

Bestemmingsplan

Troprijt 10, Bladel

Gemeente Bladel



Bestemmingsplan

Troprijt 10, Bladel

Gemeente Bladel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1000

Vastgesteld:

5 juli 2023

Projectgegevens:

TOE02-0464438-01A

REG02-0464438-01A

TEK02-0464438-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1728.BPG0082Troprijt10-VAST

Datum vrijgave

08-08-2023

Opsteller(s)

PD, MB

Projectleider

EB

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	4
2	Bestaande en gewenste situatie	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Het plan	6
3	Beleidskader	13
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	23
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	25
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Bedrijven en milieuzonering	28
4.6	Geur	29
4.7	Kabels en leidingen	30
4.8	Verkeer en parkeren	31
4.9	Water	32
4.10	Natuur	35
4.11	Archeologie	36
4.12	Cultuurhistorie	38
4.13	Besluit milieueffectrapportage	39
5	Juridische planopzet	41
5.1	Plansystematiek	41
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	41
6	Haalbaarheid	47
6.1	Financieel	47
6.2	Maatschappelijk	47

Bijlagen:

- Bijlage 1: Landschapsinvesteringsregeling Recreatiepark De Achterste Hoef, CB5, 5 juli 2023
- Bijlage 2: Compensatie Natuur Netwerk Brabant Golfbaan Achterste Hoef, Bladel, Antea Group, 26 november 2021
- Bijlage 3: Stikstofdepositieonderzoek uitbreiding recreatiepark De Achterste Hoef, Antea Group, 18 mei 2022
- Bijlage 4: Advies Archeologische Monumentenzorg 2018 – nr. 6, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 12 januari 2018
- Bijlage 5: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling recreatiepark De Achterste Hoef, Antea Group, 10 mei 2022
- Bijlage 6: Nota vooroverleg
- Bijlage 7: Verslag informatieavond 2 mei 2022
- Bijlage 8: Nota zienswijzen

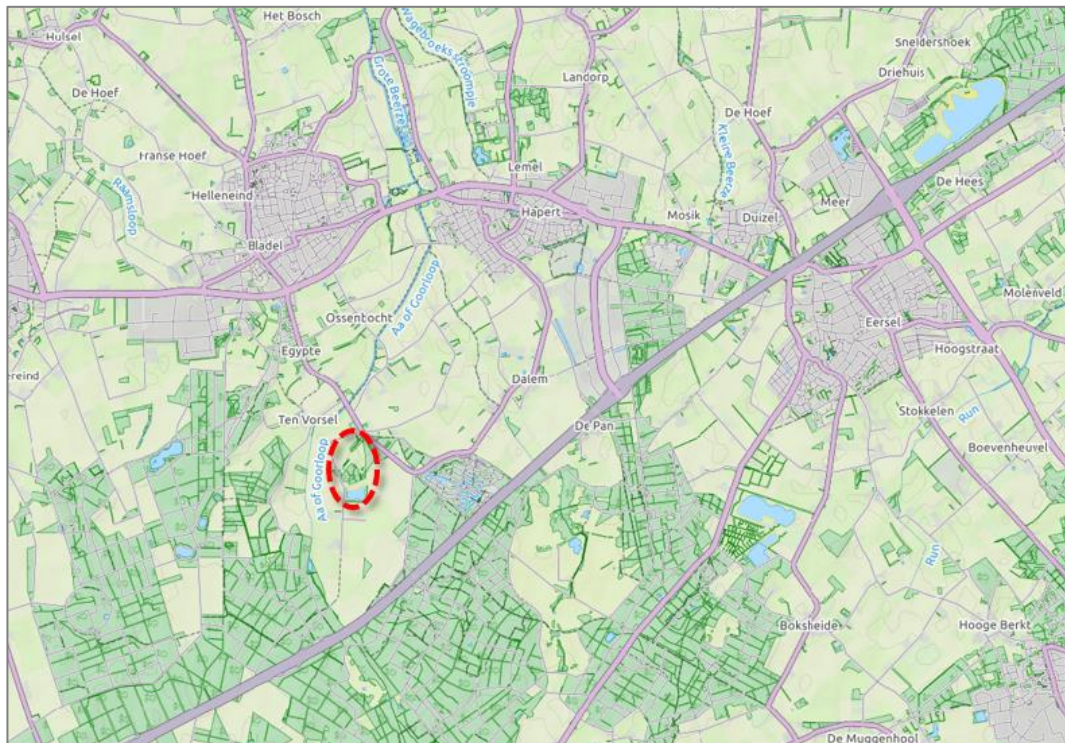
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Recreatiepark De Achterste Hoef is een innovatief recreatiebedrijf dat actief is op het gebied van verblijfsrecreatie. Het recreatiepark is gevestigd aan de Troprijt 10 in Bladel. Om voldoende toekomstperspectief te behouden, streeft De Achterste Hoef ernaar om de bedrijfsactiviteiten op het huidige recreatiepark te verbreden en flexibelere mogelijkheden te creëren om toekomstgericht in te kunnen spelen op veranderingen in de recreatieve markt. Dit plan voorziet in het juridisch-planologisch vastleggen van de bestaande vergunde bebouwing en biedt extra ruimte voor toekomstige ontwikkelingen binnen de grenzen van het bestaande terrein.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van Bladel, richting de grens met België. Het plangebied omvat het volledige recreatiepark, inclusief de pitch & putt golfbaan aan de westzijde van de Troprijt. Het plangebied wordt omgeven door agrarisch gebied. In de omgeving van het plangebied liggen een natuurgebied (Peelsche Heide) en een landgoed (Ten Vorsel). Ten noorden van het plangebied ligt de N284, die vanaf de aansluiting op de A67 bij Eersel via Hapert en Bladel naar Reusel voert. Vanaf de N284 is het recreatiepark goed bereikbaar via de Bredasebaan en de Troprijt (circa 2 km). Ten zuidoosten van het plangebied ligt op enige afstand de A67, die in noordoostelijke richting naar Eindhoven en in zuidwestelijke richting naar de Belgische grens voert. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Aa of Goorloop. In de volgende figuren zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied in omgeving



Begrenzing van het plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014', inclusief twee herzieningen daarvan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' is vastgesteld op 13 maart 2014 en is naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) op 24 maart 2016 opnieuw, gewijzigd vastgesteld. De herzieningen 'Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016' en 'Buitengebied Bladel 2014, tweede herziening 2018' zijn vastgesteld op 6 juli 2017 respectievelijk 21 maart 2019.

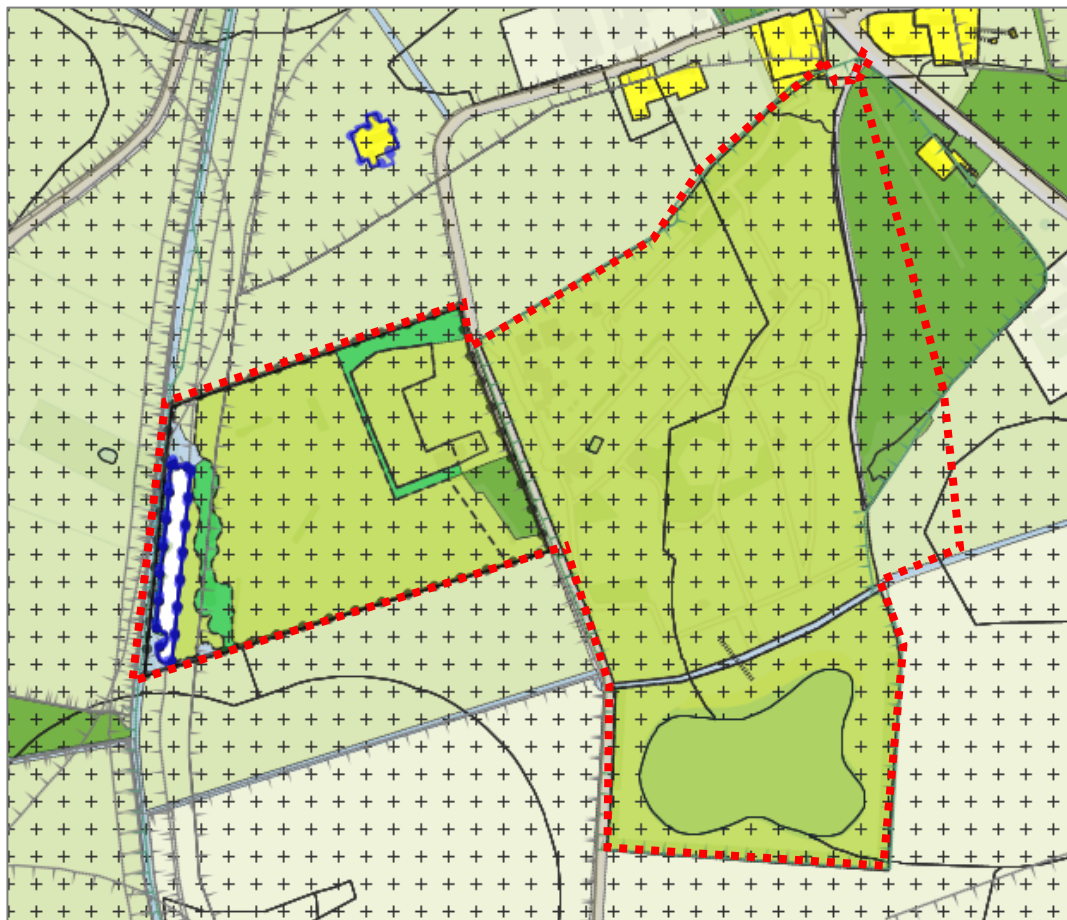
De Afdeling heeft op 4 november 2015 uitspraak gedaan over het vaststellingsbesluit van 24 maart 2014 en heeft de bestemming 'Recreatie – A' met de aanduiding 'pitch & putt' voor de gronden langs de Aa of Goorloop vernietigd. Voor deze gronden vigeert daarom (opnieuw) het bestemmingsplan 'Uitbreiding Achterste Hoef' uit 2012, met deels een natuurbestemming (gronden binnen 25 meter van de beek) en deels een recreatieve bestemming (overige gronden).

In de geldende bestemmingsplannen is het plangebied als volgt bestemd:

- Enkelbestemmingen 'Recreatie – A', 'Water', 'Groen', 'Agrarisch met waarden', 'Natuur- en Landschapswaarden' en 'Bos';
- Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 6', 'Waarde – Natuur Netwerk Brabant', 'Waterstaat – Reservering waterbergingsgebied' en 'Waterstaat – Regionaal waterbergingsgebied';
- diverse (gebieds)aanduidingen;

- Bouwvlakken in de bestemming 'Recreatie - A', behoudens ter plaatse van de aanduiding 'pitch & putt', met een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak = 1.279 m²';

De maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing van 1.279 m² is (aanzienlijk) minder dan de oppervlakte van de bebouwing die legaal aanwezig is binnen de bestemming. De toegelaten oppervlakte biedt ook onvoldoende bouw mogelijkheden voor de gewenste situatie. Ten behoeve van de verdere ontwikkeling van De Achterste Hoef is daarom een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische basis voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling. Voor de beoogde ontwikkeling en de correcties ten aanzien van het huidige bestemmingsplan is een principeverzoek gedaan. Op 10 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders onder enkele archeologische voorwaarden ingestemd met de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Troprijt 10, Bladel' bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- een toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader zijn gemotiveerd en verantwoord. In de toelichting is ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de huidige en gewenste situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Bestaande en gewenste situatie

2.1 Bestaande situatie

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.

De gebroeders Garvelink hebben het bedrijf in 1997 van hun vader overgenomen en al diverse kwaliteitsverbeteringen doorgevoerd. De verbeteringen omvatten onder andere de aanleg van nieuw en privé-sanitair, de aanleg van een recreatieplas, nieuwe speeltuinen, een adventure-(mini)golfbaan en een 9-holes pitch & putt golfbaan. Tevens is een groot deel van de vaste standplaatsen vergroot, zodat de gemiddelde oppervlakte daarvan op dit moment circa 100 m² bedraagt. De totale omvang van het recreatiepark bedraagt op dit moment circa 32 hectare. Het bedrijf voorziet in het levensonderhoud van 2 gezinnen. Naast de twee eigenaren heeft het bedrijf 8 vaste medewerkers in dienst en werken er in het seizoen ook nog eens 60 à 65 vakantiekrachten (in de leeftijd 15 – 20 jaar).

Op het terrein zijn in de huidige situatie de volgende verblijfseenheden en centrale voorzieningen aanwezig.

Centrale voorzieningen en activiteiten

- Overdekt binnenzwembad
- Verwarmd buitenzwembad
- Recreatieplas
- Buitenspeeltuin
- Indoorspeeltuin
- Adventure minigolfbaan
- Sportveld
- Pannaveldjes
- Multicourt
- Jeu de boules baan
- Fietscrossbaan
- Buks & boogschieten
- Binnentheater
- Jeugdlounge
- Kidsclub
- Dierenwei
- Fietsenverhuur
- Eetcafé
- Campingwinkel
- Sanitairgebouwen
- 9-holes golfbaan
- Milieustraat

Verblijfseenheden

- 350 toeristische plaatsen
- 250 toeristische seizoensplaatsen
- 50 vaste plaatsen
- 2 recreatiewoningen
- 4 chalets
- 6 safari-tenten
- 2 trekkershutten



Plattegrond De Achterste Hoef

2.2 Het plan

Om voldoende toekomstperspectief te behouden, streeft De Achterste Hoef ernaar om de bedrijfsactiviteiten binnen de grenzen van het bestaande recreatiepark te verbreden en flexibelere mogelijkheden te creëren om toekomstgericht in te kunnen spelen op de veranderingen in de recreatieve markt.

Bestaande vergunde bebouwing

Voor De Achterste Hoef geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'. In dat bestemmingsplan heeft het recreatiepark de bestemming 'Recreatie - A'. Binnen de bestemming 'Recreatie - A' is maximaal 1.279 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De oppervlakte van de bedrijfswoning(en) en de oppervlakte van stacaravans en recreatiewoningen vallen niet binnen deze maximale oppervlakte, maar zijn afzonderlijk geregeld.

In de huidige situatie is op het recreatiepark 6.869 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig/vergund. Deze bebouwingsoppervlakte is niet correct geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'. Een voorbeeld hiervan zijn de groepsaccommodaties van 1.240 m² aan de westzijde van de Troprijt, die hier zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Achterste Hoef' (vastgesteld op 11 april 2011). De bestemmingen en het bouwvlak die in het bestemmingsplan 'Uitbreiding Achterste Hoef' waren opgenomen voor de groepsaccommodatie zijn correct overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014', maar de extra oppervlakte is abusievelijk niet overgenomen in de planregels. De toegelaten oppervlakte van 1.279 m² is dan ook niet toereikend voor het totale oppervlak van de vergunde gebouwen die op het recreatiepark aanwezig zijn.

Om te kunnen voorzien in een bebouwingsregeling die recht doet aan de bestaande en vergunde situatie heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de aanwezige en nog op te richten bebouwing en van de vergunningen die daarvoor zijn verleend. In de volgende tabel is daarvan een overzicht opgenomen.

In de tabel zijn zowel de bedrijfsgebouwen als de recreatieve verblijven (recreatiewoningen, trek-kershutten, stacaravans) en de bedrijfswoningen opgenomen, zodat de tabel een totaaloverzicht geeft van de oppervlakte van de aanwezige bebouwing op het recreatiepark.

Huidige bebouwing (vergund)	Opper-vlakte in m²	Vergund (kenmerk)	Datum
Winkel	500	DBVG0013004 DBVG0013015 DBVG0013018	18-4-1968 26-2-1980 5-2-1985
Theater + personele kan-tine	629	DBVG0013016	17-5-1983
Schuur	207	Niet vergunningplichtig	1962
Stacaravan	47	Niet vergunningplichtig	
Twee bungalows gescha-keld	137	B96/146B	12-05-1997
Bungalow	53	DBVG0012999	22-4-1964
Horeca, bedrijfswoning en receptie	765	DBVG0012996 DBVG0013000 DBVG0013005 DBVG0013006 DBVG0013009 DBVG0013011 DBVG0013012 DBVG0013013 DBVG0013017	17-4-1961 19-5-1964 23-4-1969 28-1-1970 23-2-1973 3-3-1975 2-11-1976 25-4-1978 15-1-1985
Zwembad	733	DBVG0013007 DBVG0013020	11-5-1970 8-3-1988
Sanitairgebouw 1	272	DBVG0013008	10-3-1972
Sanitairgebouw 2	106	DBVG0012998 DBVG0013010	14-2-1964 12-2-1975
Sanitairgebouw 3	190	DBVG0013003	10-4-1967
Sanitairgebouw 4	170	DBVG0013014 DBVG0013019	24-5-1978 24-12-1985
Trek-kershut 1	24	Meldingsplicht	
Trek-kershut 2	24	Meldingsplicht	
Trafo	11	Niet vergunningplichtig	
Woning	126	Uit 1969 en in 2004 gekocht	
Loods	488	BIA-2012-0454	25-10-2012
Voetbalkooi	259	Niet vergunningplichtig	
Pannaveld	70	Niet vergunningplichtig	
Driving range	119	Mogelijk op grond van BP uitbreiding De Achterste Hoef	
Gastank	17	Niet vergunningplichtig	
Carport	42	Niet vergunningplichtig	
Buitenterras	40	Niet vergunningplichtig	
4 groepsaccommodaties	1240	Opgenomen (4x 150 + 2 x 320) in BP uitbreiding de Achterste Hoef, maar niet overgenomen in Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014	
Gebouwen langs de waterplas	600	Opgenomen in BP De Achterste Hoef 1995, maar niet overgenomen in Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014.	
Totale oppervlakte bestaande/vergunde bebouwing	6.869		

Uit het overzicht blijkt dat alle bebouwing die nu aanwezig is op het recreatiepark daar legaal aanwezig is. Er is voor alle bebouwing een vergunning verleend of de bebouwing was – op het moment dat die is opgericht – niet vergunningplichtig. Aanvullend is sprake van bebouwing die nog niet is gerealiseerd, maar waarvoor al wel een planologische bouwtitel bestaat, die niet of niet volledig is overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'. Dit geldt bijvoorbeeld voor de groepsaccommodaties aan de westzijde aan de Troprijt en voor de gebouwen langs de waterplas. Om alle legaal aanwezige en vergunde bebouwing op Recreatiepark De Achterste Hoef goed te regelen, moet in dit bestemmingsplan een totale bebouwingsoppervlakte van 6.869 m² worden toegestaan. Met het overnemen van deze oppervlakte worden géén nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar wordt slechts de bestaande en vergunde situatie passend bestemd.

Gewenste extra bebouwing

Om als ondernemer snel in te kunnen spelen op de sterke ontwikkeling in de recreatiebranche en de bijbehorende slag naar kwaliteitsverbetering te kunnen realiseren, zijn de wensen voor uitbreiding van de bebouwing in de volgende tabel gemotiveerd, met functies per gebouw en een indicatie van de oppervlakte.

Gebouw en functie	Toelichting	Oppervlakte in m ²
Overdekken bowlingbaan + opslag		240
Uitbreiden bestaand sanitair	Ca. 20% van bestaand sanitair	138
Extra sanitair	4 velden x 250 m ² per veld	1.000
Uitbreiden zwembad		1.500
Overdekte binnenspeeltuin		400
Sport en fitnessruimte		300
Uitbreiden materiaalloods	Van 162 m ² naar 200 m ²	38
Themadagwinkels zoals kapper, duikshop, schoonheidsspecialist, wellness	4 x (5x5 m ²)	100
Overdekken Jeu de Boulesbaan	15 x 30 m ²	450
Uitbreiden personeelsverblijf kantine	Van 136 m ² naar 162 m ²	26
Uitbreiden receptie		16
Overdekte plaza		800
Recreatiewoningen	Uitbreiden naar 52 recreatiewoningen (of chalets) op bestaande park (recreatiewoning 80m ² + 20 m ² overdekt terras = 100 m ²). In de huidige situatie zijn er twee recreatiewoningen aanwezig op het recreatiepark.	5.000
Totale oppervlakte toe te voegen bebouwing		10.008

Totale oppervlakte aan bebouwing

Om de verdere ontwikkeling van De Achterste Hoef mogelijk te maken, wordt in dit bestemmingsplan een oppervlakte van maximaal 16.877 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Van deze oppervlakte is 6.869 m² bestaand (en vergund) of planologisch al eerder mogelijk gemaakt. Er wordt 10.008 m² aan nieuwe bouw mogelijkheden toegevoegd. Binnen de oppervlakte van 16.877 m² vallen alle bedrijfsgebouwen (sanitairgebouwen, centrale voorzieningen en dergelijke), de groepsaccommodaties, de recreatiewoningen én de bedrijfswoningen. De oppervlakte voor stacaravans en glampingtenten valt hier niet onder. Die wordt – net als in het geldende bestemmingsplan – afzonderlijk geregeld.

Verblijfsrecreatie

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' zijn voor verblijfsrecreatie nu toegestaan:

- toeristische plaatsen (niet beperkt in aantal);
- maximaal 50 vaste standplaatsen;
- 2 recreatiewoningen;
- groepsaccommodatie;
- centrale voorzieningen;
- golfbaan;
- horeca.

In de markt neemt de vraag naar toeristisch kamperen sterk af. Daarom heeft de initiatiefnemer de wens om de helft van de toeristische plaatsen (standplaatsen waarop een tent of toercaravan wordt geplaatst) geleidelijk om te zetten naar vaste standplaatsen (standplaatsen waarop plaatsing van een stacaravan of glampingtent mogelijk is). Ook neemt de vraag naar luxe steeds meer toe, bijvoorbeeld in de vorm van verblijf in een recreatiewoning. In het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de toevoeging van 50 recreatiewoningen, en er is al een vergunning voor 20 recreatiewoningen verleend. In dit bestemmingsplan worden 52 recreatiewoningen (de bestaande 2 recreatiewoningen + 50 extra woningen) mogelijk gemaakt. In de volgende tabel is inzichtelijk gemaakt welke verschuiving in recreatieve verblijfsmogelijkheden is beoogd.

Verblijfsrecreatie	Huidig aantal	Gewenste ontwikkeling
Toeristische plaatsen	350	½ omzetten naar 175 vaste standplaatsen (met mogelijkheid voor plaatsing stacaravan of glampingtent)
Toeristische seizoensplaatsen	250	½ omzetten naar 125 vaste standplaatsen (met mogelijkheid voor plaatsing stacaravan of glampingtent)
Vaste plaatsen	50	behouden
Recreatiewoningen	2	uitbreiden met 50 recreatiewoningen tot in totaal 52 stuks

Gewenst nieuw planologisch regime

Voor de continuïteit van Recreatiepark De Achterste Hoef is de toevoeging van bebouwing binnen de grenzen van het bestaande recreatieterrein noodzakelijk. Zie hiervoor de toelichting in de voorgaande tabellen. Samengevat gaat het om:

- het regelen van de bestaande legale oppervlakte bedrijfsgebouwen en voorzieningen (inclusief groepsaccommodaties, bestaande recreatiewoningen, bestaande bedrijfswoningen): 6.869 m²
- het creëren van extra ruimte voor bebouwing ten behoeve van toekomstige ontwikkelingen (extra bedrijfsgebouwen, toevoeging van 50 recreatiewoningen): 10.008 m²
- toeristische (seizoens)plaatsen omzetten naar vaste plaatsen (met mogelijkheid voor plaatsing van stacaravan of glampingtent) 300 plaatsen

De gebruiksruimte ten behoeve van de actualisatie van het bestemmingsplan is dan in totaal:

- 16.877 m² aan bedrijfsgebouwen (inclusief twee bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, de groepsaccommodaties en de recreatiewoningen, exclusief verplaatsbare recreatieonderkomens op vaste standplaatsen, zoals stacaravans/chalets en glampingtenten);
- 52 recreatiewoningen (maximaal 100 m² aan gebouw/overkapping per recreatiewoning); als er geen recreatiewoningen worden opgericht kunnen deze standplaatsen als vaste standplaats worden ingezet;

- 350 vaste standplaatsen waar plaatsing van verplaatsbare recreatieonderkomens (stacaravans/chalets, glampingtenten) is toegestaan (maximaal 70m² aan gebouw/overkapping per vaste standplaats);
- toeristische standplaatsen voor de plaatsing van mobiele kampeermiddelen (caravans, tenten, vouwwagens, campers), in aantal niet beperkt.

Uitsluiten van permanente bewoning en regelen van bedrijfsmatige exploitatie

Dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan een verschuiving van de mogelijkheden voor recreatief nachtverblijf mogelijk, doordat een aantal toeristische standplaatsen kan worden omgezet naar vaste standplaatsen (voor plaatsing van een stacaravan of glampingtent) en doordat de bouw van 50 extra recreatiewoningen mogelijk wordt gemaakt. De Achterste Hoef is en blijft een recreatiepark, waar permanente bewoning van objecten niet is toegestaan. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie – A' is daarom expliciet bepaald dat de gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden en voor recreatief nachtverblijf. Gebruik van een recreatieobject als woning is daarmee uitgesloten. In de gebruiksregels van de bestemming is permanente bewoning bovendien expliciet als strijdig gebruik aange-merkt.

Daarnaast is – overeenkomstig het provinciaal beleid – in de planregels bepaald dat sprake moet zijn van een bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark. Deze regeling heeft tot doel om te borgen dat het recreatiepark door één bedrijf wordt beheerd en geëxploiteerd, mede om te garanderen dat de recreatieobjecten ook daadwerkelijk recreatief worden gebruikt. In artikel 1 van de planregels is hiervoor het volgende begrip opgenomen:

bedrijfsmatige exploitatie van een recreatief bedrijf:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon exploiteren en beheren van een recreatief bedrijf, waarbij het beheer er mede op is gericht dat bouwwerken voor recreatief nachtverblijf daadwerkelijk worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

Naast deze borging via de bestemmingsplanregels wordt vanuit De Achterste Hoef actief gestuurd op het voorkómen van permanente bewoning. In het reglement van het recreatiepark is nu al expliciet geregeld dat permanente bewoning van recreatieverblijven niet is toegestaan en huurders/kopers van recreatieverblijven worden hier expliciet op gewezen. Als permanente bewoning wordt geconstateerd, wordt de overeenkomst – na eenmalige waarschuwing - beëindigd.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een vergroting van de bestemming 'Recreatie – A' of een verruiming van de bouwvlakken binnen deze bestemming. Het bestemmingsplan maakt binnen de bestaande bouwvlakken wel extra bebouwing mogelijk ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Een deel van deze verruiming bestaat uit het correct regelen van de bestaande (en vergunde) bebouwing op het recreatieterrein. Voor deze bebouwing heeft, indien noodzakelijk, in een eerder stadium al landschappelijke inpassing of landschappelijke kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. In het kader van de ontwikkeling van de golfbaan met de mogelijkheid voor het oprichten van groepsaccommodaties aan de westzijde van de Troprijt zijn bijvoorbeeld nieuwe landschappelijke elementen aangelegd, zowel op de pitch & putt golfbaan als op de gronden rond de bebouwing.

Voor de toevoeging van nieuwe bouwmogelijkheden is op grond van het provinciaal en gemeentelijk beleid landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. De toename van de bouwmogelijkheden bedraagt 10.008 m². In samenhang met de verruiming van de bouwmogelijkheden wordt daarom geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De kwaliteitsverbetering is uitgewerkt in een landschapsplan dat is opgenomen als bijlage bij plan-toelichting en als bijlage bij de regels.¹ Aanleg en instandhouding zijn gewaarborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels. In het landschapsplan is bepaald hoe groot de benodigde investering is. De extra bouwmogelijkheden van 10.008 m² leiden tot een grondwaardevermeerdering van € 27,50 per m² (€ 40,00 per m² voor recreatie met bouwmogelijkheden versus € 12,50 per m² voor recreatie zonder bouwmogelijkheden). Gelijktijdig wordt in dit bestemmingsplan ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap een deel van de bestaande bestemming 'Recreatie – A' omgezet in de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Hier is sprake van een vermindering van de grondwaarde van € 11,50 per m² (€ 1,00 per m² voor landschappelijke inpassing versus € 12,50 per m² voor recreatie zonder bouwmogelijkheden).

Bestaande situatie		Waarde [m ²]		Waarde (€)
A	Recreatie, zonder bouwmogelijkheden	€ 12,50 per m ²	10.008	€ 125.100,00
B	Recreatie Gronden t.b.v. landschappelijke inpassing	€ 12,50 per m ²	7.942	€ 99.275,00
Totaal				€ 224.375,00

Toekomstige situatie		Waarde [m ²]		Waarde (€)
A	Recreatie, met bouwmogelijkheden	€ 40,00 per m ²	10.008	€ 400.320,00
B	Groen - Landschappelijke inpassing Gronden t.b.v. landschappelijke inpassing	€ 1,00 per m ²	7.942	€ 7.942,00
Totaal				€ 408.262,00

Kwaliteitsinvestering		Waardeontwikkeling
- Toekomstige situatie		€ 408.262,00
- Bestaande situatie		€ 224.375,00
- Totaal grondwaardevermeerdering		€ 183.887,00

Basisinspanning (20%)		€ 36.777,40
-----------------------	--	-------------

Berekening grondwaardevermeerdering (bron: Landschapsinvesteringsregeling De Achterste Hoef)

Per saldo is sprake van een grondwaardevermeerdering van € 183.887,-. Hiervan moet op grond van het regionaal beleid 20% worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap, wat leidt tot een benodigde investering van € 36.777,40.

In het landschapsplan is in beeld gebracht hoe de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven. De toename van bouwmogelijkheden vindt plaats binnen de grenzen van het bestaande recreatiepark en binnen de huidige bouwvlakken. Recreatiepark De Achterste Hoef is op dit moment landschappelijk al goed ingepast: het recreatiepark grenst in het oosten deels aan een bosperceel en de gronden aan de oostzijde van de Troprijt zijn voor het overige voorzien van forse randen met opgaand groen (boombeplanting met ondergroei). De grondwal met boombeplanting langs het zuidelijk deel van het recreatiepark is – in tegenstelling tot in het geldende bestemmingsplan – in dit bestemmingsplan bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing'. In combinatie met een voorwaardelijke verplichting in de planregels is behoud van deze groene rand geborgd zodat er een duidelijke scheiding blijft bestaan tussen het recreatiepark en de omringende agrarische gronden.

Versterking van de landschappelijke inpassing aan de oostzijde van de Troprijt is niet zinvol, mede omdat de toename van bouwmogelijkheden volledig plaatsvindt binnen de grenzen van het huidige recreatiepark. Voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is daarom met name gekeken naar de gronden aan de westzijde van de Troprijt.

¹ Landschapsinvesteringsregeling Recreatiepark De Achterste Hoef, CB5, 5 juli 2023

In samenhang met de aanleg van de pitch & putt golfbaan heeft hier eerder al een landschappelijke wijziging plaatsgevonden, waarbij op de golfbaan natuurlijke en landschappelijke elementen als kleine bosjes en ruigtevelden zijn gerealiseerd. In het landschapsplan zijn nu aanvullende maatregelen voorgesteld rond de golfbaan, in de vorm van nieuwe landschapselementen waarmee de inpassing van de golfbaan wordt versterkt en in de vorm van een verbetering van de recreatieve infrastructuur. De kwaliteitsverbetering van het landschap bestaat hier uit:

- Landschappelijke haag met afrastering:
De noord- zuid- en westzijde van de golfbaan wordt ingepast met een landschappelijke haag. In totaal gaat het om een lengte van circa 825 meter. Er wordt gebruikt gemaakt van de één-stijlige meidoorn in spil-vorm, plantmaat 125/150.
- informatiepunt met picknickbanken:
Bij het parkeerterrein van de golfbaan wordt een informatiepunt met picknickbanken gerealiseerd.

Met deze maatregelen wordt ruim € 44.000,- geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de eis om 20% van de grondwaardevermeerdering te investeren.

3 Beleidskader

Dit hoofdstuk gaat in op het relevante beleidskader van de verschillende overheidsniveaus dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De NOVI geeft richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland tot 2050. De ruimte in Nederland is schaars en het maken van keuzes is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat Nederland over 30 jaar nog steeds een prettig, veilig en gezond land is om in te wonen, te werken en te recreëren. Het Rijk benadrukt dat gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk samen verantwoordelijk zijn voor de fysieke leefomgeving en streeft ernaar om opgaven als één overheid samen met de samenleving op te pakken. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland in de komende jaren flink veranderen. De NOVI biedt een perspectief om deze opgaven op te pakken met oog voor de omgevingskwaliteit: het samenspel van ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Daarbij wordt telkens uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

Sommige belangen overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en worden als nationaal belang gezien. In het NOVI zijn 21 nationale belangen benoemd. De NOVI richt zich op de ontwikkelingen waar meerdere nationale belangen en opgaven bij elkaar komen en waar keuzes moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Waar de opgaven vragen om een integrale benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om richting te geven aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering worden in het nationale omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes gehanteerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn in de NOVI beleidskeuzes gemaakt. Daarbij is ook aangegeven welke beleidskeuzes zullen worden uitgewerkt in programma's.

De NOVI is een visie op nationaal niveau en doet geen concrete uitspraken die van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

Toetsing plan

De NOVI regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale en lokale schaal laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Barro komen de volgende nationale belangen terug:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Toetsing plan

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het plan. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling binnen de gestelde kaders van het Barro past.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening/Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking').

Sinds 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van de Ladder zijn komen te vervallen. Deze wijziging had als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden is gebleven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn.

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Toetsing plan

Het initiatief bestaat uit het zorgvuldig planologisch regelen van een bestaand recreatiebedrijf, waarbij geen uitbreiding plaatsvindt maar sprake is van een omvorming van de bestaande verblijfs-eenheden en vooral toeristische plaatsen naar meer duurzame vaste staanplaatsen en een vijftigtal recreatiewoningen. De reden hiervoor is de sterke afname van de vraag naar toeristische plaatsen en de toename van de vraag naar meer luxe. Dit is de reden om de centrale voorzieningen te vergroten en te overdekken zodat ook bij slecht weer men een aangenaam verblijf heeft op Recreatiepark De Achterste Hoef. Het ruimtebeslag van het recreatiepark wordt niet vergroot en de ligging van de bestemmingsvlakken en de bouwvlakken blijft ongewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling maar van het maken van een kwaliteitsslag voor een bestaand recreatiepark om weer aan te sluiten bij de huidige behoefte in de markt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Net als het Rijk beschikt de provincie Noord-Brabant vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet over een omgevingsvisie: de Brabantse Omgevingsvisie. Deze visie is in december 2018 vastgesteld door provinciale staten van Noord-Brabant. De Brabantse Omgevingsvisie bevat de ambities van de provincie Noord-Brabant voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de periode tot 2050. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen, die doelen zijn nog steeds opgenomen in bijvoorbeeld de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO). Bij een eventuele strijdigheid tussen de SVRO en de omgevingsvisie is de omgevingsvisie leidend.

De Brabantse Omgevingsvisie zet in op behouden en verdere ontwikkeling van een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving. De provincie richt zich met de Brabantse Omgevingsvisie op vier hoofddopgaven:

1. De energietransitie.
2. Ontwikkeling van een Noord-Brabant dat om kan gaan met klimaatverandering.
3. Noord-Brabant als slimme netwerkstad.
4. Behouden en verder ontwikkelen van een concurrerende en duurzame economie.

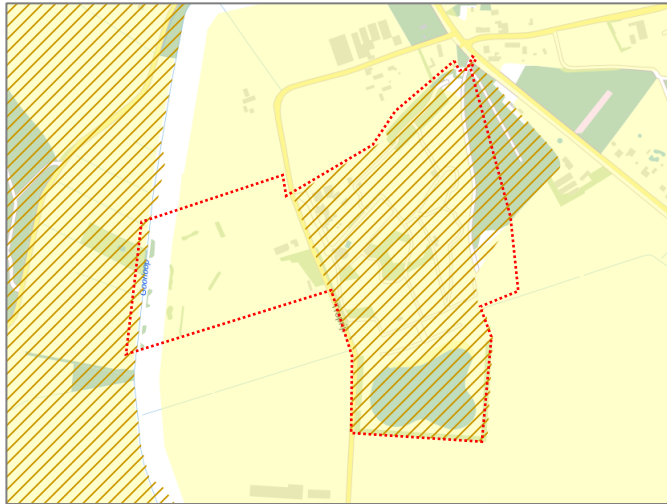
Net als het Rijk streeft de provincie met de Brabantse Omgevingsvisie naar een manier van het benaderen van initiatieven in de fysieke leefomgeving die uitgaat van vertrouwen en het gezamenlijk met publieke en private partijen zoeken naar mogelijkheden om een initiatief te realiseren. Daarbij moeten initiatieven een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) is in werking getreden op 5 november 2019. en bevat regelgeving die anticipeert op de komst van de Omgevingswet. De lov kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels. De lov heeft regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant) geïntegreerd. De lov heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening. Hierna worden de relevante onderdelen uit de Interim verordening per thema aangehaald en getoetst.

Landelijk gebied

Het plangebied ligt in het landelijk gebied, waarbij het oostelijk deel is aangemerkt als ‘beperkingen veehouderij’. De Interim omgevingsverordening staat bestaande niet-agrarische functies in landelijk gebied toe en bepaalt dat voor deze niet-agrarische functies kan worden voorzien in een redelijke uitbreiding. Voor vrije-tijdsvoorzieningen, waaronder de bouw van recreatiewoningen, bepaalt artikel 3.75 van de lovr dat in het bestemmingsplan moet worden geborgd dat het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd en dat permanente bewoning wordt uitgesloten.



Uitsnede Interim omgevingsverordening: kaart landbouw

Landschap

Met betrekking tot de kwaliteitsverbetering in het landschap zijn in de Interim verordening de onderstaande voorwaarden opgenomen.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.*

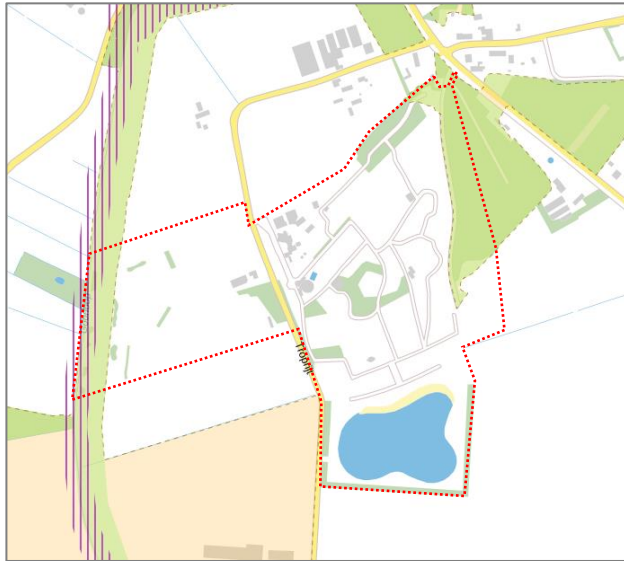
Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;*
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
- d. het wegnemen van verharding;*
- e. het slopen van bebouwing;*
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;*
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*

Lid 4*[n.v.t.]***Natuur**

De oost- en westranden van het plangebied zijn aangemerkt als 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB). De westrand is daarnaast aangemerkt als 'behoud en herstel watersysteem'. Zie onderstaande kaartuitsnede.



Uitsnede Interim omgevingsverordening: kaart natuur, groen is NNB, paarse arcering is behoud en herstel watersysteem

In de lov is de planologische bescherming van het NNB verankerd in artikel 3.15. Aan de westrand van het plangebied, op de gronden die nu deels in gebruik zijn als pitch & putt golfbaan, is herbegrenzing van het NNB voorzien, waarvoor toepassing wordt gegeven aan art. 3.21. Zie hieronder de voorwaarden hiervoor in de lov.

Artikel 3.21 kleinschalige herbegrenzingLid 1

Een bestemmingsplan kan een ontwikkeling binnen Natuur Netwerk Brabant mogelijk maken in het geval dat:

- a. de aantasting van areaal Natuur Netwerk Brabant kleinschalig is;*
- b. de ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;*
- c. de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel;*
- d. er een afweging van alternatieven heeft plaatsgevonden;*
- e. er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;*
- f. er bij verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan artikel 3.22 Compensatie;*
- g. op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.*

Lid 2

Voor een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid doen burgemeester en wethouders een verzoek als bedoeld in artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek.

Artikel 3.23 fysieke compensatie**Lid 1**

De fysieke compensatie vindt plaats in:

- a. de niet gerealiseerde delen van het Natuur Netwerk Brabant;*
- b. de niet gerealiseerde ecologische verbindingzones.*

Lid 2

Fysieke compensatie kan ook plaatsvinden in, aansluitend op of nabij het aangetaste gebied als dit deel uitmaakt van de saldobenadering bedoeld in artikel 3.20 Toepassing van de saldobenadering.

Lid 3

Een bestemmingsplan waarvoor een compensatieplicht geldt, borgt de uitvoering van de compensatie.

Lid 4

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het derde lid bevat een verantwoording over:

- a. de omvang van het netto verlies aan ecologische waarden en kenmerken en op welke locatie dat optreedt;*
- b. de locatie waar en de wijze waarop het netto verlies, genoemd onder a, wordt gecompenseerd;*
- c. de kwaliteit en kwantiteit van de compensatie;*
- d. de termijn van uitvoering;*
- e. de inhoud en realisatie van de voorgenomen mitigerende en compenserende maatregelen;*
- f. het reguliere- en ontwikkelingsbeheer.*

Lid 5

De uitvoering van de fysieke compensatie wordt binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, bedoeld in het derde lid afgerond.

Lid 6

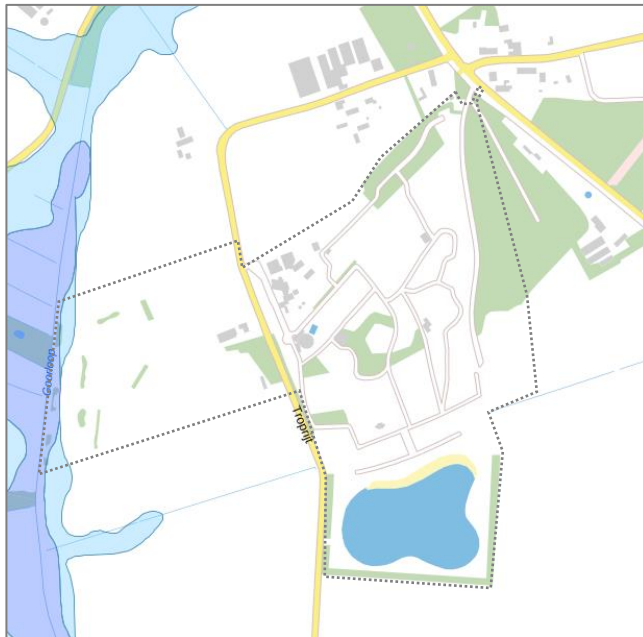
In aanvulling op het vijfde lid, wordt bij een aantasting van bedreigde soorten of hun leefgebied, de uitvoering van de compensatie in ieder geval afgerond op het moment dat de aantasting daadwerkelijk start.

Lid 7

In afwijking van het vijfde lid kan bij een omvangrijke en zware compensatieverplichting, de uitvoering van de compensatie een termijn van maximaal tien jaar bedragen, gerekend vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Water

In de lov is de zone langs de Aa of Goorloop aangemerkt als 'behoud en herstel van watersystemen'. De planologische bescherming is opgenomen in art. 3.27 van de Interim omgevingsverordening. De westrand van het plangebied is gelegen in delen van 'reservering waterberging' en 'regionale waterberging'. De planologische bescherming is opgenomen in art. 3.35 en 3.36 van de Interim omgevingsverordening. Zie de volgende kaartuitsnede.



Uitsnede Interim omgevingsverordening: kaart grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Toetsing plan

Het initiatief bestaat uit de omvorming en kwaliteitsslag voor het huidige verblijfsrecreatiepark en de bijbehorende voorzieningen.

Landelijk gebied

De specifieke regels die gelden ter plaatse van het gebied 'beperkingen veehouderij' gelden uitsluitend voor veehouderijen en zijn daarom niet van belang voor dit bestemmingsplan. Door middel van de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is de ligging van het gebied beperkingen veehouderij inzichtelijk gemaakt op de verbeelding van dit plan.

Het bestemmingsplan maakt binnen de geldende bestemming 'Recreatie – A' en binnen de huidige bouwvlakken een toename van de bebouwing mogelijk, onder andere in de vorm van de toevoeging van 50 recreatiewoningen. Daarnaast is voorzien in de omzetting van toeristische standplaatsen naar vaste standplaatsen. Hiermee is geen sprake van uitbreiding in de zin van de lov: er is namelijk geen sprake van de vergroting van een bestaand bouwperceel of van een bestaand bestemmingsvlak. De (extra) bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, zijn in ruimtelijk opzicht passend voor de Achterste Hoef. In de planregels is, overeenkomstig de lov, bepaald dat het recreatiepark bedrijfsmatig moet geëxploiteerd beheerd en dat permanente bewoning niet is toegestaan. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de lov.

Landschap

De gemeente Bladel hanteert de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (d.d. 24 augustus 2012) bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.9 van de lov.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld:

1. Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

2. Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.
3. Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de huidige bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' en valt daarmee in categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd. Deze investering wordt bepaald door de waardeestijging van het plangebied als gevolg van de planologische wijziging. Een percentage van tenminste 20% van de waardeestijging dient geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ten behoeve van de uitbreiding van Recreatiepark de Achterste Hoef is een landschapsplan opgesteld worden waarin de kwaliteitsverbetering is uitgewerkt (zie paragraaf 2.2 van deze toelichting). Aan de voorwaarde van een investering van 20% van de waardeestijging wordt voldaan. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van de achter de golfbaan gelegen ecologische verbindingzone. De aanleg en instandhouding is gewaarborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden om een fysieke bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals verwoord in de Iov en de Landschapsinvesteringsregeling de Kempen.

Natuur

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk in het NNB. Het bosperceel aan de oostzijde van het plangebied is - net als in het huidige bestemmingsplan - bestemd als 'Bos' met de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur Netwerk Brabant'. In het westelijk deel van het plangebied is herbegrenzing van het NNB voorzien. Hier is een strook gronden langs de Aa of Goorloop in de Iov aangeduid als NNB. Voor deze gronden was in het bestemmingsplan 'Uitbreiding Achterste Hoef' (vastgesteld op 2 februari 2012) een 25 meter brede bestemming 'Natuur' opgenomen tussen de bestemming 'Recreatie – A' (de pitch & putt golfbaan) en de Aa of Goorloop. De gronden met de bestemming 'Natuur' zouden worden ingericht als onderdeel van het NNB.

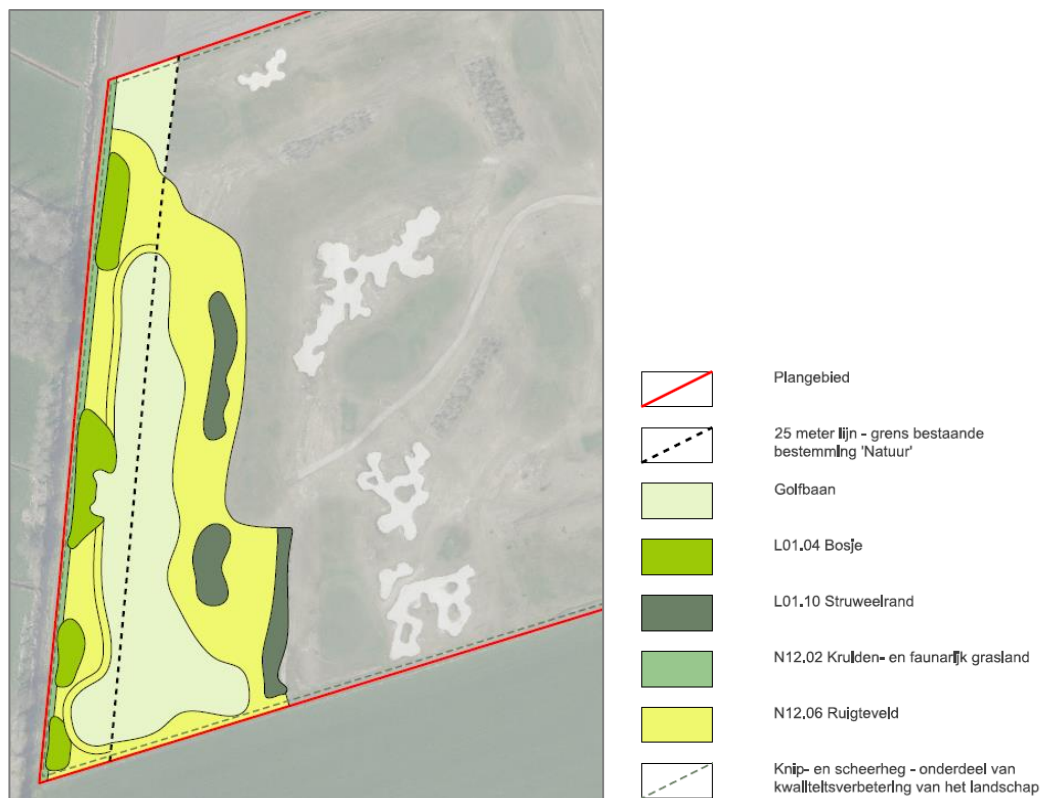
Bij de aanleg van de golfbaan is echter een deel van de golfbaan gerealiseerd in de natuurstrook. Om de delen van de golfbaan die in de natuurstrook zijn aangelegd nu correct te bestemmen als 'Recreatie – A' is herbegrenzing van het NNB nodig. In een afzonderlijke notitie zijn de herbegrenzing en compensatie van het NNB uitgewerkt.² De notitie en het daarbij behorende natuurcompensatieplan zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De natuurcompensatie vindt plaats op het terrein van de golfbaan: deels in de 25-meterstrook vanaf de Aa of Goorloop en deels daarbuiten. De herbegrenzing van de NNB die nodig is vanwege de aanleg van de golfbaan (verlies van circa 3.000 m² niet-gerealiseerd NNB) wordt binnen de 25-meterstrook gecompenseerd door de inrichting van het resterende deel van deze strook als NNB (circa 3.600 m²). De inrichting bestaat hier uit de volgende natuurdoeltypen:

- N12.06 Ruigteveld (circa 1.642 m²);
- L01.04 Bosje (vier stuks, gezamenlijk circa 1.216 m²);
- N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland (strook langs de Aa of Goorloop, mede nodig voor onderhoud door het waterschap, circa 751 m²).

² Compensatie Natuur Netwerk Brabant Golfbaan Achterste Hoef, Bladel, Antea Group, 26 november 2021

Aanvullend is buiten de 25-meterstrook sprake van circa 7.900 m² extra compensatie die is gerealiseerd door de aanleg van ruigtevelden (N12.06, circa 4.396 m²) en struweelranden (L01.10, circa 1.128 m²). De gronden waar deze compensatie heeft plaatsgevonden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' bestemd als 'Groen', maar worden in dit bestemmingsplan nu ook als 'Natuur' bestemd.

In totaal wordt ter compensatie van een oppervlakteverlies van niet-gerealiseerd NNB van 3.056 m² circa 11.500 m² natuur gecompenseerd: circa 3.600 m² in de 25-meterstrook en circa 7.900 m² op de gronden daarbuiten. Hiermee wordt ruimschoots voorzien in compensatie voor het verlies van (niet-gerealiseerd) NNB ten gevolge van de aanleg van de golfbaan.



Natuurcompensatieplan met natuurdoeltypen

De tekening van het natuurcompensatieplan gaat vergezeld van een toelichting op de natuurbeheertypen, waarin per natuurdoeltype concreet is aangegeven hoe het beheer wordt vormgeven. De tekening en de toelichting op de natuurbeheertypen zijn opgenomen als bijlage bij de regels. Via een voorwaardelijke verplichting zijn de instandhouding en het beheer van de natuur geborgd.

Herbegrenzing NNB

Artikel 6.2 van de lov omschrijft de procedure die moet worden gevolgd om de grenzen van werkingsgebieden te wijzigen. Het voornemen om een verzoek te doen voor wijziging van de begrenzing van het NNB maakt onderdeel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van het bestemmingsplan. Het verzoek om herbegrenzing wordt na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend bij Gedeputeerde Staten en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen. Gedeputeerde Staten beslissen vervolgens over de grenswijziging.

Om de lov exact in overeenstemming te kunnen brengen met de verzochte nieuwe begrenzing, moeten in het ontwerpbestemmingsplan gebiedsaanduidingen worden opgenomen die kunnen worden overgenomen op de kaart van de Interim omgevingsverordening. De aanduidingen hebben in het bestemmingsplan geen juridische betekenis, maar dienen uitsluitend voor de aanpassing van de verordening. Omdat de aanduidingen overbodig zijn nadat een besluit is genomen omtrent de grenswijziging, kunnen ze bij de vaststelling van het bestemmingsplan vervallen. In het ontwerpbestemmingsplan waren de aanduidingen 'overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant' en 'overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen landelijk gebied' opgenomen voor de gronden waar om herbegrenzing van het NNB is verzocht. De gronden waar natuurcompensatie heeft plaatsgevonden, waren in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als 'overige zone - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur'. De aanduidingen zijn bij vaststelling van het bestemmingsplan van de verbeelding verwijderd.

In dit geval is herbegrenzing van het NNB formeel uitsluitend noodzakelijk voor de gronden die binnen de 25-meterstrook van de Aa of Goorloop vallen. Het werkingsgebied NNB in de lov is weliswaar 50 meter breed, maar de gronden buiten de 25-meterstrook zijn in het bestemmingsplan 'Uitbreiding Achterste Hoef' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' niet bestemd als 'Natuur', maar als 'Recreatie - A' en 'Groen'. Op deze gronden mogen de bestaande planologische gebruiksactiviteiten (zijnde een golfbaan) blijven plaatsvinden binnen het NNB, zonder dat daarvoor herbegrenzing nodig is. Dit zou echter leiden tot een zeer vreemde NNB-begrenzing. Het NNB zou in de 25-meterstrook gedetailleerd worden aangewezen (verwijderen NNB op bestemming 'Recreatie - A', behoud NNB op bestemming 'Natuur'), terwijl op de gronden tussen 25 en 50 meter van de Aa of Goorloop het NNB zou blijven liggen. Om dit te voorkomen is in overleg met de provincie besloten om de NNB-herbegrenzing integraal te bezien. Dat betekent dat voor alle gronden die nu onderdeel zijn van het NNB maar waar de bestemming 'Recreatie - A' komt te liggen wordt verzocht om verwijdering van het NNB. In ruil daarvoor wordt voor alle gronden waar compensatie plaatsvindt, verzocht om toevoeging van het werkingsgebied NNB. Deze gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'.

Na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Troprijt 10, Bladel' is een verzoek tot herbegrenzing ingediend bij Gedeputeerde Staten. De provincie heeft het verzoek beoordeeld en heeft aangegeven dat aan de regels behorende bij een verzoek voor kleinschalige herbegrenzing wordt voldaan. De grenswijziging van het NNB is daarom akkoord en wordt meegenomen in de kaartaanpassingsronde 2023 van de lov. Vaststelling van de kaartaanpassingsronde is voorzien in september 2023.

Water

Rondom de Aa of Goorloop zijn diverse maatregelen voorgesteld in de vorm van beekgebonden (natte) natuur waardoor ook voldaan wordt aan de diverse voorwaarden met betrekking tot het aspect water in de lov. Door middel van dubbelbestemmingen zijn de zones 'Regionaal waterbergingsgebied' en 'Reservering waterbergingsgebied' verankerd in dit plan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.1

De gemeente Bladel is, in het kader van de Omgevingswet, met verschillende tussenstappen op weg naar een volwaardige en complete omgevingsvisie. In de tweede versie van de Omgevingsvisie is het Plattelandsbeleid (voorheen Plattelandsnota 2013) opgenomen. De evaluatie en hernieuwing van het beleid, met later nog enkele wijzigingen vanuit het Coalitieakkoord 2018, hebben geresulteerd in de Omgevingsvisie 1.1 (vastgesteld op 20 september 2018).

De komende jaren zal tegelijk met het actualiseren steeds meer beleid worden ingebed in dit document, met als resultaat dat steeds een nieuwe geconsolideerde versie (met een nieuwe versie-aanduiding) die door de gemeenteraad wordt vastgesteld totdat de visie uiteindelijk volledig is. Dat betekent ook dat de vorm van deze visie nog flexibel is en gaandeweg kan worden aangepast aan nieuwe inzichten en ervaringen. Dit komt de ontwikkeling van een integraal, efficiënt en praktisch beleid ten goede.

Met de visie beoogt de gemeente duidelijkheid te geven in haar ambitie en bijbehorende uitgangspunten voor het beleid. Er is gekozen voor een onderverdeling van het beleid in drie thema's:

1. Milieu en Leefomgeving; onderwerpen die betrekking hebben op de groene leefomgeving.
2. Economische activiteiten; onderwerpen die betrekking hebben op de economische sector.
3. Mens en Maatschappij; onderwerpen die betrekking hebben op maatschappelijke elementen zoals wonen en zorg.

Voor verschillende onderwerpen worden ontwikkelingen en de gemeentelijke ambitie beschreven. Aan de hand van die informatie wordt het gemeentelijk beleid toegelicht. In dit geval is het onderwerp 'Toerisme en recreatie' van belang. Hierna is ingegaan op relevante passages uit de Omgevingsvisie 1.1.

Toerisme en recreatie

Ontwikkelingen

Toerisme en recreatie vormen een belangrijk onderdeel van het totale vrijetijdscluster in de gemeente. De aanwezigheid van routestructuren en (dag)recreatieve voorzieningen (zoals binnenspeeltuinen) beïnvloeden in belangrijke mate de aantrekkelijkheid van het woonklimaat voor de Bladelse en Kempische inwoner. Daarnaast heeft de sector een belangrijke economische betekenis voor de diverse branches in de gemeente. Enerzijds wordt de economische betekenis vertaald in consumentenbestedingen, anderzijds in werkgelegenheid. De gemeente Bladel wil zo min mogelijk sturen op de vrijetijdssector.

Ambitie

Meer ruimte bieden aan (kwalitatief) goede initiatieven.

Beleid

- De markt bepaalt aanbod: De markt bepaalt vraag en aanbod naar dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten. De gemeente vervult hierin geen sturende, maar een faciliterende rol. Er worden geen beperkingen opgelegd met betrekking tot limitering van bepaalde vormen van dag- en of verblijfsrecreatie.
- Aanbod past zich moeilijk aan op de vraag: Vraag en aanbod worden in de vrijetijdssector voor een groot deel bepaald door trends en ontwikkelingen. De recreant vraagt steeds meer om kwaliteit, wil een veelzijdig en compleet aanbod en wil steeds verrast worden door nieuwe belevenisaspecten. De markt is en blijft in ontwikkeling, en dat vereist investeringen van ondernemers om zo hun bedrijf aantrekkelijk te maken en te houden voor de bezoeker. Tijdens de evaluatie van de Plattelandsnota 2013 gaven vrijetijdsondernemers aan dat ze bij het inspelen op trends en ontwikkelingen belemmerd worden door het (starre) bestemmingsplan.

Om de ondernemer hierin tegemoet te komen is de ambitie om maatwerk te leveren voor grotere recreatieve bedrijven door middel van een flexibeler bestemmingsplan. Onder een flexibel bestemmingsplan wordt verstaan 'Een bestemmingsplan voor een recreatiebedrijf met bijbehorende bestemming en bouwvlak waarin de ondernemer zelf, naar behoefte, invulling kan geven'.

- Meer ruimte voor dag- en verblijfsrecreatie: In 2013 is vanuit het beleidsveld toerisme en recreatie in het actieplan Toerisme en recreatie de ambitie uitgesproken om meer ruimte te bieden aan de ontwikkeling van dag- en verblijfsrecreatie. Op bestaande bouwvlakken zijn nieuwe initiatieven mogelijk.
- Wat is mogelijk en op welke plek?: In 2013 is nieuw beleid opgesteld ten aanzien van een aantal definities (verblijfsrecreatie groot/klein en dagrecreatie groot/klein). Het uitgangspunt is dat klein ook echt klein blijft met een beperkt aantal bezoekers. Groot daarentegen is een volwaardig recreatiebedrijf met de bijbehorende bestemming 'Recreatie'. Uiteraard gelden eerder afgesproken regels hiervoor nog steeds: ontwikkelingen vinden plaats op bestaande bouwvlakken.
- Verblijfsrecreatie groot: Hieronder wordt verstaan: een verblijf in een gedeelte van een gebouw of op een afgebakend terrein dat is bestemd voor recreatief nachtverblijf met meer dan 10 bedden/standplaatsen; met permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke voorzieningen. Grote verblijfsrecreatieve activiteiten zijn in het hele buitengebied mogelijk, met uitzondering van locaties in de natuur, binnen de beschermingszone van bedrijventerreinen en/of binnen de invloedssfeer van veehouderijbedrijven. Toelaten van verblijfsrecreatie (geurgevoelige functie) in deze gebieden kan leiden tot beperkingen van de mogelijkheden voor de bedrijven op de bedrijventerreinen/mogelijkheden voor de bestaande veehouderijbedrijven.
- Recreatiewoningen in het buitengebied: Het huidige beleid om geen nieuwe solitaire recreatiewoningen in het gehele buitengebied toe te laten wordt gehandhaafd. Nieuwe recreatiewoningen aansluitend bij bedrijfsmatige bestemmingen (dus bij verblijfsrecreatieve activiteiten) kan wel. Dit is in lijn met het provinciale beleid in de vorm van de Verordening ruimte.

Toetsing plan

Dit bestemmingsplan draagt bij aan het realiseren van de ambitie van de gemeente, namelijk het ruimte bieden aan en het doorvoeren van kwaliteitsverbeteringen op het bestaande recreatiepark De Achterste Hoef om zo beter aan te sluiten bij de vraag vanuit de markt. De kwaliteitsslag wordt gemaakt binnen het bestaande bouwvlak. Hierdoor zijn extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven niet aan de orde.

Nieuwe recreatiewoningen worden gerealiseerd op het bestaande recreatiepark waarbij permanente bewoning niet is toegestaan. Dit wordt onder andere gerealiseerd door de bedrijfsmatige exploitatie van de initiatiefnemer, waardoor privé-ontwikkelingen voorkomen worden. Dit is eveneens als voorwaarde in de regels geborgd. De ondernemer heeft daarnaast in het informatieboekje en in het reglement een verbod opgenomen op permanente bewoning. Als mensen hier permanent willen wonen zal de directie de huurovereenkomst beëindigen.

Het initiatief sluit hiermee aan op het beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie 1.1.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Dit hoofdstuk beschrijft de diverse (milieu)aspecten die van belang zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Voor iedere functie- of bestemmingswijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan bestaan uit het toestaan van meer bebouwingsmogelijkheden op het bestaande recreatiepark. De uitbreiding in bebouwingsmogelijkheden is toegestaan binnen de geldende bestemming 'Recreatie – A' en binnen het huidige bouwvlak. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom geen nader bodemonderzoek benodigd. Zodra er een concreet bouwplan is voor nieuwe vergunningsplichtige bebouwing, zal ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen een actueel onderzoek moeten worden verricht ter plaatse van de bebouwing.

4.1.2 Toetsing initiatief

De milieukundige bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling in dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.2.2 Toetsing initiatief

In het plangebied zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, toegestaan. Een nadere toetsing van de geluidsbelasting door (spoor)wegen en industrie is op grond van de Wet geluidhinder daarom niet aan de orde.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is van belang dat recreatiewoningen en vaste standplaatsen mogelijk zijn binnen het plangebied. Het aandeel vaste standplaatsen wordt vergroot met dit plan. Daarom is bezien of er geen sprake is van een onaanvaardbaar verblijfsklimaat. Gelet op de volgende redenen is daarvan geen sprake:

- het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone industrielawaai;
- het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone van een spoorweg;
- gelet op de afstanden tot en de verkeersintensiteit op de omliggende wegen is geen sprake van een (zeer) hoge geluidsbelasting vanwege wegverkeer.

Geconcludeerd wordt dat het aspect akoestiek geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

4.3.2 Toetsing initiatief

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekenende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate’ en de ‘Regeling niet in betekende mate’. Met behulp de nibm-tool van het ministerie I&M is op een eenvoudige en snelle manier te bepalen of het plan niet in betekenende mate (nibm) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Als input hiervoor is uitsluitend de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen/weekdage maal nodig. Uitgaande van een toename van 115 motorvoertuigbewegingen/weekdage maal (zie ook paragraaf 4.8) en (worst case) een aandeel vrachtverkeer van 2% volgt dat de maximale bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen. De maximale bijdrage van het extra verkeer bedraagt voor NO₂ 0,09 µg/m³ en voor PM₁₀ 0,02 µg/m³. De grens voor projecten vanaf welke ze ‘in betekenende mate zijn’ ligt voor beide stoffen op 1,2 µg/m³. De bijdrage blijft ruimschoots onder de grens voor ‘niet in betekenende mate’.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	115
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,09
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Resultaat berekening met nibm-tool

Luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied

Op basis van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl) kan eenvoudig een indruk worden gekregen van de luchtkwaliteit van de omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde rekenpunten liggen langs de A67. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied voor 2018, 2020 en 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen.

Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden. Hiermee kan tevens worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Beleidsvisie Externe Veiligheid, gemeente Bladel

De gemeente Bladel beschikt reeds vanaf 2009 over een beleidsvisie Externe Veiligheid. Deze visie is in 2012 geactualiseerd. Kernpunten van dit beleid zijn: 'het voorkomen dat risicovolle bedrijven in de woonwijken worden gesitueerd, een eenduidige verantwoording van het groepsrisico langs transportassen en het reguleren van externe veiligheid in bestemmingsplannen'. De uitvoering van het beleid is geborgd door het borgingsdocument. Hierdoor weet iedereen wanneer externe veiligheid betrokken moet worden bij zijn of haar project.

4.4.2 Toetsing initiatief

De Achterste Hoef beschikt over een chloorbleekloogtank van 3000 liter. Het is een risicovolle inrichting, niet zijnde een Bevi-inrichting.

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante risicovolle inrichtingen.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied ligt de Rijksweg A67 die als transportroute voor gevaarlijke stoffen worden aangemerkt. Het plangebied ligt op circa 975 meter van de rijksweg A67 en daarmee niet binnen de 200 meter-criterium van de transportroute (art 8 Bevt) en tevens niet in een plasbrandaandachtsgebied (30 meter).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat, en om bedrijven voldoende ruimte te bieden om hun bedrijfsvoering uit te oefenen, dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Voor het beoordelen van mogelijke hinder tussen (bedrijfs)activiteiten en woningen kan de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden gehanteerd. In de brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van diverse typen bedrijven. Vervolgens is in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijfstypen en gevoelige objecten (zoals woningen), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand en is van toepassing op woningen in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Naast het omgevingstype rustige woonwijk wordt het omgevingstype gemengd gebied onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

4.5.1 Toetsing initiatief

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft het toevoegen van meer bebouwing binnen de grenzen van het bestaande recreatiepark en het huidige bouwvlak. Van een wijziging van milieu-uitstraling is ten opzichte van het planologisch toegestane situatie geen sprake. Tevens is geen sprake van een (extra) belemmering van omliggende functies.

Ten zuiden van het plangebied is de realisering van Windpark De Pals in voorbereiding. Er zijn vier windturbines gepland nabij de A67, op circa 1 kilometer afstand van De Achterste Hoef. Uit onderzoeken die zijn verricht in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor het windpark is gebleken dat het windpark ter plaatse van De Achterste Hoef en ter plaatse van overige gevoelige bestemmingen in de omgeving voldoet aan de geldende normen. Omdat De Achterste Hoef niet wordt uitgebreid, verandert deze situatie niet.

Ter plaatse van De Achterste Hoef is vanwege de windturbines dus sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat en de windturbines worden niet in hun functioneren belemmerd door voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Geur

4.6.1 Wet- en regelgeving

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit. De Wgv regelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt de geurbelasting uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor andere diercategorieën is sprake van een wettelijke vastgestelde vaste afstand die ten minste moet worden aangehouden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om in een gemeentelijke verordening zelf normen te stellen voor de geurbelasting vanwege veehouderijen. De gemeente Bladel heeft eigen geurnormen opgenomen in afdeling 3.5 van de Verordening Fysieke Leefomgeving. Voor het invloedsgebied bebouwde kommen geldt een maximale waarde voor de geurbelasting van $0,1 \text{ ouE/m}^3$ (Nettersel) of 1 ouE/m^3 (Bladel, Hapert, Hoogeloon en Casteren). In het invloedsgebied buitengebied geldt een maximale waarde voor de geurbelasting van 10 ouE/m^3 . Dit betreft een waarde voor de voorgrondbelasting: de geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object.

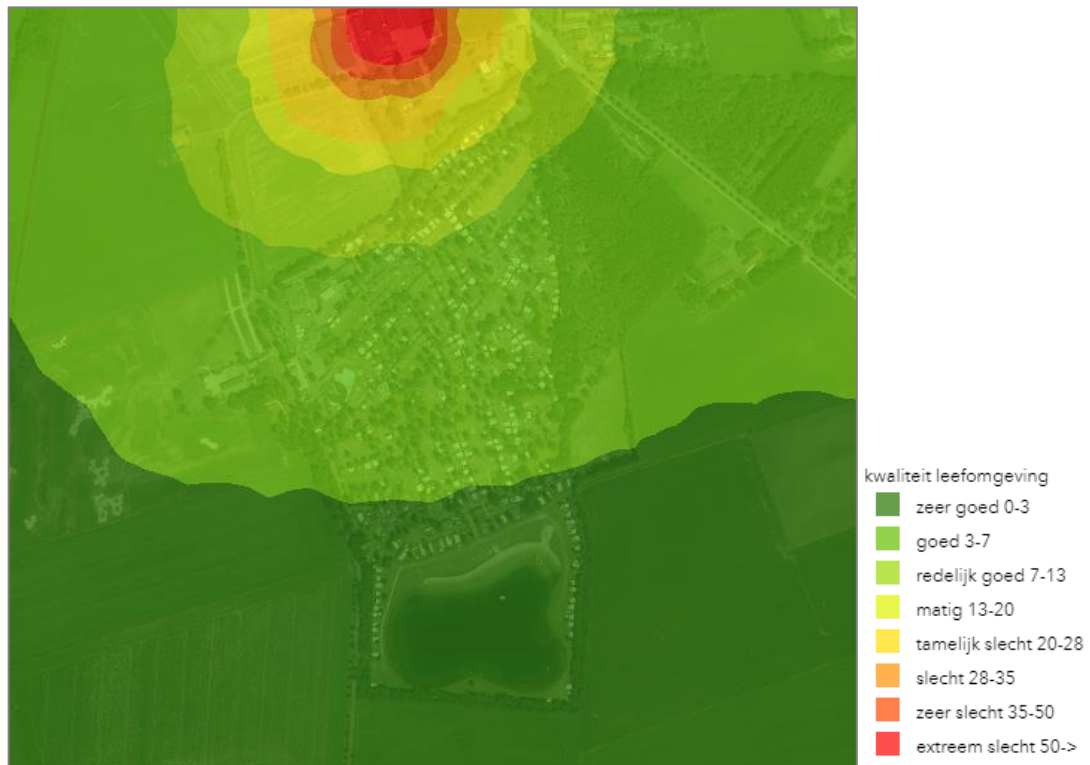
4.6.2 Toetsing initiatief

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft het toevoegen van extra bebouwing binnen de grenzen van het bestaande recreatiepark en binnen de huidige bouwvlakken. De bestemming 'Recreatie – A' en de daarbinnen gelegen bouwvlakken worden in dit bestemmingsplan niet uitgebreid. In de omgeving van het plangebied liggen enkele veehouderijen.

Aan de Troprijt 15 is een melkrundveebedrijf gevestigd. De afstand van het bouwvlak van deze melkveehouderij tot de bestemming 'Recreatie – A' bedraagt circa 120 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 50 meter die op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden aangehouden tussen veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (zoals melkrundvee) en geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Aan de Troprijt 5 is een varkenshouderij gevestigd. De kortste afstand tussen het bouwvlak van dit bedrijf en de bestemming 'Recreatie – A' bedraagt circa 100 meter. Tussen de varkenshouderij en het terrein van de Achterste Hoef staan de woningen Troprijt 4 en Troprijt 6. Deze woningen zijn maatgevend voor de varkenshouderij en beperken het bedrijf in zijn (uitbreidings)mogelijkheden. De vergroting van de bouwvlakken op het terrein van de Achterste Hoef leidt voor deze veehouderij dus niet tot beperkingen voor de bedrijfsvoering. Bovendien wijzigen de bestemmingsgrens en de ligging van de bouwvlakken niet. Het huidige bestemmingsplan maakt het al mogelijk dat tot op de bestemmingsgrens van de bestemming 'Recreatie – A' (vaste) standplaatsen worden gerealiseerd en recreatiewoningen worden gebouwd. Voorliggend bestemmingsplan is dus niet belemmerend voor de (uitbreidings)mogelijkheden van de veehouderij aan de Troprijt 5.

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft een kaart gepubliceerd waarop voor heel Noord-Brabant de geurbelasting vanwege veehouderijen in beeld is gebracht. De kaart wordt periodiek geactualiseerd. Op de kaart is de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt, waarbij is aangegeven hoe de geurbelasting zich vertaalt tot de kwaliteit van de leefomgeving. Die kwaliteit varieert van zeer goed (geurbelasting tussen 0 en 3 ouE/m³) tot extreem slecht (geurbelasting > 50 ouE/m³). Op de actuele kaart (februari 2021) is te zien dat de kwaliteit van de leefomgeving voor het overgrote deel van De Achterste Hoef wordt gekwalificeerd tussen redelijk goed en zeer goed (achtergrondbelasting tussen 0 en 13 ouE/m³).



Achtergrondbelasting geur in relatie tot kwaliteit leefomgeving (atlas.odzob.nl, februari 2021)

Langs de noordelijke rand van het recreatiepark ligt een smalle strook van het recreatiepark in een gebied waar de kwaliteit van de leefomgeving als matig wordt gekwalificeerd (achtergrondbelasting tussen 13 en 20 ouE/m³). Dit betreft slechts een zeer klein deel van het terrein (een strookje van enkele meters), waar op grond van het geldende bestemmingsplan al (vaste) standplaatsen en recreatiewoningen zijn toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat op het hele terrein van de Achterste Hoef uit oogpunt van geurhinder sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de oprichting en het gebruik van (vaste) standplaatsen en recreatiewoningen.

Conclusie

Uit oogpunt van geurhinder zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7.1 Toetsing initiatief

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Verkeer en parkeren

4.8.1 Verkeer

Om de verkeersgeneratie van (nieuwe) functies te bepalen, kan gebruik worden gemaakt van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. In deze publicatie is voor verschillende functies, waaronder wonen, werken, horeca en (verblijfs)recreatie, een indicatie gegeven van de parkeernorm die voor de functie kan worden gehanteerd en van de te verwachten verkeersgeneratie. Dit bestemmingsplan maakt geen uitbreiding van De Achterste Hoef mogelijk, maar voorziet in een omzetting van toeristische standplaatsen naar vaste standplaatsen, in een uitbreiding van de (centrale) voorzieningen op het recreatiepark en in de toevoeging van 50 recreatiewoningen.

4.8.2 Toetsing initiatief

CROW-publicatie 381 maakt binnen de hoofdgroep (verblijfs)recreatie onderscheid in de functies camping (kampeerterrein), bungalowpark en hotel. Voor campings (kampeerterreinen) is sprake van een verkeersgeneratie van 0,4 motorvoertuigbewegingen/etmaal per standplaats, zowel voor toeristische plaatsen als voor vaste standplaatsen. De omzetting van toeristische standplaatsen naar vaste standplaatsen leidt dus niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal. De (centrale) voorzieningen op het recreatiepark worden gebruikt door verblijfsgasten van De Achterste Hoef en hebben daardoor geen 'eigen' verkeersaantrekkende werking. De verkeersaantrekkende werking die uitgaat van deze voorzieningen is verdisconteerd in de verkeersgeneratie voor de standplaatsen en recreatiewoningen. Een toename van de oppervlakte van centrale voorzieningen leidt daarom niet tot een 'extra' verkeersaantrekkende werking. De horecagelegenheid op De Achterste Hoef is nu en in de toekomst ook toegankelijk voor derden. Met name wandelaars en fietsers maken (in beperkte mate) gebruik van de horecagelegenheid. Dit is in het bestemmingsplan toegestaan, maar daarbij is ook geregeld dat de horecagelegenheid onderdeel moet zijn van één recreatief bedrijf (namelijk: het recreatiepark).

In de CROW-publicatie is voor recreatiewoningen op een camping/kampeerterrein geen specifieke norm opgenomen. Als (worst case) wordt aangesloten bij de norm die geldt voor bungalowparken (huisjescomplexen) is sprake van een verkeersgeneratie van 2,6 tot 2,8 motorvoertuigbewegingen/etmaal (gemiddeld 2,7). De 50 recreatiewoningen die dit bestemmingsplan extra mogelijk maakt, komen in de plaats van bestaande standplaatsen. Als (worst case) wordt uitgegaan van een één-op-één-uitwisseling (50 recreatiewoningen in plaats van 50 standplaatsen) bedraagt de toename van het aantal verkeersbewegingen $(2,7 - 0,4 =) 2,3$ motorvoertuigbewegingen/etmaal per recreatiewoning. Dit betekent (worst case) een totale toename van $50 \times 2,3 = 115$ motorvoertuigbewegingen/etmaal. Het omliggend wegennetwerk is geschikt om deze (beperkte) toename van verkeersbewegingen van en naar het plangebied op te vangen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.8.3 Parkeren

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen kan gebruik worden gemaakt van CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.

Als wordt uitgegaan van de categorie bungalowpark, geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per recreatiewoning. Dit is conform de gemiddelde norm voor een bungalowpark in het buitengebied. De extra (centrale) voorzieningen leiden niet tot een 'extra' eigen parkeerbehoefte.

Toetsing initiatief

Parkeren voor De Achterste Hoef wordt volledig opgelost binnen de grenzen van het recreatiepark (en dus binnen de grenzen van de huidige bouw- en bestemmingsvlakken). Aangezien de exacte bouwplannen nog niet bekend zijn, is de situering van de parkeervoorzieningen ook nog niet bekend. Ten tijde van de realisatie van de bouwplannen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Binnen de bouwvlakken van de bestemming 'Recreatie – A' is de aanleg van nieuwe parkeervoorzieningen toegestaan. Er zijn voldoende mogelijkheden om het parkeren volledig te realiseren op eigen terrein.

4.9 Water

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. In de waterparagraaf 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.

4.9.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Regionaal Water en Bodem Programma van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Tenslotte is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciale waterbeleid is opgenomen in het Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (RWP). Het RWP is vastgesteld als regionaal waterplan en fungeert na inwerkingtreding van de Omgevingswet als een programma zoals bedoeld in die wet. Het RWP gaat in op de provinciale ambitie en visie ten aanzien van water en bodem en formuleert handelingsprincipes om te komen tot een klimaatbestendig en robuust watersysteem. Er zijn vijf beleidsopgaven uitgewerkt in doelen en aanpak: voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie.

Beleid waterschap de Dommel

Keur

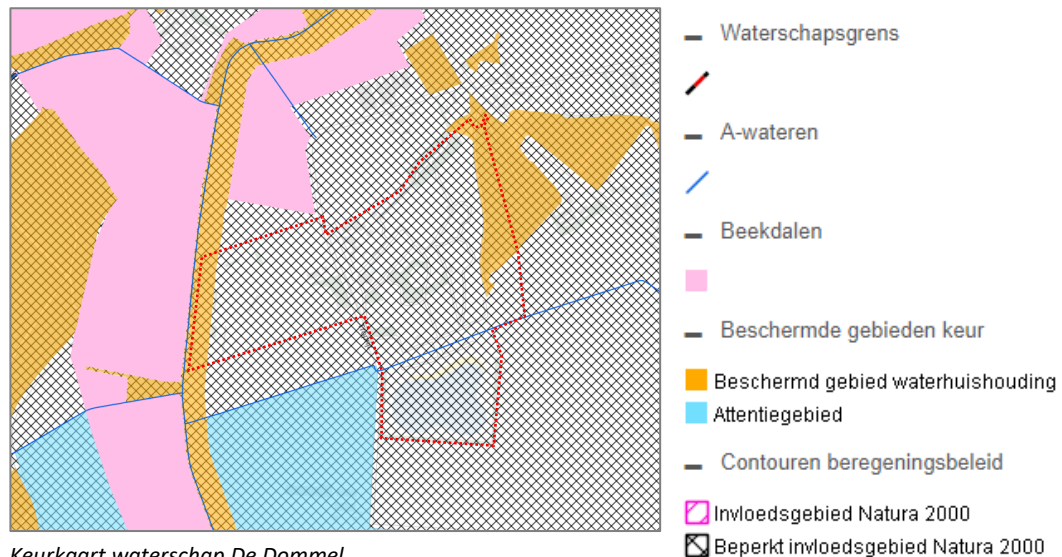
Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing of vergunning van het waterschap. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart waarop het plangebied is weergegeven.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De bouw of uitbreiding van woningen en bedrijven resulteert vaak in een toename aan dak- en erfverharding. Hemelwater dat op deze daken valt wordt meestal óf via het rioolstelsel óf via watergangen afgevoerd. Bij hevige regenval kan op verschillende plaatsen wateroverlast ontstaan doordat in korte tijd veel hemelwater tot afstroming komt. Bovendien zorgt de versnelde afvoer op de hoge zandgronden in Brabant ook nog eens voor verdrogingsproblemen, aangezien het water niet de tijd krijgt om het grondwater aan te vullen.

Daarom vraagt het waterschap om voor het hemelwater onderstaande waterkwantiteitstrits toe te passen voor schoon hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak:

1. Hergebruik
2. Vasthouden / infiltreren
3. Bergen
4. Afvoeren naar oppervlaktewater
5. Afvoeren naar een rioolstelsel



Keurkaart waterschap De Dommel

4.9.2 Toetsing initiatief

Locatie

De provinciale doelstellingen en uitgangspunten zijn doorvertaald en opgenomen in de waterschapsbelangen van Waterschap De Dommel. Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben, heeft het waterschap de Watertoetsviewer ontwikkeld. In het kader van het watertoetsproces zijn via de Watertoetsviewer de relevante wateraspecten digitaal beschikbaar. Hieruit is naar voren gekomen dat een A-watergang het recreatiepark doorkruist. De A-watergang watert af op de Aa of Goorloop aan de westzijde van het plangebied. Via een duiker gaat deze watergang ter hoogte van de recreatieplas onder de Troprijt door. De watergang is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' bestemd als 'Water' en valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau variërend van 31,1 m + NAP (noordzijde plangebied) tot 32,2 m + NAP (zuidzijde plangebied), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 20 - 40 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand lager dan 140 cm onder maaiveld. De bodem kan geclassificeerd worden als veldpodzolgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn21).

Waterbergingsopgave

Het planvoornemen voorziet in een toename van bebouwing op het recreatiepark. De doelstelling is om het (schone) afstromend hemelwater afkomstig van de bebouwing en de terreinverharding binnen het plangebied te verwerken (bergen en infiltreren). Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor de locatie berekend worden. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De kaart Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015 geeft vervolgens met een gevoeligheidsfactor aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Voor het plangebied geldt een gevoeligheidsfactor 1. De rekenregel luidt als volgt:

$$\text{Toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)} = \text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)}$$

Dit bestemmingsplan maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk die leiden tot een toename van bebouwing of verharding:

- Het toegelaten bebouwd oppervlak (bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, recreatiewoningen) wordt vergroot met 10.008 m² (waarvan 5.000 m² is voorzien voor de 50 nieuwe recreatiewoningen).
- Er is voorzien in een omzetting van 300 toeristische standplaatsen naar vaste standplaatsen, waarop plaatsing van een stacaravan of glampingtent mogelijk is. Voor deze recreatieonderkomen geldt een maximale oppervlakte van 70 m², waarmee sprake is van in totaal 21.000 m² extra bebouwing.
- Het bestemmingsplan maakt – overigens net als het geldende bestemmingsplan – verharding mogelijk rond de recreatieverblijven. Het is mogelijk dat bij de realisering van recreatiewoningen ook een (beperkte) toename van verharding plaatsvindt, bijvoorbeeld door de aanleg van verharde terrassen bij de woningen.

De exacte uitwerking en situering van nieuwe bebouwing is nog niet bekend, waardoor exacte oppervlaktes aan verhard oppervlakte en de locatie(s) voor en wijze van waterberging nog niet uitgewerkt zijn. Uitgangspunt is dat al het hemelwater afkomstig van nieuw bebouwd/verhard oppervlak ter plaatse wordt geborgen en geïnfiltreerd. In de praktijk is dit ook goed mogelijk: water afkomstig van recreatieverblijven en van de verharding daaromheen kan eenvoudig worden geïnfiltreerd ter plaatse van het omringende onverharde terrein. Regenwater afkomstig van de paden, wegen en overige verhardingen op het recreatiepark (waaronder ook eventuele terrassen rond de recreatiewoningen) stroomt af naar de onverharde gronden rond de verharding. Voor de afvoer van hemelwater afkomstig van nieuwe bebouwing (centrale voorzieningen, recreatiewoningen, stacaravans) kan met eenvoudige voorzieningen in voldoende waterberging worden voorzien. Het water afkomstig van deze bebouwing kan bijvoorbeeld worden afgevoerd naar enkele laagtes/wadi's of ondiepe greppels. Ook de waterplas in het zuidelijk deel van het plangebied kan een rol spelen voor extra waterberging.

Omdat de exacte uitwerking van de plannen nog niet bekend is, is het nu nog niet mogelijk om aan te geven hoe hemelwater wordt geborgen en op welke locatie. Daarom is in de planregels voorzien in een voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting bepaalt dat het bebouwen en verhard van gronden uitsluitend is toegestaan indien wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang. Er is sprake van een voorziening van voldoende omvang als is voldaan aan de rekenregel van het waterschap. Dit betekent dat voor iedere vierkante meter extra bebouwing/verharding een waterbergingsopgave van 0,06 m³ geldt. Als een recreatiewoning van 100 m² wordt gebouwd, is daarvoor dus 6 m³ waterberging nodig.

De totale toename van bebouwing bedraagt maximaal circa 30.000 m². Daarmee is sprake van een totale waterbergingsopgave van circa 1.800 m³. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om volledig in deze bergingsopgave te voorzien.

4.10 Natuur

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd indien de werkzaamheden niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.10.1 Gebiedsbescherming

Natura2000

Binnen het plangebied of grenzend aan het plangebied zijn geen gronden aanwezig die behoren tot een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied is 'Kempenland-West', op circa 2,9 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de aanzienlijke afstand tot Natura 2000-gebieden, zijn directe effecten op voorhand uitgesloten. Indirecte effecten van verzuring en vermesting als gevolg van een toename van stikstofdepositie in de daarvoor gevoelige delen in Natura 2000-gebieden, zijn niet op voorhand uit te sluiten. Ten behoeve van dit plan is daarom onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden.³ De rapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De stikstofgevoelige habitattypen in het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' liggen op een afstand van ruim 8 kilometer. De stikstofdepositie is berekend voor de toename van het aantal recreatiewoningen en de toename van de oppervlakte aan (centrale) voorzieningen, inclusief de verwachte verkeerstoename.

Uit de berekeningen, uitgevoerd met AERIUS Calculator, blijkt dat op geen van de Nederlandse stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden een depositie plaatsvindt van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Significante gevolgen kunnen voor wat betreft stikstofdepositie worden uitgesloten op Nederlandse Natura 2000-gebieden.

De hoogste stikstofdepositiebijdrage op een Belgisch Natura 2000-gebied bedraagt 0,02 mol/ha/jaar. In België wordt een drempelwaarde van 3% van de kritische depositiewaarde van een voor stikstof gevoelig habitatype of leefgebied aangehouden. Als de door een Nederlands project of handeling te veroorzaken stikstofdepositie lager is dan of gelijk aan deze drempelwaarde, is er geen aantoonbaar schadelijk gevolg en is geen toestemming van het Belgisch bevoegd gezag vereist. De laagste kritische depositiewaarde voor gevoelige habitats bedraagt 429 mol/ha/jaar (België hanteert dezelfde kritische depositiewaarden als Nederland. 3% van deze waarde bedraagt 12,87 mol/ha/jaar. De bijdrage van de beoogde ontwikkeling is ruim lager dan deze drempelwaarde, zodat deze bijdrage naar Belgisch oordeel geen schadelijke gevolgen voor Belgische Natura 2000-gebieden zal hebben en is er dus geen toestemming van het Belgisch bevoegd gezag vereist.

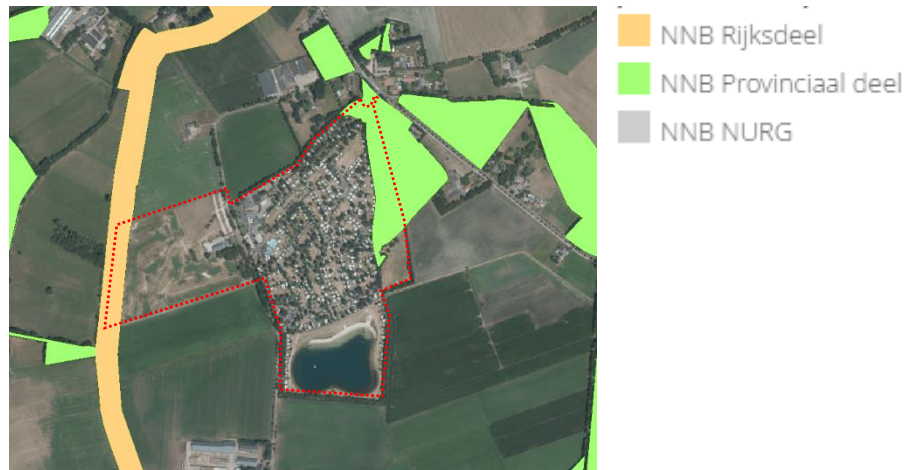
Uit het onderzoek blijkt dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief. De Wet natuurbescherming (onderdeel gebiedsbescherming) staat nadere besluitvorming dan ook niet in de weg.

Natuurnetwerk Brabant

Delen van het plangebied zijn aangemerkt als NNB-gebied. Hierna is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNB weergegeven. In dit plan is de planologische bescherming van het NNB verankerd door middel van enkelbestemmingen ('Natuur' en 'Bos') én een dubbelbestemming 'Waarde – Natuur Netwerk Brabant'.

³ Stikstofdepositieonderzoek uitbreiding recreatiepark De Achterste Hoef, Antea Group, 18 mei 2022

Aan de westrand van het plangebied, nabij de Aa of Goorloop, is herbegrenzing van de NNB voorzien, waarvoor toepassing wordt gegeven aan artikel 3.21 van de Interim omgevingsverordening (kleinschalige herbegrenzing). In paragraaf 3.2.2 is hier uitgebreid op ingegaan.



Ligging plangebied ten opzichte van NNB (Bron: provincie Noord-Brabant)

4.10.2 Soortbescherming

In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn
3. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Het plan voorziet in het toestaan van ruimere bebouwingsmogelijkheden binnen het bestaande bestemmings- en bouwvlak. De exacte uitwerking en situering van nieuwe bebouwing is nog niet bekend. Tevens is nog niet bekend op welke termijn de toename aan bebouwing gaat plaatsvinden. Zeer waarschijnlijk gaat dit gefaseerd plaatsvinden. Daarom is nog geen onderzoek is uitgevoerd. Ten tijde van de (voorbereiding van de) realisatie van de nieuwe bebouwing zal onderzoek (en eventueel nader onderzoek en het aanvragen van benodigde ontheffingen) plaatsvinden, zodat geen strijd ontstaat met de Wnb. Tevens dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect natuur geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.11 Archeologie

4.11.1 Beleid

Europees beleid

Het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed', kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen.

In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en in september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Rijksbeleid

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft daarbij zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 in werking treedt, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet niet zo maar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

4.11.2 Toetsing initiatief

Archeologisch onderzoek ontwikkelingen

De toename van de bebouwingsoppervlakte is toegestaan binnen de geldende bouwvlakken. Ter plaatse van de bouwvlakken zijn dubbelbestemmingen ten behoeve van archeologie conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' opgenomen. Hiermee zijn de archeologische (verwachtings)waarden beschermd. Ten tijde van de realisatie van de nieuwe ontwikkeling wordt aan de hand van deze dubbelbestemmingen beoordeeld of archeologisch onderzoek benodigd is.

Archeologische onderzoek golfbaan

Vastgesteld is dat er voor de aanleg van de golfbaan in 2013 op sommige plekken dieper is gegraven dan de als ondergrens vastgestelde 30 cm onder maaiveld en dat hieraan voorafgaand geen nader archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Er is besloten om alsnog onderzoek uit te voeren om de archeologische waarde van het gebied in voldoende mate te kunnen vaststellen. Het inventariserend archeologisch onderzoek bestond uit een verkennend archeologisch booronderzoek met veldkartering wat werd gevolgd door een beperkt waarderend proefsleuvenonderzoek.

Het waarderende proefsleuvenonderzoek heeft aangetoond dat ondanks het ontbreken van archeologische indicatoren in het booronderzoek een archeologische vindplaats aanwezig is. Deze is aangetroffen op de hoge Pleistocene afzettingen in het centrale en zuidelijke deel van het plangebied waar een vindplaats landschappelijk gezien het meest waarschijnlijk was. Het bodemprofiel was ter plaatse van de vindplaats echter zwaar beschadigd. De sporen bevinden zich in de C-horizont, in Jong Dekzand II, direct onder de geroerde bovengrond. Het is mogelijk dat de sporen gerelateerd zijn aan (een deel van) de oppervlaktevondsten die in het verleden op het terrein zijn gedaan, maar de aard van de sporen is op grond van wat er is aangesneden niet duidelijk. De vindplaats is in verticale zin slecht bewaard, maar kan zich verder uitstrekken naar het zuiden en het oosten. In de proefsleuven ten noorden hiervan zijn geen archeologische resten meer aangetroffen. Wel is aangetoond dat het bodemprofiel in de lagere delen beter bewaard zijn gebleven. Wel kan de verwachting ruimtelijk ingeperkt worden. De zones waarin de bodem is getoet, en er dus alleen nog een AC-profiel rest, kunnen in grote lijnen worden afgeschreven. Immers de kans dat zich binnen deze zones nog intacte archeologische vindplaatsen bevinden moet als gering worden geschat.

Het oorspronkelijke maaiveld evenals de daaronder liggende natuurlijke E-, B en/of BC-horizonten zijn verdwenen c.q. opgenomen in de moderne bouwvoor. Voor zowel het lager gelegen deel met holocene beekafzettingen als voor het hoger gelegen deel met pleistocene afzettingen waar het bodemprofiel tot in de C-horizont getopt is, zou de verwachting naar laag moeten worden bijgesteld. Voor de zone met pleistocene afzettingen en een (deels) intact bodemprofiel (E-, B en/of BC-profiel), blijft de verwachting onverminderd hoog. Deze gegevens zijn als uitgangspunt genomen voor het opstellen van een nieuwe verwachtingskaart.

Op basis van het selectiebesluit (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 12 januari 2018, opgenomen als bijlage bij deze toelichting) worden de conclusies uit het onderzoek gedeeld.⁴ Omdat er binnen het plangebied geen ingrepen meer zijn voorzien, buiten het regulier onderhoud aan de grasmat, en zolang het plangebied de huidige bestemming behoudt, lopen eventueel nog aanwezige archeologische waarden weinig risico op verstoring. Ze zijn hooguit kwetsbaar ter plaatse van de dieper liggende wastelands vanwege de geringe diepte onder het huidige maaiveld. Ook de plaats met de concentratie van oude vondstmeldingen is nu als een wasteland ingericht waarvoor het bouwlanddek is verwijderd tot aan de top van 'gele zand'. Om schade aan eventuele nog aanwezige archeologische vindplaatsen te voorkomen, is geadviseerd om het verlaagde wasteland in de zones met een hoge archeologische verwachting weer op te hogen tot het niveau van het omringende maaiveld.

Inmiddels heeft ophoging van de wastelands plaatsgevonden, zodat schade aan de archeologische laag wordt voorkomen. In dit bestemmingsplan is aan de gronden waar een vindplaats aanwezig is, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' gegeven. Op grond van deze dubbelbestemming is voorafgaand aan iedere bodemingreep (vanaf 0 m² en vanaf een diepte van 0 centimeter) archeologisch onderzoek verplicht. Hiermee is de vindplaats optimaal beschermd.

Conclusie

Ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde van de gronden zijn dubbelbestemmingen opgenomen.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Algemeen

Onder de noemer 'Modernisering Monumentenzorg' (MoMo) is de laatste jaren op rijksniveau een verschuiving ingezet van een objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte bescherming van cultuurhistorische waarden. Per 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de bescherming daarvan wordt omgegaan. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is gelegen in de regio Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingeestdheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

4.12.2 Toetsing initiatief

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische waarden van het plangebied onderzocht. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart ligt het plangebied in het archeologisch landschap van de Kempen.

⁴ Advies Archeologische Monumentenzorg 2018 – nr. 6, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 12 januari 2018

De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, de graslanden en de woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden.

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden aangezien er geen aantasting van deze waarden plaatsvindt. De uitbreiding van de bebouwing vindt namelijk plaats binnen (het bouwvlak van) het bestaande recreatiepark.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.13 Besluit milieueffectrapportage

4.13.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht:

- In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is.
- In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets wordt veelal de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Op 7 juli 2017 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wetswijziging heeft voor vormvrije m.e.r.-beoordelingen geen inhoudelijke gevolgen, maar heeft wel een procedurele verandering tot gevolg.

Het bevoegd gezag dient op grond van de wetswijziging namelijk voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpbesluit of ontwerpbestemmingsplan – net als bij ‘formele’ m.e.r.-beoordelingen - te besluiten of al dan niet een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Indien sprake is van een particuliere initiatiefnemer, dient deze een aanmeldnotitie in te dienen op basis waarvan het bevoegd gezag kan besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Indien het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is geldt geen verplichting tot het opstellen van een aanmeldnotitie.

4.13.2 Toetsing initiatief

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie opgenomen, die onder meer ziet op de aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen:

	Activiteiten	Gevalen	Besluiten
D10	De aanleg, wijziging of uitbreiding van: - skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; - jachthavens. - vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, - permanente kampeer- en caravanterreinen, of - themaparken.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.	De vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De Achterste Hoef is een recreatiepark met verblijfsrecreatieve voorzieningen en valt onder categorie D10. De drempelwaarden van het Besluit milieueffectrapportage worden niet overschreden door de verruiming van de bouw- en gebruiksregels in het nieuwe bestemmingsplan. Er is geen sprake van een uitbreiding of vergroting van het recreatiepark en de wijziging leidt niet tot 250.000 bezoekers of meer per jaar. Voor de activiteit geldt daarom geen formele m.e.r.-beoordelingsplicht. Omdat de activiteit wél is genoemd in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage dient desondanks te worden nagegaan of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen die aanleiding kunnen zijn voor het uitvoeren van een m.e.r.

Er is een aanmeldnotitie opgesteld, waarin de resultaten van de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn opgenomen.⁵ De aanmeldnotitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er, gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het verrichten van een milieueffectrapportage.

⁵ Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling De Achterste Hoef, Bladel, Antea Group, 10 mei 2022

5 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende bestemmingen gegeven.

5.1 Plansystematiek

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Deze hoofdstukindeling is conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels aangegeven maten moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 zijn de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en is bepaald voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

Aan de oostzijde van het plangebied is een perceel bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', overeenkomstig het geldend bestemmingsplan. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- een agrarische bedrijfsuitoefening;
- het behoud, herstel of de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden en kenmerken;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- agrarisch natuurbeheer.

De bouw- en gebruiksregels binnen deze bestemming zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'.

Bos

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is een aantal gronden binnen het plangebied bestemd als 'Bos'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- instandhouding van bos met de daarop afgestemde bosbouw, waaronder tevens wordt begrepen het beheer en het onderhoud van het bos;
- instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden;
- zandpaden ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik en/of onderhoud en beheer;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van 2 meter.

Groen – Landschappelijke inpassing

De gronden die onderdeel zijn van de landschappelijke inpassing van het recreatiepark zijn bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Het gaat om de houtwal met boombeplanting rond de plas in het zuidelijk deel van De Achterste Hoef en om de gronden rond de golfbaan die worden gebruikt voor landschappelijke inpassing. De gronden met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' zijn hoofdzakelijk bestemd voor:

- groenvoorzieningen en landschappelijke inpassing van gebouwen en gronden;
- bermen en beplanting;
- paden.

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van 2 meter.

Natuur

De bestaande natuurgronden in het westelijk deel van het plangebied (in de omgeving van de Aa of Goorloop) en de gronden die hier worden ingezet voor natuurcompensatie zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'. De gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor:

- het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarden en/of ecologische waarden;
- instandhouding van bos met de daarop afgestemde bosbouw, waaronder tevens wordt begrepen het beheer en het onderhoud van het bos;
- waterlopen en waterpartijen.

Op de gronden waar landschappelijke inpassing plaatsvindt, is de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschappelijke inpassing' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor groenvoorzieningen en voor de landschappelijke inpassing van gebouwen en gronden.

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van 2 meter.

Recreatie - A

De gronden die deel uitmaken van Recreatiepark De Achterste Hoef zijn, overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014', bestemd als 'Recreatie – A'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemming zijn afgestemd op de beoogde ontwikkeling van het recreatiepark zoals beschreven in paragraaf 2.2 van deze toelichting. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat de gronden met de bestemming 'Recreatie – A' zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van één recreatief bedrijf. Vervolgens zijn in de bestemmingsomschrijving de verschillende onderdelen van dit bedrijf benoemd.

Toeristische en vaste standplaatsen

Voor het recreatiepark is in de planregels onderscheid gemaakt in toeristische standplaatsen (voor de plaatsing van kampeermiddelen) en vaste standplaatsen (voor de plaatsing of bouw van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf in de vorm van recreatieonderkomens (stacaravans/chalets/glampingtenten) en recreatiewoningen). Het aantal toeristische standplaatsen is – overeenkomstig het geldende bestemmingsplan – niet beperkt. Voor vaste standplaatsen geldt een maximum van 402 stuks, waarvan op maximaal 52 stuks een recreatiewoning mag worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten – standplaatsen' zijn geen toeristische of vaste standplaatsen toegestaan. Deze aanduiding ligt op de gronden ten westen van de Troprijt.

Toeristische standplaatsen

Volgens het begrip voor 'standplaats' in artikel 1 van de regels mag op een toeristische standplaats één kampeermiddel worden geplaatst. Een kampeermiddel is volgens het begrip 'kampeermiddel' in artikel 1 van de regels een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een ander voertuig voor recreatief nachtverblijf dat niet als bouwwerk wordt aangemerkt. Stacaravans/chalets worden aangemerkt als bouwwerk en vallen dus niet onder het begrip 'kampeermiddel'.

Vaste standplaatsen

Op een vaste standplaats is de plaatsing of bouw van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf toegestaan. In het begrip 'bouwwerk voor recreatief nachtverblijf' is onderscheid gemaakt in twee typen bouwwerken, gebaseerd op de verplaatsbaarheid ervan:

- Recreatieonderkomens zijn bouwwerken voor recreatief nachtverblijf die eenvoudig verplaatsbaar zijn. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om stacaravans/chalets en glampingtenten, die door hun aard en constructie snel (binnen één dag) verplaatst kunnen worden. Dergelijke bouwwerken worden over het algemeen elders gebouwd en worden vervolgens op locatie in één geheel geplaatst of kunnen daar eenvoudig in elkaar worden gezet.
- Recreatiewoningen zijn bouwwerken voor recreatief nachtverblijf die niet eenvoudig verplaatsbaar zijn. Hierbij gaat het veelal om gebouwen die ter plaatse worden gebouwd (in steen, hout of enig ander materiaal) en die niet in één geheel of in onderdelen kunnen worden verplaatst.

Overeenkomstig hetgeen in paragraaf 2.2 is beschreven, zijn op Recreatiepark De Achterste Hoef maximaal 52 recreatiewoningen toegestaan. Op de overige 350 vaste standplaatsen mogen uitsluitend recreatieonderkomens worden geplaatst. Als minder dan 52 recreatiewoningen worden gebouwd, dan mag op deze vaste standplaatsen een recreatieonderkomen worden geplaatst, mits het totale aantal van 402 stuks niet wordt overschreden. Recreatiewoningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatiewoningen'. Die aanduiding ligt op het noordelijk deel van de bestemming 'Recreatie – A' ten oosten van de Troprijt. Op de standplaatsen rond de plas, in het zuidelijk deel van de bestemming 'Recreatie – A', mogen dus geen recreatiewoningen worden gebouwd.

Recreatiewoningen en recreatieonderkomens

In de planregels zijn bouwregels opgenomen voor recreatiewoningen en voor recreatieonderkomens. In de markt is een trend zichtbaar waarbij deze bouwwerken een luxe uitstraling krijgen met een daarbij passende architectuur. Overkappingen zijn vaak geïntegreerd in het ontwerp van de recreatiewoning, zodat sprake is van een uniforme uitstraling. Om die reden is in de bouwregels geen onderscheid gemaakt in gebouwen en overkappingen: de oppervlakte van een recreatiewoning, inclusief daaraan verbonden overkappingen, mag maximaal 100 m² bedragen. Om een integratie van overkappingen en gebouw mogelijk te maken, is ook geen onderscheid gemaakt in de bouwhoogte: voor de recreatiewoningen en de daarmee verbonden overkappingen geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter. Voor recreatieonderkomens (bijvoorbeeld stacaravans/chalets) geldt een maximale oppervlakte van 70 m², inclusief aan het gebouw verbonden overkappingen. Daarnaast is per standplaats een klein bijgebouw toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3,2 meter en een oppervlakte van maximaal 6 m².

Overige functies

Naast standplaatsen zijn binnen de bestemming 'Recreatie – A' de volgende functies toegestaan:

- maximaal 2 trekkershutten;
- (centrale) functies ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- horecavoorzieningen tot een oppervlakte van maximaal 1.450 m², waarbij is bepaald dat deze horecavoorzieningen zowel voor gebruikers van de verblijfsrecreatieve voorzieningen als voor derden toegankelijk mogen zijn;

- groepsaccommodaties, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie' (westzijde Troprijt) en tot een oppervlakte van maximaal 1.250 m²;
- een pitch en putt-baan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pitch & putt' (westzijde Troprijt);
- maximaal twee bedrijfswoningen.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen en overkappingen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen, groepsaccommodaties, bedrijfswoningen (met bijbehorende bouwwerken) en recreatiewoningen is aangeduid op de verbeelding en mag niet meer bedragen dan 16.877 m². De oppervlakte aan recreatieonderkomens (eenvoudig verplaatsbare bouwwerken zoals stacaravans/chalets en glampingtenten) valt – net als in het geldende bestemmingsplan - niet onder deze maximale oppervlakte: de oppervlakte van deze onderkomens is beperkt door het toegelaten maximale aantal vaste standplaatsen in combinatie met de maximaal toegelaten bebouwingsoppervlakte per standplaats. In de bouwregels zijn specifieke bouwregels opgenomen voor

- bedrijfsgebouwen (waaronder groepsaccommodaties);
- bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken voor recreatief nachtverblijf (recreatiewoningen en recreatieonderkomens);
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels is onder meer aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Hieronder valt het gebruik voor permanente bewoning (behalve in de bedrijfswoningen). In de gebruiksregels zijn daarnaast voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het realiseren en instandhouden van de kwaliteitsverbetering van het landschap (bijlage 1 bij de regels), voor het realiseren en instandhouden van de natuurcompensatiemaatregelen (bijlage 2 bij de regels) en voor het realiseren van voldoende waterberging.

Waarde – Archeologie 1, 3, 4 en 6 (dubbelbestemming)

De gronden met een archeologische (verwachtings)waarde zijn bestemd voor 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 6'. De dubbelbestemmingen voegen ten opzichte van de enkelbestemmingen regelingen toe ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Voor bouwwerkzaamheden wordt pas toestemming verleend nadat de archeologische waarde van het betreffende gebied is vastgesteld en vaststaat dat de bouwactiviteiten geen schade aan kunnen brengen aan de aanwezige archeologische resten. De ondergrenzen voor archeologisch onderzoek verschillen per dubbelbestemming.

Waarde – Natuur Netwerk Brabant (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Natuur Netwerk Brabant' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden (Natuur Netwerk Brabant).

Waterstaat – Regionaal waterbergingsgebied (dubbelbestemming)

De voor 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied.

Waterstaat – Reservering waterbergingsgebied (dubbelbestemming)

De voor 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het mogelijk in de toekomst noodzakelijke gebruik om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan en deze bestemming strekt daarom mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan toegelicht. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de realisering van het project. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Troprijt 10, Bladel' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant en van Waterschap De Dommel. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een nota vooroverleg, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In de nota is aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de vooroverlegreacties.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Op 2 mei 2022 heeft de initiatiefnemer zijn voornemen toegelicht in een bijeenkomst met omwonenden. Er waren circa 25 bewoners van de Troprijt en de Bredasebaan aanwezig. Na een korte toelichting op het initiatief en het bestemmingsplan was er de gelegenheid voor het stellen van vragen. Naar aanleiding van de vragen zijn diverse regelingen en (onderzoeks)aspecten nader toegelicht. Van de informatieavond is een verslag gemaakt, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

6.2.3 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Troprijt 10, Bladel' heeft van 29 juli 2022 tot en met 8 september 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken had eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In de nota is aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de zienswijzen.

In diverse zienswijzen is aangegeven dat de eerder gehouden omgevingsdialoog als onvoldoende is ervaren. Naar aanleiding hiervan is een tweede dialoog georganiseerd, waarbij individueel is gesproken met de indieners van de zienswijzen. Bij deze gesprekken waren zowel de initiatiefnemer als de gemeente aanwezig. Tijdens de gesprekken zijn de plannen van de Achterste Hoef nader toegelicht en zijn de bezwaren van de indieners besproken. Naar aanleiding van de gesprekken zijn enkele aanpassingen in het plan doorgevoerd. Er is onder andere voorzien in een regeling die standplaatsen op de golfbaan uitsluit en in een regeling die recreatiewoningen uitsluitend op het noordelijk deel van het recreatiepark toestaat.

Daarnaast is de bestemming 'Natuur' deels gewijzigd in de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' en is de grondwal met boombeplanting in het zuidelijk deel van het recreatiepark bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing'. De aanpassingen die het gevolg zijn van de tweede dialoog zijn opgenomen in de nota zienswijzen.

Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. In de nota zienswijzen is hiervan een overzicht opgenomen.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 5 juli 2023 gewijzigd vastgesteld.