief de wedstrijden op de zaterdag op de korte baan.



In de afbeelding zijn de geluidscontouren van het motorcrossterrein ‘De Ketelberg’ vastgelegd zoals die de afgelopen jaren zijn vastgesteld in diverse besluiten. Uit de meest recente uitspraak van de ABRvS hieromtrent kan worden opgemaakt dat weer terug dient te worden gevallen op de enige wettelijk geldende contour, die van de milieuvergunning (ter plaatse van het plangebied gelijklopend aan de contour als opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Bladel 2010”.

In het voorliggende plan is, ondanks de voornoemde onzekerheid hieromtrent tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan (ontwerpstatus), wel rekening gehouden met de geluidzone. De geluidszone is bij de planontwikkeling (stedenbouwkundig plan) betrokken door zoveel mogelijk van de gebouwen buiten de contour als vastgelegd in het bestemmingsplan uit 2010 en in de milieuvergunning te projecteren. In de bijgaande afbeelding is deze contour, en voor de volledigheid ook alle andere contouren, opgenomen. Zichtbaar is dat deze contour uitsluitend over het oostelijke deel van het plangebied gaat. In het stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden door zoveel mogelijk van de eengezins-recreatiewoningen buiten deze contour te realiseren.

Een beperkt aantal van deze eengezins-recreatiewoningen en recreatie-eenheden is wel binnen de contour gelegen. Gelet op de regelgeving dat deze woningen niet als geluidgevoelig hoeven te worden bestempeld, maar wel het woon- en leefklimaat beoordeeld dient te worden, kan hieromtrent het volgende worden gesteld:

- de uitwerking van de beoordeling van het begrip ‘woon- en leefklimaat’ is niet nader uitgewerkt in de wet, maar is een algemeen begrip. Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt aansluiting gezocht bij de categorie-indeling zoals deze gehanteerd wordt door het RIVM. In de onderstaande tabel is de kwalificatie van het woon- en leefklimaat weergegeven.

Geluidbelasting in dB	Indicatie geluidskwaliteit in de leefomgeving
< 45	zeer goed
45 – 50	goed
50 – 55	redelijk
56 – 60	matig
61 – 65	slecht
> 65	zeer slecht

Gezien de ligging van de contour (50 dB) over het plangebied kan gesteld worden dat de gronden van het plangebied die gelegen zijn binnen de contour binnen de categorie 50 – 55 dB zullen vallen. De geluidskwaliteit is hier als ‘redelijk’ te kwalificeren. Een dergelijke geluidskwaliteit wordt voor een recreatiebedrijf aanvaardbaar geacht, te meer om de volgende redenen:

- de eengezins-recreatiewoningen en recreatie-eenheden die zijn gelegen binnen de geluidscontour van het motorcrossterrein zijn slechts gedurende een korte periode (dag, dagen, week) in gebruik per recreant;
- het gebruik van het motorcrossterrein is beperkt tot nader in de vergunning vastgelegde trainingsdagen en wedstrijddagen.

Bij afweging van alle belangen kan worden geconcludeerd dat voor de recreatiewoningen een voldoende woon- en leefklimaat is gewaarborgd. De geluidscontour van de motorcrossclub is vastgelegd in de regels en op de verbeelding.

Conclusie

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

Geur

Toetsingskader

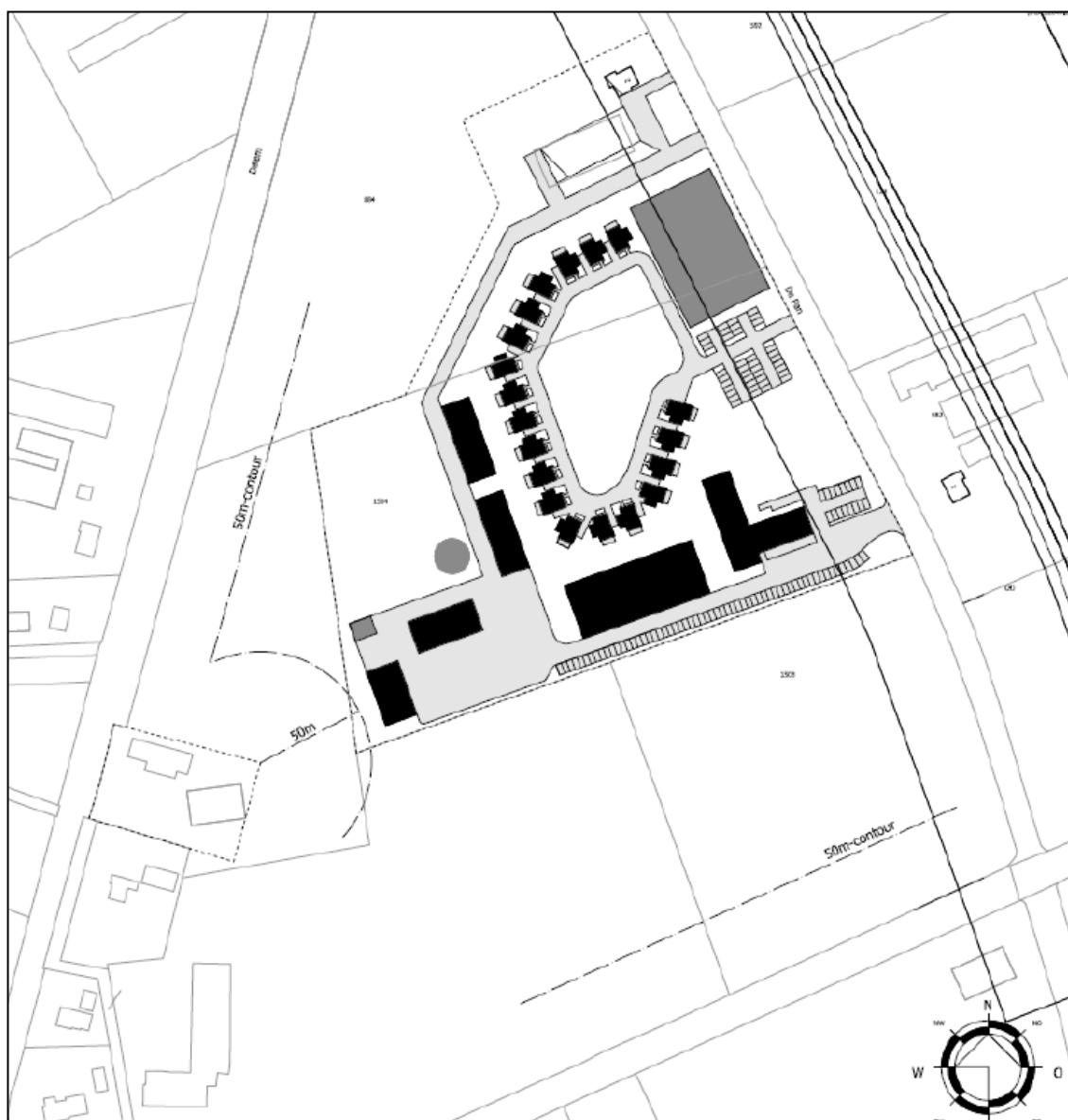
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieufactoren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In het bestemmingsplan wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurhinderlijke en geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt. Voor het aspect geur van veehouderijen moet een toets op grond van de Wgv worden uitgevoerd. De geplande geurgevoelige objecten moeten zijn gelegen buiten de wettelijk geldende geur- en afstandscontouren van de aanwezige veehouderijen. Bij de toets moet worden uitgegaan van de omvang van de veestapel volgens de verleende vergunning of ingediende melding. Uit jurisprudentie blijkt dat voor de geurcontouren of aan te houden afstanden in principe moet worden uitgegaan van de randen van het bouwvlak.

Beoordeling

Door Van Dun advies bv is in april 2014 een onderzoek uitgevoerd naar de geursituatie die ontstaat na realisatie van het voorliggende plan. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. In de Wgv worden minimaal vereiste afstanden aangegeven tussen een veehouderij waar een diercategorie gehouden wordt waarbij niet bij ministeriële regeling geuremissies zijn vastgesteld en een geurgevoelig object. Hierbij wordt verschil gemaakt tussen de geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De nabij onderhavig plangebied gelegen geurgevoelige objecten zijn buiten de bebouwde kom gelegen. Derhalve dient de afstand tussen een geurgevoelig object en het meest nabijgelegen emissiepunt binnen het plangebied minimaal 50 meter te bedragen. In de wet zijn daarnaast minimaal vereiste afstanden aangegeven tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij of op of na 19 maart 2000 opgehouden heeft onderdeel uit te maken van een andere veehouderij. Buiten de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 50 meter. Binnen de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 100 meter. Deze afstanden worden bepaald vanaf de grens van het vast te stellen bestemmingsplan tot de grens van de bouwvlakken behorende bij geurgevoelige objecten. Hiervan kan worden afgeweken als op grond van reeds aanwezige andere belemmeringen, geen andere situering van de dierenverblijven in het plan of geurgevoelige objecten in de bouwvlakken mogelijk is. Daarnaast moet minimaal een afstand tot de gevels van dierenverblijven worden gerespecteerd, welke respectievelijk 25 en 50 meter bedraagt voor buiten en binnen de bebouwde kom. Hierbij worden de recreatiewoningen en de horeca niet gezien als geurgevoelige objecten daar deze onderdeel uitmaken van onderhavig recreatiebedrijf.

In de navolgende afbeelding is de 50 meter contour weergegeven, daarbij is gemeten vanaf de rand van het bouwvlak van geurgevoelige objecten. Hieruit is te concluderen dat deze contour voor een klein gedeelte binnen de inrichting is gelegen. In het bestemmingsplanregels is opgenomen dat binnen deze contour geen bebouwing opgericht kan worden voor het houden van paarden. De gronden zijn namelijk bestemd voor het realiseren van landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan. De afstand tussen een geurgevoelig object en het meest nabij gelegen emissiepunt bedraagt circa 138 meter. Dit geurgevoelig object betreft de woonbestemming aan Dalem 1 te Hapert. Op 1 juni 2011 is bestemmingsplan 'Dalem 2 en 4' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 3 ruimte-voor-

ruimte woningen en 2 BIO-woningen op een voormalige veehouderij locatie buiten de bebouwde kom. Hiervoor gelden derhalve, conform art. 14 Wgv, de minimale afstand van 50 meter tot het dichtstbij gelegen emissiepunt op onderhavig bedrijf. De afstand bedraagt circa 120 meter. Daarnaast worden binnen de inrichting recreatiewoningen met ieder een eigen paddock waar twee paarden gestald kunnen worden. In het bestemmingsplan zijn de recreatiewoningen met paddock's begrensd, waardoor deze nooit minder dan 50 meter van de rand van een bouwvlak met een geurgevoelig object gelegen kan zijn. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de minimaal vereiste afstanden uit de Wgv. Hieruit is met zekerheid te concluderen dat onderhavig recreatiebedrijf met paarden geen geurhinder veroorzaakt op de geurgevoelige objecten in de omgeving.



Ligging van de 50 meter contour (afstand tussen geurgevoelig object en meest nabijgelegen emissiepunt) ten opzichte van het plangebied

Bepaald is tevens of het initiatief kan zorgen voor een onevenredige inbreuk op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven. Van een

onevenredige inbreuk is sprake als de ontwikkeling plaatsvindt binnen de geurcontouren van een agrarisch bedrijf of binnen de minimaal vereiste vaste afstanden. Enkel ten zuiden van het plangebied is één veehouderij gelegen waarop de beoogde ontwikkeling van het recreatiebedrijf invloed kan hebben. Het betreft hier echter de melkveehouderij aan De Pan 8. Voor de bepaling of de beoogde ontwikkeling beperkend is voor deze veehouderij gelden vaste afstanden, zoals vastgelegd in artikel 4 en 5 van de Wet geurhinder en veehouderij. De afstand dient gemeten te worden vanaf de rand van het bouwvlak van de veehouderij. Hiermee worden de vergunde rechten van de veehouder gerespecteerd, uitgaande dat de veehouder het recht heeft om overal op zijn bouwvlak te bouwen. De afstand tussen het bouwvlak van het beoogde recreatiebedrijf en de melkveehouderij aan De Pan 2a dient minimaal 50 meter te bedragen. De feitelijke afstand bedraagt circa 172 meter, derhalve kan met zekerheid worden uitgesloten dat het beoogde recreatiebedrijf beperkend is voor deze veehouderij. Ook de afstand tot aan de bedrijven van het KBP voldoet aan de normen. Vervolgens blijkt uit de rapportage dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied kan worden geclassificeerd als 'goed' tot 'zeer goed'.

In het onderzoek is getoetst aan de Geurverordening en bijbehorende gebiedsvisie van de gemeente Bladel. Gebleken is dat er ter plaatse van het plangebied en de omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie. Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan moet het groepsrisico, conform artikel 13 van het Besluit externe veiligheid worden verantwoord. Dat houdt in dat de hoogte van het groepsrisico bekend moet zijn en de bijdrage van het ruimtelijk plan aan het groepsrisico (verhoging/verlaging). Er moet inzicht worden gegeven in de te verwachten dichtheid van personen in de invloedsgebieden van risicobronnen binnen en buiten het plan. Verder moet advies worden gevraagd aan de veiligheidsregio.

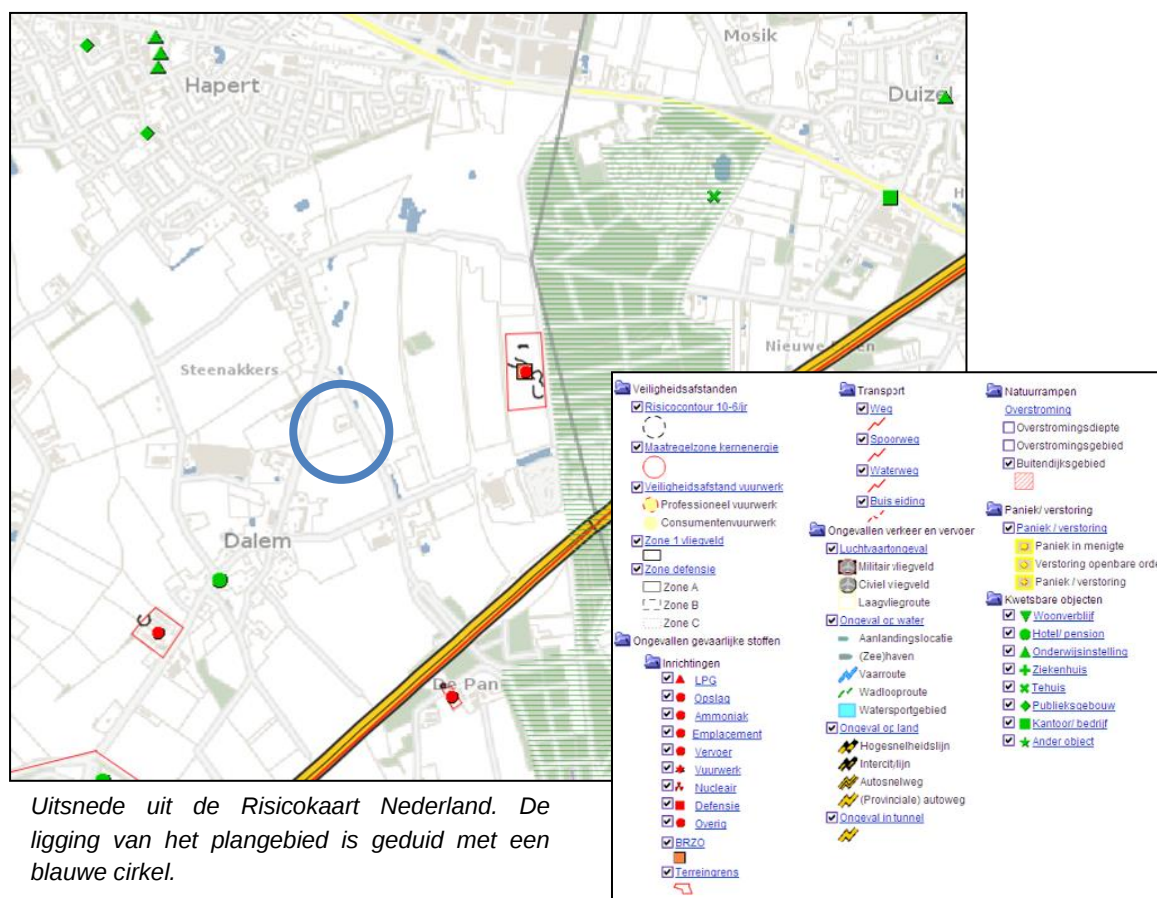
Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)³ als ook de risicokaart

³ Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied enkele Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Eén van deze inrichtingen, Diffutherm, is op korte afstand van het plangebied gelegen. Ten aanzien van deze inrichting is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld door Reijngoud Veiligheid bv. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen.

Ten aanzien van het aangrenzende KBP geldt dat het mogelijk is dat Bevi-inrichtingen zich vestigen op het bedrijventpark. De 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, van het Besluit Externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen dient binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting te liggen. Alleen onder voorwaarden is het mogelijk dat deze contour of afstand buiten het bouwperceel liggen.



Op 2 juli 2014 een advies ontvangen van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, Proactie en Preparatie Brandweer te Eindhoven. Dit advies is verwerkt in de verantwoording van het groepsrisico. In het advies van de Veiligheidsregio wordt het volgende geadviseerd:

- breng een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem aan;
- zorg ervoor dat geen nieuwe Bevi-bedrijven een invloedsgebied krijgen dat ligt over het plangebied;
- pas risicocommunicatie toe.

Dit advies is zoveel als mogelijk geborgd in voorliggend bestemmingsplan. Verder wordt aan andere regelgevingen getoetst, zoals het Bouwbesluit bij een aanvraag om een

bouwvergunning. Zo moet een mechanische ventilatievoorziening kunnen worden uitgezet volgens artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012. De vluchtwegen en situering daarvan is geregeld in afdeling 6.6 van het Bouwbesluit 2012. De in het Bouwbesluit 2012 opgenomen voorschriften hebben het karakter van minimumeisen. Dit betekent dat er geen regels mogen worden opgenomen in het bestemmingsplan van zaken die al geregeld zijn in het Bouwbesluit 2012. Dit blijkt ook uit een tussenuitspraak d.d. 22 mei 2013 van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (nr. 201112416/1/T1/R3).

Dit plan maakt recreatie(woningen) mogelijk. Het plan voorziet zelf niet in het vestigen van risicovolle (Bevi) bedrijven. Nabij het plan is het KBP gelegen. Dit plan maakt de vestiging van risicovolle bedrijven mogelijk. In dit plan is niet geregeld dat invloedsgebieden niet over dit plan mogen liggen. Bij herziening van dit plan zal dit aspect in samenhang met de visie externe veiligheid van de gemeente Bladel nader worden bezien. Bij herziening van dit plan zal de Veiligheidsregio wederom om advies worden gevraagd.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico kan het volgende worden gesteld:

- *Te verwachten dichtheid van personen binnen het invloedsgebied en de hoogte van het groepsrisico*

Het onderhavig bestemmingsplan ligt binnen het invloedsgebied van Diffutherm. Diffutherm valt onder de werkingssfeer van het Bevi. Voor de ontwikkeling is een risicoanalyse opgesteld. Uit de risicoanalyses blijkt dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft, maar zeer licht toeneemt door de ontwikkeling. Het maximum aantal slachtoffers blijft gelijk, alleen de bijbehorende frequentie neemt iets toe: van 3×10^{-9} naar 4×10^{-9} . Er is sprake van een zeer minimale toename van het groepsrisico, die nog altijd ruim een factor 500 onder de oriëntatiewaarde ligt. Voor de dichtheid van de bevolking van personen binnen het invloedsgebied wordt verwezen naar het rapport.

- *Maatregelen aan de risicobron ter beperking van het groepsrisico*

Bij omgevingsvergunningen worden de Beste Beschikbare Technieken voorgeschreven. Diffutherm heeft een recente omgevingsvergunning waar de Beste Beschikbare Technieken zijn opgelegd.

- *Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico*

De behoefte voor recreatie van dit type moet ergens binnen de gemeente worden gerealiseerd. In het belang van zorgvuldig gebruik van de ruimte moet de gemeente daarom de reële mogelijkheden bekijken en naar de wijze waarop dergelijke recreatie kan worden gerealiseerd. In het kader van die afweging wordt het plangebied bestemd voor recreatie.

- *Mogelijke bron- en 'end of pipe'-maatregelen om het groepsrisico te beperken*

Binnen het gebied kan een soort risico's voorkomen van de drie soorten. Er is een drietal soorten ongevalsscenario's te onderscheiden:

1. explosie (druk);
2. brand;
3. het vrijkomen van toxische stoffen (door brand of het vrijkomen van een toxisch gas).

Voor alle drie de scenario's gelden andere maatregelen. Binnen het plangebied komt alleen het scenario toxisch voor en dan ook alleen als er een calamiteit is bij Diffutherm in de nachtperiode.

- *Toxisch*

Afhankelijk van de toxiciteit van de vrij te komen (verbrandings)gassen kunnen op grote afstand van de bron nog doden vallen. De enige maatregel is het buiten houden van deze toxische gassen. Hierbij geldt o.a. dat de ventilatiesystemen moeten kunnen worden uitgezet. Artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012 regelt dat mechanische ventilatiesystemen uit moeten kunnen worden gezet. Hierdoor zal binnen de gebouwen een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem aanwezig zijn, tenzij er niet mechanisch wordt geventileerd.

- *Zelfredzaamheid binnen het plangebied*

De personen in binnen het plan zijn zelfredzaam.

- *Bereikbaarheid binnen het plangebied*

De bereikbaarheid is goed. Het plan is vanaf twee zijden te benaderen.

- *Mogelijkheden voor hulpverleningsdiensten*

De Veiligheidsregio heeft geen opmerkingen geplaatst over belemmeringen voor de hulpverleningsdiensten. Hierdoor kan worden gesteld dat er geen problemen zijn voor de hulpverleningsdiensten.

- *Risicocommunicatie*

Risicocommunicatie wordt binnen de gemeente Bladel op een bredere manier opgepakt. Dit plan zal hierbij worden betrokken.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging. Het groepsrisico wordt aanvaardbaar geacht.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van buisleidingen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op ruime afstand van een vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Via de nabijgelegen N284 en A67 vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor zowel de huidige als de toekomstige situatie (2020, ontwikkeling KBP en gewijzigde route N284) geldt dat hieromtrent geen belemmeringen zijn voor het plangebied. Het plaatsgebonden risico ligt in alle berekende varianten duidelijk onder de geldende 10^{-6} -contour. Het groepsrisico ligt hierbij ver onder de oriënterende waarde. Gelet hierop zijn verdere risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

5.9 **Kabels en leidingen**

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

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

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).
2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied is één planologisch relevante leiding aanwezig. Dit betreft een waterleiding die is gelegen in het uiterste noordoosten van het plangebied. Deze leiding wordt planologisch beschermd door opname van de dubbelbestemming 'Leiding - Water'. In dit deel van het plangebied vinden geen werkzaamheden plaats.

Conclusie

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

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu g/m^3$. Tevens geldt voor fijnstof een maximaal aantal toegestane overschrijdingsdagen. Dit betreft het maximaal aantal toegestane dagen waarbij de (24-) uurgemiddelde concentratie overschreden mag worden. De grenswaarde van het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie van $50 \mu g/m^3$ bedraagt 35 overschrijdingsdagen. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van $200 \mu g/m^3$ voor het uurgemiddelde van NO_2 , die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor de jaargemiddelde NO_2 - concentratie. In de Wet Luchtkwaliteit is daarnaast bepaald dat bestuursorganen de bevoegdheid heeft om vergunningen/ ontheffingen te verlenen indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de desbetreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitvoering optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert.

Beoordeling

Door Van Dun advies bv is in mei 2014 een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat bij de onderhavige ontwikkeling de emissies relevant zijn die afkomstig zijn van het houden van dieren en wegens de vervoersbewegingen binnen de inrichting. Emissies van overige activiteiten zijn verwaarloosbaar. De jaargemiddelde concentratie van het recreatiebedrijf voldoet aan de grenswaarden ($40 \mu g/m^3$) voor het jaargemiddelde voor fijnstof (PM_{10}) en het jaargemiddelde voor NO_2 . Het aantal overschrijdingsdagen voldoet aan de grenswaarde voor het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde voor fijnstof (PM_{10}) (35 dagen) en NO_2 (18 dagen).

Conclusie

De beoogde bedrijfsopzet voldoet ruimschoots aan de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit.

5.11 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten

en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

De beoordeling van de ladder duurzame verstedelijking vindt plaats aan de hand van de drie onderscheiden tredes. Een verdere onderbouwing en verantwoording behorend bij deze tredes, opgesteld door Van Nuland & Partners, is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Trede 1

Ten aanzien van de eerste trede dient te worden beoordeeld of een recreatiebedrijf valt onder één van de genoemde 'stedelijke ontwikkelingen', om vervolgens te beoordelen of de ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Het begrip 'andere stedelijke voorzieningen', onderdeel van de definitie van 'stedelijke ontwikkeling', is niet gedefinieerd in het Bro. Op basis van de door het ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgebrachte handreiking voor het toepassen van de ladder duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat een recreatiebedrijf wél onder deze definitie valt. In de handreiking worden 'leisurevoorzieningen' als 'andere stedelijke voorziening' beschouwd. Een recreatiebedrijf is aan te merken als een leisurevoorziening. Op basis van deze begripsbepaling dient de regionale behoefte aan het recreatieve initiatief te worden aangetoond. Het gaat bij het bepalen van de 'regionale behoefte' om een markttechnisch samenhangend gebied: een interactiemilieu. Elke regio heeft zijn eigen kenmerken, identiteit en kracht. In praktijk komt een marktregio niet altijd overeen met een bestuurlijke regio of bestaande samenwerking. Een marktregio kan ook over provinciegrenzen heengaan en zelfs de landgrens. Verblifsrecreatie is een type voorziening waarvan de marktregio provincieoverstijgend en, gezien de ligging van het onderhavige initiatief nabij België, ook landsgrensoverstijgend is. De vraag komt gedeeltelijk vanuit heel Nederland ('weekendje Brabant'). Gezien het specifieke karakter van het recreatiebedrijf, gericht op het bieden van recreatief verblijf met de mogelijkheid tot het recreëren met een paard, en het feit dat dit een relatief uniek concept in Nederland is, kan worden gesteld dat de marktregio ruim dient te worden genomen bij bepaling van de behoefte.

In het voorliggende initiatief worden de verblifsrecreatieve mogelijkheden geboden door het realiseren van lodges, vergelijkbaar met bungalows. Met betrekking tot deze specifieke markt kan worden gesteld dat na de daling van het aantal binnenlandse bungalowovernachtingen in 2010 t.o.v. 2009 (-5,2%), is in 2011 sprake van een stijging met 3,5% naar in totaal 34.645.000 overnachtingen. Omdat 2011 een uitzonderlijk jaar was, daalde in 2012 het aantal echter weer naar het niveau van 2010 (33.658 overnachtingen). Daarmee is de bungalowvakantie sinds 2011 de populairste binnenlandse vakantie en heeft het de kampeervakantie naar de tweede

plaats verwezen. De prognose voor de langere termijn blijft gematigd positief voor bungalowparken. Nederland blijft namelijk een populair vakantieland voor Nederlanders zelf én voor buitenlandse toeristen. De vraag naar bungalows zal daardoor structureel blijven stijgen, hoewel de sterke verzadiging van de markt wel tot blijvende prijsdruk leidt. In Zuidoost-Brabant vonden in 2012 741.000 binnenlandse vakanties plaats met in totaal 3,88 miljoen overnachtingen. Daarvan waren 632.000 toeristische vakanties. Dit is 40% van alle toeristische vakanties in Brabant. De belangrijkste segmenten zijn de bungalowvakanties (43%) en de toeristische kampeervakanties (24%), die daarmee (t.o.v. Brabant als geheel) ook bovengemiddeld vertegenwoordigd zijn. Specialisatie in een nichemarkt is voor de kleinere recreatiebedrijven die bungalows aanbieden een optie om een grotere meerwaarde te bieden ten opzichte van de grotere recreatieparken met bungalows en veel voorzieningen. Het realiseren van meer beleving met bijzonder concepten of unieke locaties en de integratie van dag- en verblijfsrecreatie biedt kansen. Het voorliggende recreatiebedrijf biedt een dergelijk bijzonder concept op een unieke locatie. De locatie van het toekomstige Hippische verblijfspark De Pan is, mede vanwege de onmiddellijke nabijheid van de Cartierheide en de aanwezigheid van diverse hippische toplocaties en evenementen en de attractiviteit van de Brabantse Kempen voor de ruitersport, uitermate geschikt. Uitsluitend aan dit type recreatie bestaat een regionale behoefte. In de bestemmingsplanregeling is het voornoemde karakter van het te realiseren initiatief dan ook gedetailleerd vastgelegd. Een onderzoek naar de regionale behoefte is bijgesloten in de bijlagen.

Trede 2

Ten aanzien van de tweede trede kan worden gesteld dat de voorliggende ontwikkeling niet passend is binnen het bestaand stedelijk gebied. Doordat bij het recreatiebedrijf sprake is van het houden van paarden heeft het bedrijf een geurcontour. Daarnaast geldt een richtafstand ten aanzien van geluid. Hierdoor kan het bedrijf niet direct aansluiten bij een bestaande stedelijke structuur. Daarnaast geldt voor verblijfsrecreatieve complexen dat de directe ligging nabij natuur en aantrekkelijke landschappen essentieel is. Ten behoeve van het recreëren is het noodzakelijk een rustige en groene omgeving te bieden. Deze omgevingen zijn niet in het bestaand stedelijk gebied beschikbaar. Ten aanzien van het principe zorgvuldig ruimtegebruik kan wel beschouwd worden of intensiever ruimtegebruik mogelijk is op nabijgelegen recreatieparken (kwaliteitsverbetering). Uit een beschouwing van de omliggende bestaande verblijfsrecreatieve complexen blijkt dat deze reeds een relatief hoge bebouwingsdichtheid hebben en dat verdere verdichting met recreatiewoningen afbreuk doet aan de kwaliteit van het recreatieve aanbod. Daarnaast geldt dat herstructurering of transformatie van bestaande verblijfsrecreatieve complexen niet mogelijk is, omdat daar niet voldoende ruimte geboden kan worden aan de (ondersteunende) voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het voeren van een recreatiebedrijf met paarden. Zo is het oprichten van stallen, loodsen, een binnenrijbak en een buitenrijbak nodig voor de exploitatie van het recreatiebedrijf. Dit zijn relatief ruimte-extensieve functies. Het transformeren van een bestaand recreatiepark met veel ruimte-intensieve functies (recreatiewoningen) naar de voornoemde ruimte-extensieve functies is niet uitvoerbaar. Geconcludeerd kan worden dat, gezien de aard en schaal van het initiatief, vestiging op een nieuwe locatie buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is.

Trede 3

Ten aanzien van de derde trede kan worden gesteld dat het beoogde recreatiebedrijf met paarden niet gelegen is in een gebied met goede ontsluiting met het openbaar vervoer. Een dergelijke ontsluiting is ook niet nodig voor het initiatief, omdat veel van de gasten van het

recreatiebedrijf hun paard mee nemen om te recreëren. Om het paard mee op vakantie te nemen is dit uitsluitend mogelijk middels vervoer per auto met daarbij een paardentrailer. Geconcludeerd kan worden dat een goede multimodale ontsluiting niet noodzakelijk is, gezien het feit dat de recreanten hier geen gebruik van maken.

Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

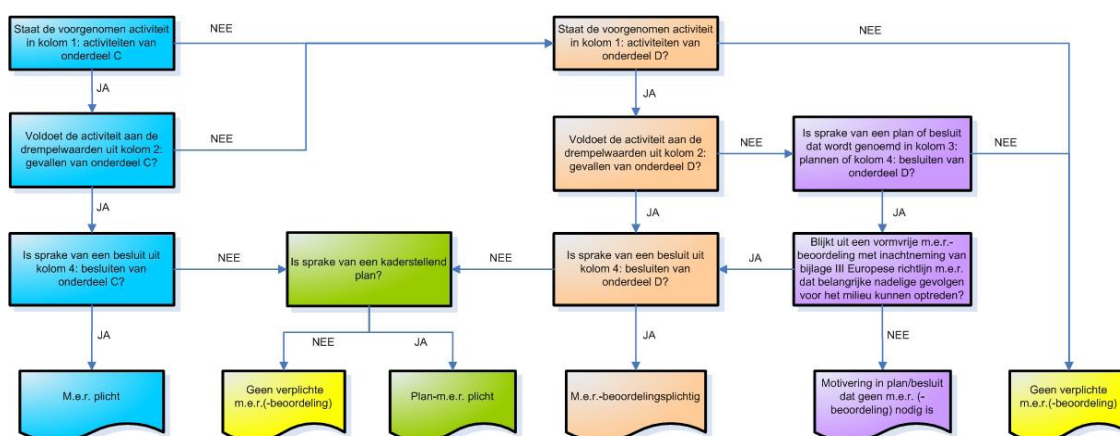
5.12 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar gebied (lijst A) ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij relatief kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij relatief kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER 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.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt (lijst A) en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Hiervoor wordt het volgende schema gehanteerd.



Stap 1: Staat de voorgenoemde activiteit in kolom 1: activiteiten van onderdeel C?

Voor het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een installatie voor het houden van dieren zijn de grenswaarden opgenomen in categorie C14. In C14 zijn geen

grenswaarden opgenomen voor het houden van paarden (enkel voor pluimvee en varkens).

Stap 2: Staat de voorgenomen activiteit in kolom 1: activiteiten van onderdeel D?

Er zijn twee activiteiten die mogelijk plaats gaat vinden in de nieuwe ontwikkeling die genoemd worden in Onderdeel D van het Besluit m.e.r.. Het gaat dan om:

- 10: De aanleg van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen;
- 14: De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren.

Stap 3: Voldoet de activiteit aan de drempelwaarden uit kolom 2, gevallen van onderdeel D?

- De drempelwaarden van 10 zijn: In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
 1. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
 2. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
 3. 100 ligplaatsen of meer, of
 4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Het recreatiebedrijf ontvangt ruim minder bezoekers dan gesteld in de drempelwaarden. Het plangebied kent een oppervlakte van ca. 6 ha (5 ha. recreatiebedrijf) en zit derhalve ruim onder de drempelwaarde van 25 ha. Het plangebied is niet gelegen in een gevoelig gebied. De drempelwaarden uit kolom 2 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. worden dus niet overschreden.

- De drempelwaarden van 14 zijn: In gevallen waarin de activiteit onder meer de betrekking heeft op:
 1. meer dan 100 stuks paarden of pony's (Rav cat. K1 en K3), waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld (Rav cat. K2 of K4).

In de beoogde situatie worden in totaal 80 volwassen paarden van 3 jaar of ouder en 20 volwassen pony's van 3 jaar of ouder gehouden. Dit maximale aantal dieren is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Omdat er geen sprake is van het houden van meer dan 100 paarden of pony's en dit aantal ook juridisch zal worden verankerd, is het onderhavige plan niet kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplichtig project. De bedrijfsvoering met deze dieren aantallen zorgt voor een ammoniakemissie van in totaal 462 kg NH₃/jaar. De ammoniakuitstoot van de rechtsgeldige vergunning van 11-10-2005 bedraagt 2.958 kg NH₃ per jaar. De ammoniakuitstoot van de vergunning van 02-02-1993 bedraagt 2.922 kg NH₃ / per jaar. De ammoniakuitstoot van de beoogde bedrijfsopzet neemt af ten opzichte van de uitgangssituatie en bedraagt 462 kg NH₃ per jaar. Daarnaast blijkt dat er geen mogelijke andere negatieve gevolgen zijn voor de omgeving, zoals oppervlakteverlies, verdroging, verontreiniging e.d.

Stap 4: 1. Is sprake van een kolom 3 plan of besluit, van onderdeel D:

- In beide gevallen (11.2 + 14): De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet of

2. Is sprake van een kolom 4 besluit van onderdeel D:

- In beide gevallen (11.2 + 14): De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel, bij het ontbreken daarvan, het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet dat in de aanleg, wijziging of uitbreiding voorziet?

Er is hier sprake van een bestemmingsplan, een plan als bedoeld in artikel 3.1 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Stap 5: Blijkt uit een vormvrije m.e.r. beoordeling met inachtneming van bijlage III Europese richtlijn m.e.r. dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden?

Om dit te kunnen bepalen zal worden gekeken naar de volgende onderdelen: Bodem, geluid, luchtkwaliteit, natuur en ecologie, milieuhinder algemeen, landschap en cultuurhistorie.

Uit de voorgaande paragrafen komt naar voren dat uit de toetsing naar de planologisch relevante milieuaspecten geen belemmeringen naar voren komen om het recreatiebedrijf te realiseren.

Cumulatieve projecten:

In de omgeving zijn enkele andere projecten gelegen die worden ontwikkeld. Dit betreft het project van Worm aan de Ganzestraat en de ontwikkeling van woningen op de Ganzeakkers en bij Bleijs (totaal 15 woningen). Gezien de omvang van deze projecten hoeft hiermee geen rekening te worden gehouden bij de cumulatieve beoordeling van de effecten.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waarin de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Daarnaast heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 19 december 2013 (zaaknummer 201309352/2/R2) een uitspraak gedaan dat onder de drempelwaarden van onderdeel C en D uit de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage ook nog mogelijk sprake kan zijn van een plan-m.e.r.-plicht. Een plan kan immers ook plan-m.e.r.-plichtig zijn, indien het voorziet in een activiteit waarvan niet kan worden uitgesloten dat de activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zou kunnen hebben op basis van de selectiecriteria (o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, verontreiniging en hinder e.d.) uit bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU). Alle relevante milieuaspecten van

onderhavige ontwikkeling zijn uitgebreid getoetst in dit hoofdstuk, inclusief de relevante bijlagen. Hieruit is gebleken dat kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft op basis van de selectiecriteria uit de Europese m.e.r.-richtlijn.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Zoals elders in deze toelichting is aangegeven, kan voorts op basis van objectieve gegevens geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden. Om deze reden is er daarom ook geen verplichting tot het opstellen van een planMER.

5.13 Toetsing Natuurbeschermingswet 1998

Toetsingskader

De Natuurbeschermingswet 1998 is een wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van natuur en landschap. De (gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermde Natuurmonument. In de Natuurbeschermingswet is vastgelegd dat bij initiatieven die niet direct verband houden met of nodig zijn voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten mogelijk significante gevolgen kunnen hebben, vast moet komen te staan dat er geen sprake is van een mogelijk significant effect.

Beoordeling

Bij onderhavig recreatiebedrijf met paarden kan met name de ammoniakemissie vanuit de stallen mogelijk significante gevolgen hebben voor de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. Andere aspecten kunnen, indien het recreatiebedrijf op een grotere afstand van een natuurgebied is gelegen, worden uitgesloten. Derhalve is door Van Dun advies bv in april 2014 een toetsing gedaan aan de Natuurbeschermingswet 1998. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. In de toetsing wordt aangegeven dat ten behoeve van de ontwikkeling van het recreatiebedrijf met paarden de geldende rechten van de voormalige veehouderij aan De Pan 1 worden gebruikt. Uit de uitgevoerde berekeningen is gebleken dat de ammoniakuitstoot en –depositie op de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden en de Beschermde Natuurmonumenten afneemt ten opzichte van de uitgangssituatie. De ammoniakuitstoot van de rechtsgeldige vergunning van 02-11-2004 bedraagt 2.922 kg NH₃ / jaar. De ammoniakuitstoot van de vergunning van 02-02-1993 bedraagt tevens 2.922 kg NH₃ / jaar. Uit de vergunningen blijkt tevens dat er geen verschillen bestaan in de bedrijfssituaties. Derhalve is één berekening gemaakt op de toetsingsdatum 10 juni 1994, 24 maart 2000, 7 december 2004 en 8 mei 2013. Daarnaast is één berekening gemaakt op de toetsingsdatum 17 oktober 1988 (Belgische gebieden). Tevens is één berekening gemaakt van de beoogde situatie waarin de ammoniakdepositie is opgenomen van de locatie De Pan 2. Daarna is het verschil berekend ten opzichte van de toetsingsdata. De ammoniakuitstoot van de beoogde bedrijfsopzet neemt af ten opzichte van de uitgangssituatie en bedraagt in totaal 462 kg NH₃ / jaar.

Conclusie

Gesteld kan worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de Natuurbeschermingswet 1998.

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Indien voorwaardelijke verplichtingen in de bestemmingsregeling worden opgenomen, dient te worden aangegeven of de instandhouding op de lange termijn hiervan verzekerd is.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

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

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

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft de bouw van meerdere hoofdgebouwen. Derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. De gemeente Bladel sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Conclusie

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

6.3 Uitvoerbaarheid voorwaardelijke verplichtingen

Toetsingskader

Indien een ruimtelijk plan voorziet in de opname van een of meerdere voorwaardelijke verplichtingen dient de uitvoerbaarheid op basis van de Wet ruimtelijke ordening hiervan te worden aangetoond. Een voorwaardelijke verplichting kan namelijk strekken tot de aanleg en instandhouding van voorzieningen. In de planvorming dient inzichtelijk te zijn of in de instandhouding van de mogelijk gemaakte voorzieningen kan worden voorzien op de langere termijn.

Beoordeling

In het onderhavige plan zijn meerdere voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Dit betreft onder meer de aanleg van landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen en de aanleg van parkeervoorzieningen. De aanleg van beide voorzieningen is meegenomen in de voor het bedrijf opgestelde exploitatieopzet. De instandhouding van de groenvoorzieningen, door middel van onderhoud, is meegenomen in de berekening van de benodigde kwaliteitsverbetering.

Conclusie

De instandhouding van de aan te leggen voorzieningen is verzekerd.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemene opzet

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

7.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat grotendeels wordt aangesloten bij de in de gemeente Bladel gehanteerde bestemmingsplansystematiek voor het buitengebied. Deze systematiek is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'. Daarnaast zijn specifieke regels voor het onderhavige initiatief opgenomen.

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

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Agrarisch

Er is in het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014' is een onderscheid in verschillende agrarische bestemmingen. Er is onderscheid gemaakt in agrarische bestemmingen voor agrarische bedrijven (met of zonder het bedrijfsmatig houden van dieren), agrarische gronden met waarden en agrarische gronden zonder waarden. De bestemming 'Agrarisch' (zonder waarden) is in onderhavig plan toegekend aan het noordelijke deel van het plangebied. Voorheen lag hier de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1'. Door het beëindigen van dit bedrijf en het betrekken van het zuidelijk deel van het perceel bij het beoogde recreatiebedrijf is deze bestemming niet langer toereikend. Waar het zuidelijk deel van de bestemming met bouwvlak binnen de bestemming 'Recreatie' valt, dient voor het noordelijk deel eveneens een nieuwe bestemming te worden opgenomen die nieuwe bedrijfsvestiging onmogelijk maakt. Doordat deze gronden en daarnaast de omliggende gronden geen bijzondere waarden bevatten, is de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Binnen de agrarische bestemming geldt dat uitsluitend tijdelijke hoge tunnels, lage tunnels en/of andere teeltondersteunende voorzieningen en erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd.

Groen – Landschappelijke inpassing

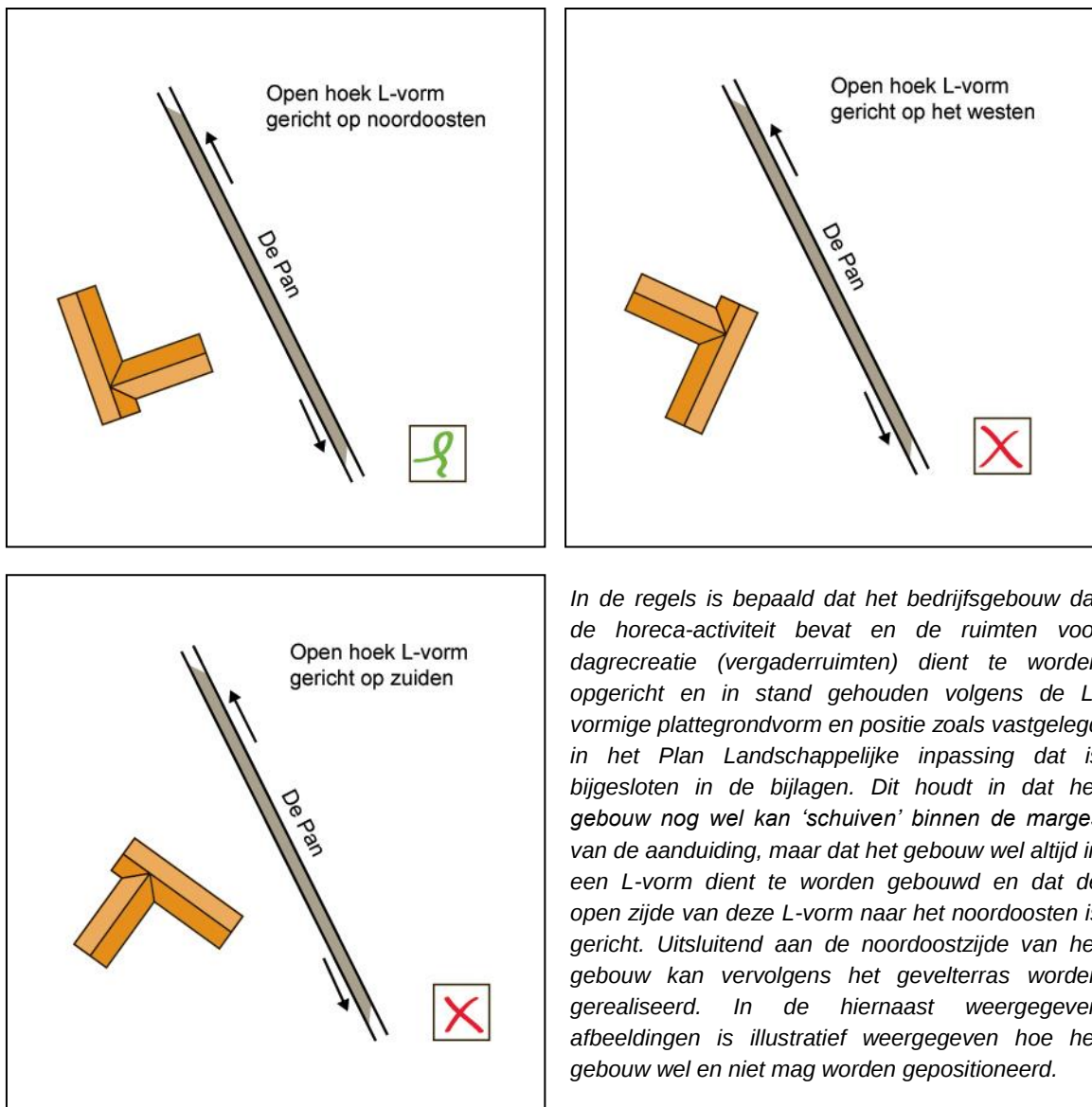
Binnen deze bestemming wordt voorzien in landschappelijke inpassing. Middels een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat de inpassing als vastgelegd in het Landschappelijk Inpassingsplan dat is bijgesloten in de bijlagen bij de regels dient te zijn aangelegd alvorens de te realiseren gebouwen in gebruik mogen worden genomen.

Recreatie

Bestemming

Binnen de bestemming 'Recreatie' wordt beoogd een recreatiebedrijf met paarden op te richten. Dit is een recreatiebedrijf dat uit drie verschillende bedrijfsonderdelen bestaat. Ten eerste betreft dit een bedrijfsonderdeel waarbij het gebruik van het paard als hulpmiddel voor de verblijfsrecreërende mens, waarbij deze verblijfsrecreërende mens gebruik maakt van de aanwezige recreatiewoningen, recreatie-eenheden en groepsverblijven en de faciliteiten voor het onderbrengen van paarden is toegestaan. Ten tweede betreft dit een bedrijfsonderdeel dat ondersteuning bij het gebruik van het paard als hulpmiddel voor de dagrecreërende mens mogelijk maakt, waarbij geen daadwerkelijk gebruik van het paard plaats heeft, bijvoorbeeld door het bieden van vergaderzalen aan deze dagrecreërende mens. Het derde bedrijfsonderdeel betreft de aan de bedrijfsmatige uitoefening van voornoemde activiteiten (gezamenlijk), ondergeschikte exploitatie van een horeca-activiteit, waarbij de horeca-activiteit ten dienste kan staan aan de verblijfsrecreërende mens, de dagrecreërende mens en derden.

Het gebruik van de bestemming ten behoeve van een separaat horecabedrijf of een separate paardenhouderij is niet toegestaan.



Flexibiliteitsbepalingen voor het bouwen, detailbepalingen voor het gebruik

In de bestemmingsregeling is er voor gekozen om enkele flexibiliteitsbepalingen op te nemen ten behoeve van het bouwen en daarnaast enkele (beperkende) detailbepalingen op te nemen voor het gebruik. Ten aanzien van het bouwen zijn van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde de maatvoeringen exact vastgelegd. Zo is bepaald wat het maximale oppervlak van een bepaald type gebouw is, wat per type gebouw de maximale goot- en bouwhoogtes zijn en wat de minimale afstanden tussen gebouwen en de zijdelingse perceelsgrenzen zijn. Tegenover deze detailbepalingen bestaat enige flexibiliteit met betrekking tot het situeren van gebouwen. Zo is met functieaanduidingen vastgelegd waar gebouwen en bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd. De begrenzing van deze aanduidingen is zodanig bepaald dat de exacte positie van het gebouw, binnen de marges, nog kan wijzigen. Ten aanzien van het bedrijfsgebouw met daarin de voorzieningen voor dagrecreatie en de horeca-activiteit is bepaald dat de L-vormige plattegrond en de positie van

deze L-vorm is vastgelegd conform de opgenomen plattegrond en positie in het landschappelijk inpassingsplan. Op de bovenstaande afbeeldingen is voor de duidelijkheid weergegeven welke positie van dit bedrijfsgebouw op basis van de regeling wel mogelijk is en wat niet mogelijk is:

Door deze regeling, welke eveneens een minimale omvang van het bouwperceel van een recreatieverblijf inhoud (bescherming ruimtelijke kwaliteit), blijft voldoende ruimte gewaarborgd voor overige voorzieningen als groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Met betrekking tot het gebruik van de bestemming zijn detailbepalingen opgenomen. Zo is bepaald dat de bestemming uitsluitend gebruikt mag worden voor de bedrijfsmatige uitoefening van een recreatiebedrijf met paarden. Onder bedrijfsmatige uitoefening wordt verstaan: 'het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat in de recreatiewoningen en recreatie-eenheden - permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden alsmede dat in ruimten aangewezen voor dagrecreatie dagrecreatieve ontplooiingsmogelijkheden worden aangeboden'. Dit houdt in dat de binnen de bestemming aanwezige recreatiewoningen en recreatie-eenheden door de eigenaar / verhuurder gedurende het jaar aan recreanten worden verhuurd (inspanningsverplichting), waarbij de eis van (commerciële) verhuur van het recreatieobject (de verhuurverplichting) tussen partijen privaatrechtelijk dient te worden geregeld door middel van een geschikte privaatrechtelijke constructie / exploitatieovereenkomst met de bedrijfsmatige exploitant van het recreatiebedrijf, waarin de verplichte commerciële verhuur van het recreatieobject centraal wordt geregeld. Ditzelfde geldt voor de huur van de ruimten geschikt voor dagrecreatie (bv. vergaderruimten). Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een bedrijfsmatige uitoefening van het recreatiebedrijf indien er oogmerk is om winst te behalen. Waar in de regels wordt gesproken over de aan de bedrijfsmatige uitoefening van het recreatiebedrijf ondergeschikte exploitatie van een horeca-activiteit, wordt bedoeld dat de exploitatie van de horeca-activiteit in financieel-economische zin ondergeschikt is aan de verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve activiteiten van het recreatiebedrijf met paarden. Wat betreft de ruimtelijke uitstraling van de horeca-activiteit ten opzichte ruimtelijke uitstraling van de overige activiteiten van het recreatiebedrijf met paarden, is nadrukkelijk niet bepaald dat deze horeca-activiteit ondergeschikt dient te zijn. Met betrekking tot de definiëring van het recreatiebedrijf met paarden geldt dat het bedrijf overwegend ten dienste staat van de verblijfs- en dagrecreant die actief zijn in de ruitersport. Met betrekking tot de term 'overwegend' kan worden gesteld dat een volledige bezetting van een recreatieobject door ruitersporters niet aannemelijk is. Zo zullen veel ruitersporters bijvoorbeeld met hun gehele gezin op vakantie gaan, waarbij bijvoorbeeld de helft van het gezin de ruitersport beoefend en de overige gezinsleden dit niet doen. Aangezien zij niet de ruitersport beoefenen zijn zij aan te merken als een 'reguliere verblijfsrecreant'. Door de term 'overwegend' te hanteren is duidelijk dat ook deze recreant een plaats kan hebben op het recreatiebedrijf. Daarnaast geldt dat het mogelijk is om gedurende korte perioden een recreatieobject aan niet-ruitersporters beschikbaar te stellen, zolang dit in ondergeschikte mate gebeurt ten opzichte van het totaal aan recreatieobjecten. Hetzelfde principe geldt voor het gebruik van de dagrecreatieve ruimten.

Alle andere vormen van recreatief gebruik van de bestemming zijn uitgesloten. Hieronder wordt onder meer verstaan het gebruik van gronden als kampeerterrein of als standplaats voor stacaravans. Ten aanzien van de Ladder duurzame verstedelijking is namelijk verantwoord dat er met name behoefte bestaat aan een kwalitatief hoogstaand recreatiepark, waarbij het

nachtelijk verblijf plaatsvindt binnen gebouwen. Ten behoeve van het voorkomen van ongewenst gebruik van gronden en gebouwen zijn bepalingen opgenomen voor strijdig gebruik, bijvoorbeeld het gebruik voor permanent wonen. Voor diverse functies zijn locaties exact vastgelegd, omdat de functies milieuhinderlijk danwel milieugevoelig zijn ten opzichte van de omgeving. Tenslotte is het maximale aantal paarden dat aanwezig mag zijn in het plangebied vastgelegd in de regels.

Voorwaardelijke verplichtingen

In het bestemmingsplan zijn, naast landschappelijke inpassing, nog drie voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Dit betreft verplichtingen tot het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen, het voldoen aan een maximale ammoniakemissie en maatregelen ten behoeve van het garanderen van een goede akoestische situatie.

Ten aanzien van het eerste aspect is een regeling opgenomen waarin wordt verplicht tot het realiseren van 'voldoende' parkeerplaatsen. Met de bepaling van het begrip 'voldoende' kan worden verwezen naar deze toelichting, waarin de parkeernormen worden uiteengezet. Binnen deze bestemming is het met name van belang dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De Raad van State accepteerde eerder al een algemene globale normstelling dat er voor de in het plangebied voorziene ontwikkeling 'voldoende' parkeergelegenheid aanwezig moet zijn (bijvoorbeeld ABRvS 20 oktober 2010, zaaknr. 201000666/1/R1 (Zederik)).

Ten aanzien van het tweede aspect is een verplichting opgenomen met betrekking tot de maximale ammoniakemissie. Deze ammoniakemissie is gemaximeerd op de emissie die is toegestaan in de verleende milieuvergunning. Dit houdt in dat er binnen het bestemmingsplan ruimte wordt geboden aan het wijzigen van dierenaantallen, mits dit niet leidt tot een overschrijding van de vastgelegde maximale ammoniakemissie.

Tenslotte is ten aanzien van het derde aspect, het garanderen van een goede akoestische situatie een regeling opgenomen die verplicht tot het nemen van akoestische maatregelen. Dit betreft dan onder meer de realisatie van een dove westelijke gevel van het bedrijfsgebouw met dagrecreatie en een horeca-activiteit en het aanbrengen van een sluisconstructie bij de toegang tot de ruimte waarin de horeca-activiteit plaatsvindt. Ook zijn regels opgenomen ten behoeve van het gebruik van het terras.

Leiding - Water

In het plan is een dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen, ten behoeve van de bescherming van de aanwezige waterleiding in het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, 'Agrarisch'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. Bebouwing (anders dan ten dienste van de dubbelbestemming zelf) is op deze gronden alleen toegestaan na afwijking. Voor bouwwerken die al aanwezig zijn ten tijde van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan wordt de afwijking geacht te zijn verleend. Afwijking wordt overigens alleen verleend na advisering door de leidingbeheerder. Ten slotte is in het artikel een vergunningenstelsel voor de activiteit aanleggen opgenomen voor het verrichten van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de functie van de leiding.

Waarde – Archeologie 4

De gronden die in het noorden van het plangebied zijn gelegen, waar in het onderhavige plan uitsluitend het bouwvlak gedeeltelijk wordt verwijderd, zijn niet archeologisch onderzocht. Voor deze gronden geldt dat de aanvrager van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen) voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en bouwwerken die dieper gaan dan 0,3 meter (dan wel 0,5 meter bij de agrarisch bestemde gronden of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - terreinen met esdek') onder het maaiveld, een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien uit het voornoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weigeren of één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning: de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden of de verplichting tot het doen van opgravingen; de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van het buiten beschouwing laten van ondergeschikte bouwdelen bij het toepassen van de overige in het plan opgenomen bouwregels. Daarnaast wordt een regeling geboden voor het stellen van nadere eisen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik, een verbod op het winnen van schaliegas en andere grondstoffen en het voorkomen van onevenredige lichthinder van functies op de omgeving.

Algemene aanduidingsregels

Het plangebied is gelegen binnen diverse zones die op basis van gemeentelijk beleid uit de Plattelandsnota 2013 worden onderscheiden. Dit betreft de zones 'terreinen met esdek', 'bebouwingsconcentratie', 'invloedssfeer kernen' en 'invloedssfeer bedrijventerreinen'. Op basis van beleid gelden ter plaatse van deze zones nadere regels. Door middel van het weergeven van deze zones is duidelijk waar het gemeentelijke beleid ten aanzien van deze zones van toepassing is. Ook is een zone 'beperkingen veehouderij' opgenomen. Dit betreft een term die afkomstig is uit de Verordening ruimte 2014.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwen van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het beperkt verschuiven van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken. Daarnaast kan ook de bestemming 'Leiding – Water' worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Recreatiebedrijf De Pan 2".

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

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

8.2 Planologische procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en naar de provincie Noord-Brabant. Het waterschap heeft te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het plan en graag betrokken te willen worden bij de verdere watergerelateerde planuitwerking. Initiatiefnemer zal het waterschap in de verdere planuitwerking betrekken. De Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing en landschappelijke tegenprestatie (kwaliteitsverbetering) meer in overeenstemming mogen worden gebracht met de door de Provincie gestelde normen voor het bepalen van de 'basisinspanning'. De Veiligheidsregio heeft aangegeven dat in het plan aandacht dient te worden besteed aan een bluswatervoorziening en aan een centraal afsluitbare ventilatievoorziening. Hiermee wordt in de verdere uitwerking van het plan rekening gehouden, wanneer de aanvraag wordt gedaan voor omgevingsvergunning voor het bouwen. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland heeft eveneens aangegeven geen belangen te hebben ter plaatse van het plangebied. De vooroverlegreacties zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Inspraakproces betrokkenen in de directe omgeving

Zoals voornoemd in Hoofdstuk 1 van deze toelichting is in december 2010 door de gemeenteraad van Bladel een projectbesluit vastgesteld waarbij een vergelijkbaar project planologisch mogelijk werd gemaakt en de bouwvergunningen die daaruit voortvloeien zijn verleend voor de locatie De Pan 4-6. Deze besluiten zijn bij de Raad van State aan de orde geweest en het college heeft naar aanleiding daarvan deze besluiten weer ingetrokken. De reden was voornamelijk juridisch van aard, te weten het feit dat de Raad van State van mening was dat er sprake was van nieuwvestiging. Nu is het project met eenzelfde omvang qua activiteiten en bebouwing omgevormd tot een project te realiseren op De Pan 2 (-6), zijnde een agrarisch bouwvlak met daarop een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen (voormalige varkensstallen). Gezien het feit dat voor het voorliggende plan al een zeer uitgebreide procedure is gevoerd, wordt er thans voor gekozen om de planologische procedure te starten

met het in procedure brengen van een concept ontwerp bestemmingsplan dat ter vooroverleg aan de voornoemde overlegpartners is aangeboden.

Om de directe omgeving bij het opstellen van het concept ontwerp bestemmingsplan te betrekken voordat de planologische procedure wordt opgestart is op 28 januari 2014 een inloopbijeenkomst voor direct betrokkenen uit de omgeving van het plangebied gehouden. Op deze bijeenkomst is de directe omgeving in staat gesteld om suggesties te geven voor uitwerking van het gepresenteerde stedenbouwkundige ontwerp in het bestemmingsplan. Een verslag van deze bijeenkomst alsmede een lijst van genodigden is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Op basis van de bezwaren als aangedragen in de vorige planologische procedure zijn in het nieuwe voorliggende stedenbouwkundige ontwerp de destijds door omwonenden naar voren gebrachte bezwaren zoveel mogelijk betrokken. Deze bezwaren hadden met name betrekking op de landschappelijke inrichting en het geluid afkomstig van het recreatiebedrijf. In het voorliggende ontwerp is hier onder andere rekening mee gehouden door onder andere het horecagebouw zodanig te positioneren dat de open zijde van de L-vorm van het gebouw is gericht naar het oosten. In deze open zijde van de L wordt het terras gerealiseerd. Door deze positionering van het gebouw, dient de bouwkundige constructie van het gebouw zelf als geluidwerende voorziening. Op deze wijze wordt geluidsoverlast in de richting van Dalem zoveel mogelijk voorkomen. Door ook het parkeren zoveel mogelijk aan de oostzijde van het plangebied onder te brengen wordt ook geluidsoverlast van het parkeren zoveel mogelijk voorkomen. Dit zijn grote wijzigingen in het stedenbouwkundig ontwerp waarmee tegemoet wordt gekomen aan de resultaten van de vorige planologische procedure. Door ook de landschappelijke inpassing vorm te geven in de vorm van een houtwal met onderbegroeiing en deze (op afstand) het verloop van de weg Dalem te laten volgen, wordt het bedrijf visueel aan het oog onttrokken. Op deze wijze wordt de bedrijfsbebouwing aan het zicht onttrokken. In deze bestemmingsplantoelichting zijn de milieuhygiënische en landschappelijke aspecten, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de belangrijkste geuite bezwaren, in verschillende paragrafen verantwoord.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 juli 2014 tot en met 3 september 2014 ter visie gelegen als ontwerp bestemmingsplan. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Binnen deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In een Nota van zienswijzen, welke als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan, zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van burgemeester en wethouders. Daarnaast is deze Nota van zienswijzen aangevuld met enkele ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen als gevolg van de tervisielegging danwel de ambtshalve opmerkingen, als aangegeven in de Nota van zienswijzen, zijn verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

Vaststelling

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 18 december 2014.

Naar aanleiding van de uitspraak van de ABRvS van 22 juni 2016 is het bestemmingsplan, met inachtneming van de uitspraak, opnieuw vastgesteld op 29 september 2016.

