

# Bestemmingsplan

## Uitbreiding Achterste Hoef

Gemeente Bladel





# Bestemmingsplan

## Uitbreiding Achterste Hoef

Gemeente Bladel

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

**Verbeelding**

Schaal 1:2.000 (A3)

**Datum:**

November 2011 / Februari 2012

**Projectgegevens:**

TOE04-NLP00002-01a

NAT01-NLP00002-01a

RA001-NLP00002-01a

REG04-NLP00002-01a

TEK04-NLP00002-01a

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.1728.BPB1004Trop11-VAST

**Vastgesteld:**

2 februari 2012

**CROONEN ADVISEURS**  
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



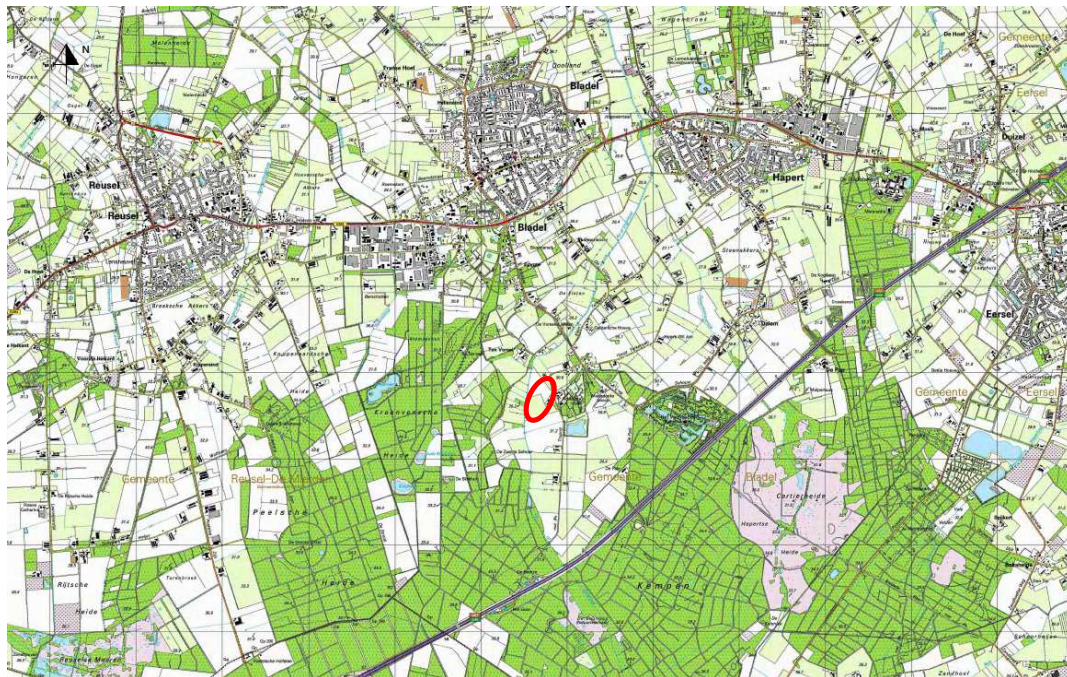


# Inhoud

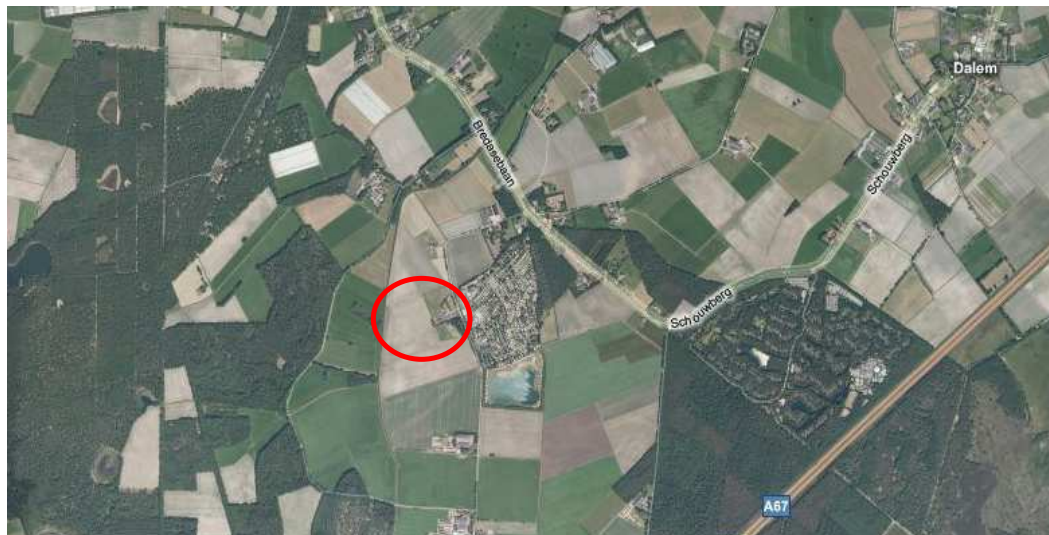
|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                       | <b>1</b>  |
| 1.1      | Algemeen                                               | 1         |
| 1.2      | Leeswijzer toelichting                                 | 3         |
| <b>2</b> | <b>Huidige situatie</b>                                | <b>5</b>  |
| 2.1      | Ligging plangebied                                     | 5         |
| 2.2      | Huidige situatie                                       | 5         |
| <b>3</b> | <b>Toekomstige ontwikkelingen en situatie</b>          | <b>5</b>  |
| 3.1      | Trends en marktontwikkelingen in de recreatie          | 5         |
| 3.2      | Het bedrijfsplan voor De Achterste Hoef                | 10        |
| 3.3      | Het voorliggende initiatief, op hoofdlijnen            | 11        |
| 3.4      | De verschillende onderdelen van het uitbreidingsplan   | 13        |
| 3.5      | Inrichting van het plangebied                          | 19        |
| 3.6      | Parkeervoorzieningen bij het recreatiepark, als geheel | 21        |
| <b>4</b> | <b>Beleid</b>                                          | <b>25</b> |
| 4.1      | Provinciaal beleid                                     | 25        |
| 4.2      | Regionaal beleid                                       | 43        |
| 4.3      | Gemeentelijk beleid                                    | 45        |
| <b>5</b> | <b>Planologische aspecten</b>                          | <b>53</b> |
| 5.1      | Algemeen                                               | 53        |
| 5.2      | Natuur en landschap                                    | 53        |
| 5.3      | Water                                                  | 58        |
| 5.4      | Cultuurhistorie en archeologie                         | 62        |
| 5.5      | Milieuaspecten                                         | 65        |
| <b>6</b> | <b>Juridische aspecten</b>                             | <b>75</b> |
| 6.1      | Inleiding                                              | 75        |
| 6.2      | Bestemmingen                                           | 75        |
| <b>7</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>                     | <b>79</b> |
| <b>8</b> | <b>Procedure</b>                                       | <b>81</b> |
| 8.1      | Adviescommissie toerisme en recreatie                  | 81        |
| 8.2      | Vooroverleg                                            | 82        |
| 8.3      | Kennisgeving (artikel 1.3.1 Bro)                       | 82        |
| 8.4      | Informatiebijeenkomst                                  | 83        |
| 8.5      | Verdere procedure                                      | 83        |

## Bijlagen

- 1 Vraag-analyse aanbod, Van Nuland & Partners
- 2 Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs b.v. (NAT01-NLP00002-01a)
- 3 Akoestisch onderzoek, november 2008, Croonen Adviseurs b.v. (RA001-NLP00002-01a)
- 4 Invoer en resultaten HNO-tool Waterschap De Dommel/Waterschap Aa en Maas, a door Croonen Adviseurs b.v., 22 juli 2010,
- 5 Advies van de Adviescommissie Toerisme en Recreatie, 26 maart 2010
- 6 Archeologisch onderzoek, 06-12-2010, Becker & Van de Graaf bv
- 7 Verslag en bevindingen van de informatiebijeenkomst op 5 oktober 2010.



Figuur: ligging topografische kaart.



Figuur: ligging luchtfoto.

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen voor en uitbreiding van Recreatiepark De Achterste Hoef. Het plan heeft betrekking op twee percelen, gelegen aan de Troprijt 11 te Bladel en kadastraal bekend als gemeente Bladel sectie K nummer 347 en 402 te Bladel, die eigendom zijn van het recreatiepark. De bedoeling is op die percelen een recreatieve ontwikkeling planologisch mogelijk te maken ten behoeve van (uitbreiding van) Recreatiepark De Achterste Hoef. Dat recreatiepark is ter plaatse direct aan de over-/oostzijde van de weg Troprijt, op nummer 10, gelegen. Het daar aanwezige huidige recreatieterrein is circa 23 ha groot en biedt momenteel overwegend ruimte aan circa 600 standplaatsen met bijbehorende centrale voorzieningen, waaronder ook diverse dagrecreatieve voorzieningen voor de verblijfsrecreanten.

Een onderdeel van het uitbreidingsplan is om, op Troprijt nr. 11, aanvullende verblijfsrecreatie voor Recreatiepark De Achterste Hoef te realiseren. Dat specifiek in de vorm van een viertal nieuwe, royale en luxe groepsaccommodaties (met ieder 14 en in totaal 56 kamers), als verbreding van het verblijfsrecreatieve aanbod van het huidige recreatiebedrijf. Dit zal plaatsvinden op het terreingedeelte van circa 2 ha (direct grenzend aan de weg), daar waar zich nu nog het erf met bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf bevindt. De aanwezige (voormalig agrarische) bedrijfswoning blijft gehandhaafd als bedrijfswoning ten behoeve van het recreatiepark. Aansluitend op dit terreingedeelte, aan de zuidoostzijde direct aan de weg, ligt nog een kleine bosschage, van circa 0,25 ha, die eveneens als zodanig gehandhaafd blijft.

De gronden waarop voornoemde ontwikkeling wordt beoogd hebben volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010 (vastgesteld 22 februari 2010), op grond van de voorheen aanwezige situatie, een agrarische bestemming te weten 'agrarisch gebied met waarden – natuur- en landschapswaarden', met tevens de aanduidingen 'bouwvlak' (voor het voormalig agrarische bedrijf), almede de aanduidingen 'verwevingsgebied' en 'intensief recreatief gebied'.

Een ander onderdeel van het uitbreidingsplan is om, aan de westzijde aansluitend op voornoemd terreingedeelte met de groepsaccommodaties en bosschage, een Pitch & Putt familiebaan, met een omvang van circa 6 ha, te realiseren. Een Pitch & Putt familiebaan is een kleinschalige en laagdrempelige semigolfbaan met uitsluitend zeer korte holes (van circa 35 tot 70 m) waar op recreatieve wijze, in familie- of groepsverband, gegolfd kan worden. Die baan is met name bedoeld voor verbreding van het (dag)recreatieve aanbod voor de bezoekers van Recreatiepark De Achterste Hoef (zowel van de bestaande camping als van de nieuwe groepsaccommodaties). Daarnaast kan daarvan ook door dagrecreanten gebruik gemaakt worden.

Langs de uiterste westrand van de Pitch & Putt familiebaan wordt verder nog een strook nieuwe natuur aangelegd van 25 m breedte (in totaal circa 0,6 ha). Die natuurstrook ligt direct langs de Aa of Goorloop en wordt/is onderdeel van een langs die waterloop geprojecteerde ecologische verbinding.

De gronden waarop de aanleg van een Pitch & Putt familiebaan en nieuwe natuur worden beoogd zijn nu nog in agrarisch gebruikt (maïsland). Volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010 ligt daarop eveneens een bestemming 'agrarisch gebied met waarden – natuur- en landschapswaarden', met deels de aanduidingen 'verwevingsgebied', 'intensief recreatief gebied', 'inundatiegebied' en 'beekdalsysteem'.

Voorname beoogde uitbreiding c.q. ontwikkeling van Recreatiepark De Achterste Hoef is derhalve niet mogelijk op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010.

Om de realisatie van de groepsaccommodaties, de functieomzetting van de bedrijfs-woning, de Pitch & Putt familiebaan en de nieuwe natuur planologisch mogelijk te maken dient voor de betreffende gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden met een daarvoor passend juridisch-planologisch kader. Dat nu is in het voorliggende bestemmingsplan 'Uitbreiding Achterste Hoef' opgenomen.

De provincie Noord-Brabant heeft in (voor)overleg aangegeven in principe in te kunnen stemmen met het beoogde initiatief, dat toen vooral nog op de groepsaccommodaties gericht was. Ook het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel heeft zich nadien in principe bereid verklaard tot planologische medewerking aan het initiatief, niet alleen wat betreft de groepsaccommodaties, maar ook de daaraan later toegevoegde Pitch & Putt familiebaan, waarvan de aanleg vanuit de beoogde bedrijfsontwikkeling momenteel zelfs de prioriteit heeft.

## 1.2 Leeswijzer toelichting

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en beoogde situatie ter plaatse. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van de relevante vigerende beleidskaders voor de locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft de planologische aspecten met betrekking tot het initiatief. In hoofdstuk 5 volgen de juridische aspecten. Tenslotte komen in hoofdstuk 6 en 7 de financiële uitvoerbaarheid en de verdere procedures kort aan de orde.



Figuur: zonsondergang bij de recreatieplas van de camping Achterste Hoef.



## 2 Huidige situatie

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Bladel (gemeente Bladel) richting de grens met België. Het perceel wordt omgeven door agrarisch gebied en in de omgeving ligt ook natuurgebied (Peelsche Heide) alsmede een landgoed (Ten Vorsel).

In de directe omgeving bevindt zich, ten noorden van het plangebied, de N284, die vanaf de aansluiting op de A67 bij Eersel, via Hapert, Bladel naar Reusel voert.

Vanaf de N284 is de camping goed bereikbaar via de Bredasebaan en de Troprijt (circa 2 km). Ten zuidoosten ligt op enige afstand de A67, die in noordoostelijke richting naar Eindhoven en in zuidwestelijke richting naar de Belgische grens voert.

Binnenkort zal er een nieuwe afslag van de A67 komen, nabij het nieuwe Kempische Bedrijvenpark, ten zuiden van Hapert. Dit zal de bereikbaarheid van Recreatiepark De Achterste Hoef vanuit Eindhoven en België aanzienlijk verbeteren.

### 2.2 Huidige situatie

#### 2.2.1 Recreatiepark De Achterste Hoef

Recreatiepark De Achterste Hoef, gelegen aan de Troprijt 10 te Bladel, is eigendom van de familie Garvelink en wordt al sinds de tweede helft van de vorige eeuw door de familie geëxploiteerd.

Het bedrijf ligt midden in de Kempen, in het agrarische buitengebied ten zuiden van de kern Bladel en op korte afstand van bos- en natuurgebieden (Kroonven, De Kempen). In de omgeving liggen diverse andere, zowel kleinere als grote(re), recreatiebedrijven en toeristisch-recreatieve voorzieningen, waaronder Landal GreenParks Het Vennebos. Ingevolge het gemeentelijk recreatiebeleid en bestemmingsplan is het gebied dan ook aangemerkt als 'intensief recreatief gebied'.

De gebroeders Garvelink, die het bedrijf thans runnen, hebben het bedrijf in 1997 van hun vader overgenomen en al diverse kwaliteitsverbeteringen doorgevoerd. Daarbij kunnen onder anderen genoemd worden, de aanleg van nieuw en privésanitair en de aanleg van een recreatieplas, nieuwe speeltuinen en een adventure-(mini)golfbaan. Tevens is een groot deel van de vaste standplaatsen vergroot, zodat de gemiddelde oppervlakte daarvan op dit moment circa 100 m<sup>2</sup> bedraagt. De totale omvang van het recreatiepark bedraagt op dit moment circa 23 ha.

Het bedrijf voorziet in het levensonderhoud van 2 gezinnen. Naast de twee eigenaren heeft het bedrijf 5 vaste medewerkers in dienst en werken er in het seizoen ook nog eens 60 à 65 vakantiekrachten (in de leeftijd 15 – 20 jaar).



Recreatiepark De Achterste Hoef heeft vijf sterren volgens de voormalige ANWB campingclassificatie en krijgt van dezelfde organisatie in 2010 een algemeen waarderingscijfer van 8,8 in de nieuwe classificatie.

Dit betekent dat het bedrijf tot de top van de markt behoort en daarom moet (kunnen blijven) voldoen aan de hoogste normen omdat ook de verblijfgasten het recreatiepark daarop voortdurend en (steeds) kritisch(er) beoordelen.

Doelstelling is om deze hoogst mogelijke certificering te behouden en zo mogelijk nog te verbeteren. De hoogwaardige concurrentie in de regio staat immers ook niet stil.

Dit betekent een continue inzet om de activiteiten op peil te houden en de economische basis duurzaam te behouden.

Mede daartoe maakt het bedrijf, naast het lidmaatschap van de brancheorganisatie RECRON, ook deel uit van samenwerkingsverbanden zoals op dit moment Holland Tulip Parcs en Het Land van de Zaligheden.



#### **Samenwerkingsverband Holland Tulip Parcs.**

Dit is een landelijk opererend samenwerkingsverband van op dit moment 25 vooraanstaande kampeerbedrijven, die zeer voortvarend aan de slag zijn gegaan met promotie, marketing en kwaliteit. Dit komt tot uiting door het uitgeven van een eigen brochure, de gezamenlijke website met allerlei acties en arrangementen waarvoor direct geboekt kan worden, maar vooral door de voor Nederland exclusieve samenwerking met de ANWB als participanten in de Camping Cheque. Met de Camping Cheque kan men kamperen op een TOP camping voor de vaste lage prijs van €14,00 per nacht (inclusief staanplaats, twee personen, elektra en warme douches).

#### **Samenwerkingsverband 'Het Land van de Zaligheden'.**

In dit samenwerkingsverband werken ondernemers uit de regio samen om het gebied nog aantrekkelijker en toegankelijker te maken, zowel voor toeristen als voor de inwoners. De kracht van de vereniging is dat het een organisatie is van onderuit met onderlinge contacten in de hele provincie. Basisuitgangspunten zijn winstgevendende contacten en activiteiten onder het motto: 'Avontuurlijk, Bourgondisch en Cultureel genieten'.

Het totale kampeer- annex recreatieterrein van Recreatiepark De Achterste Hoef is momenteel circa 23 ha groot. Op dit terrein zijn de navolgende verblijfseenheden en centrale of centrumvoorzieningen aanwezig:

- 180 jaarplaatsen
- 380 toeristische comfortplaatsen
- 28 plaatsen met privésanitair
- camperservice
- 4 moderne, verwarmde sanitairgebouwen
- 2 recreatiebungalows
- kindersanitair, babyrooms en familiedouches



- 2 trekkershutten
- receptie
- recreatieplas met avontuurlijke glijbaan
- een verwarmd buiten- en binnen-zwembad
- een theater
- een eetcafé
- twee tennisbanen
- een knutselruimte
- een cafetaria
- jeu de boules banen
- een jeugdcafé
- een pizzeria
- een kinderboerderij
- een supermarkt
- een sportveld en een volleybalveld
- een binnenspeeltuin
- een bedrijfswoning
- een adventure golfbaan



Bijgaande foto's en plattegrond geven een impressie van de huidige situatie van Re-  
creatiepark De Achterste Hoef.





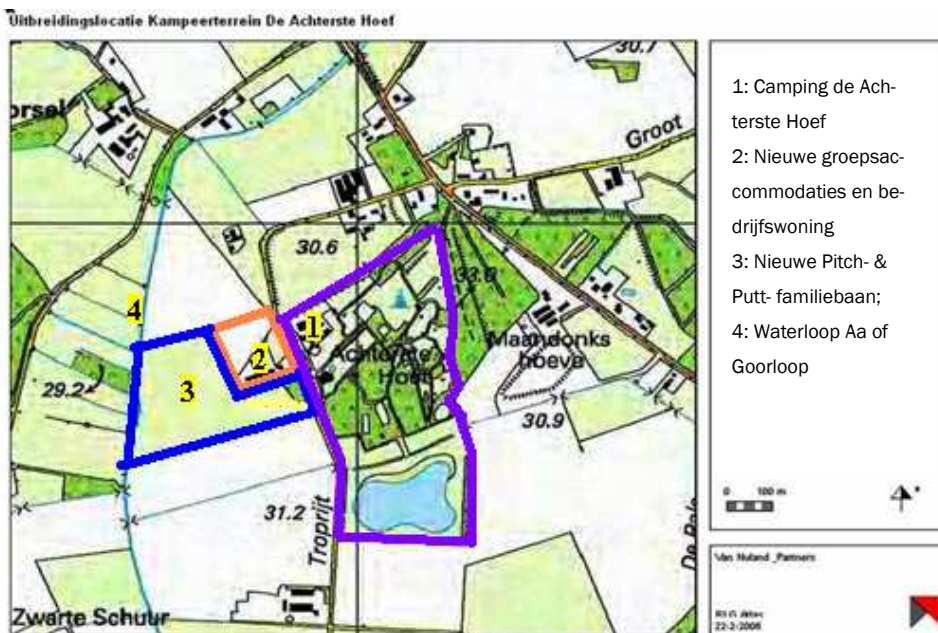
Figuur: aanzicht plangebied (voormalige agrarische bebouwing) vanaf Troprijt in zuid(west)elijke richting (links) en in oostelijke richting (rechts) (Croonen Adviseurs, 2010).



### 2.2.2 Recreatiepark De Achterste Hoef en omgeving

Huidige recreatiepark, ter grootte van circa 23 ha, is als zodanig al opgenomen in het 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010' (vastgesteld 22 februari 2010), onder de specifieke bestemming 'Recreatie – A' (zie verder onder 4.3.4).

De betreffende percelen, aan de Troprijt, sectie K nummer 347 en 402, waarop de uitbreiding wordt beoogd zijn samen circa 8,75 ha groot.



Figuur: ligging plangebied.

Op het eerste perceel, Troprijt 11, zijn een woonhuis (voormalig agrarische bedrijfswoning) en nog circa 1.550 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze schuren waren voorheen in gebruik voor intensieve veehouderij (varkens en kippen). Op dit moment is de agrarische functie niet meer aanwezig, staan de schuren leeg en is er geen sprake meer van een milieuvergunning of (een) geurhinder(contour). Het woonhuis wordt al geruime tijd bewoond door een van de ondernemers van Recreatiepark De Achterste Hoef. De bedoeling is om de huidige leegstaande stallen af te breken (zie ook hierna).

In het 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010' is ter plaatse nog een (agrarisch) bouwvlak van circa 1,5 ha opgenomen binnen de (gebieds)bestemming 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden (zie eveneens onder 4.3.4).

Op het zuidelijke gedeelte van het perceel is een klein bosje c.q. bosschage gelegen, ter grootte van circa 0,25 ha, met op dit moment een enigszins verwaarloosde beplanting van sparren en dennen.

Dit landschapselement blijft gehandhaafd en de ondernemers zullen het beheer en onderhoud daarvan op zich nemen en verbeteren (zie ook hierna).

Het tweede perceel, achter Troprijt 11, omvat nu enkel agrarische grond, die geëxploiteerd wordt als maïsland. Het perceel is circa 250 m breed en de diepte, vanaf voornoemde bebouwing en de weg, varieert tussen circa 150 en 400 m. Het perceel ligt enigszins hoger dichterbij de weg en loopt geleidelijke af richting de waterloop Aa of Goorloop, die aan de westzijde grenst aan het perceel.

Het agrarische perceel is in het 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010' eveneens opgenomen onder de (gebieds)bestemming 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden' (zie onder 4.3.4).



Figuur: aanzicht plangebied (met te handhaven bosje (links) en akker (rechts) vanaf Troprijt in noord(west)elijke richting (Croonen Adviseurs, 2010).

## 3 Toekomstige ontwikkelingen en situatie

### 3.1 Trends en marktontwikkelingen in de recreatie

Zoals bekend staan de resultaten in de verblijfsrecreatie in zijn algemeenheid onder druk, waardoor de ruimte voor investeringen beperkt wordt. Ook de economische crisis maakt het moeilijker om kwaliteitsinvesteringen te financieren. Juist onder deze marktomstandigheden is innovatie en productdiversificatie een steeds belangrijker instrument om aan de wensen en eisen van de huidige en toekomstige consument te kunnen (blijven) voldoen.

In dat licht willen de ondernemers voorliggende recreatieve ontwikkeling, op de huidige agrarische percelen aan de westzijde van de (openbare) weg bij Troprijt 11 te Bladel, realiseren en als zodanig aan hun bestaande recreatiebedrijf toevoegen.

De motieven daarvoor hangen vooral samen met de te verwachten ontwikkelingen voor de branche in het algemeen en die voor groepsaccommodaties in het bijzonder. Daarom wordt in het navolgende eerst een kort beeld geschetst, op basis van hetgeen daarover ook is opgenomen in het bedrijfsplan zoals dat hierna, onder 2.4.1, nog nader aan de orde komt.

#### 3.1.1 Algemeen

Uit diverse rapportages van onder andere CBS, NRIT en provinciale kenniscentra kunnen de navolgende algemene trends geschetst worden:

- Tot rond 2035 zal de Nederlandse bevolking groeien en uiteindelijk uit bijna 17 miljoen mensen bestaan. Na die tijd zal het bevolkingsaantal langzaam weer afnemen tot ongeveer 16,8 miljoen inwoners rond 2050.

De meest opvallende ontwikkelingen doen zich voor in de verdeling tussen werkenden en niet-werkenden, de leeftijdsopbouw en de multiculturele samenstelling van de bevolking. Vooral de vergrijzing gaat in de nabije toekomst een belangrijke rol spelen. De grijze druk (de verhouding tussen het aantal 65-plussers ten opzichte van de 20-65 jarigen) groeit van 23% in 2006 naar 40% in 2050.

| Ontwikkelingen Nederlandse bevolking |      |      |          |
|--------------------------------------|------|------|----------|
| Bron: CBS                            | 2006 | 2025 | 2050     |
| Omvang (miljoen)                     | 16,3 | 16,9 | 16,8     |
| Grijze druk (%)                      | 23   | 36   | 40       |
| Allochtoon (%)                       | 19   | 22   | onbekend |

- De hoeveelheid vrije tijd per week die in 2005 per persoon ongeveer 45 uur per week bedroeg, verschilt sterk per bevolkingsgroep. Bij mensen tussen 20 en 65 jaar namen de verplichtingen per week toe en stond de hoeveelheid vrije tijd verder onder druk. Bij jongeren (tot 20 jaar) en ouderen (65-plus) is de vrije tijd toegenomen.

- Door de globalisering waaien nieuwe trends steeds sneller over uit het buitenland, waarbij beleving een belangrijke rol speelt. Mede daardoor ontstaat echter ook een groeiende behoefte aan kleinschaligheid, authenticiteit en echtheid. Dit biedt kansen aan kleine ondernemingen met hun ambachtelijkheid, vakkennis en persoonlijke benadering.
- Daardoor zijn bij de invulling van de vrije tijd twee ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden. Aan de ene kant is men, om te ontsnappen aan de dagelijkse sleur, op zoek naar veelal uitdagende ‘thrills’ in een kunstmatige, maar wel gethematiseerde omgeving. Aan de andere kant is men juist op zoek naar het echte en pure. De toenemende aandacht voor streekproducten is hiervan een voorbeeld.
- Na de tendens van individualisme, die enkele jaren geleden haar hoogtepunt beleefde, is er op dit moment een nieuwe beweging zichtbaar die zich kenmerkt door gemeenschapszin en groepsgevoel. Enerzijds uit dat zich in het zoeken naar de geborgenheid en vertrouwdheid van de eigen omgeving (met familie, vrienden, gelijkgestemden), anderzijds ontstaan via internet hechte contacten met gelijkgestemden op afstand.
- Mede door de vergrijzing is er meer aandacht voor gezondheid. Nederlanders bewegen meer en besteden extra aandacht aan gezonde voeding. Als uitvloeisel hiervan constateren veel onderzoekers de toenemende populariteit van wellnessactiviteiten, die zowel op de lichamelijke als geestelijke onthaasting inspelen.
- De Nederlandse economie verkeert vanwege de globale kredietcrisis in zwaar weer. In 2009 was sprake van forse negatieve groeicijfers, terwijl ook voor 2010 nog geen noemenswaardige groei wordt verwacht. De terugval van de economie wordt met name verklaard door de terugval bij vrijwel alle bestedingen. Hoe lang de recessie zal aanhouden is moeilijk te zeggen, maar op (nog) enkele jaren moet gerekend worden.
- Binnen accommodaties is sprake van schaalverandering, veroorzaakt door demografische en kwalitatieve ontwikkelingen. Onder invloed van een steeds kritischere consument neemt bijvoorbeeld de omvang van hotelkamers en kampeerplaatsen toe. En binnen de bungalowmarkt zijn grotere recreatiewoningen in opkomst die geschikt zijn voor grotere groepen (familiebijeenkomsten, reünies, drie-generatievakanties, etc.)

### **3.1.2 Groepsaccommodaties**

In het algemeen wordt erkend dat de kampeermarkt onder druk staat en een punt van verzadiging heeft bereikt. Vooral de slechte zomers van de jaren 2004 tot en met 2007, maar ook de stijging van het aantal minicampings (kamperen bij de boer), hebben de reguliere kampeerbedrijven geen goed gedaan. De ontwikkeling van het aantal overnachtingen op reguliere campings is dan ook bepaald niet rooskleurig (zie ook navolgende tabel).

Landelijk is het aantal kampeerovernachtingen in de periode 1999-2008 gedaald met 17,6%. Sinds het topjaar 2003 daalde het aantal overnachtingen landelijk met 18,7%. De ontwikkeling in 2008 is zelfs dramatisch te noemen: een min van bijna 10% ten opzichte van 2007.



De cijfers van 2009 laten (wellicht mede vanwege de economische crisis en het goede weer in het voorseizoen) een voorlopig herstel zien. De daling van het aantal kampeerovernachtingen is vooral zichtbaar tijdens de lange (zomer)vakanties.

Kampeerbédrijven die niet meegaan in de toenemende wensen van de consument zullen, eerst op de markt voor toeristisch kamperen en later ook op de markt voor vast kamperen, klanten verliezen.

Naast forse investeringen in kwaliteit, zullen we in de komende jaren een (verdere) uitbreiding van verhuuraccommodatie ten koste van kampeerplaatsen te zien krijgen.

Hierdoor is de nadruk op een andere vorm van accommodatie ook gewenst, bijvoorbeeld in de vorm van groepsaccommodaties.

Volgens onderzoeksbureau ZKA uit Breda zijn de groepsaccommodaties in Nederland doorgaans ontstaan uit idealisme, waarbij professioneel ondernemerschap geen doel was. Hieruit is vervolgens een scala van accommodaties voortgekomen die vooral inspelen op de behoefte aan voorzieningen met een informeel karakter en een lage prijs. Dit speelt met name bij scholen en sportverenigingen een rol. Het aanbod in Nederland is met een kleine 800 accommodaties en een aantal slaappleatsen, dat weliswaar sinds 2001 (structureel) daalt van ongeveer 62.000 naar circa 53.000, al jaren redelijk stabiel. Ook de vraag naar groepsaccommodaties is relatief stabiel met circa 4 miljoen overnachtingen per jaar (0,4% stijging tussen 1999 en 2008).

Analoog aan de tabel van de voorgaande paragraaf biedt CBS de navolgende cijfers.

| Overnachtingen in logiesaccommodaties in Nederland |               |               |                |                     |                |              |               |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------------|----------------|--------------|---------------|
| Perioden                                           | Totaal        |               |                | Groepsaccommodaties |                |              |               |
|                                                    | Totaal        | Totaal        | Totaal         | Totaal              | Groepsaccomm   | Groei t.o.v. | Percentage    |
|                                                    | aantal        | aantal        | aantal         | aantal              | Totaal         | voorgaand    | van           |
|                                                    | accommodaties | slaappleatsen | overnachtingen | slaappl.            | overnachtingen | jaar         | totaal overn. |
|                                                    | aantal        | x 1.000       | x 1.000        | x 1.000             | x 1.000        | %            | %             |
| 1999                                               | 6.421         | 1.135         | 82.964         | 58                  | 3.834          | -3,2%        | 4,6%          |
| 2000                                               | 6.444         | 1.139         | 82.571         | 57                  | 3.711          | -3,2%        | 4,5%          |
| 2001                                               | 6.509         | 1.143         | 80.475         | 62                  | 3.627          | -2,3%        | 4,5%          |
| 2002                                               | 6.662         | 1.151         | 82.371         | 56                  | 4.217          | 16,3%        | 5,1%          |
| 2003                                               | 6.703         | 1.151         | 81.206         | 57                  | 4.081          | -3,2%        | 5,0%          |
| 2004                                               | 7.080         | 1.176         | 80.903         | 59                  | 4.083          | 0,0%         | 5,0%          |
| 2005                                               | 7.160         | 1.190         | 80.161         | 57                  | 4.057          | -0,6%        | 5,1%          |
| 2006                                               | 7.154         | 1.187         | 83.943         | 57                  | 4.120          | 1,6%         | 4,9%          |
| 2007                                               | 7.268         | 1.212         | 88.267         | 56                  | 4.002          | -2,9%        | 4,5%          |
| 2008                                               | 7.096         | 1.203         | 84.452         | 53                  | 3.848          | -3,8%        | 4,6%          |
| %                                                  | 10,5%         | 6,0%          | 1,8%           | -8,6%               | 0,4%           |              |               |

Bron: CBS

Opvallend is de daling van het aantal slaappleatsen. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de kwaliteitsslag die veel bedrijven doorvoeren en waarbij slaappleatsen met (veel) stapelbedden plaats maken voor twee- tot (maximaal) vierpersoonsskamers met eigen sanitair.

Er zijn, mede vanwege de grote verscheidenheid in (kwaliteit van de) groepsaccommodaties in Nederland, weinig betrouwbare cijfers beschikbaar over de bezetting en exploitatie van deze verblijfsrecreatieve overnachtingsmogelijkheid.

De gemiddelde bezettingsgraad lag in 2006 op circa 20%. Dit zou betekenen gemiddeld 75 nachten per bed. Uit ervaring weten we echter dat er grote verschillen zijn die onder andere te wijten zijn aan de inrichting en kwaliteit van de groepsaccommodatie. Accommodaties die uitsluitend over slaapzalen met stapelbedden beschikken zullen vrijwel nooit volledig bezet zijn (vrijwel geen enkele groep bestaat uit precies evenveel personen als de maximale capaciteit). Kwalitatief goede groepsaccommodaties met veel 2 tot 4-persoonskamers kennen een gemiddelde bezetting van 40 tot 48 weekenden en 20 tot 25 midweken.

RECRON vroeg de ondernemers enige jaren geleden in een enquête naar het aantal dagen dat de accommodatie bezet was. Daaruit bleek dat 4% tussen de 0-125 dagen, 75% tussen 126-240 dagen en 19% meer dan 240 dagen bezet was. Hierbij moet nadrukkelijk opgemerkt worden dat er dan, vanwege de bovengenoemde oorzaken, geen sprake is van een gemiddelde bedbezetting op hetzelfde niveau.

Uit datzelfde onderzoek blijkt dat de groepsaccommodaties hun bezetting realiseren met de volgende doelgroepen:

- Verenigingen 14%.
- Scholen 20%.
- Gezinnen 44%.
- Verzorgingssector 9%.
- Zakelijke markt 7%.
- Anders 6%.

De bestedingen van de oudste doelgroep, de scholen, staan al jaren onder druk. Bij de basisscholen gaat nog altijd 80% van de meerdaagse reisjes naar een groepsaccommodatie of jeugdherberg (NRIT). De afgelopen jaren is het aantal leerlingen, zowel in het basisonderwijs als in het voorgezet onderwijs, echter afgenomen. Van de door het NRIT ondervraagde basisscholen geeft 12% aan in de toekomst minder schoolreisjes te gaan ondernemen. Slechts 1% zegt meer schoolreisjes te zullen gaan plannen. Voor het voorgezet onderwijs liggen deze percentages op 12% respectievelijk 8%. Op basis van deze cijfers lijkt dit geen doelgroep waarin groei te verwachten valt. De vraag concentreert zich voor 2/3 op mei-juni en in mindere mate september/oktober. Het ligt voor de hand dat de groepsaccommodaties gaan zoeken naar andere doelgroepen. Dat gebeurt dan ook volop.

Als groeimarkt wordt in algemeen de familiereünie genoemd. Ook bedrijven en gemeenten lijken een doelgroep die interessant kan zijn. Uit NRIT-onderzoek blijkt dat 69% van de bedrijven met meer dan 50 werknemers en 96% van de gemeentes, meerdaagse uitstapjes organiseert van gemiddeld 3 à 4 dagen.

Door bedrijven wordt daarbij in 6% van de gevallen overnacht in een groepsaccommodatie; voor gemeenten ligt dit op 3%. Meer dan 90% van de overnachtingen wordt doorgebracht in hotels. Hier is dus nog heel wat te winnen. De economische crisis zal bedrijven en andere organisaties aanzetten tot een keuze voor goedkopere verblijfsaccommodaties. Met name de groepsaccommodaties kunnen hiervan profiteren.

De vraag richt zich daarbij steeds meer op groepsaccommodaties van een hoger kwaliteitsniveau met kleinere slaapkamers en meer individueel sanitair. Ook het bieden van meer (gemaks)service dan gebruikelijk (zoals leveren van drank en verzorgen van maaltijden) in dit marktsegment biedt kansen om zich te onderscheiden en de marge van de toegevoegde waarde te verbeteren. Deze ontwikkeling is ook logisch in het licht van de eerder genoemde verschuiving naar andere doelgroepen.

Voor de groepsaccommodaties verwacht ZKA/Rabobank een groei aan de kust en in de steden en een stabilisatie in de overige gebieden.

RECRON acht voor de groepsaccommodaties de volgende zaken van belang:

- ontwikkeling van arrangementen;
- onderscheidend vermogen op basis van toegevoegde producten (outdooractiviteiten, paardenstalling, cursussen, etc.);
- toenemende vraag naar kwaliteit;
- toenemende concurrentie vanuit andere markten, zoals de bungalowmarkt en de agrarische sector.



Een goed **voorbeeld** van een nieuwe eigentijdse groepsaccommodatie is de onlangs gerealiseerde, kwalitatief hoogwaardige groepsaccommodatie De Buitenhorst, in Schaijk, die op een goede manier heeft ingespeeld op de marktontwikkelingen.

Zie neven- en onderstaande afbeeldingen, en verder [www.debuitenhorst.nl](http://www.debuitenhorst.nl).



### 3.2 Het bedrijfsplan voor De Achterste Hoef

Van Nuland & Partners hebben in dit verband voor Recreatiepark De Achterste Hoef een bedrijfsplan opgesteld (d.d. 3 februari 2010). Bij de opstelling van het bedrijfsplan is rekening gehouden met de trends en ontwikkelingen in de recreatiesector, zoals in voorgaande paragrafen al geschetst. Voor zover van toepassing is tevens gebruik gemaakt van de kennis en ervaring die Van Nuland & Partners opgedaan hebben bij een groot aantal onderzoeken bij groepsaccommodaties en de relatie die zij met diverse ondernemers in deze bedrijfstak hebben.

In het bedrijfsplan en bijbehorende bijlagen wordt uitgebreid ingegaan op de positie van en de ontwikkelingskansen voor Recreatiepark De Achterste Hoef in het licht van het voorgaande.

Het complete bedrijfsplan is ook voorgelegd aan de Adviescommissie Toerisme en Recreatie, in het kader van haar advisering aan de gemeente (zie onder hoofdstuk 7).

De belangrijkste punten uit het bedrijfsplan, die in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan relevant zijn, kunnen als volgt worden samengevat:

- De Achterste Hoef is een kwalitatief hoogwaardig verblijfsrecreatief bedrijf.
- Het recreatiepark ligt bovendien in de toeristisch zeer attractieve Brabantse Kempen.
- Naast de vanzelfsprekende voordelen die aan deze locatie verbonden zijn, heeft dit eveneens het nadeel van zeer hoog geclassificeerde, directe concurrenten met een bovengemiddeld voorzieningenniveau.
- In een kampeermarkt die niet meer echt toeneemt, kan een bedrijf alleen nog groeien ten koste van de concurrentie. Innovaties, vooral nieuwe concepten, functionele combinaties van producten, toevoeging van service-elementen en de toepassingen van ICT, zijn voor alle typen recreatiebedrijven noodzakelijk om de productiviteit te verhogen.
- We zien verder dat de concurrentie in de kampeersector vooral wordt gevoerd op kwaliteit en veel minder op prijs.
- Met name de toeristische en seizoenplaatsen voor toercaravans en tenten zullen gezien de marktontwikkelingen en deze concurrentie op relatief korte termijn vergroot moeten worden.
- De Achterste Hoef dient haar product op korte termijn te verbreden met name op het gebied van (innovatieve) verhuureenheden.
- De resultaten van De Achterste Hoef zijn mede door het grote percentage toeristische kampeerplaatsen en de recente marktontwikkelingen kwetsbaar.
- De vraag naar meer luxe en comfort plus de vergrijzing bieden mogelijkheden voor luxe accommodaties voor groepsvakanties, familiereünies en drie-generatie-uitjes.
- Uitbreiding van het voorzieningenniveau met vernieuwende, op de doelgroep afgestemde, faciliteiten dient continu nagestreefd te worden.

Als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen moet Recreatiepark De Achterste Hoef haar product continu verbreden.

Gezien de huidige productsamenstelling in eerste instantie op het gebied van (innovatieve) verhuureenheden en centrale voorzieningen:

- De vraag naar meer luxe en comfort plus de vergrijzing bieden mogelijkheden voor luxe accommodaties voor groepsvakanties, familiereünies en drie-generatie-uitjes.
- Uitbreiding van het voorzieningenniveau met vernieuwende, op de doelgroep afgestemde, faciliteiten past in dit voortdurende streven naar kwaliteitverbetering.
- De door de ondernemers geplande wellnessvoorzieningen in de nieuwe verblijfsunits en de laagdrempelige Pitch- & Putt golfbaan, voor gebruik in familie- of groepsverband, vandaar de benaming ‘familiebaan’, sluiten aan bij de laatste trends en marktontwikkelingen.
- De realisatie van de plannen van De Achterste Hoef zorgt voor een positieve impuls op de bezetting van de bestaande verblijfseenheden en daarmee op het resultaat van het bedrijf als totaal.
- Uitdrukkelijk zij (nogmaals) vermeld dat er géén sprake is van een reguliere en volwaardige commerciële of verenigingsgolf(sport)baan; bij de beoordeling van een specifieke Pitch & Putt familie(golf)baan, zowel in bedrijfseconomisch als planologisch opzicht, kan en mag er daarom geen link gelegd worden naar een dergelijke grootschalige, en vanwege de toelatingseisen en hoge tarieven, niet vrij toegankelijke en relatief hoogdrempelige sportvoorziening.

Aanvullend dient nog melding gemaakt te worden van de positieve effecten die de plannen hebben op de natuurontwikkeling (vooralsnog op particuliere basis) langs de aangrenzende oever van de Aa of Goorloop. Die ontwikkeling loopt vooruit op en zal versterkt worden door de plannen van het waterschap om in de directe omgeving tot tenminste een (smallere) Ecologische Verbinding langs de betreffende waterloop te komen en zo mogelijk tot een grootschaligere natuurontwikkeling te komen in het kader van de Robuuste Ecologische Verbinding ‘De Beerze’, waarvan die waterloop (als bovenloop) onderdeel uitmaakt.

### **3.3 Het voorliggende initiatief, op hoofdlijnen**

Zoals uit het voorgaande blijkt, staan de resultaten in de verblijfsrecreatie onder druk, waardoor de ruimte voor investeringen beperkt wordt. Ook de economische crisis maakt het moeilijker om kwaliteitsinvesteringen te financieren. Juist onder deze marktomstandigheden is innovatie en productdiversificatie een steeds belangrijker instrument om aan de wensen en eisen van de huidige en toekomstige consument te kunnen (blijven) voldoen.

Mede daarom willen de gebroeders Garvelink een nieuwe aanvullende recreatieve ontwikkeling van het Recreatiepark De Achterste Hoef realiseren.

De verwerving van eventuele gronden voor uitbreiding ten noorden van het huidige recreatiepark behoort niet tot de mogelijkheden. Gezien de opzet, inrichting en ontsluiting van het huidige park en ook de omgeving is daarmee uitbreiding in westelijke richting de enige reële optie op dit moment.

Daar zijn een tweetal percelen in eigendom verworven die gelegen zijn direct tegenover de huidige camping, aan de west- c.q. overzijde van de openbare weg, bij Troprijt 11.

Op de percelen van en bij Troprijt 11, met nog voormalig agrarische bedrijfsbebouwing, een kleine bosschage en aansluitende agrarische gronden (zoals onder 2.2.2 al kort beschreven) wordt samengevat de volgende ontwikkeling/uitbreiding van Recreatiepark De Achterste Hoef beoogd:

- handhaving van de aanwezige (voormalige agrarische bedrijfs)woning, als bedrijfs-woning ten behoeve van het recreatiepark;
- afbraak van de aanwezige agrarische stallen;
- bouw van een nieuwe opslagschuur van circa 300 m<sup>2</sup>, gesitueerd direct achter de bedrijfswoning en bedoeld voor de opslag van materiaal en de stalling van machines, als onderdeel van de bedrijfsvoering van het recreatiebedrijf;
- de bouw van nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen, in de vorm van vier groepsaccommodaties, in aanvulling op het huidige aanbod van De Achterste Hoef;
- aanleg van een royale verharde parkeerplaats met een groene inrichting op het voorterrein bij de groepsaccommodaties, met circa 60 parkeerplaatsen, uitsluitend ten behoeve van de gasten van de groepsaccommodaties;
- aanleg van een 'multifunctioneel terrein', met een gebruiks-/overloopfunctie voor het gehele recreatiebedrijf, gelegen tussen het parkeerterrein voor de groepsaccommodaties en de weg Troprijt, recht tegenover de centrale hoofdingang van de bestaande camping aan de overzijde van de weg Troprijt;
- aanleg van een Pitch & Putt familiebaan, primair als ondersteunende dagrecreatieve voorziening voor het gehele recreatiebedrijf; het afhalen van toegangsbewijzen, golfbenodigdheden en dergelijke zal (daarom) bij de receptie aan de centrale hoofdingang van het recreatiepark plaatsvinden;
- aanleg van een aparte parkeervoorziening bij de Pitch & Putt familiebaan, voor dagrecreanten van buiten de camping, (aanvullend op de 'algemene' parkeerplaatsen bij de hoofdingang van de camping aan de overzijde van de weg Troprijt), met in eerste instantie 35 parkeerplaatsen en zo nodig een uitbreidingsmogelijkheid tot 55 parkeerplaatsen;
- een groene landschappelijke inpassing van de voornoemde bebouwing en voorzieningen in de omgeving, aangevuld met aanleg van een circa 25 m brede strook nieuwe natuur (circa 0,6 ha) langs de aangrenzende waterloop Aa of Goorloop.

In het navolgende wordt nader ingegaan op met name de zes laatst genoemde onderdelen van het uitbreidingsplan, mede onder verwijzingen naar de daarbij opgenomen afbeeldingen/schetsen.



### **3.4 De verschillende onderdelen van het uitbreidingsplan**

#### **3.4.1 De verblijfsrecreatieve voorzieningen c.q. groepsaccommodaties**

Wat betreft deze voorzieningen gaat om de volgende bebouwing/voorzieningen en overwegingen daarbij:

- Bouw van 4, deels geschakelde, groepsaccommodaties in het hogere segment, van elk circa 300 m<sup>2</sup> en met 14 tweepersoons kamers, zijnde in totaal 56 kamers voor maximaal 112 gasten.
- Gestreefd wordt naar overzichtelijke units met telkens 14 luxe kamers, met eigen sanitair op de kamers en met een accent op wellness (sauna, whirlpool). Naast de recreatieve (familie)markt moeten de accommodaties ook voor de zakelijke gast aantrekkelijk zijn (midweken buiten schoolvakanties). Wellness wordt alom gezien als een kansrijke ontwikkeling (bijvoorbeeld in het Reconstructieplan Beerze-Reusel en in de provinciale beleidsnota 'Ontspannend Brabant').
- De groepsaccommodaties zullen voldoen aan de eisen voor een 5 sterren accommodatie, zoals vermeld in de Reglement Nationale Classificatie Groepsaccommodaties (zie ook <http://www.kmvk.nl/classificatie/ncg/downloads/Normen-classificatie-groepsaccommodaties.pdf>).
- De groepsaccommodaties zijn bedoeld als een aanvulling op c.q. differentiatie binnen het totale verblijfsrecreatieve aanbod van het recreatiepark en kunnen in dat opzicht aangemerkt worden als een specifieke en ondersteunende vorm van verblijfsrecreatie.
- Bij de groepsaccommodaties komt op het voorterrein een apart parkeerterrein met 56 à 60 verharde parkeerplaatsen (ten minste 1 parkeerplaats/kamer), uitsluitend bestemd/toegankelijk voor de gasten van de groepsaccommodaties (waarop onder 3.5.8 nog nader ingegaan wordt).

De groepsaccommodaties zullen, vanwege hun seizoensverlenging, tevens zorgen voor een efficiëntere en meer winstgevende (en zo mogelijk jaarrond) exploitatie van de bestaande horeca en het zwembad van het recreatiepark. Realisering van deze kwalitatief hoogwaardige en jaarrond te gebruiken verblijfsrecreatieve voorzieningen leidt daarmee tot een verbreding van de economische basis van het gehele recreatiebedrijf. Omdat de groepsaccommodatie-activiteiten voor het overgrote deel zelfstandig plaatsvinden is de ligging, aan de andere kant van de openbare weg Troprijt, functioneel gezien geen probleem in relatie tot het bestaande recreatiepark en met name de daar aanwezige centrale voorzieningen nabij de hoofdingang (op circa 150 m/loopafstand).

#### **3.4.2 Het multifunctionele terrein**

- Aanleg van een multifunctioneel terrein (op gestabiliseerd gras) van circa 2.400 m<sup>2</sup>, gelegen tussen de groepsaccommodaties (met bijbehorende eigen parkeerplaatsen) en de weg Troprijt, en daarmee tevens direct tegenover de hoofdingang van de bestaande camping aan de andere zijde van die weg.
- Dat terrein kan, mede ten behoeve van de camping, incidenteel gebruikt worden voor bepaalde activiteiten in de open lucht (zoals het jaarlijks circus).

- Zo nodig kan het terrein, in noodgevallen of pieksituaties in het hoogseizoen, ook dienen als overloopparkerterrein nabij de hoofdingang van de camping (overzijde van de weg), waarbij het plaats kan bieden aan circa 100 auto's extra; dat dan ter vervanging van of incidenteel in aanvulling op de bestaande algemene parkeeraccommodaties bij de hoofdingang van de camping met in totaal circa 95 parkeerplaatsen (waarop onder 2.5.8 nog nader ingegaan wordt).
- Omdat de seizoenen voor groepsaccommodaties en kamperen elkaar slechts beperkt overlappen, levert voornoemd gebruik geen problemen op voor de kwaliteit van de groepsaccommodaties.
- Met de extra parkeerruimte wordt de incidentele verkeersoverlast, die op dit moment op piekmomenten wordt veroorzaakt doordat bezoekers van camping en/of horeca ter plaatse langs de openbare weg parkeren, opgelost.

### 3.4.3 Inrichting terreingedeelte met groepsaccommodaties en multifunctioneel terrein

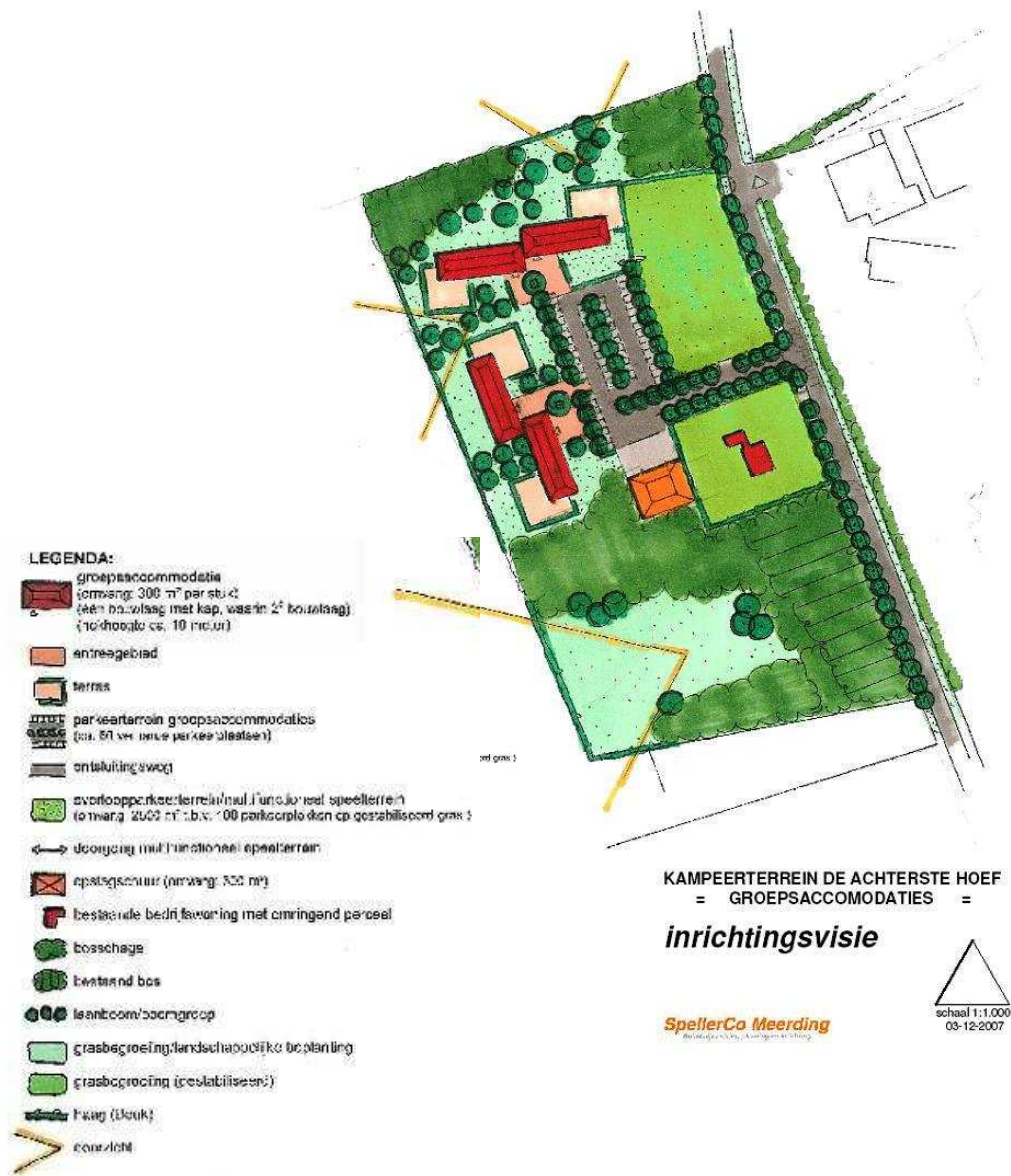
De ontwerpuitgangspunten en de eerste schets van de inrichtingsvisie voor de groepsaccommodaties en het multifunctionele terrein, van het bureau SpellerCo Meerding, zijn in de navolgende afbeeldingen weergegeven. Dat nog zonder de combinatie met een Pitch & Putt familiebaan op het achterliggende terrein, die daaraan later is toegevoegd en die hierna nog apart aan de orde komt.



(SpellerCo Meerding, 2007)

- Doordat voor het multifunctionele terrein gebruik gemaakt wordt van gestabiliseerd gras blijft het beeld van een door (laan)bomen, op en rond het parkeerterrein voor de groepsaccommodaties, omgeven grasland zichtbaar.

- Het gehele perceel wordt verder op een zorgvuldige wijze ingepast met streekeigen beplanting en krijgt zodoende een natuurlijke en groene uitstraling. Ook de bestaande bosschage langs de wegzijde wordt om die reden gehandhaafd.
- De hoeveelheid nieuwe bebouwing, van groepsaccommodaties en opslagschuur, bedraagt met 1.500 m<sup>2</sup>, (exclusief het woonhuis), net iets minder dan de hoeveelheid bebouwing in de bestaande situatie (circa 1.550 m<sup>2</sup>, exclusief het woonhuis).
- De nieuwe bebouwing zal wel grotendeels op een andere locatie dan de huidige bebouwing gerealiseerd worden, maar daar landschappelijk wel veel beter ingepast worden, wat tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst leidt.



#### 3.4.4 De Pitch & Putt familiebaan, als ondersteunende dagrecreatieve voorziening

Het perceelsgedeelte van ruim 6,5 ha dat aan de west- en zuidwestzijde, ter breedte van circa 250 m, aansluit op de locatie voor de nieuwe groepsaccommodaties, en dat zich uitstrekt tot aan de Aa of Goorloop, verder in het westen, zal ontwikkeld worden tot een Pitch & Putt familiebaan van circa 6 ha plus een stook nieuwe natuur van circa 0,6 ha. De diepte van dat perceelsgedeelte, tussen de groepsaccommodaties en de Aa of Goorloop, varieert tussen circa 175 en 250 m. Meer naar het zuiden, tussen de boschage langs de weg Troprijt en de Aa of Goorloop, neemt de diepte verder toe tot circa 320 à 400 m.

De Pitch & Putt familiebaan, die primair een voor het totale recreatiepark (bestaand plus uitbreiding met groepsaccommodaties) ondersteunende dagrecreatieve voorziening vormt, kan op hoofdlijnen aan de hand van de volgende toelichting/inzetten in zijn algemeenheid als volgt getypeerd en samengevat worden.

De volgende definitie/informatie wordt op de website van Pitch & Putt Support gegeven:

*"Pitch & Putt Golf is een moderne sport die overal ter wereld wordt gespeeld. Da's niet zo gek, want Pitch & Putt Golf is op elk niveau spannend en uitdagend. En iedereen kan het! Pitch & Putt Golf is opgezet als publiekssport en is daarom betaalbaar, toegankelijk en open voor iedereen die spelen wil. Het spel wordt gespeeld op een kleine 18-holes familie-golfbaan. Van de afslag tot de vlag varieert de lengte van de holes tussen 30 en 70 meter. Door deze 'kleine' afstanden is het spel geschikt voor iedereen. Ook mensen die nog nooit golf hebben gespeeld, kunnen op een Pitch & Putt baan uitstekend uit de voeten. In Engeland en Ierland speelt bijna iedereen, van jong tot oud, wel eens een rondje Pitch & Putt. Je hoeft niet te kunnen golfen om op onze banen te mogen spelen.*

*Na een korte instructie kan iedereen zelfstandig golfen. Een dure uitrusting hoeft dus niet te worden aangeschaft. Het gebruik van alle materialen, golfclubs (slagstokken), ballen, tees en scorekaarten, zijn bij de prijs inbegrepen. Je mag met je eigen schoenen de baan op, mits daar geen hakken onder zitten. En dan.....spelen maar!"*



Pitch & Putt Support is de bekendste speler op dit gebied in Nederland. Het is een franchiseorganisatie, die zich ten doel heeft gesteld een landelijke dekking van Pitch & Putt banen te realiseren. Daarvan is er inmiddels een 20-tal, vooral boven de grote rivieren, in den lande gerealiseerd.

Omdat het uitsluitend om (korte), zogenaamde par 2 of 3, banen gaat is het ruimtebeslag en de moeilijkheidsgraad aanzienlijk minder dan bij de reguliere golfbanen. Voor deze vorm van golf is ook geen zogenaamd golfvaardigheidsbewijs (GVB) nodig zodat iedereen welkom is, volwassenen (jong en oud) en kinderen (vanaf 8 jaar en onder begeleiding)

Er is dus nadrukkelijk geen sprake van een reguliere of volwaardige grootschalige 9 of 18 holes golf(sport-/wedstrijd)baan, die op commerciële basis of in verenigingsverband geëxploiteerd wordt, en daardoor - plus het vereiste van een GVB - veelal een hoogdrempelig en meer exclusief karakter heeft. Ook in planologisch opzicht is een Pitch & Putt familiebaan in het geheel niet vergelijkbaar met voornoemde reguliere banen. Dat onder anderen vanwege de beperktere publieksaantrekking, de veel kleinere omvang en de veel minder met de landschappelijke omgeving contrasteren aard van een Pitch & Putt familiebaan.

Ook Recreatiepark De Achterste Hoef staat een dergelijke baan voor ogen. Onderscheidend vermogen, kwaliteit en veiligheid zijn in de recreatiesector een steeds belangrijkere rol gaan spelen, en de aanleg van een Pitch & Putt familiebaan gericht op de eigen recreanten van Recreatiepark De Achterste Hoef een belangrijke bijdrage kan leveren. Daarmee kan tevens aan de wensen van laagdrempeligheid en het oefenen/spelen in familie- en groepsverband voor de gasten van het recreatiepark tegemoet gekomen worden. Dat geldt te meer als het gaat om een niet-zelfstandige maar ondersteunende functie, zoals hier het geval is, waarbij het in eerste instantie om een dagrecreatieve voorziening voor de eigen gasten van het recreatiepark gaat.

Wanneer De Achterste Hoef een dergelijke laagdrempelige semigolf-familiebaan, op korte termijn, aan haar centrale voorzieningen kan toevoegen, heeft zij daarmee een vernieuwende, op de doelgroep afgestemde extra faciliteit, die bij de directe concurrenten nog niet voor handen is. Van de realisatie van een dergelijke voorziening zullen ook de overige pijlers van het recreatiebedrijf daarvan wat betreft bezettingsgraad en opbrengsten profiteren.

In aansluiting op voorgaande meer algemene toelichting kan de aan te leggen Pitch & Putt familiebaan voor Recreatiepark De Achterste Hoef, en de daarbij beoogde inrichting, het volgende toegevoegd worden.

- Het gaat om een zogenaamde Pitch & Putt golfbaan, in de vorm van een laagdrempelige en kleinschalige recreatie-/semigolfbaan, om in familie- of groepsverband recreatief te kunnen oefenen in de beginselen van het golfen; daarom is elders in deze toelichting steeds sprake van een Pitch & Putt familiebaan.
- De baan omvat een kleine driving range, of wel een oefengedeelte met meerdere afslagplaatsen en holes naast elkaar, waar spelers eventueel eerst nog kunnen oefenen in het afslaan en putten.
- De eigenlijke spelbaan heeft verder 18 holes, met par 2 à 3, zijnde overwegend korte banen van 30 à 70 m lengte, bestaande uit een afslagplaats en een (putting)green met hole, met beperkte afstand en/of hindernissen daartussen.

- De Pitch & Putt familiebaan zal bij voorrang voor en in hoofdzaak door de bezoekers van de camping en groepsaccommodaties c.q. de eigen verblijfgasten van het recreatiepark gereserveerd en gebruikt worden.
- Het afhalen van een toegangsbewijs, golfbenodigdheden en dergelijke zal bij de receptie nabij de centrale hoofdingang van het recreatiepark plaatsvinden.
- Voor zover de baan niet volledig bezet of gereserveerd is door/voor de eigen verblijfgasten kunnen (externe) dagrecreanten of passanten daarvan eveneens gebruik maken.

#### **3.4.5 Aanvullende parkeervoorziening voor dagrecreanten**

- Een aparte (aanvullende/vervangende) parkeervoorziening, met 35 à 55 parkeerplaatsen, voor de externe dagrecreanten die per auto komen, wordt aan de oostzijde van de baan aangelegd en is direct vanaf de weg Troprijt bereikbaar.
- Door de situering direct ten westen van de (te handhaven, te verbeteren ) bosschage langs de weg Troprijt, is het parkeerterrein nauwelijks of niet zichtbaar vanaf de openbare weg; de uitvoering zal landschappelijk passend zijn in de vorm van een eenvoudige inrichting (semi-/halfverharding en/of gestabiliseerd gras), omzoomd door hagen en met plaatselijk enkele bomen, van beplantingstypen en soorten zoals hiervoor aangegeven voor de hogere en drogere gronden.
- Het aantal parkeerplaatsen zal (in eerste instantie) tenminste circa 35 gaan bedragen en kan, zo nodig op termijn, uitgebreid worden tot 55 parkeerplaatsen (waarop onder 2.5.8 nog nader ingegaan wordt).

#### **3.4.6 Landschappelijke inrichting van en nieuwe natuur bij de Pitch & Putt familiebaan**

- Landschappelijke inrichting van de baan vindt plaats in de vorm van enkele groepjes bomen en vooral houtwallen/-singels, overwegend in oost-west-richting, parallel aan de perceelsgrenzen c.q. de oude verkaveling haaks op de aangrenzende waterloop; daarbij zal gebruik gemaakt worden van streekeigen soorten en ingespeeld worden op de geleidelijke overgang van de drogere/hogere gronden, aan de oostzijde, overgaand in nattere/lager gronden, aan de westzijde.
- Voor de hogere en drogere gronden, aan de oostzijde nabij en rond de bebouwing, wordt uitgegaan van een combinatie van de volgende beplantingstypen en -soorten: bomen als eik, beuk, linde, kastanje; fruitbomen; hagen van beuk, haagbeuk, meidoorn, liguster/buxus (waar formeler/groenblijvend groen wenselijk is); opgaande/afschermende groen-/plantsoenstroken met een menging van hazelaar, meidoorn, eik.
- Voor de overgangszone van de hogere naar de lagere gronden, wat globaal de oostelijke helft van de Pitch & Putt familiebaan is, wordt tussen en rond de holes uitgegaan van: groenstroken/houtwallen met bomen als eik, hazelaar, els, es, veldiep met een onderbegroeiing van hazelaar, sleedoorn, els, vlier of plaatselijke forsere hagen van laatstgenoemde soorten.



- Het lagere en nattere gedeelte van de baan, tussen circa 75 tot 100 m en 25 m uit de Aa of Goorloop, zal een wat meer open inrichting tussen de enkele daar te situeren holes krijgen, in de vorm van hagen of struweel/singels en plaatselijk (rij)bomen, waarbij als soorten wordt uitgegaan van: sleedoorn, vlier, veldiep, populier, wilg, els, met ook knotbomen van de drie laatst genoemde soorten.
- Een strook van 25 m direct langs de Aa of Goorloop (circa 0,6 ha) krijgt een natuurlijke inrichting en een daarop afgestemd natuurbeheer (uit te voeren door de initiatiefnemers c.q. de eigenaars van het recreatiepark); in overleg met het waterschap zal bezien worden wat daarbij het meest geëigende natuurdoeltype/inrichting kan zijn en in hoeverre daarbij ook de oevers van de Aa of Goorloop ter plaatse mogelijk nu al betrokken kunnen worden, bij voorbeeld door de aanpassing van de oeverstrook tot een (meer) natuurlijke oever met plas-dras situaties; wat soorten betreft wordt hier vooralsnog gedacht aan een combinatie van plas-drasminnende kruiden, rietkragen aan de zijde van het water overgaand in een combinatie van struweel als els, wilg met een bloemrijke graslandstrook aan de land-/oostzijde.

### **3.5 Inrichting van het plangebied**

#### **3.5.1 Inrichtingschets uitbreiding**

Een totaaloverzicht van de beoogde ontwikkeling op de locatie Troprijt 11 ten behoeve van Recreatiepark De Achterste Hoef, is in navolgende inrichtingschets samenvattend weergegeven. Die omvat een impressie van zowel de groepsaccommodaties met eigen parkeerterrein, het multifunctionele terrein, de bedrijfswoning met machineberging, als de Pitch & Putt familiebaan met parkeervoorziening, inclusief de inrichting van de aansluitende natuurstrook (van circa 25 m) langs de Aa of Goorloop.

Tevens zijn daarop de belangrijkste ruimtelijk-functionele relaties met het bestaande recreatiepark, aan de oostzijde van de weg Troprijt, aangegeven, waaronder ook (schematisch) de daar aanwezige parkeervoorzieningen en centrale voorzieningen.

Door in het plangebied, ten westen van de weg Troprijt, vervangende nieuwbouw te realiseren, veelvuldig nieuwe landschappelijke elementen aan te leggen, zowel rond de bebouwing als op de Pitch & Putt familiebaan, en door de realisatie van een natuurzone langs de Aa of Goorloop wordt er een aanzienlijke kwaliteitsimpuls aan de omgeving gegeven. Het gebied zal daarmee ook aantrekkelijker worden voor flora en fauna.

De eigenaren van De Achterste Hoef zijn bovendien bereid om de strook grond van circa 25 m langs de Aa of Goorloop desgewenst over te dragen c.q. te verkopen aan het waterschap of een natuurterreinbeheerder als dat voor de toekomstige aanleg en/of het beheer van de ecologische verbinding ter plaatse nodig mocht zijn.

### **3.5.2 Aanvullend recreatief wandelpad**

Daarnaast is er vanuit het recreatiepark de wens om, in het kader van de vergroting van het extensieve dagrecreatieve medegebruik van het omliggende buitengebied, de bereikbaarheid van het buitengebied ten westen van de Aa of Goorloop, met diverse bos- en natuurgebieden en ook het landgoed Ten Vorsel, te verbeteren.

Daartoe wordt een eenvoudig wandel-/zandpad langs de noordrand van het voorliggende nieuwe gedeelte van het recreatiepark (met de groepsaccommodaties en de Pitch & Putt familiebaan) aangelegd tot aan de oever van de Aa of Goorloop.

Dat pad kan dan vandaar, met een eenvoudig (loopplank)bruggetje over de Aa of Goorloop en via een (nog te realiseren) vervolg aan de overzijde van de waterloop, verder westelijk aangesloten worden op een van de daar in de nabijheid gelegen bestaande (landbouw)wegen. In overleg met het waterschap en de betreffende grondeigenaren (c.q. toekomstige natuurterreinbeheerder) zal nog overlegd en gezien worden wat de randvoorwaarden en realiseringmogelijkheden voor een dergelijk pad concreet zijn.

In de voorliggende inrichtingsschets is rekening gehouden met de mogelijkheid voor aanleg van een degelijk pad langs de noordrand van het terrein c.q. plangebied.

### **3.5.3 Mogelijke ontwikkelingsvariant van natuur en Pitch & Putt familiebaan, op termijn**

Op de tweede schets is een ontwikkelingsvariant weergegeven waarin een voorschot genomen wordt op de mogelijke realisering van een meer robuuste (ecologische hoofd)structuur langs de Aa of Goorloop, in het kader van het provinciale gebiedsontwikkelingsproject 'De Levende Beerze', door het waterschap en/of een natuurterreinbeheerder (zoals hierna onder nog aan de orde komt).

Indien in dat kader gekomen wordt tot een meer uitgebreide aanpak van de natuurontwikkeling, aansluitend op de vooralsnog (smallere) natuurzone direct langs de Aa of Goorloop, kan het westelijke lagere gedeelte van de baan daarbij zo nodig betrokken en zo nodig (gedeeltelijk) heringericht worden. De eigenaren zijn daartoe bereid mits elders, direct aansluitend op het oostelijk te handhaven (hogere) gedeelte van de baan, daarvoor dan vervangende grond van vergelijkbare omvang beschikbaar is/komt, waar dan een vergelijkbare ruimte en mogelijkheid is om een gedeelte van de baan naartoe te verplaatsten.

Samengevat gaat het daarbij met name om de volgende punten/onderdelen:

- De natuurstrook van circa 25 m langs de Aa of Goorloop kan in de toekomst, in samenspraak met of na eventuele overdracht/verkoop aan het waterschap of aan een natuurbeherende instantie (waartoe de ondernemers bereid zijn), verdergaand omgevormd en ingericht worden tot een onderdeel van de langs de Aa of Goorloop, door het waterschap (op termijn) te realiseren ecologische verbinding; dat bijvoorbeeld in de vorm van verbrede natuurlijke oevers en/of zogenaamde stapstenen, met plas-dras situaties.

- De initiatiefnemers zijn eveneens bereid het lagere/nattere gedeelte van de baan (tot circa 100 m uit de Aa of Goorloop) op termijn (via uitruil) te verplaatsen, als voor de plannen van provincie en waterschap, in het kader van de gebiedsontwikkeling 'De Levende Beerze', ter plaatse meer ruimte voor robuustere natuur nodig mocht zijn.
- Uitruil van dat lagere/nattere gedeelte van de baan (met circa 9 holes) tegen mogelijk beschikbare hogere/drogere gronden, aan de noord- en/of zuidzijde van de baan, om daar dan een gedeelte van de baan te vervanging c.q. naar toe te verplaatsen, is dan voorstelbaar/mogelijk.
- Daarbij heeft verplaatsing naar de zuidzijde zowel landschappelijk gezien, in relatie tot het bestaande gedeelte van het recreatiepark aan de andere zijde van de weg Troprijt, als functioneel gezien, in relatie tot het overige gedeelte van de baan en de ligging van de groepsaccommodaties, nadrukkelijk de voorkeur; deze ontwikkelingsvariant is daarom ook in de schets verbeeld.

### **3.6 Parkeervoorzieningen bij het recreatiepark, als geheel**

Omdat in het voorliggende uitbreidingsplan zowel parkeervoorzieningen voor de groepsaccommodaties als de Pitch & Putt familiebaan opgenomen zijn, alsmede een aanvullende parkeermogelijkheid, in de vorm van het multifunctionele terrein, ten behoeve van het bestaande recreatiepark, worden de verschillende parkeervoorzieningen voor het gehele recreatiepark (bestaand plus voorliggende uitbreiding) in hun onderlinge samenhang hierna kort beschreven. In hoeverre de verschillende voorzieningen toereikend worden geacht voor de specifieke parkeerbehoefte waarvoor ze bedoeld zijn komt daarbij eveneens kort aan de orde. Voor de ligging en omvang van de verschillende parkeervoorzieningen wordt verwezen naar de inrichtingsschets van het totale plangebied, zoals die hiervoor onder 3.5 is opgenomen.

#### **3.6.1 Parkeren ten behoeve van het bestaande recreatiepark**

- Op de bestaande camping is momenteel bij ieder van de circa 600 standplaatsen al 1 'eigen' parkeerplaats aanwezig; deze parkeerplaatsen zijn vanaf de Troprijt via de hoofdingang van het campinggedeelte bereikbaar (geopend voor auto's tussen 08.00 en 22.00 uur via een automatische slagboom).
- Daarnaast zijn er bij de hoofdingang in totaal circa 95 'algemene' parkeerplaatsen aanwezig, die rechtstreeks vanaf de Troprijt bereikbaar zijn, ook wanneer de hoofdingang van het campinggedeelte voor auto's gesloten is; deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor: a) kort parkeren van aankomende/vertrekkende campinggasten; b) (nacht-)parkeren van een beperkt aantal campinggasten (die buiten de openingstijden van de hoofdingang per auto (willen) vertrekken of aankomen); c) dagbezoekers/dagrecreanten die gebruik maken van bepaalde centrale voorzieningen (onder andere horeca).
- Momenteel wordt ook elders op de camping (bij het speelbos aan de oostzijde) nog extra ruimte voor circa 100 parkeerplaatsen gecreëerd, eveneens voor campinggasten en bezoekers daarvan; dat om het parkeren en de verkeersoverlast bij de hoofdingang aan de Troprijt, met name tijdens het hoogseizoen, (verder) te beperken.

- Daarmee komt het aantal parkeerplaatsen dat ten behoeve van de circa 600 standplaatsen beschikbaar is op circa 700 ofwel circa 1,15 parkeerplaats per standplaats; inclusief de circa 95 parkeerplaatsen bij de ingang gaat het om circa 1,3 parkeerplaats per standplaats.
- Tevens zijn er nog circa 45 aparte parkeerplaatsen voor het personeel aanwezig op een aparte locatie nabij de hoofdingang en de daar aanwezige centrale voorzieningen. Met uitzondering van het hoofdseizoen, zijn er door het jaar heen maximaal 15 à 20 personen werkzaam op het recreatiepark. In het hoofdseizoen neemt, door gebruikmaking van maximaal circa 60 vakantiekrachten, dat aantal toe tot maximaal circa 80 personen.

Op basis van de CROW publicatie 'Verkeersgeneratie voorzieningen - kengetallen gemotoriseerd verkeer' (2008) wordt voor campings in het buitengebied uitgegaan van een gemiddelde van 0,99 auto's per bezette standplaats. Dit aantal wordt met circa 1,3 parkeerplaatsen/standplaats ruimschoots gehaald.

Wat betreft personeel wordt in de CROW-publicatie uitgegaan van 80% autogebruik en een autobezetting van 1,1. Dit betekent dat er buiten het hoofdseizoen altijd ruim voldoende parkeerplaatsen voor het personeel aanwezig zijn (circa 45 aanwezig ten opzichte van circa 15 benodigd).

Tijdens het hoogseizoen is er in principe in theorie een parkeerbehoefte van circa (80% van 80/1,1) 58 plaatsen. Aangetekend moet worden dat het grootste deel van de circa 60 vakantiekrachten niet met de auto komt. Op basis van ervaring wordt een aantal van circa 30 voor personeel beschikbare parkeerplaatsen ruim voldoende geacht. Daarmee is er zowel in het hoogseizoen als daarbuiten sprake van (meer dan) voldoende parkeerplaatsen voor het personeel.

### **3.6.2 Parkeren ten behoeve van de groepsaccommodaties**

- Aanleg van ten minste 56 à 60 verharde parkeerplaatsen (ten minste 1 parkeerplaats/kamer), op het voorterrein van de groepsaccommodaties, uitsluitend bestemd voor de gasten van de groepsaccommodaties.
- Deze parkeerplaats is toegankelijk vanaf de weg Troprijt, en zal via een aparte voorziening (automatische slagboom of iets dergelijks) alleen toegankelijk zijn voor gasten van de groepsaccommodaties.
- Incidenteel kan dit parkeerterrein mogelijk betrokken worden bij het gebruik van het aangrenzende multifunctionele terrein, waarbij dan het parkeerterrein bij de Pitch & Putt familiebaan als alternatief kan fungeren (mits dan afdoende van omvang, met circa 55 parkeerplaatsen (zoals hierna onder 2.5.8.3 nog aan de orde komt).

In de al genoemde CROW publicatie wordt voor vijfsterrenhotels in het buitengebied een autogebruik van 100% verondersteld. Hierbij wordt er tevens van uitgegaan dat de autobezetting gelijk is aan het gemiddeld aantal personen per bezette kamer. Dit betekent dat per kamer maximaal 1 parkeerplaats benodigd is, waarin voorzien is.

### 3.6.3 Parkeren ten behoeve van de Pitch & Putt familiebaan

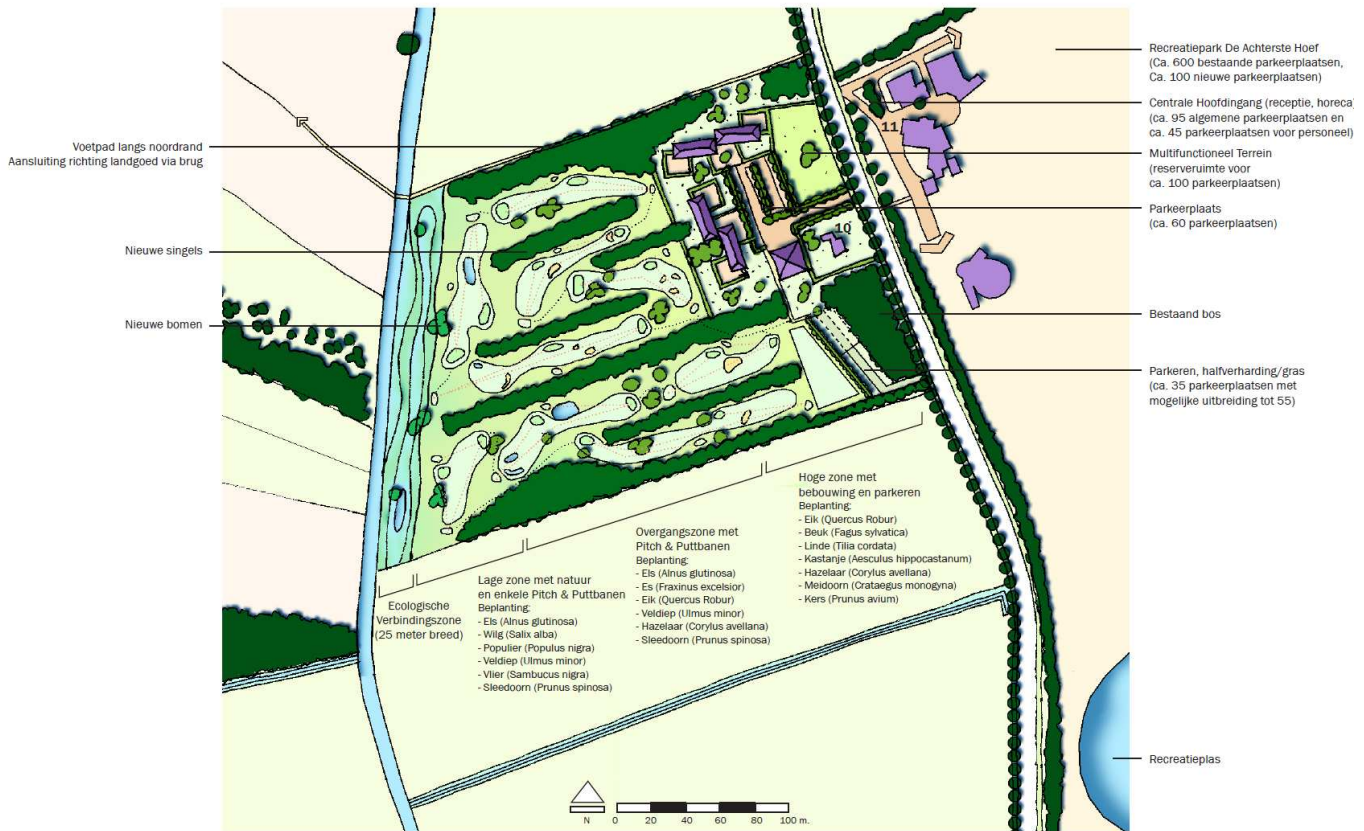
- Deze baan is in eerste instantie bedoeld als een nieuw en essentieel onderdeel van het centrale voorzieningenpakket van het totale recreatiepark (bestaande camping plus nieuwe groepsaccommodaties).  
De baan zal dan ook in hoofdzaak en bij voorrang gebruikt worden door de eigen verblijfsgasten. Aparte parkeervoorzieningen daarvoor zijn niet nodig, omdat daarin al voorzien is/wordt op de wijze zoals hiervoor aangegeven.
- Voor zover de baan niet volledig bezet of gereserveerd is door/voor de eigen verblijfsgasten, kunnen (externe) dagrecreanten daarvan gebruik maken. Voor zover ze per auto komen, zullen ze in eerste instantie zo mogelijk gebruik (gaan) maken van de ‘algemene’ parkeervoorziening bij de hoofdingang van het recreatiepark, omdat het afhalen van een toegangsbewijs, golfbenodigdheden en dergelijke voor de baan bij de centrale receptie van het recreatiepark plaatsvindt.
- Voor pieksituaties in het hoogseizoen en/of als de parkeermogelijkheden bij de hoofdingang volledig benut zijn, kunnen dagrecreanten die op de baan worden toegelaten (afhankelijk van de bezetting door eigen campinggasten), dan ook gebruik maken van een aparte (aanvullende/vervangende) parkeervoorziening die dicht(er) bij de baan is gesitueerd en eveneens direct vanaf de weg Troprijt bereikbaar is.
- Het aantal parkeerplaatsen daar zal (in eerste instantie) tenminste 35 gaan bedragen. Afhankelijk van de ervaring met het al dan niet toereikend zijn daarvan, mede in relatie tot het ‘algemene’ parkeren bij de hoofdingang van het recreatiepark, kan/zal de capaciteit daarvan op termijn tot zo nodig tot 55 parkeerplaatsen vergroot worden.

Uitgaande van een (theoretisch worstcase)scenario, waarbij de baan compleet gebruikt zou worden door externe bezoekers van buiten de camping die bovendien allemaal met 2 à 3 personen per auto komen en tevens alleen maar bij de baan zouden (moeten) parkeren, betekent dat voor het betreffende parkeervoorziening het volgende.

Bij een (maximale) bezetting van circa 4 à 6 personen per hole zullen circa 90 bezoekers gelijktijdig van de 18-holes gebruik (kunnen) maken. Indien tevens rekening gehouden wordt met een overlap van opeenvolgende bezoekersgroepen van 50%, zijn daarvoor maximaal circa 55 parkeerplaatsen (meer dan) toereikend. Vanwege de voorrang in het gebruik van de baan door eigen campinggasten en de aanwezigheid van meestal ook voldoende algemene parkeerplaatsen voor externe bezoekers bij de hoofdingang zal deze situatie zich naar verwachting niet of hoogst zelden voordoen. Daarom wordt in eerste instantie een totaal van circa 2/3 van voornoemd maximum aantal parkeerplaatsen voor externe bezoekers nabij de baan, zijnde circa 35 parkeerplaatsen, (meer dan) voldoende geacht.

Indien in de praktijk toch mocht blijken dat er daarvoor regelmatig meer parkeerplaatsen nodig zijn dan kan dat op de beoogde locatie eenvoudig uitgebreid worden naar voornoemd aantal van 55 parkeerplaatsen. De locatie van de in eerste instantie daar aan te leggen 35 parkeerplaatsen biedt via uitbreiding in noordelijke richting meer dan voldoende ruimte voor in totaal circa 55 parkeerplaatsen (en zelfs nog enigszins meer; zie ook inrichtingsschets).

Dit laatste biedt overigens ook de mogelijkheid om deze parkeerplaats dan incidenteel te gebruiken/reserveren als vervangend parkeerterrein voor de bezoekers van de groepsaccommodaties, zodat dan ook het verharde parkeerterrein van de groepsaccommodaties zo nodig bij activiteiten op het multifunctionele terrein betrokken kan worden.



Uitbreiding De Achterste Hoef: Inrichtingsschets  
Projectnummer: IND01-NLP00002-01b Datum: 05 augustus 2010



Uitbreiding De Achterste Hoef: Ontwikkelingsvariant (op termijn)  
Projectnummer: IND01-NLP00002-01b Datum: 05 augustus 2010  
Groen Adviseurs



## 4 Beleid

### 4.1 Provinciaal beleid

Voor de toetsing van het voorliggende plan aan het relevante provinciale beleidskader is ervoor gekozen eerst nog (ter informatie) kort terug te blikken op het tot voor kort geldende beleidskader en vervolgens te kijken naar het nieuw beleidskader zoals dat begin 2011 in werking getreden is. Dat mede omdat voorliggend bestemmingsplan in de overgangperiode tussen 'oud' en 'nieuw' beleid is opgesteld.

Sinds 1 juli 2008 werkt de Provincie Noord-Brabant met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het provinciale ruimtelijk beleid en zonering, volgens het toenmalige streekplan (2002) en de gebieds- en reconstructieplannen (2005), is daartoe nadien omgezet in de Interimstructuurvisie (PS, 27 juni 2008). De concretisering van de hoofdlijnen van het beleid zoals vervat in de Interimstructuurvisie was daarnaast vormgegeven via de Paraplunota ruimtelijke ordening die de status had van een beleidsregel (GS, 1 juli 2008) als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (art. 4:81, lid 1, Awb) en die als zodanig de basis vormde voor het dagelijks handelen in dit verband van de provincie en de inzet van de instrumenten uit de Wro. De Interimstructuurvisie en Paraplunota waren op sommige onderdelen nog nader uitgewerkt, zoals in een 14-tal uitwerkingsplannen voor stedelijke en landelijke regio's en een 10-tal beleidsnota's/-brieven. De zijn inmiddels ingetrokken of komen te vervallen met de inwerkingtreding van nieuwe provinciale beleidskaders/-regels in dit verband vanaf begin 2011.

De Interimstructuurvisie is per 1 januari 2011 vervangen/opgevolgd door de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) die op dat moment in werking is getreden, en waarvan de vaststelling (door PS) op 1 oktober 2010 heeft plaatsgevonden. Tevens heeft, in directe samenhang met voornoemde bijstelling van het beleid, recent de (gefaseerde) op-/vaststelling van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant plaatsgevonden, waarin direct doorwerkende regels en criteria voor de door de gemeenten op te stellen bestemmingsplannen vervat zijn. De nieuwe (geïntegreerde) Verordening ruimte (fase 1 en 2) is recent vastgesteld (PS, 17 december 2010) en in werking getreden op 1 maart 2011 als Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

Gezien het voorgaande komen punten uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota die van betekenis zijn/waren voor het voorliggende plan nog slechts zijdelings aan de orde. De Structuurvisie ruimtelijke ordening komt daarna kort aan de orde, waarna op diverse voor het plan relevante onderwerpen vooral wordt ingegaan vanuit de optiek van de nieuwe Verordening ruimte.

Vanwege de relevantie voor het plangebied en omgeving, en ook de relatie met andere regionale uitvoeringsgerichte plannen (zoals onderdelen van het reconstructieplan en plannen van het waterschap) wordt daarna ook nog ingegaan op de Structuurvisie De Levende Beerze.

Dat is een door de provincie onlangs (23 maart 2010) vastgestelde structuurvisie, als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, in het kader van het gelijknamige gebiedsontwikkelingsproject, voor een specifiek gedeelte van de EHS, waarbij de provincie als gebiedsregisseur en (mede)ontwikkelaar optreedt.

#### **4.1.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota (ter informatie)**

Op bijgaand kaartbeeld is te zien dat het plangebied voorheen, volgens de provinciale Interimstructuurvisie, deels in de 'AHS-landschap' binnen een Regionale Natuur- en Landschapseenheid (RNLE) en deels in een Robuuste (Ecologische) Verbinding (R(E)V) was gelegen. Deze laatste lag ter hoogte van het plangebied langs de Aa of Goorloop (tevens aangemerkt als Waternatuur), die een van de bovenlopen vormt van de Beerze.

De AHS-landschap omvatte landbouwgebieden met bijzonder (potentiële) natuurwaarden en daarmee samenhangende landschapswaarden, of vanwege de waarden van het betreffende gebied en/of vanwege de ligging ten opzichte van bos- en natuurgebieden en landbouwgronden met (wel) bijzonder waarden binnen een RNLE. Daarbij gold in het bijzonder een bescherming van de AHS-landschap binnen een RNLE tegen intensieve vormen van (stedelijk) ruimtegebruik, dat wil zeggen door niet aan het buitengebied gebonden functies. Wel aan het buitengebied gebonden functies/ontwikkelingen (waaronder recreatie) waren mogelijk mist aan aanwezige waarden voldoende recht werd gedaan.

Een R(E)V had als primair doel de verdere versterking/ontwikkeling van nieuwe natuur, in de vorm van een aaneenschakeling (meer continu en/of als stapstenen) van meer robuuste, kleinere dan wel grotere, natuurelementen/-terreinen. Daarnaast diende een R(E)V bij te dragen aan het versterken van landschappelijke, cultuurhistorische, toeristisch-recreatieve en agrarische medefuncties.

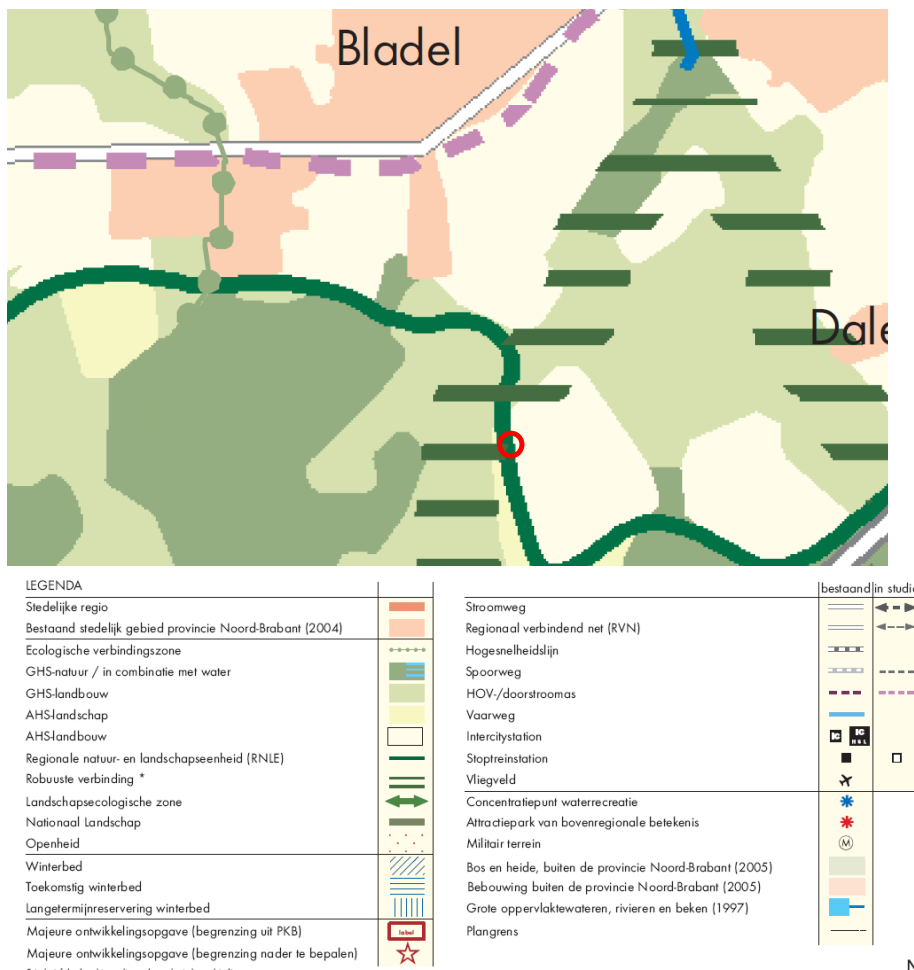
Dit onderdeel van Interimstructuurvisie/Paraplunota is nadien verder uitgewerkt in de recent vastgestelde Structuurvisie De Levende Beerze en komt deels en/of op enigszins andere wijze (EHS) ook weer terug in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en ook de Verordening ruimte (zie hierna).

Wat betreft andere in dit verband mogelijk nog van (informatief) belang zijnde voorheen geldende provinciale beleidsplannen kan opgemerkt worden dat die door de actuele beleidsontwikkelingen grotendeels of geheel ingehaald/vervallen zijn. Voor zover het gaat om nog wel relevante aspecten zijn die, deels in aangepaste vorm, opgenomen en doorvertaald zijn in de Structuurvisie en Verordening ruimte en komen die, voor zover relevant in dat verband, daarna nog aan de orde.

## Conclusie

De uitbreiding van de toeristisch-recreatieve activiteiten van Recreatiepark De Achterste Hoef, op de locatie Troprijt 11, met als belangrijkste onderdelen:

- verblijfsrecreatie op een Vrijgekomen Agrarische Bedrijfslocatie buiten de R(E)V),
- ondersteunende dagrecreatie (Pitch & Putt familiebaan) buiten en mogelijk deels in de R(E)V);
- met natuurontwikkeling (langs de Aa of Goorloop) binnen de R(E)V), paste als zodanig binnen geheel de verschillende onderdelen/hoofddijnen van het provinciale beleid in dit verband, zoals dat tot voor kort gold.



Figuur: uitsnede Interimstructuurvisie Noord-Brabant. De rode cirkel geeft het plangebied weer.

### 4.1.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald/geactualiseerd, bevat de actuele hoofddijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Belangrijkste instrument daarbij is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald zijn in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen, en waarop hierna nog apart wordt ingegaan.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.

Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Op de Structurenkaart van de Structuurvisie ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als 'Groenblauwe structuur – Groenblauwe mantel'. De zone langs de Aa of Goorloop is, als onderdeel van de EHS, aangeduid als 'Groenblauwe structuur – Kerngebied groenblauw'.

### **Groenblauwe structuur**

De provincie kiest hier voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit, bestaande uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

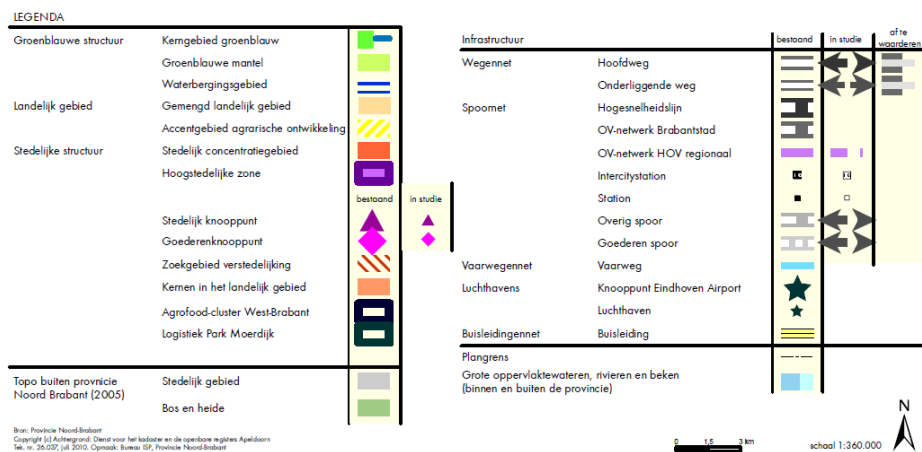
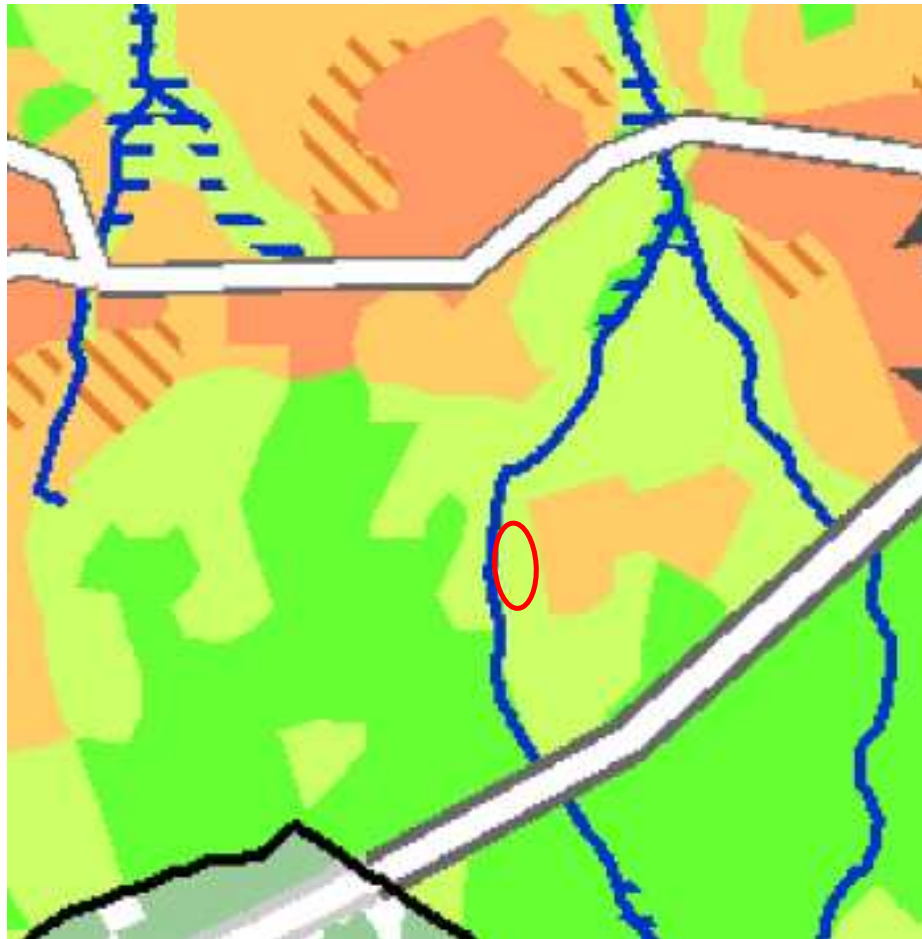
#### *Kerngebied groenblauw*

Dit bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingszones en waterstructuren, zoals beken en kreken, en waaronder ook gebieden voor watersysteemherstel. De ecologische hoofdstructuur (EHS) bestaat uit het samenhangende netwerk van bestaande en te ontwikkelen bossen en natuurgebieden in Brabant. Deze gebieden hebben de hoofdfunctie natuur. De gebieden binnen de EHS waar de natuurwaarden afhankelijk zijn van de hydrologische situatie krijgen bijzondere aandacht via hydrologische beschermingszones, de zogenaamde attentiegebieden EHS (wat bij voorliggend plangebied overigens niet het geval is).

#### *Groenblauwe mantel*

Deze bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden, grenzend aan het kerngebied natuur en water, die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied (zoals ook in voorliggende situatie het geval).

Binnen de groenblauwe mantel is/blijft de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(beheer) en landschap is een belangrijke opgave.



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99

Nieuwe ontwikkelingen binnen deze mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Het beleid is er op gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen dienen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel te passen en rekening te houden met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de afweging van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en omvangrijkere (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn hieraan strijdig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn in de groenblauwe mantel dan ook (zeer) beperkt.

Recreatieve ontwikkelingen, met name van bestaande locaties/campings, zijn mogelijk als hierdoor een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap. Daarbij gaat het dan vooral om ruimtelijke uitbreidingen van of structurele functieverandering/-verdichting op bestaande recreatieterreinen.

### **Gebiedspaspoort**

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld, die bij de Structuurvisie horen. Daarin is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

In de gebiedspaspoorten, maakt het plangebied deel uit van een groter gebied, genaamd 'Kempen'. De ambitie voor dit gebied is 'het versterken van het groene mozaïeklandschap'. Een mogelijke invulling hiervan die weergegeven wordt, is het versterken van de dooradering van De Kempen met natte robuuste beekdalen.

### **Gebiedsontwikkeling/Structuurvisie De Levende Beerze (2010)**

Een provinciale gebiedsontwikkeling is van provinciale betekenis en uitstraling, is gebiedsgericht en is geografisch afgebakend. Hij draagt bij aan de realisatie van meerdere provinciale belangen met als opgave te komen tot een duurzame gebiedsontwikkeling door de drie kapitalen mens, markt en milieu in relatie tot elkaar te bezien. De provincie heeft een vanzelfsprekende rol, als regisseur en (mede)ontwikkelaar in de realisatie van de opgave. Er is zicht op resultaten binnen een periode van vier jaar.

Er is een 9-tal provinciale gebiedsontwikkelingen, waarvan 3 nieuw/in studie en 6 al langer lopend, onder welke laatste ook de provinciale gebiedsontwikkeling De Levende Beerze behoort.

Bijlage 2 van de SVRO zegt daarover het volgende:

De Beerze loopt vanaf de Belgische grens via Bergeijk naar 's-Hertogenbosch. Het beekdal van de Beerze verbindt de natuurgebieden op de omliggende dekzandruggen. De Beerze is in de Nota Ruimte aangemerkt als "Robuuste Ecologische Verbinding".

Robuuste Ecologische Verbindingen versterken de EHS en maken deze bestendiger tegen de effecten van klimaatveranderingen. De Beerze biedt hiervoor goede mogelijkheden omdat er geen sprake is van grootstedelijke of industriële beïnvloeding. Het Rijk draagt provincies op de Robuuste Ecologische Verbindingen te realiseren. De gemeenten, het waterschap en maatschappelijke organisaties werken hieraan mee op voorwaarde dat ook de (plattelands)economie en leefbaarheid een impuls krijgen: De Levende Beerze.

In bijlage 3 bij de SVRO, Tabel Gebiedsontwikkelingen is de provinciale gebiedsontwikkeling De Levende Beerze o.a. nog aangegeven dat:

- deze is benoemd in de SVRO en MIRT-gebiedsagenda, met provincie als eerstverantwoordelijke;
- de belangrijkste opgaven i.v.m. relevante structuren en ruimtelijke kwaliteit zijn:
  - Groenblauwe structuur: ecologische hoofdstructuur, robuustere verbinding, watersysteemherstel en waterberging;
  - Agrarische structuur: gemengd landelijk gebied (diensten);
  - Ruimtelijke kwaliteit: cultuurhistorische waarden;
- de relatie met de investering is: Brabants mozaïek, Natuur en Landschap;
- bereidheid inzet ontwikkelingsgerichte instrumenten voor EHS: nog te bezien;
- afmaken waarmee men gestart is/korte termijn resultaat: ja/deelstructuurvisie

Wat dit laatste punt betreft kan het volgende als opmerking worden toegevoegd.

Recent is door GS (op 23 maart 2010), op basis van de daartoe door PS gedelegeerde bevoegdheid, de Structuurvisie De Levende Beerze vastgesteld. Het is een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, waarmee nader inhoud gegeven is aan de (eerdere) beleidsintenties op rijksniveau (Nota Ruimte) en provinciaal niveau (Interimstructuurvisie en Paraplunota) dienaangaande. Deze structuurvisie is een combinatie van een inrichtingsvisie en een strategisch document en vormt als zodanig het startdocument voor de uitvoering/realisering van de betreffende provinciale gebiedsontwikkeling, die ook op basis van de SVRO, zoals hiervoor aangegeven, zal worden voortgezet. Hierna wordt nog apart ingegaan op de Structuurvisie De Levende Beerze, waar verder naar verwezen wordt.

Als actualiteit geldt daarbij bovendien de volgende provinciale kanttekening.

Het nieuwe regeerakkoord bevat een aantal keuzes die direct invloed hebben op de uitvoering van De Levende Beerze. De regering geeft aan geen waarde meer te hechten aan Robuuste Verbindingen, waarvan de Beerze er een is. Ook wordt er fors bezuinigd op het budget voor natuurontwikkeling. Dit heeft direct effect op de provinciale budgetten voor het landelijk gebied en dus ook op het beschikbare budget voor De Levende Beerze. Momenteel is nog niet duidelijk hoe het nieuwe beleid precies zal uitwerken. Tot het moment dat er meer duidelijk is, wordt het programma De Levende Beerze op een fors lager tempo uitgevoerd.



## Conclusie

De ontwikkeling van een extensieve (ondersteunende) dagrecreatievoorziening (in de vorm van de Pitch & Putt familiebaan) met een royale en in de omgeving passende landschappelijke aankleding, de private realisering van een deel van de ecologische hoofdstructuur langs de Aa of Goorloop en de beoogde aanleg van (een onderdeel van) een wandelpad door de omgeving dragen bij aan de realisering en beleving van de natuur-, landschaps- en recreatieve waarden, zoals in de Structuurvisie op hoofdlijnen wordt voorgestaan voor het plangebied en omgeving.

### 4.1.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Indien de hiervoor in hoofdstuk 3 beschreven beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Recreatiepark de Achterste Hoef wordt afgezet tegen de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, zoals die vanaf 1 maart 2011 van kracht is, kunnen de voor het voorliggende bestemmingsplan van belang zijnde regels als volgt worden samengevat.

| Hoofdstuk, onderwerp                                                               | Relevant(e) artikel(en)                                                                              | Opmerking                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Algemene bepalingen                                                              | 1.1 Begripsbepalingen                                                                                | m.n. van belang voor de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en de planregels                                            |
| 2 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit                                            | 2.1 Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit / zuinig ruimtegebruik<br>2.2 Kwaliteitsverbetering landschap   | algemeen van toepassing bij ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied (tijdelijke uitzondering zie 14.2) |
| 3 Stedelijke ontwikkeling                                                          | n.v.t.                                                                                               |                                                                                                                          |
| 4 Ecologische hoofdstructuur (EHS)                                                 | 4.1 Aanwijzing/begrenzing EHS-gebieden<br>4.2 Bescherming EHS                                        | Kaart Natuur en landschap: 25 m langs Aa of Goorloop                                                                     |
| 5 Water                                                                            | 5.5 Aanwijzing/begrenzing zoekgebied behoud/herstel watersystemen<br>5.6 Bescherming zoekgebied idem | Kaart Natuur en landschap: 25 m langs Aa of Goorloop                                                                     |
| 6 Groenblauwe mantel (gbm)                                                         | 6.1 Aanwijzing/begrenzing gebieden<br>6.3 Bescherming/ontwikkeling gbm                               | Kaart Natuur en landschap: overig plangebied                                                                             |
| 7 Aardkunde en cultuurhistorie                                                     | n.v.t.                                                                                               |                                                                                                                          |
| 8 Agrarisch gebied                                                                 | 8.1 Aanwijzing/begrenzing gebieden<br>n.v.t.                                                         | Kaart Agrarisch gebied: bestaand recreatiepark (informatief)                                                             |
| 9 Intensieve veehouderij                                                           | n.v.t.<br>9.1 Aanwijzing/begrenzing gebieden                                                         | Kaart Integrale zonering: plangebied en bestaand recreatiepark (informatief)                                             |
| 10 Glastuinbouw                                                                    | n.v.t.                                                                                               |                                                                                                                          |
| 11 Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling (ro), buiten bestaand stedelijk gebied | 11.6 Regels niet-agrarische ro<br>11.10 Afwijkende regels, dagrecreatie                              | Van belang i.v.m. uitbreiding verblijfsrecreatie resp. Pitch & Putt familiebaan                                          |

|                                 |                                                                                                   |                                                                        |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 12 Regionaal ruimtelijk overleg | n.v.t.                                                                                            |                                                                        |
| 13 Algemene bepalingen voor GS  | n.v.t.                                                                                            |                                                                        |
| 14 Slotbepalingen               | 14.2 Niet van toepassing zijn van art. 2.2 op bestemmingsplan dat is vastgesteld vóór 1 juli 2011 | Eventueel van belang i.v.m. vaststeldingsdatum van het bestemmingsplan |

#### **Algemene bepalingen (hoofdstuk 1, artikel 1.1)**

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied, zoals die in hoofdstuk 3 is beschreven en zoals die juridisch-planologisch vertaald/verankerd is via de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan, kan in termen van de begripsbepalingen (met nrs) van de verordening als volgt getypeerd worden wat betreft de belangrijkste ruimtelijke aspecten:

- een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling (9, 71);
- met een milieucategorie 2 (53);
- die niet is aan te merken als een grootschalige voorziening (= een voorziening waarbij, blijkens een economisch effectenonderzoek, het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt conform artikel 11.6 onder 4)
- gelegen buiten bestaand stedelijk gebied (16), in de groenblauwe mantel (35);
- in de vorm van een uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf, het recreatiebedrijf De Achterste Hoef, met de volgend specifieke voorzieningen, te weten:
  - verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie met eigen parkeervoorziening, waarbij gebruik gemaakt wordt van een VAB-vestiging (77), op de locatie Troprijt 11;
  - multifunctioneel terrein, zonder gebouwen, voor incidenteel gebruik voor (ondersteunende) dagrecreatieve activiteiten of parkeren, waarbij eveneens gebruik gemaakt wordt van de VAB-vestiging op de locatie Troprijt 11;
  - dagrecreatief terrein (24), zonder gebouwen, in de vorm van een Pitch & Putt familiebaan, met aanvullende parkeervoorziening.

#### **Bevordering van ruimtelijke kwaliteit (hoofdstuk 2, artikel 2.1 en 2.2)**

Om de ruimtelijke kwaliteit van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied (zoals ook voorliggend initiatief) te behouden en te bevorderen, wordt daarbij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Dit betekent dat:

- gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok, waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat;
- reële (financiële, juridische of feitelijke) mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaande ruimtebeslag te doen plaatsvinden;

- rekening is gehouden met de gevolgen van de 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, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;
- de omvang van de ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft bebouwing, in de omgeving past ;
- er een op de beoogde ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, verzekerd is.

In de Verordening ruimte zijn tevens voorwaarden opgenomen dat daarbij en verantwoording plaats dient te vinden van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering daadwerkelijk bijdraagt aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden.

Indien die kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient een passende financiële bijdrage in landschapsfonds gestort te worden.

### **Conclusie**

In voorgaande onderdelen van de plantoelichting (met name onder 3.2 t/m 3.5) is onderbouwd waarom 'verbreding' van het recreatieve product van Recreatiepark De Achterste Hoef wenselijk en noodzakelijk is en waarom, vanwege het ontbreken van concrete ruimte daarvoor binnen het bestaande terrein, voorliggende uitbreiding daarvoor benodigd is. Met (vervangende) nieuwbouw uitsluitend op de plaats van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie, een aanvullende landschappelijke inpassing van zowel de nieuwbouw als de Pitch & Putt familiebaan, en bovendien de realisering van een gedeelte van de EHS, in de vorm van nieuwe natuur, draagt de ontwikkeling aanzienlijk bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en in de omgeving.

Met de aanleg van diverse nieuwe en aanvullende parkeervoorzieningen is ook een goede afwikkeling van het autoverkeer ter plaatse en voor de omgeving verzekerd. Via de wijze van bestemmen en ook een (uitvoerings)overeenkomst met de gemeente wordt één en ander ook duurzaam en feitelijk verzekerd.

In paragraaf 5.2.3 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### Kaart Natuur en Landschap (artikel 4.1, 5.6 en 6.1)



Figuur: uitsnede kaart 'Natuur en landschap' Verordening ruimte en legenda.

Op grond van de kaart 'Natuur en Landschap' van de Verordening ruimte zijn voor het plangebied de volgende aanwijzingen van toepassing:

- Ecologische hoofdstructuur (zone van circa 25 m oostelijk van de Aa of Goorloop);
- Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen (25 m oostelijk van de Aa of Goorloop);
- Groenblauwe mantel (overig plangebied, tussen EHS langs Aa of Goorloop en de weg Troprijt).

In het navolgende wordt nader ingegaan op de in verband daarmee van belang/toepassing zijnde regels van de Verordening ruimte, in relatie tot beoogde ontwikkeling/bestemmingsplanopzet voor het plangebied.

#### Ecologische hoofdstructuur (hoofdstuk 4, artikel 4.2)

Het deel van het plangebied dat is aangeduid als Ecologische hoofdstructuur wordt (in overleg met het waterschap) ten behoeve van nieuwe natuur langs de Aa of Goorloop (= bovenloop van de Beerze) duurzaam ontwikkeld en als zodanig bestemd. De aangrenzende gronden binnen de groenblauwe mantel, met name de Pitch & Putt familiebaan en ook de landschappelijk inpassing van de groepsaccommodaties en de (bestaande) bedrijfswoning, worden op zodanige wijze ontwikkeld dat ze geen beperkingen of negatieve effecten opleveren voor de ecologische en overige relevante waarden en kenmerken van de nabijgelegen/aangrenzende ecologische hoofdstructuur.

**Water (hoofdstuk 5, artikel 5.7)**

De ook in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 opgenomen gebieden voor ruimte voor behoud en herstel van watersystemen, zijn samengesteld uit verschillende typen gebieden. Het betreft de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingzones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen waren aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Gemeenschappelijk aan deze gebieden is dat in deze gebieden het beleid gericht is op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en dat daarvoor ruimte nodig is.

Zoals in voorgaande figuur te zien is, maakt een klein deel van het plangebied ter breedte van ten minste 25 m direct grenzend aan de Aa of Goorloop, deel uit van een zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen.

Er is ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen die de waterschappen en gemeenten daar nemen goed uit te kunnen voeren. Veel van deze maatregelen zijn een verplichting, die voortvloeit uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Het is van belang om de uitvoering van dergelijke maatregelen, ook in de toekomst, niet onmogelijk te maken en daarvoor ruimte te reserveren. In de aangegeven gebieden gelden ruimtelijke beperkingen aan activiteiten die het gebied minder geschikt maken voor het realiseren van watersysteembehoud, -beheer en -herstel, zoals het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten en het ophogen van gronden.

Uitgangspunt voor de begrenzing in het bestemmingsplan is een minimale breedte van 25 m aan weerszijden van de waterloop. De benodigde ruimte voor behoud en herstel van watersystemen is ook afhankelijk van of er sprake is van een boven-, midden- of benedenloop en of er sprake is van een ecologische verbindingzone.

Deze ruimte maakt tevens onderdeel uit van de groenblauwe mantel of de ecologische hoofdstructuur ter plaatse. In het overleg tussen gemeente en waterschap, in het kader van de wettelijk verplichte watertoets - en ook in het kader van de 'omgevingstoets', kan de nadere begrenzing van het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen aan de orde komen. Ook wordt via de watertoets inzichtelijk wat de exacte reikwijdte van de bescherming is. In sommige gevallen zijn inrichtingsmaatregelen bijvoorbeeld al voorzien aan één zijde van de waterloop en is bescherming aan de andere zijde niet meer over de volle breedte noodzakelijk. Dit komt tot uiting door de zinsnede in de verordening 'voor zover zulks nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud, het beheer en het herstel van watersystemen'.

Het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen overlapt voor een deel met de gebieden die in deze verordening zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur. Het geldende beschermingsregime komt inhoudelijk overeen met het beschermingsregime voor zoekgebied voor ecologische verbindingzone, te weten:

- beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
- regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk.

Voor het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen is aanvullend hierop voorzien in regels voor het ophogen van gronden en het raadplegen van het waterschap over de aanlegvergunning. Het beschermingsregime voor het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen is toegespitst op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang waarvoor ruimte nodig is.

### **Conclusie**

In het voorliggende plan is, conform het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010, over het westelijke gedeelte van het plangebied, ter breedte van 75 à 100 m uit de Aa of Goorloop, de aanduiding 'beekdalsysteem en inundatiegebied' opgenomen (binnen de bestemmingen 'Natuur' en 'Recreatie - A', waarmee de betreffende belangen afzonderlijk zijn geregeld met een passend omgevingsvergunningstelsel en een bouwverbod. Hiermee komt het plan geheel tegemoet aan het provinciale beleid en de Verordening ruimte dienaangaande en tevens aan de wensen van het waterschap in dit verband, zoals recent ook opgenomen in, en hierbij overgenomen van, het voornoemde bestemmingsplan.

### **Groenblauwe mantel (hoofdstuk 6, artikel 6.3)**

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit agrarisch gebied (voor grondgebonden landbouw) met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie.

Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud én ontwikkeling van natuur en water(beheer), wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw/beheergebied. De groenblauwe mantel ondersteunt het beleid van de groenblauwe kern, maar heeft óók eigenstandige betekenis voor biodiversiteit, water en landschap.

De groenblauwe mantel is van belang voor de bescherming, maar vooral ook de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Dit zowel ten behoeve van de aanliggende kerngebieden groenblauw als in het mantelgebied zelf.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.

Nieuwe ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij dit ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten', die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden.

Recreatieve en toeristische ontwikkelingen op bestaande locaties zijn mogelijk, als hierdoor ook een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

De gebieden van de groenblauwe mantel in de nabijheid van stedelijke omgeving zijn, naast de natuur- en waterdoelen, vooral gericht op het recreatieve gebruik en de beleving van natuur en landschap bij de stad.

De gebieden in de groenblauwe mantel worden beschermd via de zogenaamde ja-mits benadering. Dat betekent dat er nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn als ecologische en landschappelijke waarden en de natuur-, bodem- en waterfuncties worden behouden en er een kwaliteitsverbetering voor deze functies en het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap optreedt. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt specifieke aandacht. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals verstedelijking, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties wordt met instructieregels in de verordening uitgesloten. Qua bescherming staat voorop dat aanwezige landschappelijke, natuurlijke, bodem- en waterkundige waarden behouden moeten blijven, maar zeker ook dat deze ontwikkeld moeten worden.

De feitelijke doorwerking en concretisering van de grenzen van de groenblauwe mantel vindt plaats in het bestemmingsplan van de gemeenten. Veel gebieden in de groenblauwe mantel hebben in eerder provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk beleid al een bepaalde 'groenblauwe status' gekregen. In een aantal gevallen zal nog inhoudelijke uitwerking of concretisering nodig zijn met betrekking tot doel, begrenzing en ruimtelijke bescherming en ontwikkeling. Dit wordt door de gemeente bepaald op basis van lokaal nader inzicht, de afspraken in de reconstructie- en uitwerkingsplannen en kijkend naar de gebiedspaspoorten uit de Structuurvisie en het provinciaal waterplan.

### **Conclusie**

Mede onder verwijzing naar voorgaande punten en voorgaande delen van de plantoelichting is duidelijk dat de met voorliggend plan beoogde ontwikkeling geheel past binnen de regels voor de groenblauwe mantel ter plaatse en in de directe omgeving.

Dat zowel wat betreft de uitbreiding van verblijfsrecreatie (op een VAB-locatie), de aanleg van een vooral ondersteunende Pitch & Putt familiebaan (die niet gericht is het aantrekken van op intensief bezoek van elders), de landschappelijk inpassing van het geheel en realisering van nieuwe natuur, alsmede de bereidheid om in de toekomst (via grondruil en gedeeltelijke verplaatsing van de Pitch & Putt familiebaan) aan meer natuur- en landschapsontwikkeling in de directe omgeving bij te dragen, als dat nodig/mogelijk mocht zijn.

### **Agrarisch gebied (hoofdstuk 8, artikel 8.1; informatief)**

Het bestaande recreatiepark is aangewezen als agrarisch gebied. Voor het uitbreiding gedeelte geldt deze aanwijzing niet.

In gemeentelijke bestemmingsplannen moet worden aangegeven voor welke delen van het agrarisch gebied de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en voor welke delen in hoofdzaak een agrarische economie wordt nagestreefd. Gekoppeld aan deze aanwijzing wordt in het betreffende bestemmingsplan tevens het gewenste ruimtelijke beleid aangegeven. Het aanwijzen van bestemmingen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat in ieder geval ook wordt aangegeven welke functies in de aangewezen gebieden ontwikkeld kunnen worden en welke functies worden uitgesloten. Dit maakt deel uit van de omgevingstoets. Een en ander met in acht name van hetgeen daarover in de verordening is bepaald.



## **Conclusie**

Het plangebied is in de gemeentelijke 'Gebiedsvisie Intensief Recreatief Gebied Bladel' en ook het Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010 (zie beide hierna) al aangewezen als een gebied dat specifiek bedoeld is voor de ontwikkeling van intensieve(re) vormen van verblijfs- en dagrecreatie en daarmee dus voor een daarmee samenhangende gemengde plattelandseconomie. De beoogde planontwikkeling past daarmee ook in het ontwikkelingsperspectief voor het betreffende aangrenzende agrarische gebied waarin het huidige recreatiepark gelegen is, zoals vervat in verschillende gemeentelijke beleids- en bestemmingsplannen.

## **Intensieve veehouderij (hoofdstuk 9, artikel 9.1; informatief)**

Op de kaart met de integrale zonering (conform het eerdere reconstructieplan) is het huidige recreatiepark aangewezen als extensiveringsgebied en het plangebied van de beoogde uitbreiding als verwevingsgebied. In dit laatste gebied is/blijft een gemengde ontwikkeling van landbouw (inclusief intensieve veehouderij op duurzame locaties), recreatie en natuur/landschap uitgangspunt voor het beleid.

Hierbinnen past ook voorliggende planontwikkeling van uitbreiding van verblijfs- annex dagrecreatie ten behoeve van een bestaand recreatiebedrijf, waarbij in meerdere opzichten rekening wordt gehouden met en versterking plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dat zonder dat er sprake is van belemmering(en) voor de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven (zoals onder 5.4 nog aan de orde komt).

## **Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (hoofdstuk 11, artikel 11.6 en 11.10)**

In hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor diverse niet-agrarische activiteiten, waarvan de ruimtelijke ontwikkeling onder voorwaarden wordt toegelaten in de agrarische gebieden en in de groenblauwe mantel.

Om de ruimte voor de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Het staat niet op voorhand vast welke functies strijdig zijn met de in het gebied aanwezige land- en tuinbouw. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om dat te bepalen.

In beginsel zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen toegelaten op locaties waar op grond van de vigerende planologische regeling het oprichten van gebouwen is toegestaan (de zogenaamde bestaande locaties).

In het provinciaal ruimtelijk beleid worden toerisme en recreatie gezien als nevenschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. De ontwikkeling van nieuwe solitaire recreatiewoningen is niet toegestaan, behoudens op locaties waar ook een reguliere woonfunctie is toegelaten.

In **artikel 11.6 onder 1 en 2** zijn regels opgenomen voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat in de groenblauwe mantel ligt, kan voorzien in

een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling. Dat met in acht name van de volgende regels:

- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>;
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.
- in het geval de ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, moet deze ontwikkeling gepaard gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

*Aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan, zoals in (met name) hoofdstuk 3 en voorgaande toets aan de ligging binnen de groenblauwe mantel al uiteengezet is, met uitzondering van de eerst genoemde. Het bestemmingsvlak ten behoeve van de bestemming 'Recreatie – A' is met circa 1,5 ha namelijk groter dan 5.000 m<sup>2</sup>. In artikel 11.6 onder 3 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waaraan wordt voldaan, zoals hierna aan de orde komt.*

Volgens **artikel 11.6 onder 3** kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel, voorzien in een redelijke uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, of van een niet-agrarisch bedrijf in milieucategorie 3 of hoger, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waarbij blijkt dat:

- a** de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
- b** aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c** de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of een regionaal bedrijventerrein, of enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeente.
- d** de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- e** de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;

- f** er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- g** ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- h** de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige voorziening.

*Aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan, zoals hiervoor (met name) in hoofdstuk 3 en in voorgaande toets aan het provinciale beleid al uiteengezet is.*

*Hoewel onderdelen van het huidige recreatiepark mogelijk als categorie 3 zijn aan te merken, zal binnen de beoogde uitbreiding enkel sprake zijn van zodanige verblijfsrecreatie die (hooguit) vergelijkbaar is met milieucategorie 2 (zoals een hotel of pension met keuken en een reguliere golfbaan).*

*Het bestemmingsvlak van het bestaande recreatiebedrijf, met een omvang van circa 23 ha, wordt met circa 7,5 ha ofwel circa 33% uitgebreid. Dat kan in dit verband toch als alleszins redelijk worden aangemerkt.*

*Dat vooral vanwege het gegeven dat daarvan maar circa 1,5 ha (6,5 %), met bovendien een bouwvlak van slechts 0,75 ha voor niet meer dan circa 1.900 m<sup>2</sup> aan gebouwen (groepsaccommodatie, opslag en bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen) voor verblijfsrecreatie bestemd wordt.*

*Voor de overige circa 6 ha (26%) is enkel sprake is van ondersteunende dagrecreatie (Pitch & Putt familiebaan), zonder bebouwing in de vorm van gebouwen. Bovendien gelden voor dagrecreatie nog aparte afwijkende regels waarop hierna nog wordt ingegaan. Verder omvat het plangebied, als niet-recreatieve bestemmingen nog de bestemmingen 'Bos' (circa 0,25 ha), 'Groen' (circa 0,38 ha) en 'Natuur' (circa 0,65 ha).*

Volgens **artikel 11.10** gelden voor dagrecreatie nog aparte afwijkende regels. Een bestemmingsplan dat in de groenblauwe mantel ligt, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een dagrecreatief terrein, mits die ontwikkeling niet leidt tot:

- een bij de aangewezen bestemming behorende gebruiksactiviteit van gebouwen tot een totale omvang van meer dan 1,5 ha;
- een grootschalige voorziening (zie ook hiervoor);
- de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat sprake is van overeenkomstige punten als hiervoor (bij 11.6 onder 3) genoemd onder e, f en g:

*De Pitch & Putt familiebaan sluit aan bij de VAB-vestiging (waar verblijfsrecreatie c.a. plaats gaat vinden) en betreft een bestemming(sgedeelte) waar ingevolge de regels in het geheel geen gebouwen mogen worden opgericht. Van een grootschalige voorziening is evenmin sprake en de verantwoording van een en ander wordt voldaan, zoals in (met name) hoofdstuk 3 en het voorgaande al is aangegeven.*

## **Conclusie**

Mede onder verwijzing naar voorgaande punten en delen van de plantoelichting is duidelijk dat de met voorliggend plan beoogde ontwikkeling – de uitbreiding van verblijfsrecreatie op een VAB-locatie en de aanleg van de Pitch & Putt familiebaan - past bin-

nen de regels met betrekking tot niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied zoals vervat in de Verordening ruimte.

#### **4.1.4 Structuurvisie De Levende Beerze**

Op 23 maart 2010 is de Structuurvisie De Levende Beerze, op basis van een door Provinciale Staten gedelegeerde bevoegdheid, vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Deze structuurvisie is een meer gedetailleerde uitwerking van hetgeen eerder in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota, het verlengde van het rijksbeleid (Nota Ruimte) dienaangaande, met betrekking tot het betreffende gebied is opgenomen.

Het is een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening die is opgesteld in het kader van het gelijknamige gebiedsontwikkelingsproject waarbij de provincie als regisseur en (mede)ontwikkelaar fungeert.

Deze structuurvisie is een combinatie van een inrichtingsvisie en een strategisch document en vormt als zodanig het startdocument voor de uitvoering/realisering van een specifiek gedeelte van de EHS in Midden-Brabant te versterken en klimaatbestendiger te maken.

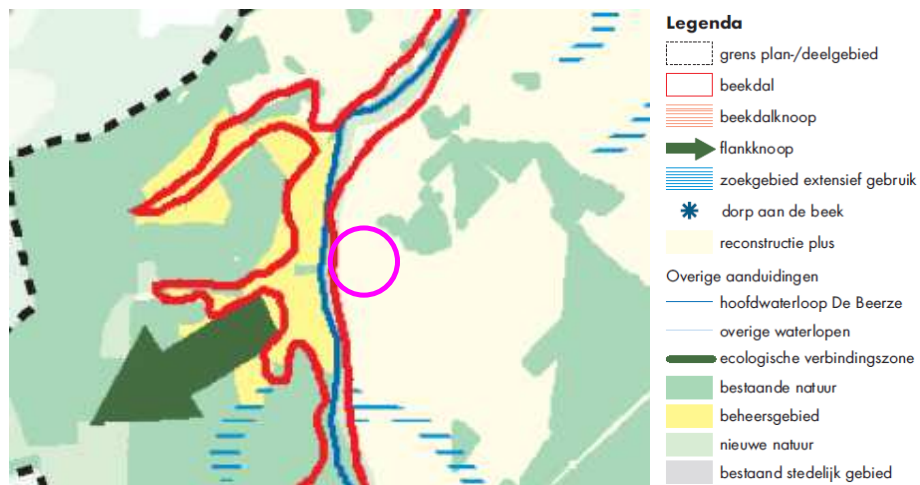
Dit door een toename van de soortenrijkdom en door het bieden van een leef- en migratiegebied voor soorten die vanwege de opwarming zich hier vestigen. Zij zal bestaan uit een reeks van aaneengesloten natuurgebieden en natuurgericht beheerde landbouwgronden, die door uitbreiding van nu nog versnipperde natuur, zal worden gevormd. Omdat de ecologische verbinding veelal uit 'natte natuur' zal bestaan, is de opgave vrijwel onlosmakelijk verbonden met de provinciale doelstellingen voor een duurzaam en robuust watersysteem.

De opgave voor de Robuuste Verbindingen is op rijksniveau vastgelegd in hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte. Hierin is ook aangegeven dat de Robuuste Verbinding waar mogelijk bijdraagt aan landschappelijke kwaliteit, culturele identiteit, duurzaam waterbeheer, een goede verweving van bebouwing en onbebouwd gebied en toeristisch-recreatieve mogelijkheden.

Bijgevoegde figuur is een uitsnede opgenomen van de omgeving van het plangebied van de Structuurvisiekaart. Op de Structuurvisiekaart grenst het plangebied aan het gebied dat aangeduid is als 'beekdal'. Voor het plangebied zelf geldt de aanduiding 'reconstructie plus'. Voor gebieden met deze laatste aanduiding geldt dat de provincie, samen met gemeenten, waterschap en maatschappelijke organisaties, haar inzet voor de realisatie van de reconstructieplannen, gericht op het ondersteunen van initiatieven die bijdragen aan de realisatie van de reconstructiedoelen, intensificeert. Waar dit voor onderhavig gebied in geresulteerd heeft wordt hierna (onder 4.2) nog beschreven.

De eerdere aanduiding R(E)V uit de Interimstructuurvisie en de Paraplunota is in deze structuurvisie vervangen door de aanduidingen 'Beekdal' en 'Reconstructiegebied-Plus'.

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn beide aanduidingen vervolgens weer opgenomen in de 'Groenblauwe structuur' als 'Kerngebied groenblauw' (EHS) respectievelijk 'Groenblauwe mantel' (zie hiervoor).



Figuur: uitsnede plangebied en omgeving Structuurvisiekaart De Levende Beerze en legenda.

De eerdere 'Visie Aa of Goorloop en Dalemstroompje, Brongebied van De Levende Beerze' (zie hierna), zoals die in opdracht van het waterschap en in overleg met de reconstructiecommissie is opgesteld, fungeerde daarbij als informatie- en inspiratiebron voor deze provinciale structuurvisie.

### Conclusie

De uitbreiding van de toeristisch-recreatieve activiteiten van Recreatiepark De Achterste Hoef, op de locatie Troprijt 11, met naast uitbreiding van verblijfsrecreatie, ook een landschappelijk en natuurlijk verantwoorde inpassing van de Pitch & Putt familiebaan, als ondersteunende dagrecreatieve voorziening, en de aanleg van een strook nieuwe natuur direct langs de Aa of Goorloop past binnen de provinciale beleidslijnen, zoals vervat in de Structuurvisie De Levende Beerze.

## 4.2 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is, in combinatie met de doorwerking/uitvoering van het reconstructieplan, met name het beleid van het Waterschap De Dommel in dit verband van belang en in het bijzonder waar het gaat om de Robuuste (Ecologische) Verbinding De Beerze.

Voor die R(E)V is, voortbordurend op de provinciale 'Toekomstvisie Robuuste Verbinding De Beerze' in opdracht van het waterschap de 'Visie Aa of Goorloop en Dalemstroompje, Brongebied van De Levende Beerze' opgesteld (Bureau Waardenburg, september 2008). Die visie van het waterschap, opgesteld in nauw overleg met de reconstructiecommissie, is door het waterschap tevens bij de provincie ingebracht als bouwsteen voor de opstelling van de provinciale Structuurvisie De Levende Beerze (zie hiervoor onder 4.1.2 en 4.1.4).

In de visie wordt een drieluik uitgewerkt: De Beerze Leeft, De Beerze Werkt en De Beerze Bruist. Er wordt een gezond watersysteem nagestreefd, waarin ruimte voor ecologie, landbouw, cultuurhistorie en recreatie is.

In de visie is voor het plangebied het (natuur)wensbeeld aangegeven als nat hooiland/vochtig grasland. Het gebied behoort tot het deelgebied Landgoed Ten Vorse. In dit deelgebied zijn verschillende functies - water, landbouw, natuur, recreatie, educatie en cultuur - met elkaar verweven. Er bestaat de wens om binnen de R(E)V circa 50 ha extra natuur te realiseren. De flanken van het beekdal (waarbinnen het plangebied gelegen is) worden natuurvriendelijk ingericht met een brede zone van extensief beheerde graslanden. De herstelde beek zal extra mogelijkheden bieden voor educatie en recreatie.

Uit de betreffende waterschapsvisie komt samengevat de volgende beoogde inrichting naar voren voor het gedeelte van de R(E)V in de omgeving van Landgoed Ten Vorse en voorliggend plangebied:

- verweving van de functies, water, landbouw, natuur, recreatie, educatie en cultuur;
- met grondgebonden duurzame landbouw en stimulering van agrarisch natuurbeheer;
- (kansen voor) natuurontwikkeling in combinatie met educatie, cultuurhistorie en verblijfsrecreatie (hoogwaardige overnachtingsplaatsen) onder andere op het landgoed en bij restanten van oude 'dwangwatermolens';
- de wens om hier circa 50 ha extra natuur langs Aa of Goorloop te realiseren (= circa 50% van het betreffende gedeelte/zoekgebied van circa 2,5 x 0,4 km ofwel 50% van 100 ha);
- de das is daarbij de doelsoort voor de nieuwe natuur, waarvoor een structureel landschap met verwevenheid van verschillende functies gewenst is in verband met de voedselvoorziening, onder andere in de vorm van kleine landschapselementen en graslanden (met kort gras);
- de Aa of Goorloop wordt weer een meanderende beek, met ruimte voor overstrooming langs de oevers (via ondieper maken en aanpassing van het beekprofiel');
- terugbrengen oude beekloop tussen Aa of Goorloop en het Kroonven (ten westen daarvan), met herstel van tussenliggende oude beemden;
- de flanken van het beekdal (binnen de zoekzone) worden natuurvriendelijk ingericht, met een brede zone van extensief beheerde graslanden (vochtige hooilanden).



Figuur: uitsnede kaart visie Aa of Goorloop en Dalemstroompje.

Een belangrijke kanttekening bij deze (basis)visie van het waterschap en de reconstructiecommissie is de volgende. De betreffende R(E)V c.q. EHS is in de voorheen geldende provinciale Interimstructuurvisie nog wel in een vergelijkbare omvang opgenomen als in deze (basis)visie. Echter zowel in de latere provinciale Structuurvisie De Levende Beerze (2010) als nadien in de integrale Structuurvisie ruimtelijke ordening (2011), is een aanmerkelijk smallere begrenzing daarvan opgenomen, die ter plaatse van het voorliggende plangebied tot op circa 25 meter uit de Aa of Goorloop ligt. Daar komt bovendien nog bij, zoals onder 4.1.4 al is aangegeven, dat inmiddels de daadwerkelijke uitvoering van het gebiedsplan voor De Levende Beerze, vanwege recente beleidsontwikkelingen op rijksniveau, in een veel lager tempo dan voorheen voorzien uitgevoerd zal gaan worden.

### **Conclusie**

In het kader van voorliggende ontwikkeling van het plangebied zal een 25 m brede strook langs de Beerze worden ingericht als nieuwe natuur(oever). Op termijn bestaat er de optie/wens om, in samenwerking met het waterschap, het betreffende gedeelte van de Pitch en Putt familiebaan meer natuurlijk in te richten als uitruil met naastliggende gronden dan mogelijk is/wordt. Daarnaast worden een wandelpad naast en een brug over het water voorzien, waardoor de belevings- en recreatieve gebruikswaarde van het gebied verder toe zal nemen.

Op basis van deze insteek kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan zo veel mogelijk rekening houdt met en past binnen de (toekomstige) ontwikkelingsplannen voor het aangrenzende/omliggend beekdal langs de Aa of Goorloop, als een van de bovenlopen van (De Levende) Beerze.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **4.3.1 Algemeen/Toeristisch recreatief beleid gemeente Bladel (2009)**

Toerisme en recreatie zijn zeer belangrijke sectoren in Bladel. De gemeente kent een groot aantal kwalitatief goede bedrijven, waaronder Recreatiepark De Achterste Hoef. Ook de omgeving is zonder meer aantrekkelijk.

Een actueel toeristisch-recreatieve beleidsnota is niet aanwezig, maar de gemeente en ondernemers werken intensief samen. De gemeente heeft het initiatief genomen om samen met de ondernemers een Lokaal Toeristisch Platform (LTP) op te zetten. Het is belangrijk dat de kwaliteit van voorzieningen verbeterd wordt en dat het aantal voorzieningen toeneemt. Ondernemers kunnen op dit gebied veel van elkaar leren.

Daarnaast is in regionaal verband veel energie gestoken in het opzetten van een nieuwe regionale structuur: het Toeristisch Huis. Dit Toeristisch Huis is het sturende orgaan waarin keuzes worden gemaakt hoe de regio zich op toeristisch-recreatief gebied gaat ontwikkelen en profileren.

Dit alles maakt onderdeel uit van het project 'Kompas' dat door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) wordt gecoördineerd.

Het Lokaal Toeristisch Platform Bladel is in de zomer van 2004 opgericht. De belangrijkste taken zijn:

- Advisering Regio VVV, Toeristisch Huis.
- Advisering SRE.
- Afstemming met gemeente.
- Afstemming met VVV.
- Onderlinge afstemming (en afstemming met achterban).
- Afstemming met bezoekersmarkt.

Het zijn vooral taken op het terrein van communicatie.

Er worden ook projecten opgepakt: de gratis wegwijzer in zakformaat, een wandel-knooppuntensysteem.

#### **4.3.2 Gebiedsvisie Intensief Recreatief Gebied Bladel**

In het kader van het gemeentelijk beleid is, aansluitend op de eerdere provinciale 'Nota Buitengebied in Ontwikkeling', door de gemeente de 'Gebiedsvisie Intensief Recreatief Gebied Bladel' vastgesteld (Croonen Adviseurs 2008).

De intensief recreatieve gebieden omvat bestaande clusters van intensieve en extensieve, groot- en kleinschalige toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen, of (deel)gebieden die kunnen uitgroeien tot een dergelijk cluster.

In deze gebieden is ruimte voor kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en onder randvoorwaarden, uitbreiding van de bestaande bedrijven.

Voor het intensief recreatief gebied Bredasebaan, waarin ook De Achterste Hoef met voorliggende uitbreidingslocatie gelegen is, is opgenomen dat bestaande intensieve recreatiebedrijven in deze zone in principe de ruimte krijgen voor uitbreiding. Dat met name ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het aanbod. Tevens is er ruimte voor nieuwvestiging van kleinschalige intensieve of extensieve (verblijfs)accommodaties.

Verder is in de omgeving van de Bredasebaan het omschakelen van VAB's naar recreatiebedrijven mogelijk, mits deze kwalitatief hoogwaardig zijn. Kwaliteitsverbetering kan hierbij ontstaan door sloop van overvloedige agrarische bedrijfsgebouwen en hergebruik van gebouwen die anders leeg zouden komen te staan.

In de gebiedsvisie is ook in een tabel opgenomen, zoals hierna opgenomen, waarin de recreatieve mogelijkheden zijn ingedeeld in grootschalig/kleinschalig en intensief/extensief.

Een Pitch & Putt baan wordt daarin nadrukkelijk niet geclassificeerd als een reguliere golfbaan, maar wordt aangemerkt als een (meer) grootschalige, maar tevens extensieve activiteit. Een degelijke voorziening past binnen de betreffende gebiedsvisie en derhalve ook in de omgeving waarin De Achterste Hoef is gelegen.

#### **Conclusies**

Recreatiepark De Achterste Hoef wil ten behoeve van de continuïteit van het bedrijf uitbreiden met hoogwaardige groepsaccommodaties, op een VAB-locatie van circa 1,5 ha, en tevens met een ondersteunde Pitch & Putt (familie)baan, van circa 6 ha.



Ook wordt in combinatie daarmee tevens een actueel parkeerprobleem (met name op pieksituaties in het hoogseizoen) opgelost in relatie tot het bestaande campinggedeelte aan de overzijde van de weg.

De plannen passen op verschillende wijzen in het gemeentelijke beleid ten aanzien van de recreatie(gebieden), met name vanwege de kwaliteitsverbetering die hiermee voor een bestaand recreatiebedrijf, gelegen in het intensief recreatieve gebied Bredasebaan, wordt bereikt.

|                  | Grootschalig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kleinschalig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Intensief</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- veel mensen tegelijkertijd samen</li> <li>- op een groot oppervlakte/in een groot gebouw</li> <li>- activiteiten intern gericht</li> <li>- behoorlijke uitstraling naar de omgeving.</li> </ul> <p><i>Voorbeelden: pretpark, groepsaccommodatie &gt; 50 bedden, reguliere camping, bungalowpark, evenemententerrein, etc.</i></p> <p><b>Ontwikkeling: niet toegestaan</b></p>                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- redelijk veel mensen tegelijkertijd samen</li> <li>- op een klein oppervlakte/in een klein gebouw</li> <li>- activiteiten voornamelijk intern gericht</li> <li>- beperkte uitstraling naar de omgeving.</li> </ul> <p><i>Voorbeelden: groepsaccommodatie tot 50 bedden, speelboerderij/speeltuin, café/restaurant, etc.</i></p> <p><b>Ontwikkeling: dag- en verblijfsrecreatie op of aangrenzend aan bestaand bouwvlak/perceel (bedrijf en burger)</b></p>  |
| <b>Extensief</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- relatief weinig mensen</li> <li>- verspreid over een groot oppervlak</li> <li>- activiteiten zijn voornamelijk extern gericht</li> <li>- beperkte uitstraling naar de omgeving.</li> </ul> <p><i>Voorbeelden: landschapscamping, golfbaan, Pitch&amp;Puttbaan, boerengolf, etc.</i></p> <p><b>Ontwikkeling: dag- en verblijfsrecreatie op of aangrenzend aan bestaand bouwvlak/perceel (bedrijf en burger)</b></p>  | <p>Hier komen weinig mensen tegelijkertijd samen op een kleine oppervlakte/in een klein gebouw. De activiteiten zijn voornamelijk intern gericht. Er is een zeer beperkte uitstraling naar de omgeving.</p> <p><i>Kaasboerderij, kleinschalig kamperen tot 25 plaatsen, bed&amp;breakfast, kleinschalige horeca, bezoekerscentrum, etc.</i></p> <p><b>Ontwikkeling: dag- en verblijfsrecreatie op of aangrenzend aan bestaand bouwvlak/perceel (bedrijf en burger)</b></p>                          |

#### **4.3.3 Structuurvisie Bladel**

De Structuurvisie Bladel is in mei 2008 vastgesteld. Medio 2004 heeft de gemeenteraad van Bladel de StructuurvisiePlus Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en Dorpenplan) vastgesteld. Dit plan is vanaf dat moment het beleidskader geweest voor ruimtelijke planvorming. Voorliggend rapport betreft de actualisatie van de StructuurvisiePlus. De gemeente Bladel beoogt met de actualisatie van de Structuurvisie meerdere doelen te bereiken:

- Integrale visievorming voor de lange termijn.
- Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig).
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen.
- ‘Bottom up’ voor regionale en provinciale planvorming.
- ‘Top down’ voor ruimtelijke initiatieven.
- Basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten).
- Basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen en verhalen bovenplanse kosten.

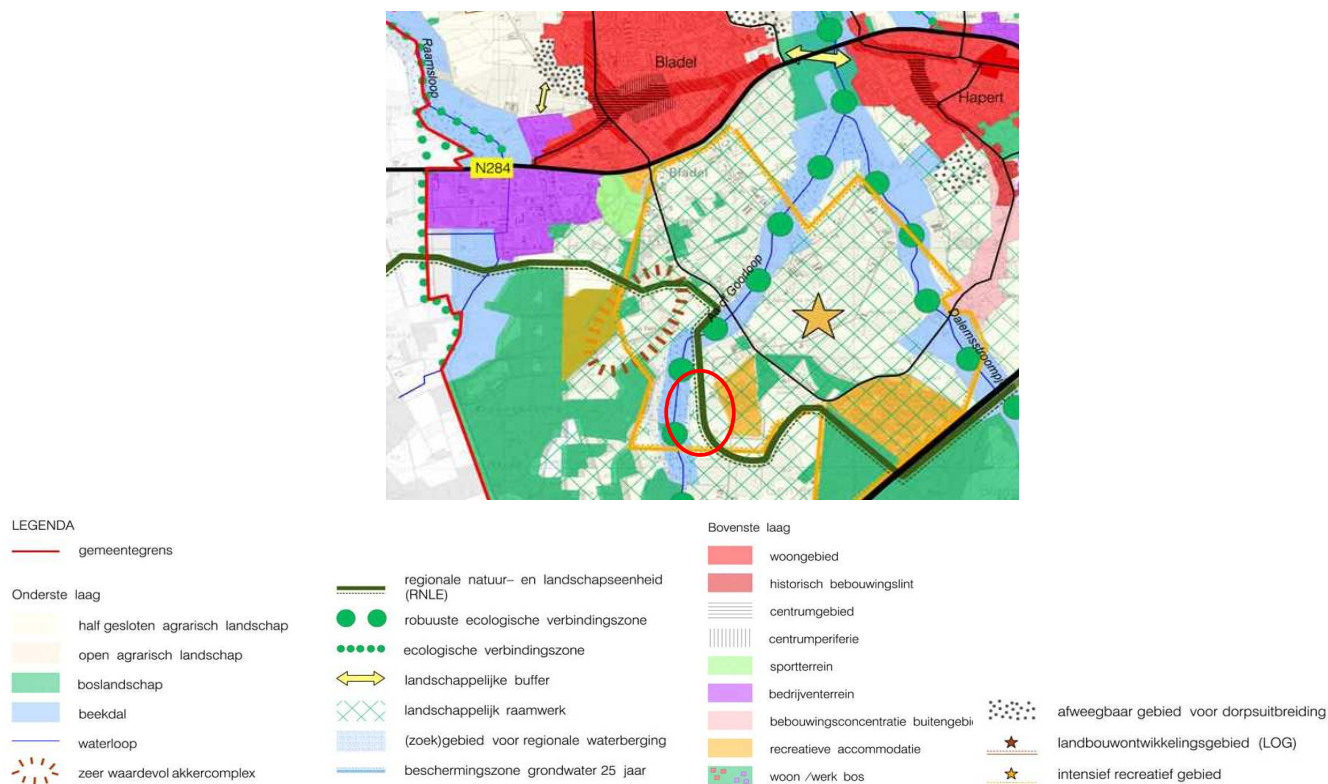
Om zo goed mogelijk bij bovenstaande doelstellingen aan te sluiten wordt deze Structuurvisie onderscheiden in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen. Deel A: Ruimtelijk Casco en Deel B: Projectenplan.

De visie bevat de ruimtelijke koers op hoofdlijnen die er voor zorgt dat de geanalyseerde ontwikkelingspotenties benut worden, maar tegelijkertijd voorkomt dat conflicten ontstaan in het ruimtegebruik en met de duurzame gebiedskwaliteiten. Deze koers vormt het inspiratiekader en afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Bladel. Leidend voor deze koers is de lijn die is uitgezet in de StructuurvisiePlus van 2004 aangevuld met nieuwe beleidsinzichten op het provinciale, regionale en lokale schaalniveau.

Onderhavige locatie heeft de aanduiding landschappelijk raamwerk, RNLE, half gesloten agrarisch landschap, beekdal en intensief recreatief gebied.

#### **Conclusie**

Er zijn vanuit de Structuurvisie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling/uitbreiding van De Achterste Hoef, die aan zal sluiten bij het bestaande recreatiepark en bovendien rekening houdt met het omliggende RNLE-gebied, de robuuste ecologische verbindingszone, inmiddels groenblauwe mantel, en het beekdal.



Figuur: uitsnede structuurbeeld Ruimtelijk Casco Structuurvisie Bladel.

#### 4.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010

Recent (22 februari 2010) is door de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld zijnde het 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010'.

In dit bestemmingsplan is voor de gronden waarop de voorliggende ontwikkelingen worden beoogd de bestemming 'agrarisch gebied met waarden – natuur- en landschapswaarden' en (deels) de aanduidingen 'bouwvlak', 'verwevingsgebied', 'intensief recreatief gebied', 'inundatiegebied' en 'beekdalsysteem' opgenomen.

Voor de bestemming 'agrarisch gebied met waarden – natuur- en landschapswaarden' geldt dat hier uitsluitend binnen het bouwvlak (ter grootte van circa 130 x 120 m = circa 1,5 ha) gebouwd mag worden ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De natuurwaarden zijn ontleend aan de aanduiding als 'RNLE' in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota en hebben betrekking op met name potentiële natuurwaarden (omdat ter plaatse geen concreet leefgebieden van specifieke soorten aanwezig zijn) en daarnaast op actuele landschapswaarden die voortvloeien uit de overgang ter plaatse van hogere (akker)gronden naar het lager gelegen beekdal van de Aa of Goorloop.

De aanduiding 'intensief recreatief gebied' heeft betrekking op een vorm van recreatieve zonering waaraan een aantal voordelen verbonden is. In deze gebieden is ruimte voor kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en onder randvoorwaarden, nieuwvestiging van kleinschalige of verdere ontwikkeling van bestaande intensieve toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen.



Figuur: uitsnede verbeelding plangebied en omgeving 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010 en legenda.

Binnen intensief recreatief gebied wordt onderscheid gemaakt naar verschillende gebiedscategorieën. Zo is grootschalige extensieve recreatie, in de vorm van dag- en verblijfsrecreatie op of aangrenzend aan bestaande bouwvlakken/percelen (bedrijf en burger) in bepaalde gebieden niet toegestaan (zoals in de subzone van de AHS 'leefgebied dassen', wat voor onderhavig plangebied overigens niet aan de orde is).

Nieuwe recreatieve initiatieven zijn tot een bepaalde omvang ter plaats in principe mogelijk middels een wijzigingsprocedure. Uitgangspunt hierbij is dat zij bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit en dat zij geen agrarische bedrijven belemmeren. In een intensief recreatief gebied (zoals hier het geval) zijn groepsaccommodaties en sportmogelijkheden toegestaan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch gebied met waarden – Natuur- en landschapswaarden' met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Recreatie, mits wordt voldaan aan navolgende voorwaarden:

- a Aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is.
- b De gronden dienen gelegen te zijn binnen de aanduiding 'intensief recreatief ontwikkelingsgebied'.
- c Aangetoond dient te worden dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd.
- d Er dient zorg gedragen te worden voor een goede landschappelijke inpassing.
- e De financiële haalbaarheid van de plannen is aangetoond.
- f Er mag geen beperking plaatsvinden van de omliggende agrarische bedrijven.
- g Er is sprake van een geringere milieubelasting ter plaatse dan in de vorige situatie.
- h Parkeren vindt plaats binnen het bouwvlak.
- i De functiewijziging heeft slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past.
- j Daardoor worden de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig aangetast.
- k Maximaal 400 m<sup>2</sup> aan gebouwen voor recreatieve doeleinden worden gebruikt en dat overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, behalve wanneer de bebouwing een monument dan wel een cultuurhistorisch waardevol gebouw betreft zoals opgenomen in de bijlagen 2 en 3.
- l De gronden zijn niet gelegen binnen de geluidzone – motorcrossterrein.
- m De commissie voor toerisme en recreatie wordt gehoord.
- n De bedrijven hebben niet mee gedaan met de RBV-regeling of indien gebruik is gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.
- o De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

### **Conclusie**

De uitbreidingsplannen van Recreatiepark De Achterste Hoef voldoen nagenoeg geheel aan die voorwaarden. De voornaaste afwijkingen zijn echter de omvang van de beoogde bebouwing voor de groepsaccommodaties (circa 1.500 m<sup>2</sup>) en verder het gegeven dat de beoogde Pitch & Putt familiebaan, als een (meer) grootschalige, maar tevens extensieve activiteit, zich aanzienlijk uitstrekt buiten het aangegeven agrarische bouwvlak. Van de betreffende wijzigingsbevoegdheid kan derhalve geen gebruik gemaakt worden en daarom is/blijft een apart herzieningsplan, zoals hierbij voorligt, noodzakelijk.

In relatie tot het geldende 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010' kan in dit verband nog het volgende opgemerkt worden.

Het bestemmings-/bouwvlak ten behoeve van de verblijfsrecreatie c.q. de groepsaccommodaties plus de bedrijfswoning en bergingsruimte komt min of meer overeen met het bouwvlak ten behoeve van het agrarisch bedrijf in het geldende plan.

Tevens wordt bij de voorliggende planopzet en de regelingen op vergelijkbare wijze rekening gehouden met en ingespeeld op het aangeduide beekdalsysteem en (mogelijkheden voor) inundatie volgens het geldende bestemmingsplan.



## 5 Planologische aspecten

### 5.1 Algemeen

Verwijzend naar hetgeen hierover bij de toelichting op de Pitch & Putt familiebaan al gesteld is, en ook hetgeen in het gemeentelijke beleidskader voor onderhavig gebied met intensieve recreatie nadrukkelijk vervat is (zie onder 4.3.2) betreft de voorliggende dagrecreatie nadrukkelijk geen reguliere/zelfstandige golf(wedstrijd)baan (met een omvang van veelal tenminste circa 20 à 30 ha bij 9 holes tot 50 à 60 ha bij 18 holes), maar nadrukkelijk een extensieve, maar met circa 6 ha wel relatief grootschalige dagrecreatieve voorziening, primair ter ondersteuning van de verblijfsrecreatie op het recreatiepark De Achterste Hoef.

Derhalve wordt een zeer uitvoerige afweging wat betreft planologische en milieueffecten, zoals vaak vereist/toegepast voor een grotere reguliere 9- of 18-holes golfbaan, voor voorliggende Pitch & Putt familiebaan in dit verband niet nodig geacht en wordt volstaan met een gebruikelijke toetsing, zoals hierna in deze toelichting vervat is.

### 5.2 Natuur en landschap

#### 5.2.1 Quickscan flora en fauna

Aanleiding voor dit verkennend onderzoek (quickscan) vormt de voorgenomen realisatie van groepsaccommodatie, met een Pitch & Putt familiebaan bij de Recreatiepark De Achterste Hoef. Ten behoeve hiervan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. In het als bijlage toegevoegde rapportage zijn de resultaten van de quickscan beschreven.

Op basis van de quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is vanwege enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen, die in die omgeving voor kunnen komen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

In de gebouwen en bomen zijn geen concrete indicaties voor vleermuisverblijfplaatsen aangetroffen. Het onderzoeksgebied is mogelijk van belang als foerageergebied voor vleermuizen. Met het huidige en toekomstige gebruik van het terrein is en blijft het terrein geschikt als vleermuisfoerageergebied. Derhalve zijn naar verwachting geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

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

Er is een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd. De bebouwing in het plangebied biedt mogelijkheden voor deze vogelsoorten. Indien, bij een concrete aanwezigheid van deze soorten, in de nieuwbouw weer nestmogelijkheden worden geboden voor de eventueel aanwezige jaarrond beschermde vogels zijn geen belemmeringen in het kader van de Flora- en faunawet aan de orde.

Bij de aanleg van de Pitch & Putt familiebaan zullen houtwallen en bosschages worden afgewisseld door open plekken met kort gemaaid gazon. Deze elementen zullen zorg dragen voor een meer natuurlijke inrichting, waarbij eveneens een verbinding tot stand kan worden gebracht met de nabijgelegen ecologische verbindingszone. Door de meer natuurlijke inrichting van dit gebied zal het aantal soorten flora en fauna waaronder struweelvogels en vogels van agrarisch gebied toenemen.

Tevens heeft de gemeente Bladel de quickscan flora en fauna aan SRE Milieudienst te beoordeling voorgelegd, op basis waarvan door de gemeente dit aspect voldoende behandeld en akkoord bevonden is.

### **Conclusie**

Vanuit het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling te verwachten.

#### **5.2.2 Gebiedswaarden, natuur en landschap**

Op basis van het voorheen geldende provinciale beleid (Interimstructuurvisie en Paraplunota) werd het plangebied gewaardeerd als AHS-landschap, Robuuste Ecologische Verbinding en RNLE. In het actuele provinciale beleid (Structuurvisie en Verordening ruimte) wordt het plangebied gewaardeerd als onderdeel van de Groenblauwe mantel.

Op basis van de visie van het waterschap wordt het plangebied gewaardeerd als ontwikkelingsmogelijkheid voor nat hooiland/vochtig grasland.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010 wordt het plangebied gewaardeerd als agrarisch gebied met waarden – natuur- en landschapswaarden.



Op basis van voornoemde waarderings, die grotendeels gebaseerd zijn op de potentiële toekomstige gemengde functie van het plangebied voor grondgebonden landbouw, natuurontwikkeling en recreatie, valt te concluderen dat er op dit moment geen actuele waarden aanwezig zijn, zeker niet voor wat betreft EHS-natuur.

De Ecologische Verbindingszone langs de Aa of Goorloop, die volgens de EHS 'harde potentiële waarden' heeft, is in voorliggend plan opgenomen c.q. concreet begrensd en als 'Natuur' bestemd.

Die bestemming wordt, door de initiatiefnemers in overleg met het waterschap, als zodanig ingericht. Er is derhalve geen sprake van (een noodzaak tot) compensatie, omdat er geen actuele waarden worden aangetast en de ecologische verbinding passend wordt ingericht en bestemd.

Voor de overige potentiële waarden geldt dat deze afhankelijk zijn van de toekomstige uitwerking en begrenzing van het gebied in het kader van de gebiedsontwikkeling De Levende Beerze. Bij de initiatiefnemers bestaat de bereidheid tot medewerking aan realisatie ten behoeve van natuur, indien door uitruil van gronden de realisatie van meer natuur langs de Aa of Goorloop mogelijk gemaakt kan worden en een gedeelte van de baan daartoe opgeschoven kan worden.

Als gevolg van vervangende nieuwbouw, in de vorm van de groepsaccommodaties, ter plaatse van een voormalige agrarische bedrijfslocatie en de inpassing en inrichting van het terrein samen met de Pitch & Putt familiebaan, is in landschappelijk en recreatief opzicht bovendien sprake van een structurele aanvulling en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied in meerdere opzichten.

### **Conclusie**

Vanuit het aspect gebiedswaarden, natuur en landschap zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling te verwachten en is er zelfs sprake van een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering, zoals in navolgende paragraaf nader onderbouwd is.

#### **5.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

In de provinciale Verordening ruimte is, ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap, bepaald dat, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel, zoals in dit geval de uitbreiding van onderhavig verblijfsrecreatief bedrijf.

Het is van belang dat de maatregelen ter verbetering van het landschap (in de groenblauwe mantel), in evenredigheid staan met de ruimtelijke ontwikkelingen die worden voorzien.

In onderhavige situatie bestaat de kwaliteitsverbetering met name uit een viertal aspecten: de aanleg van ca. 0,6 ha nieuwe natuur; de kwalitatieve opwaardering van een bestaande boschage van ca. 0,25 ha; de afbraak van 1.550 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsbebouwing; de groene inrichting van het voormalige agrarische erf en de omlig-

gende gronden, als onderdeel van een pitch- en puttbaan. Hierna wordt op de verschillende aspecten stuk voor stuk ingegaan, waarbij, waar mogelijk en relevant, de koppeling met (de conceptversie van) de provinciale 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' wordt gelegd.

#### **Nieuwe natuur (0,6 ha)**

Een strook van 25 m direct langs de Aa of Goorloop (circa 0,6 ha) krijgt een natuurlijke inrichting en een daarop afgestemd natuurbeheer (uit te voeren door de initiatiefnemers c.q. de eigenaars van het recreatiepark); in overleg met het waterschap zal bezien worden wat daarbij het meest geëigende natuurdoeltype/inrichting kan zijn en in hoeverre daarbij ook de oevers van de Aa of Goorloop ter plaatse mogelijk nu al betrokken kunnen worden, bij voorbeeld door de aanpassing van de oeverstrook tot een (meer) natuurlijke oever met plas-dras situaties. Wat soorten betreft wordt hier vooralsnog gedacht aan een combinatie van plas-drasminnende kruiden, rietkragen, aan de zijde van het water overgaand in een combinatie van struweel als els, wilg met een bloemrijke graslandstrook aan de land-/oostzijde.

Voor de aanleg van een amfibieënpool, met een oppervlakte van 800 m<sup>2</sup>, is in voornoemde handreiking opgenomen dat de totale vergoeding voor aanleg, tien jaar onderhoud, waardevermindering en trajectbegeleiding ca. €10.000,- bedragen. Uitgaande van de aanleg van vijf vergelijkbare poelen binnen de 0,6 ha nieuwe natuur betekent dit dat de aanleg en het onderhoud van 0,6 ha nieuwe een totale waarde van minstens €50.000,- vertegenwoordigd.

#### **Opwaardering bosschage (0,25 ha)**

Op het zuidelijke gedeelte van het perceel is een klein bosje c.q. bosschage gelegen, ter grootte van circa 0,25 ha, met op dit moment een enigszins verwaarloosde beplanting van sparren en dennen. Dit landschapselement blijft gehandhaafd en de ondernemers zullen het beheer en onderhoud daarvan op zich nemen en verbeteren.

Op basis van de subsidieregeling behorend bij het Stimuleringskader Groene en Blauwe Diensten, waarnaar in voornoemde handreiking verwezen wordt, geldt voor het beheer van een klein bosje een beheersbijdrage van € 2,88 per are per jaar. Dit houdt in dat het tienjarig onderhoud van de bosschage, exclusief de kwalitatieve verbetering en eventuele aanplant van nieuwe beplanting, een waarde van €720,- vertegenwoordigd.

#### **Afbraak voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (1.550 m<sup>2</sup>)**

Voor de af te breken voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.550 m<sup>2</sup> geldt, conform voornoemde handreiking, een prijs voor de tegenprestatie van €25,-/m<sup>2</sup>, inclusief asbest en kelder. Dit houdt in dat deze kwaliteitsverbeterende maatregel de waarde van €38.750,- vertegenwoordigd.

#### **Groene inrichting plangebied**

De voorgestane groene inrichting van het plangebied (zowel het voormalige agrarische erf als de omliggende agrarische gronden) is beduidend meer dan in het kader van de benodigde landschappelijke inpassing van de bebouwing noodzakelijk is.

Deze bebouwing is namelijk in de huidige situatie al uitstekend ingepast. Ook voor het gebruik van de gronden als pitch- en puttbaan is de gekozen groene inrichting van het plangebied niet direct noodzakelijk (dat wil zeggen: aan te merken als onderdeel van deze ontwikkeling). De exacte oppervlakten en wijze waarop de groene inrichting plaats gaat vinden is op dit moment nog niet duidelijk. Wel is duidelijk dat gekozen zal worden voor gecombineerde vormen van landschappelijke inrichting, aansluitend op de eigenschappen van ondergrond en waterstand. Vooralsnog zijn enkele boomgroepjes, houtwallen en -singels (streekeigen soorten), opgaande/afschermende groen-/plantsoenstroken, hagen, struweel en (rij-) en knotbomen voorzien.

Op basis van de subsidieregeling behorend bij het Stimuleringskader Groene en Blauwe Diensten, waarnaar in voornoemde handreiking verwezen wordt, gelden voor de aanleg en het onderhoud van deze verschillende elementen kosten variërend van enkele tientallen eurocenten tot enkele tientallen euro's per stuk en m<sup>2</sup>. Voor de totale oppervlakte aan gronden die onderdeel uitmaken van de pitch- en puttbaan betekent dit dat de waarde van de kwaliteitsverbeterende maatregelen als snel enkele tienduizenden euro's bedraagt.

### **Waardestijging gronden**

Ten aanzien van de eventuele waardestijging van de binnen het plangebied gelegen gronden als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied is in voornoemde handreiking opgenomen dat, uit de door gemeenten overlegde gegevens, blijkt dat er in beginsel geen verschil bestaat in de waarde van de grond na bestemmingswijziging tussen (onder meer) agrarisch bebouwd en kleinschalige recreatieve bedrijven. Dat betekent derhalve dat, zodra agrarische cultuurgrond wordt gewijzigd in grond met bebouwingsmogelijkheid, een zelfde forfaitair bedrag gehanteerd kan worden als in het in de handreiking opgenomen rekenvoorbeeld is gehanteerd.

De waardestijging van gronden die gebruikt worden als pitch- en puttbaan ten opzichte van agrarische cultuurgrond is minimaal, omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet of nauwelijks wijzigen en zal in ieder geval niet meer dan de hiervoor onderbouwde waarde van de kwaliteitsverbeterende maatregelen bedragen. Hierbij wordt verwezen naar het onderzoek 'Waardering golfcomplexen in het kader van de Wet WOZ', dat in (oktober) 2008 is uitgevoerd door RMT. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de gemiddelde waarde van gronden die onderdeel uitmaken van een reguliere golfbaan ca. €4,50/m<sup>2</sup> is. Hierbij komt dat, conform de Waterwet, de waarde van natuurgrond ca. 20% van agrarische cultuurgrond (waarde € 5/m<sup>2</sup>) is. Dit betekent dat de 6.000 m<sup>2</sup> nieuwe natuur, die in de huidige situatie als agrarische cultuurgrond functioneert, een waardedaling van €24.000,- tot gevolg heeft.

### **Conclusie**

Op basis van de hiervoor beschreven kwaliteitsverbeterende maatregelen en de financiële waardering van deze maatregelen, afgezet tegen de waardestijging van de gronden binnen het plangebied als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, kan geconcludeerd worden dat de, in het kader van de ontwikkeling, te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen deze eventuele waardestijging in ruime mate over-

treffen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de kwaliteitsverbetering van het landschap in onderhavige situatie op een goede wijze ingestoken is. Via de wijze van bestemmen en ook een (uitvoerings)overeenkomst met de gemeente worden deze maatregelen ook duurzaam en feitelijk verzekerd.

### **5.3 Water**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' heeft het waterschap haar doelen voor de periode 2010-2015 opgenomen, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

Binnen de kerntaken vormen het voorkómen van wateroverlast in bebouwd gebied en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden twee onderwerpen met hoge prioriteit.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt is. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Daarnaast streeft het Waterschap naar het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld, zodat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd.

In het kader van waterbeleid is door de gemeente Bladel het Stedelijk waterplan Bladel opgesteld. Het waterplan bevat een streefbeeld dat zich richt op het watersysteem (de soorten water) en de waterketen (het gebruik van dat water) in 2015.

Het streefbeeld luidt: watersysteem en waterketen zijn in het stedelijk gebied van Bladel in 2015 dusdanig ingericht dat, in een optimaal gesloten waterbalans met een minimale verontreinigingsgraad met maximale mogelijkheden voor natuur, een zuinig en efficiënt gebruik van het beschikbare water plaatsvindt.

Voor de waterketen en de organisatie van het waterbeheer, factoren die vrijwel onafhankelijk zijn van gebiedskenmerken, gelden de volgende uitgangspunten. De waterketen kenmerkt zich allereerst door een 100% aansluitgraad op het drinkwaternet.

Het aantal privéonttrekkingen (eigen waterwinning) is toenemend, maar dit vindt vooral plaats in het niet-stedelijke gebied. Hergebruik van water komt nauwelijks voor.

Inzameling en transport van afvalwater vindt plaats met een voor verbetering vatbaar rioolstelsel.

De organisatie van het waterbeheer kan verbeterd worden, speciaal de afstemming van de visies van gemeente en waterschap, de communicatie onderling tussen die instanties, en de communicatie naar burgers toe.

Het voornaamste streven van de gemeente is afkoppeling van het regenwater door middel van infiltratie. Mocht infiltratie niet haalbaar zijn, bijvoorbeeld in dicht bebouwd gebied, dan wordt gestreefd naar een gescheiden rioolstelsel. Bij nieuwbouw dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met dit streven.

Voor de hele gemeente is een Waterkansenkaart opgesteld waarop de mogelijkheden voor afkoppeling van het hemelwater binnen het stedelijk gebied worden aangegeven. Minder dicht bebouwing gebied (zoals hier het geval) komt in aanmerking voor infiltratie op maaiveld, bijvoorbeeld door middel van een wadi of een grindbak.

De gemeente zal per situatie in overleg met het Waterschap de Dommel de kansen voor duurzaam waterbeheer nader bekijken en afspraken maken over de aanpassingen aan het rioolstelsel. Ook zal worden toegezien op het gebruik van niet-uitloogbare materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater worden voorkomen en heeft het terugdringen van de vuilemissie van riooloverstorten de aandacht. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de waterkwaliteit.

Verder is van belang te melden dat bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en evt. peilbesluit(en), een separaat toetsingskader vormen. De Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater. Verboden zijn handelingen die het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kunnen belemmeren zonder een ontheffing van Waterschap De Dommel.

Een ontheffing is nodig voor het plaatsen van een obstakel binnen 4 m uit de insteek van watergangen die in beheer en onderhoud zijn van Waterschap De Dommel (wat voor de Aa of Goorloop het geval is) en 1 m voor overige watergangen.

De ontwikkelingen in het plangebied hebben een verplaatsing en enige uitbreiding van het verharde oppervlak met 875 m<sup>2</sup> tot gevolg. Het grootste gedeelte van de aanwezige bebouwing en verharding zal worden gesloopt en op andere locaties vervangen en enigszins uitgebreid worden. Het totale oppervlak van het plangebied (inclusief Pitch & Putt familiebaan) bedraagt circa 8,75 ha.

Voor de berekening van de baan wordt gebruik gemaakt van een bestaande bron, van het voorheen aanwezige agrarische bedrijf.

Het verhard oppervlak (bebouwing en verharding) in de huidige situatie bedraagt circa 3.025 m<sup>2</sup>. In de toekomstige situatie bedraagt het dakoppervlak circa 3.000 m<sup>2</sup> (groepsaccommodaties + bedrijfswoning). Hierbij komt een tweetal parkeerplaatsen, beide met een oppervlakte van circa 1.900 m<sup>2</sup>.

Voor de parkeerplaats met toerit ten behoeve van de groepsaccommodaties wordt uitgegaan van volledige verharding.

Voor de parkeerplaats ten behoeve van de Pitch & Putt familiebaan geldt dat deze, vanwege uitvoering in halfverharding en/of gras, (grooten)deels waterdoorlatend zal zijn. Tevens zal een multifunctioneel terrein, van gestabiliseerd gras, van circa 2.400 m<sup>2</sup> worden aangelegd. Dit terrein is waterdoorlatend.

Er is sprake van een relatief kleine toename van het verhard oppervlak. Er is voldoende ruimte aanwezig in het plangebied c.q. op eigen terrein voor infiltratie van overtollig hemelwater. De aanwezige bodemtypen en de grondwaterstanden zijn bovendien geschikt voor infiltratie van water in de bodem.

De grondwatertrappen zijn voor het grootste deel van het plangebied VI en VII. Voor de lager gelegen delen, ten westen van de waterloop, gelden grondwatertrappen tussen III en V. Voor het grootste deel van het plangebied is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) gelegen tussen 60 en 80 cm beneden het maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt tussen 200 en 140 cm beneden het maaiveld. Voor de lagere delen geldt een GHG van tussen 0 en 60 cm beneden het maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt tussen 80 en 160 cm beneden het maaiveld.

Het grootste deel van de bodem in het plangebied is te categoriseren als 'Veldpodzolgronden'. Deze bestaan uit een combinatie van leemarm en zwak lemig fijn zand.

De lager gelegen delen zijn te kenmerken als 'Moerige eerdgronden met een moerige bovengrond op zand'. Op basis van de boringen die uitgevoerd zijn in het kader van het verkennend archeologisch onderzoek, kan geconcludeerd worden dat deze classificatie overeenkomt met de daadwerkelijke situatie voor het plangebied. Voor deze bodemtypen geldt dat in het algemeen sprake is van een goede doorlatendheid, zeker ter plaatse van en in de directe nabijheid van de bebouwing en verhardingen.

Met behulp van het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is de benodigde ruimte ten behoeve van infiltratie van water berekend. De parameters die als invoer voor deze berekening gebruikt zijn en de resultaten van de berekening zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit deze berekening blijkt dat er voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voor kan komen een infiltratievoorziening met een inhoud van 297 m<sup>3</sup> benodigd is. Voor een situatie die eens in de honderd jaar voor kan komen is een infiltratievoorziening met een inhoud van 405 m<sup>3</sup> afdoende. Gezien de hoeveelheid beschikbare ruimte aan onverhard terrein in het plangebied vormt dit ruimtebeslag geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. De exacte situering, dimensionering en uitvoering van de infiltratievoorziening(en) zal in een later stadium van het plan in overleg met het waterschap worden ingevuld.

Een en ander kan (deels of geheel) binnen de bestemmingen Recreatie – A (met bouwvlak) en Groen, en zo nodig nog aan de randen van de aangrenzende Pitch & Putt familiebaan uitgevoerd worden, wat ook in de bestemmingsomschrijvingen is opgenomen.

Het afvalwater zal geloosd worden op het aanwezige (druk)rioleringsstelsel waarop ook de rest van de camping is aangesloten. De capaciteit van dit stelsel is ruim voldoende voor de voorgestane ontwikkelingen.

Bij de aanleg van de verharding en gebouwen zal gebruik worden gemaakt van niet-uitloogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van het hemelwater c.q. de infiltratievoorzieningen tot een minimum beperkt.

De exacte bouwpeilen voor de aan te leggen verharding en gebouwen zullen in een later stadium van het (bouw)plan ingevuld worden. Op dit moment is daar nog onvoldoende duidelijkheid over.

De Pitch & Putt baan zal een omvang krijgen van maximaal circa 6 ha. De baan zal overwegend uit gazon/grasveld bestaan wat betreft het golfgedeelte. Verder zullen er groenelementen aanwezig zijn in de vorm van groepen bomen (bosjes) en/of struiken. Bij de aanleg van de baan zal rekening gehouden worden met de achterliggende waterloop annex EVZ (zie hierna). Er zal geen green aangelegd worden binnen 25 m van de waterloop.

Het plangebied bevindt zich in een reserveringsgebied waterberging 2050. Met de reserveringsgebieden waterberging wordt, conform (de toelichting op) de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, bedoeld op gebieden die, op basis van een inventarisatie door de waterschappen tijdens de totstandkoming van de reconstructieplannen, zijn vastgelegd, omdat deze in de toekomst noodzakelijk kunnen zijn voor waterberging. Naar verwachting zullen in de periode 2011-2012 deze reserveringsgebieden worden geactualiseerd en dan zal worden gezien in hoeverre deze gebieden daadwerkelijk noodzakelijk zijn. De consequentie hiervan is dat de reserveringsgebieden dan óf zullen opgaan in de categorie 'regionaal waterbergingsgebied' (dat binnen een bepaalde periode concreet ingericht zal worden voor waterberging) of niet meer aangewezen hoeven te blijven. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de reserveringsgebieden voor waterberging wijzigen. Uit de actualisering kan ook voortvloeien dat de gebieden gehandhaafd blijven als reserveringsgebied of dat er, vanwege bijvoorbeeld klimaatontwikkelingen, nieuwe gebieden aangewezen moeten worden. Een strook ter breedte van 75 à 100 m uit de waterloop wordt, via nadere aanduiding 'beekdalsysteem en inundatiegebied', met bijbehorend bouwverbod en aanlegregels, op dezelfde wijze als dat gebeurt is binnen het vigerende/aansluitende 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2010' ten behoeve van de betreffende waterfuncties beschermd tegen onomkeerbare ingrepen die daarvoor nadelig zouden kunnen zijn.

Een deel van het plangebied, een strook van 25 m langs de Goorloop, behoort tevens tot de EHS (Ecologische Hoofdstructuur), waar het waterschap op termijn nieuwe natuur langs de Goorloop (= bovenloop van de Beerze) duurzaam gaat ontwikkelen. Omdat bij de EHS sprake is van verschillende typen gebieden, kan de weergave op de kaart verschillen. In zijn algemeenheid is er sprake van een bufferzone van 25 m rondom een waterloop; gebieden die van oorsprong afkomstig zijn uit de reconstructieplannen zijn echter vaak breder of als vlak ingevuld. Conform (de toelichting op) de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is het uitgangspunt voor de begrenzing door

de gemeente in het bestemmingsplan een breedte van ten minste 25 m aan weerszijden van de waterloop. In de gevallen waarbij er op de kaart bij de verordening sprake is van een bredere buffer dan 25 m of een vlakvorm is het gewenst om het volledige gebied te begrenzen als ruimte voor behoud en herstel van watersystemen. Hiervan is in voorliggende situatie geen sprake. Vooruitlopend op de aanleg van nieuwe natuur door het waterschap zal, op initiatief van de Achterste Hoef, in het kader van voorliggend plan nu al een strook (nieuwe) natuur van 25 m breedte langs de Goorloop gecreëerd worden, waarvan de inrichting in overleg met het waterschap zal plaatsvinden. Deze nieuwe natuur is in voorliggend plan ook al als zodanig bestemd.

De aangrenzende gronden binnen de groenblauwe mantel, met name de Pitch & Putt familiebaan en ook de landschappelijk inpassing van de groepsaccommodaties en de (bestaande) bedrijfswoning, worden op zodanige wijze ontwikkeld dat ze geen beperkingen of negatieve effecten opleveren voor de ecologische en overige relevante waarden en kenmerken van de nabijgelegen/aangrenzende EHS en het reserveringsgebied waterberging 2050, zoals hiervoor al uiteengezet is.

Voorliggende waterparagraaf is door de gemeente ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap. In haar brief van 24 mei 2011 geeft het waterschap een drietal kleine punten aan waarop het plan aangepast zou moeten worden, vanuit het oogpunt van het waterschap. De gewenste aanpassingen zijn doorgevoerd.

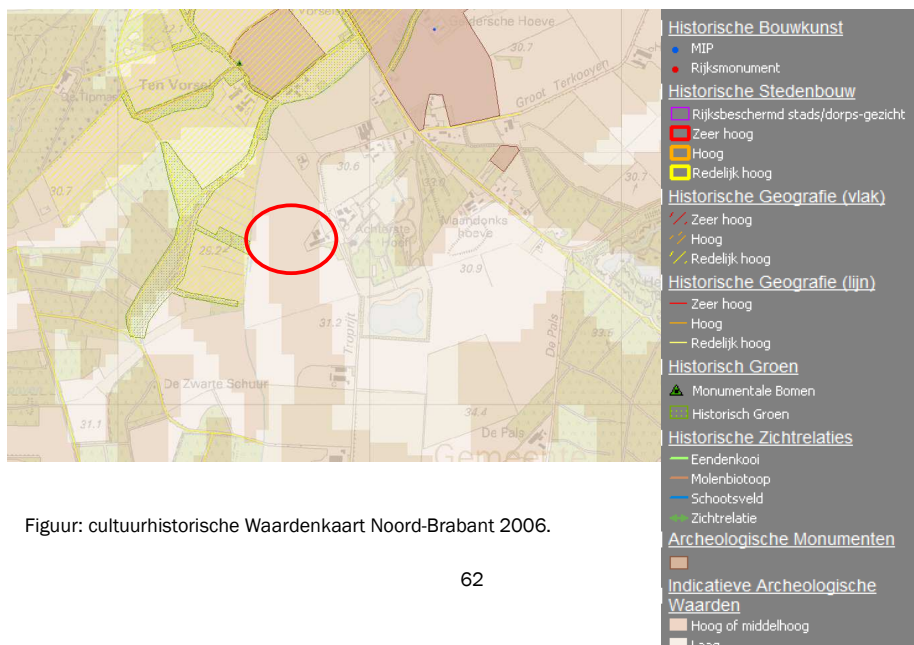
### Conclusie

Het initiatief leidt tot een relatief geringe toename van 875 m<sup>2</sup> verhard oppervlak, waarvoor, in het plangebied afdoende mogelijkheden aanwezig voor infiltratie van het hemelwater, afkomstig van de gebouwen en verharding. Tevens houdt het plan al concreet rekening met de realisering en bestemming van natuur, als onderdeel van de EHS langs de Aa of Goorloop, en de belangen van het beekdalsysteem en inundatiegebied direct langs/nabij die waterloop.

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling te verwachten.

## 5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant (2006) heeft het plangebied een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden bestaat er een grote kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn.



Figuur: cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant 2006.



#### **5.4.1 Gedeelte met de groepsaccommodaties (zie ook bijlagen)**

Op grond van het voorgaand is voor dit gedeelte van voorliggend initiatief/plangebied een archeologische onderzoek noodzakelijk geacht. Uit het door Becker & Van de Graaf verrichte verkennend onderzoek<sup>1</sup>, voor het terrein(gedeelte) voor de groepsaccommodaties, is gebleken dat op basis van het bureauonderzoek in het hele plangebied archeologische waarden vanaf het eind van de laatste ijstijd verwacht worden. Gezien het agrarische verleden van het plangebied, is het aannemelijk dat de archeologische waarden niet of nauwelijks verstoord zijn geweest.

De archeologische waarden worden direct aan het maaiveld verwacht. Derhalve zal elke bodemingreep (anders dan normaal spit- of ploegwerk, dieper dan circa 0,3 m onder maaiveld) kunnen leiden tot verstoring. Enkel door handhaving van de bestaande toestand blijft het bodemarchief intact.

Er werd daarom geadviseerd om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuvenonderzoek waarbij 5% van het terrein onderzocht dient te worden.

Naar aanleiding van de beoordeling van het onderzoek heeft de gemeente, als bevoegd gezag in deze, op advies van de gemeentelijke archeologisch adviseur (van het SRE) meegedeeld dat er alsnog een aanvullend proefsleuvenonderzoek voor 10% van het betreffende terrein benodigd was.

Dat proefsleuvenonderzoek is voor het betreffende terreingedeelte (met de groepsaccommodaties) in juli 2010 uitgevoerd door Becker & Van de Graaf en als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Er waren oorspronkelijk vijftien proefsleuven van 4 x 25 m gepland. Dertien proefsleuven zijn aangelegd en onderzocht. De twee overige proefsleuven konden niet worden aangelegd in verband met de aanwezigheid van een bomenrij en de ligging in een tuin. Het vervolgonderzoek heeft geen archeologisch relevante sporen opgeleverd. Er werden elf spoornummers uitgegeven. Twee verkleuringen (spoornummers 6 en 8) kunnen als eenmanskuilen (schuttersputten) uit de Tweede Wereldoorlog geïnterpreteerd worden. De andere sporen zijn recent opgevulde greppels. Becker & Van de Graaf adviseert geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Naar aanleiding van de beoordeling van het onderzoek wordt/is door de gemeente, als bevoegd gezag in deze, op advies van de gemeentelijke archeologisch adviseur (van SRE-Milieudienst) het betreffende plangedeelte vrij gegeven, wat betekent dat er geen verder archeologisch onderzoek meer voor dat plangedeelte plaats hoeft te vinden.

#### **Conclusie**

Omdat het betreffende gedeelte van het plangebied geen archeologische (verwachtings)waarde meer heeft is daarvoor op de verbeelding en in de regels geen aanvullende c.q. beschermende regeling meer in het bestemmingsplan opgenomen.

---

<sup>1</sup> Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) d.m.v. boringen Troprijt 11, Bladel Gemeente Bladel, projectnummer 32458, Becker & Van de Graaf bv, maart 2009.

#### **5.4.2 Gedeelte met de Pitch & Putt familiebaan**

De bodem, zal ten behoeve van de aanleg van de baan, in principe niet dieper dan 0,3 m en over geen grotere oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> geroerd of geëgaliseerd/vergraven (behoeven te) worden. De voor de baan plaatselijk benodigde kleine hoogteverschillen zullen in principe uitsluitend door middel van kleine ophogingen, tot maximaal 1 à 1,5 m boven maaiveld, plaatsvinden. Hierdoor zal de bodem niet ingrijpend geroerd worden en zullen eventuele aanwezige archeologische waarden niet verstoord worden.

Dat geldt eveneens voor de ten behoeve van de baan aan te leggen parkeerterrein (voor eventuele externe dagrecreatieve bezoekers).

Gezien de naar verwachting zeer beperkte gebruiksintensiteit zal het terrein grotendeels of geheel uit onverharde parkeerplaatsen (met gras) bestaan. Ook daarvoor zullen in principe geen bodemingrepen dieper of groter dan voornoemde omvang plaatsvinden.

Ook voor de aanleg van de natuurstrook langs de Aa of Goorloop zullen voornamelijk eveneens geen (diepere/omvangrijkere) bodemwerkzaamheden plaatsvinden.

Indien te zijner tijd, in het kader van de realisering van een smallere dan wel bredere aansluitende natuurstrook door het waterschap, in het kader van de realisering van het overige gedeelte van de ecologische verbinding langs de Aa of Goorloop verdergaande bodemingrepen, als onderdeel van een groter natuurinrichtingsplan nodig mochten zijn, kan daaraan voorafgaand alsnog archeologisch onderzoek nodig zijn. Dat zal dan geschieden in opdracht van het waterschap of een (toekomstige) natuurterreinbeheerder, aan/met wie de gronden dan mogelijk verkocht/uitgeruild kunnen worden.

Een en ander geldt ook ten aanzien van verdergaande bodemingrepen ter plaatse van de Pitch & Putt familiebaan en het bijbehorende parkeerterrein in de toekomst, die overigens op dit moment niet voorzien worden.

Mochten dergelijke ingrepen in de bodem, bij nader inzien, in de toekomst alsnog nodig zijn dan kunnen die, na voorafgaand archeologisch onderzoek (dat als voorwaarde in de planregels in de vorm van een dubbelbestemming geregeld is), ook daar afgewogen/toegelaten worden.

#### **Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied'**

Voor het plangebied is, met uitzondering van het noordoostelijke gedeelte waar reeds archeologische onderzoek (met voornoemde uitkomst, zie onder 4.3.1) heeft plaatsgevonden, in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied' opgenomen. Dat mede ook naar aanleiding van de reactie van gemeentelijke archeologische adviseur (SRE).

Daarin wordt geregeld dat, gekoppeld aan de aanvraag voor een bouw- of aanlegvergunning voor werken (anders dan bouwen) met een omvang van meer dan 100 m<sup>2</sup> en een diepte onder maaiveld van meer dan 0,3 m, er vooraf de overlegging plaats moet vinden van een afdoende en toereikend archeologisch onderzoek, waaruit blijkt dat er geen sprake is van (verstoring van) de betreffende waarden. Deze regeling is daarmee als zodanig van toepassing op het terreingedeelte waar de Pitch & Putt familiebaan

met parkeerplaats en de natuurzone worden aangelegd, alsmede op de gedeelten van het plangebied die bestemd zijn als Bos en Groen.

### **Conclusie**

De archeologische belangen zijn op voornoemde wijze (via verkennend en proefsleuven)onderzoek of een beschermende planregeling afdoende onderzocht/beschermd, zodat vanuit dit aspect geen belemmeringen voor het initiatief (meer) aanwezig zijn.

## **5.5 Milieuaspecten**

### **5.5.1 Externe veiligheid**

#### ***Algemeen***

##### *Doel*

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

##### *Wettelijk kader*

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (augustus 2004; gewijzigd en verlengd augustus 2008). Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

##### *1. Plaatsgebonden Risico (PR):*

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

##### *2. Groepsrisico (GR):*

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep (tenminste 10 personen) tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

#### **Visie Externe Veiligheid**

De gemeente Bladel heeft een beleidsvisie Externe Veiligheid (EV), zoals vastgesteld op 3 juni 2009 door de raad, waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is geworden. Dit betekent dat lokale ruimtelijke besluiten en milieubeheervergunningen vanuit de beleidsvisie kunnen worden gemotiveerd. Daarmee wordt richting en uitwerking gegeven aan een verantwoord veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling passend binnen de wet- en regelgeving en het Programma Brabant veiliger. In de beleidsvisie-EV wordt aangegeven waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid. Het buitengebied is daarbij aangewezen als gebied waar nieuwe en bestaande risicovolle bedrijven zijn toegestaan, mits BBT wordt toegepast.

### Hogedruk aardgastransportleiding

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gastransportleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing.

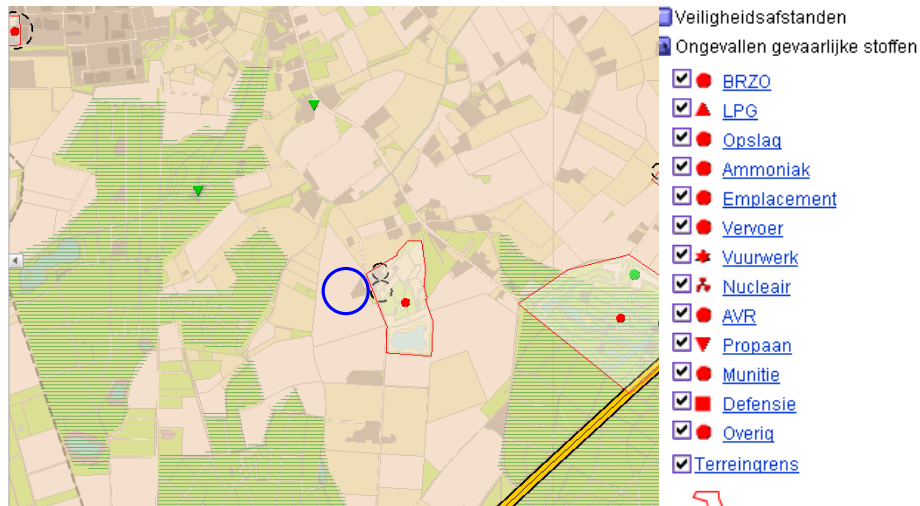
Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding.

### Transport (rijks)wegen

Nabij het plangebied vindt geen doorgaand transport van gevaarlijke stoffen (behoudens bestemmingstransport) plaats over wegen. Externe veiligheid in verband met transport van gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering voor het plangebied c.q. de daar binnen met voorliggend plan beoogde ontwikkelingen.

### Bedrijven

In de nabijheid van het plangebied is een propaantank van 8 m<sup>3</sup> gelegen (op het bestaande terrein van camping Achterste Hoef).. Het plangebied ligt niet binnen de veiligheidsafstanden van de propaantank verder zijn er geen risicovolle inrichting gelegen.



Figuur: uitsnede Risicokaart Noord-Brabant.

De gemeente heeft deze paragraaf externe veiligheid aan SRE Milieudienst voorgelegd ter beoordeling. Het onderdeel externe veiligheid is volgens de gemeente Bladel voldoende behandeld en akkoord bevonden.

### Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen.

#### 5.5.2 Bodemkwaliteit

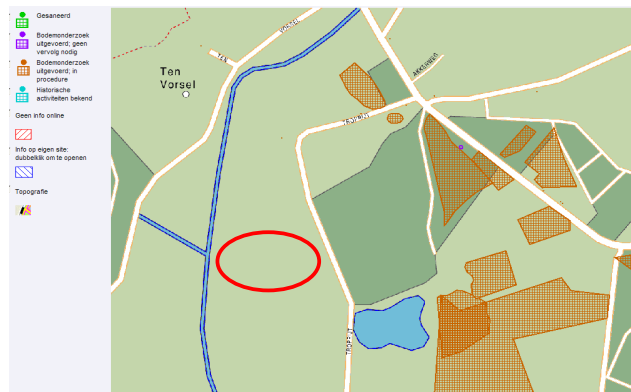
Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet inhoudende een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit.

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieuhygiënische kwaliteit van een locatie inzichtelijk worden gemaakt.

Het bodemloket laat zien dat er geen verdachte gebieden zijn binnen het plangebied. Er zal nog nader naar het aspect bodem worden gekeken in het kader van de aanvraag van een (of meer) omgevingsvergunning(en) voor de realisatie van (onderdelen van) het plan.

Bij de Pitch & Putt familiebaan zullen in principe geen ingrepen in de bodem plaatsvinden en er zullen geen gebouwen opgericht worden. Hierdoor is een bodemonderzoek voor het betreffende terreingedeelte niet noodzakelijk.

Voor de eventuele voor (beperkte) ophoging aan te voeren grond van elders zal een schone grondverklaring geëist worden.



Figuur: bodemloket.

### Conclusie

Omdat er binnen het plangebied zal worden gebouwd ten behoeve van een meer gevoelige functie dan de huidige bestemming en gebruik, dient er een bodemonderzoek plaats te vinden. Dat zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen overlegd worden.

#### 5.5.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft onder anderen de realisering van verblijfsrecreatieve voorzieningen (groepsaccommodaties). Recreatieve voorzieningen behoren niet tot een categorie die in ieder geval als 'niet in betekende mate' kan worden aangemerkt. De verkeersaantrekkende werking van een viertal groepsaccommodaties, met in totaal 56 kamers, zal echter zodanig beperkt zijn, dat aangenomen mag worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt.

Het aantal verkeersbewegingen dat de accommodaties genereren zal immers vele malen minder zijn dan het aantal verkeersbewegingen dat door 1.500 woningen gegenereerd wordt. Gezien de functie en het seizoensgebonden aspect van de recreatieve voorzieningen en het aantal benodigde parkeerplaatsen, is het niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van een grote verkeersaantrekkende werking.

Voor de groepsaccommodaties kan worden uitgegaan van maximaal 56 gelijktijdig aanwezige auto's (1 auto per twee persoonskamer) met bijbehorende verkeersbewegingen. In de praktijk zullen er waarschijnlijk grotere groepen komen, die met meer dan twee personen per auto komen en zal er gemiddeld jaarrond sprake zijn van een bezetting van circa 80%. Uit het document 'Verkeersgeneratie voorzieningen – kengetallen gemotoriseerd verkeer' uit 2008 van het CROW kan worden afgeleid dat voor bungalowparken in het buitengebied sprake is van een verkeersgeneratie van 23,2 motorvoertuigbewegingen per weekdag per 10 bungalows/eenheden. Hierbij wordt uitgegaan van 3,7 personen per bungalow, die gemiddeld gebruik maken van 1,25 auto per bungalow. Dit betekent dat in er voorliggend geval (56 twee persoonskamers, met maximaal 1 auto per kamer) sprake zal zijn van maximaal circa 104 motorvoertuigbewegingen per weekdag (80% van  $2,32 \times 56$ ).

Hiernaast is nog een (beperkt) aantal dagrecreanten per auto te verwachten, die van de Pitch & Putt familiebaan gebruik maken, met name in het voor- en naseizoen als het (voorkeurs)gebruik door eigen gasten dat toelaat.

In totaal zal per gemiddelde weekdag sprake zijn van maximaal circa 120 extra motorvoertuigbewegingen ten opzichte van de huidige situatie.

In vergelijking met de verkeersgeneratie van 1.500 woningen (Uit 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden – kengetallen gemotoriseerd verkeer' uit 2007 van het CROW) van 6 motorvoertuigbewegingen per woning per weekdag, die resulteert in een totaal aantal motorvoertuigbewegingen per weekdag van 9.000, vallen de 120 motorvoertuigbewegingen per weekdag, als gevolg van de groepsaccommodaties vrijwel in het niet. De beoogde ontwikkeling draagt dus (aanzienlijk) minder bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit dan een woonwijk met 1.500 woningen.

De grens die geldt voor een 'niet in betekenende mate' project (3% van de grenswaarden van PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>) zal, gezien de beperkte verkeersaantrekkende werking van de groepsaccommodaties en Pitch & Putt familiebaan, door de beoogde ontwikkeling niet worden overschreden. De luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De gemeente heeft de paragraaf luchtkwaliteit aan SRE Milieudienst te beoordeling voorgelegd. Het onderdeel luchtkwaliteit is volgens de gemeente Bladel voldoende behandeld en akkoord bevonden.

### **Conclusie**

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

#### **5.5.4 Wegverkeerslawaai**

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de realisatie van vier groepsaccommodaties mogelijk gemaakt.

De locatie is gelegen in de onderzoekszone van de Troprijt. De overige wegen vallen buiten de onderzoekszone.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Voor de eerder genoemde weg zijn deze uitzonderingen niet van toepassing.

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bestemming te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh). Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden gezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Vanwege de Troprijt voldoen de te projecteren geluidgevoelige bestemmingen ruim aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste waarde bedraagt slechts 39 dB.

Daarmee zijn geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de vier groepsaccommodaties op deze locatie.

In de berekening van de geluidhinder is de extra verkeersaantrekkende werking van de nieuwe groepsaccommodaties en de Pitch & Putt familiebaan niet meegenomen.

In voorgaande paragraaf is de verkeersaantrekkende werking van de groepsaccommodaties bepaald op maximaal 120 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Wanneer deze extra bewegingen zouden worden opgeteld bij de 500 motorvoertuigbewegingen waarmee in het akoestisch onderzoek gerekend is, zal ook met de geluidhinder daarvan het niveau op de gevels nog steeds (ver) beneden de 48 dB blijven.

Daarmee zijn er vanwege het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de groepsaccommodaties.

De Pitch & Putt familiebaan, zonder verblijfsgebouwen, is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wgh. Er hoeft daarom geen rekening gehouden te worden met eventueel geluidsoverlast vanwege wegverkeer op de betreffende baan.

Tevens heeft de gemeente Bladel het akoestisch onderzoek aan SRE Milieudienst ter beoordeling voorgelegd. Het onderdeel wegverkeerslawaaï is in het bestemmingsplan volgens de gemeente Bladel voldoende behandeld en akkoord bevonden.

### **Conclusie**

Vanuit het aspect wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Uit het onderzoek blijkt dat na aftrek van 5 dB (conform art. 110 Wgh) de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen groepsaccommodaties ten gevolge van wegverkeer aan Troprijt in de toekomstige situatie (2019) maximaal  $L_{den}$  39 dB bedraagt.

Op de te beoordelen toetspunten wordt de voorkeursgrenswaarde van  $L_{den}$  48 dB ten gevolge van het wegverkeer **niet overschreden**. De bouw kan worden gerealiseerd zonder dat een hogere grenswaarde procedure ingevolge de Wet geluidhinder moet worden doorlopen.

#### **5.5.5 Hinderlijke bedrijvigheid**

In de omgeving van het plangebied bevindt zich op ruime afstanden (agrarische) bedrijven met bedrijfswoningen en burgerwoningen alsmede agrarisch gebied en bos- en natuurgebied.

De uitbreiding met groepsaccommodaties als onderdeel van het huidige recreatiepark, is volgens de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', mede omdat er bij de groepsaccommodaties geen keuken, restaurant en dergelijke komt, vergelijkbaar met een categorie 1 inrichting(sgedeelte), waarvoor ten opzichte van gevoelige objecten, zoals woningen (van derden) een richtafstand geldt van 10 m. Een golfbaan kan volgens dezelfde handreiking eveneens als een categorie 1 inrichting(sgedeelte), met dezelfde richtafstand worden aangemerkt.

Aangezien de afstanden tot de meest nabijgelegen (bedrijfs)woningen van derden, met circa 200 m of meer, vele malen groter is dan de betreffende richtafstand levert de voorliggende beoogde uitbreiding van het recreatiepark, wat betreft de voor de betreffende categorie-indeling van belang zijnde hinderaspecten (geur, stof, geluid, gevaar), geen bezwaren op ten opzicht van omliggende gevoelige objecten.



De met het aspect verkeer samenhangende aspecten (luchtkwaliteit, wegverkeerslawaaï, verkeersaantrekkende en parkeren) komen elders in dit hoofdstuk apart aan de orde.

De invloed van de ontwikkeling op de relatieve stilte in de omgeving (agrarisch en bos-/natuurgebied, geen stiltegebied) zal eveneens gering zijn. Dat gezien het feit dat het gebruik van de Pitch & Putt familiebaan alleen overdag plaatsvindt en ook nog eens met name in de weekenden en tijdens het verblijfs-/vakantie seizoen (voorjaar tot en met najaar). De voornaamste uitstraling van zowel die baan als de groepsaccommodaties zal bovendien plaatsvinden in de directe nabijheid van de weg Troprijt en vandaar, in combinatie met de al aanwezige uitstraling van het huidige recreatiepark, niet of nauwelijks tot een noemenswaardige toename van geluid ten opzichte van de omgeving leiden.

Omliggende bedrijven zorgen gezien de ruime afstanden (meer dan 200 m) en met name de daarbij maatgevende richtafstanden anders dan voor geur (welk aspect hierna nog apart aan de orde komt omdat het agrarische veehouderijen betref), dat wil zeggen wat betreft de hinderaspecten stof, geluid en gevaar, ook niet voor beperkingen of belemmeringen ten aanzien van de beoogde uitbreiding van het recreatiepark met de groepsaccommodaties en Pitch & Putt familiebaan.

De betreffende richtafstanden voor die vormen van hinder bedragen volgens de VNG-handreiking namelijk in het algemeen voor verschillende agrarische bedrijven 30 of 50 m. Aan deze laatste afstand wordt zoals reeds aangegeven in voorliggende nieuwe situatie, met meer dan 200 m, ruimschoots voldaan.

### **Conclusie**

Vanuit het verschillende hinderaspecten (anders dan geur, zie hierna) van omliggende agrarische bedrijven, zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

#### **5.5.6 Geurhinder, van omliggende agrarische bedrijven**

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen.

De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De wet biedt de gemeenten mogelijkheid een eigen geurbeleid te gaan voeren en daarmee af te wijken van de wettelijke normen (binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte). Daarvoor moet op gebiedsniveau worden gezocht naar normen die passen bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Bladel heeft op 15 januari 2008 een Gebiedsvisie en Verordening Geurhinder en Veehouderij vastgesteld. De verordening is onderbouwd met een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

De verordening voor de gemeente Bladel stelt plaatselijk andere dan de wettelijke normen en wel voor de volgende gebieden: een norm voor de geurbelasting op delen van woonkernen Bladel, Hapert en Nettersel van  $2 \text{ ouE/m}^3$ .

Buiten de gebieden genoemd in de verordening, dus voor het overige grondgebied van de gemeente, gelden de wettelijke standaardnormen. De norm voor het buitengebied is 14 ouE/m<sup>3</sup>.

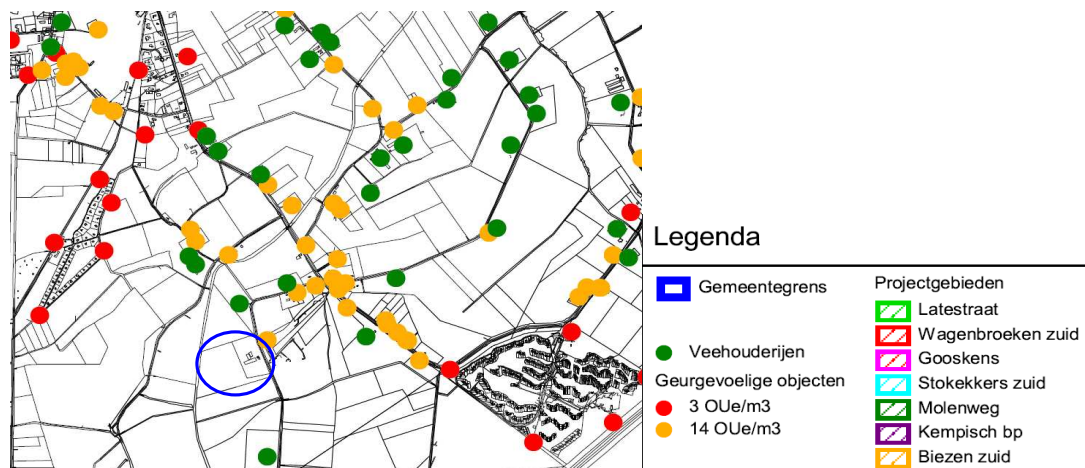
Op bijgaande afbeeldingen is te zien hoe het plangebied zich bevindt ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven en eventuele geurcontouren. Er zijn geen geurcontouren die over het plangebied liggen.

Soms is er voor heel specifieke bedrijfsonderdelen/-typen, volgens richtlijfstanden tabel 2 van de VNG-Handleiding 'Bedrijven en milieuzonering', tevens nog sprake van aparte richtafstanden, zoals voor aparte drijfmestopslag, die 100 of 200 m kunnen bedragen. Aan deze laatste afstand wordt, zoals hiervoor al aangegeven, in voorliggende nieuwe situatie altijd voldaan.

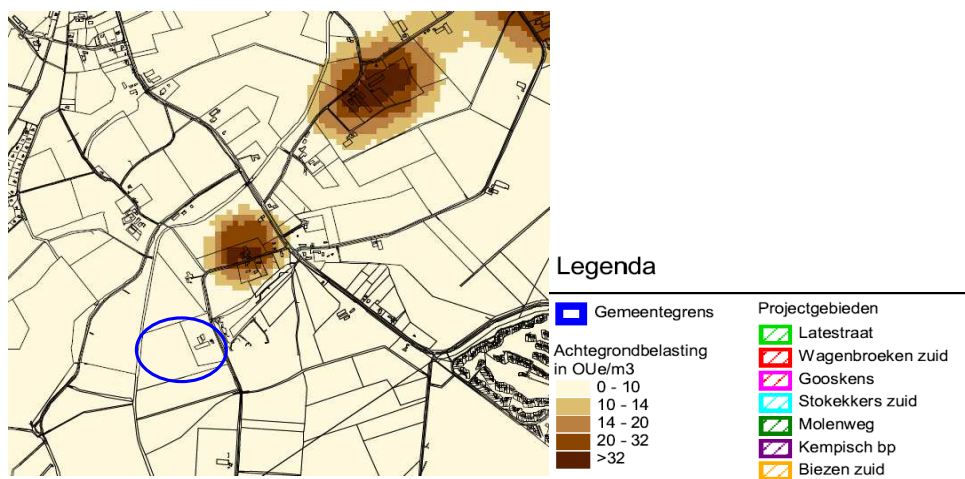
De groepsaccommodatie levert ook omgekeerd geen beperkingen op voor omliggende bedrijven wat betreft eventuele uitbreidingsmogelijkheden, want de onderlinge afstanden zijn dermate groot, met het dichtstbijzijnde bedrijf op meer dan 200 m, dat deze niet door de accommodatie belemmerd worden. Er bevinden zich namelijk al andere geurgevoelige objecten (veel) dichterbij de betreffende agrarische bedrijven die bepalend zijn voor hun (eventuele) ontwikkelingsmogelijkheden.

Derhalve zijn er over en weer geen belemmeringen vanuit geurhinder en veehouderij voor de uitbreiding van de camping met de groepsaccommodaties.

Ook zijn er geen belemmeringen voor of vanuit de Pitch & Putt familiebaan die, zonder verblijfsgebouw, namelijk geen geurgevoelig object is.



Figuur: uitsnede Verordening geurhinder en veehouderij: bijlage 1 Overzicht.



Figuur: uitsnede Verordening geurhinder en veehouderij: bijlage 2 Huidige situatie.

### Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder, in relatie tot omliggende agrarische bedrijven, zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### 5.5.7 Verkeer en parkeren

#### Verkeersaantrekking

De toename van verkeersaantrekkende werking zal door de groepsaccommodatie en Pitch & Putt familiebaan beperkt blijven.

De gebruikers van de groepsaccommodaties (56 kamers, maximaal 112 personen) zullen vaak niet ieder met een eigen auto arriveren, maar deels groepsgewijs (bijvoorbeeld met busjes) komen, waardoor de hoeveelheid auto's beperkt blijft, mede in relatie tot het huidige aantal verkeersbewegingen van/naar de camping, die ook nog eens gebonden zijn aan de seizoenskarakter daarvan. Het aantal verkeersbewegingen is bepaald op 104 per weekdag.

De gebruikers van de Pitch & Putt familiebaan zijn overwegend de bezoekers van de camping of groepsaccommodaties en hoeven niet met de auto te komen. Daarnaast zullen dagrecreanten van buiten de camping beperkt van de baan gebruik kunnen maken. De veronderstelde maximale toename van het aantal ritten als gevolg van dagrecreanten bedraagt 50 per weekdag.

Vanzelfsprekend neemt het aantal verkeersbewegingen enigszins toe, maar dit aantal is nog steeds verantwoord. De Troprijt betreft een 80 km-weg, die verderop ten zuiden van deze locatie als verharde weg ophoudt en enkel nog als onverharde landbouwweg en recreatief fietspad verder gaat.

Van doorgaand/passierend autoverkeer is derhalve zeer beperkt sprake en betreft het hoofdzakelijk bestemmingsverkeer naar/vanaf het recreatiepark zelf. De huidige weg kan het verkeer, ook met enige toename, nog steeds goed verwerken.

**Parkeren (zie ook onder 3.6)**

Voor de groepsaccommodatie zullen er tenminste 56 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, wat in het licht van wat hiervoor is opgemerkt ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking, toereikend wordt geacht.

Het multifunctionele terrein kan op piekmomenten in het hoogseizoen zo nodig als extra/tijdelijke vervangende parkeerplaats gebruikt worden voor gasten van met name de al bestaande camping. Daarnaast kan het ook dienen voor andere activiteiten of evenementen die voor de camping georganiseerd worden. In het laatste geval hoeft dan niet meer gebruik gemaakt te worden van (een deel van) de huidige algemene parkeervoorzieningen bij de ingang van camping.

Ten behoeve van de Pitch & Putt familiebaan, die primair en in hoofdzaak gebruikt/gereserveerd wordt door/voor de eigen verblijfsgasten van recreatiepark komt er eveneens enkel voor externe dagrecreatieve bezoekers een apart parkeerterrein nabij de baan. In eerste instantie krijgt dat terrein circa 35 parkeerplaatsen.

Gezien de verwachte (beperkte) omvang van het aantal externe bezoekers/gebruikers van de baan en bovendien veelal ook de beschikbaarheid van het algemene parkeerterrein bij de hoofdingang van het recreatiepark, ook voor die bezoekers, wordt voor-noemde capaciteit voorsnood (meer dan) toereikend geacht.

Bovendien is er aansluitend nog ruimte waar de parkeeromvang zo nodig eenvoudig uitgebreid kan worden tot circa 55 auto's.

Zoals ook al in paragraaf 3.6 geconcludeerd is, voldoet de beschikbare parkeerruimte in de huidige en in de toekomstige situatie voor de verschillende onderdelen van het recreatiepark, zowel bestaand als nieuw, ruimschoots aan actuele normen/richtlijnen zoals deze onder meer door het CROW gehanteerd worden.

**Conclusie**

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is de beoogde ontwikkeling planologisch alleszins aanvaardbaar.

**5.5.8 Kabels en leidingen**

Er bevinden zich in het plangebied of directe omgeving geen kabels of andere leidingen van zodanige aard of omvang dat die voor belemmeringen in planologisch opzicht zorgen.

**Conclusie**

Vanuit dit aspect zijn er geen belemmeringen.

## 6 Juridische aspecten

### 6.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de ontwikkeling van een recreatiebedrijf met een viertal groepsaccommodaties en een Pitch & Putt familiebaan.

In het bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten bij overeenkomstige of vergelijkbare bestemmingen uit het (voorheen) geldende c.q. omringende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2010' en verdere tevens aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

### 6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

#### **Bos**

De voor Bos aangewezen gronden (zijnde een bestaande bosschage) zijn met name bestemd voor houtteelt, de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de natuurwaarden van het bos en de bosgroeiplaats, de ontwikkeling en bescherming van de landschapswaarden alsmede extensief recreatief medegebruik.

Bouwwerken zijn in het geheel niet toegestaan. Mogelijk verstorende activiteiten c.q. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die afbreuk zouden kunnen doen aan het bos, met uitzondering van regulier onderhoud, zijn ter bescherming gekoppeld aan een omgevingsvergunning.

#### **Groen**

De voor Groen aangewezen gronden (zijnde de locaties met belangrijk landschappelijke beplanting ter inpassing van de bestaande en nieuwe bebouwing) zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ook op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Ook hiervoor geldt een omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden, vergelijkbaar met voornoemde bestemming.

## **Natuur**

De voor Natuur aangewezen gronden, voor de te realiseren 25 m brede ecologische verbinding langs de Aa of Goorloop (als onderdeel van de EHS) zijn bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden, onverharde paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tevens vervult deze natuur een functie in het kader van het behoud, herstel en ontwikkeling van het beekdal(systeem) en de (natuurlijke) inundatiefunctie in relatie tot die betreffende waterloop.

Ook binnen de bestemming Natuur zijn geen bouwwerken toegestaan. Een omgevingsvergunningenstelsel voor werkzaamheden reguleert ook hier mogelijk schadelijke activiteiten voor aanwezige of te ontwikkelen natuurwaarden en ook de waarde/functie van het beekdalsysteem en inundatiegebied ter plaatse, zoals nader aangeduid.

## **Recreatie – A**

De voor Recreatie – A zijn bestemd voor recreatie, als onderdeel van één recreatiebedrijf samen met de bestemming 'Recreatie - A' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Bladel (zoals vastgesteld op 22 februari 2010, voor de locatie Troprijt 10).

Mede afhankelijk van specifieke aanduidingen ter plaatse van gedeelten van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor:

- verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodaties met bijbehorende voorzieningen en opslagruimte(n);
- één bedrijfswoning;
- een pitch & putt baan, met behoud en herstel van landschapswaarden;
- beekdalsysteem en inundatiegebied.

Daarnaast zijn de gronden (meer algemeen) bestemd voor bij voornoemde functies bijbehorende voorzieningen als tuinen/erven, parkeren (buiten de aanduiding 'pitch & putt'), groen en water(huishouding).

Ter plaatse van de aanduiding 'beekdalsysteem en inundatiegebied', zijnde het westelijke gedeelte van de bestemming en ook van de pitch & putt (familie)baan is in het geheel geen bebouwing toegestaan. Binnen het overige gedeelte van de bestemming met de aanduiding 'pitch & putt' zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, met een maatvoering overeenkomstige de regels van de bestemming 'Recreatie – A', volgens het geldende bestemmingsplan voor het bestaande recreatiepark op de locatie Troprijt 10.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangeduide bouwvlak dat is geheel is afgestemd op de beoogde situering van groepsaccommodaties, opslagruimte(n) en de (bestaande) bedrijfswoning. Tevens is de oppervlakte voor de groepsaccommodaties daarbij nog beperkt tot 1.250 m<sup>2</sup> en die voor opslagruimte(n) tot 300 m<sup>2</sup>.

De overige maatvoeringen van/voor de gebouwen, zoals goot- en bouwhoogten, afstanden tot bestemmingsgrenzen en de weg, de inhoud van de bedrijfswoning en de afmetingen en situering van bijgebouwen, alsmede de afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn eveneens zo veel mogelijk opgenomen overeenkomstig de regels van de bestemming 'Recreatie – A', volgens het geldende bestemmingsplan.

Overeenkomstig de regels van dat bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en afmeting van de bebouwing met het oog op het waarborging van diverse omgevingsaspecten, zijn er specifiek gebruiksregels opgenomen voor wat ten minste als strijdig gebruik wordt aangemerkt (incl. in dit geval ook parkeren binnen de aanduiding 'pitch & putt') en is ook een afwijking van de gebruiksregels opgenomen voor bewoning (van bijgebouwen) als zogenaamde afhankelijke woonruimte.

Tot slot zijn binnen het aangeduide 'beekdalsysteem en inundatiegebied', in verband met bescherming van de betreffende waarde/functie een aantal daarvoor (mogelijk) schadelijke werkzaamheden aan een omgevingsvergunningstelsel gebonden.

#### **Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied (= dubbelbestemming)**

De voor Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied aangewezen gronden omvat het grootste gedeelte van het plangebied, met uitzondering van het noordoostelijke gedeelte waar op basis van uitgevoerde archeologische vervolgonderzoeken (door middel van proefsleuven) geen beschermenswaardige waarden zijn aangetroffen. De betreffende gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (mogelijk te verwachten) archeologische waarden in de vorm van een zogenaamde dubbelbestemming. De regels daarvan gelden daarbij dan in combinatie met de overige voor de betreffende gronden geldende bestemmingen, zoals hiervoor al toegelicht.

Voor bouwactiviteiten overeenkomstig de overige bestemmingen, met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en een grondberoering dieper dan 0,3 m onder maaiveld, kunnen burgemeester en wethouders nadere voorwaarden opnemen ten behoeve van het behoud van (mogelijke) archeologische waarden. Die nadere voorwaarden kunnen bestaan uit het aanleveren van een rapport, door de aanvrager van de omgevingvergunning, waarin de archeologische waarde van de gronden wordt gedocumenteerd.

De omgevingsvergunning kan gepaard gaan met de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, het laten verrichten van een grondonderzoek en/of het begeleiden van de bouw door een archeologisch deskundige. Voor zover de aanwezigheid van die archeologische waarde al in voldoende mate is gedekt door onderzoeken of wanneer de aanvrager toestaat dat de bouwactiviteiten worden begeleid door een archeologisch deskundige kan een rapport achterwege blijven.

Tevens vallen de nader genoemde activiteiten met een (mogelijk) verstorend effect op de (verwachte) archeologische waarden onder een omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden. Hiervan is regulier onderhoud uitgezonderd.

Ook hiervoor geldt op vergelijkbare wijze als voor het bouwen dat aan bodemberoerende activiteiten met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>, en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden gesteld kunnen worden ten behoeve van het behoud van (mogelijke) archeologische waarden.



## 7 Economische uitvoerbaarheid

De in dit plangebied vervatte ontwikkelingen met betrekking tot Recreatiepark De Achterste Hoef zullen voor de gemeente budgettair neutraal zijn. De plannen worden door de exploitant(en) van het recreatiepark geheel in eigen beheer uitgevoerd en gefinancierd.

Er wordt/is voorafgaand aan het in de wettelijke procedure brengen en de vaststelling van dit bestemmingsplan, een overeenkomst over de uitvoering van het bestemmingsplan en de exploitatie gesloten tussen de initiatiefnemer(s) en de gemeente.

Van deze overeenkomst zal ook een korte zakelijke inhoudsweergave (in geanonimiseerde versie en zonder bedragen) gepubliceerd en ter inzage gelegd worden.

In de overeenkomst worden/zijn afspraken gemaakt over onder andere:

- dat de gronden in eigen particuliere exploitatie ontwikkeld worden, zodat geen wettelijke vereist exploitatieplan opgesteld behoeft te worden;
- dat de maatschappelijke haalbaarheid nader onderzocht/aangetoond c.q. gewaarborgd is;
- de te volgen planologische procedure(s);
- de verantwoordelijkheid aangaande en bekostiging van onderzoeken;
- de legeskosten;
- de bekostiging van (eventuele) planschade;
- eventuele aanvullende voorzieningen of voorwaarden aangaande bepaalde uitvoeringsaspecten van het project/plan.



## 8 Procedure

Op het (ontwerp)bestemmingsplan is de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro), met de daarin voorgeschreven wettelijke procedures, van toepassing.

### 8.1 Adviescommissie toerisme en recreatie

Een conceptversie van het ontwerpplan is, in verband met de ligging in de AHS-landschap, door de gemeente ter advisering aan de Adviescommissie toerisme en recreatie voorgelegd. Het advies van de commissie is meegenomen in het definitieve ontwerpplan. Het advies is als bijlage toegevoegd.

De Adviescommissie toerisme en recreatie adviseert positief over het ingediende plan voor de uitbreidingen met groepsaccommodatie en een Pitch & Puttbaan. De commissie is van mening dat de realisering van de voorgenomen plannen een noodzakelijke positieve bijdrage zal leveren aan de bedrijfseconomische continuïteit van de onderneming. Terughoudendheid is evenwel nodig bij het geprognosticeerde spin-off effect van de horeca- en winkelvoorzieningen. Dat kan in de toekomst nopen tot aanpassing (differentiatie) van het huidige kampeerproduct.

De voorziene nieuwe hoogwaardige groepsaccommodatie, samen met de ontwikkeling van een Pitch & Puttbaan en een wandelaansluiting tussen de bestaande camping, via de Pitch & Puttbaan, met het aansluitende boscomplex bij De Goorloop, dragen belangrijk bij aan de kwaliteit van het product. De differentiatie van het aanbod wordt hiermee vergroot, hetgeen een verrijking van het toeristisch product van de regio betekent.

De voorgenomen inrichting van het uitbreidingsgebied met houtwallen en boschages, afgewisseld met open plaatsen met gemaaid gazon en het nagestreefde natuurdoeltype 'moeras' bij De Goorloop betekenen een belangrijke bijdrage aan de meer natuurlijke inrichting van het gebied. Er vindt dan ook geen overschrijding van draagkracht plaats.

De positie van de robuuste ecologische verbindingszone dient voorop te staan in de afstemming van het landschapinrichtingsplan en het waterschapsplan.

Enkel de volgende concrete aanpassingen heeft naar aanleiding van dit advies plaatsgevonden:

- Nadrukkelijker opnemen van het gewenste/beoogde wandelpad (in de inrichtingsschets en plantoelichting) tussen het recreatiepark en het bos-/natuurcomplex westelijk van de Aa of Goorloop.

## **8.2 Vooroverleg**

Een conceptversie van het bestemmingsplan is aan de orde geweest in ambtelijk overleg tussen onder anderen de gemeente, de provincie en het waterschap.

Van laatstgenoemde zijden kon ingestemd worden met de hoofdlijnen van het plan.

Naar aanleiding van dat overleg zijn in het voorontwerpbestemmingsplan de betekenis van de ontwikkeling van de Robuuste (Ecologische) Verbindingszone en de aard van met name de in relatie daarmee vooral nog te ontwikkelen natuurwaarden op gebiedsniveau (volgens provinciaal en regionaal beleid en ook het geldende bestemmingsplan) in de plantoelichting nader uiteengezet.

Een (concept)versie van het voorontwerpplan is op 28 april 2011 aan het waterschap voorgelegd in het kader van de watertoets. De resultaten van dit overleg zijn, voor zover relevant, vermeld onder 5.3.

Tevens is op 27 mei 2011 advies gevraagd aan VROM op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan “Uitbreiding Achterste Hoef”.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Op 16 augustus 2011 (ontvangen 17 augustus 2011) is een reactie gestuurd door de provincie Noord-Brabant naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan. In deze reactie wordt geadviseerd een eigenstandig leesbare paragraaf over het onderdeel ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ op te nemen, waarin de invulling van, en verantwoording over dit onderdeel - in samenhang met de vereisten in verband met ligging in de groenblauwe mantel - aan bod komen. Hierbij wordt, onder verwijzing naar de conceptversie van de ‘Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap’, opgemerkt dat het van belang is dat de maatregelen ter verbetering van het landschap (in de groenblauwe mantel), in evenredigheid moeten staan met de ruimtelijke ontwikkelingen die worden voorzien.

De provincie is daarnaast van mening dat alarm-, zend-, ontvang- en/of sirenemasten niet toegestaan moeten worden op gronden die als ‘Natuur’ bestemd zijn en dat regels gesteld moeten worden aan het aanbrengen van verhardingen van meer dan 100 m<sup>2</sup>, conform hetgeen hierover in (artikel 4.3 van) de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is opgenomen.

De reactie van de provincie heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan op voornoemde onderdelen aan te passen, zoals in voorliggende stukken te zien is.

## **8.3 Kennisgeving (artikel 1.3.1 Bro)**

Het college burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel hebben via publicatie op 12 juni 2010, in het huis-aan-huisblad de Lantaarn (en de mogelijkheid tot raadpleging via de website) kennis gegeven dat zij, voor de Achterste Hoef in Bladel,

als ruimtelijk ontwikkeling in voorbereiding hebben: de realisatie van verblijfsrecreatieve voorzieningen en een Pitch & Puttbaan, in aanvulling op het huidige aanbod.

Daarbij is tevens vermeld dat met betrekking tot die ontwikkeling:

- vooralsnog geen stukken ter inzage worden gelegd;
- nog geen advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke instantie;
- er momenteel nog geen gelegenheid is om zienswijzen naar voren te brengen;
- de plannen nog kunnen wijzigen als gevolg van nieuwe informatie en gewijzigde inzichten;
- zodra de plannen volledig zijn voorbereid er een ontwerpbesluit ter visie wordt gelegd en er dan gedurende zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend en dat de ingangsdatum van de tervisielegging tijdig in hetzelfde huis-aan-huisblad wordt bekendgemaakt.

#### **8.4 Informatiebijeenkomst**

Door de initiatiefnemers is een informatiebijeenkomst belegd over de beoogde uitbreiding van Recreatiepark De Achterste Hoef met de groepsaccommodaties en de Pitch & Putt familiebaan. Dat op basis van een conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan d.d. augustus 2010.

Voor die bijeenkomst, gehouden op dinsdag 5 oktober 2010 om 20.00 uur, in de kantine van de camping, waren omringende bewoners en bedrijven uit de buurt (alle overige 7 adressen aan de Troprijt) uitgenodigd. Het verslag van die bijeenkomst, plus de bevindingen naar aanleiding daarvan, zijn als bijlage toegevoegd.

De bevindingen van die bijeenkomst waren zodanig positief dat daaruit geen inhoudelijke aanpassingen van de planopzet zijn voortgekomen en dat verwacht mag worden dat daarvoor ook vanuit de buurt voldoende draagvlak bestaat.

#### **8.5 Verdere procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan zal/heeft de procedure volgens Art 3.8 Wro juncto artikel 3:12 van de Awb doorlopen.

De resultaten van die procedure worden/zijn vervat in het voorstel aan te gemeenteraad tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan en het raadsbesluit dien-aangaande. Op deze plaats wordt volstaan met een verwijzing naar die stukken, die als zodanig bij het vastgestelde bestemmingsplan worden/zijn gevoegd.