



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan de Rooye Asch 2013

Toelichting

Documenttitel: Bestemmingsplan de Rooye Asch 2013
Toelichting

Status: ontwerp ter vaststelling

Datum: 18 juni 2014

Projectnaam: De Rooye Asch

Projectnummer: 9X2399

Opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel i.s.m. Cocon Vastgoed

Referentie: 140198

Auteur(s): M. van Ginneken, M. ten Dam

Collegiale toets: J.W. Geuke

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door: J.W. Geuke

Datum/paraaf vrijgave:

de Rooye Asch 2013

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State	7
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.4 Geldende bestemmingsplannen	8
1.5 Ontwikkelingen in de directe omgeving	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Bebouwing en functies	9
2.3 Cultuurhistorische waarden	9
2.4 Archeologische waarden	10
2.5 Geomorfologische, aardkundige en natuurlijke waarden	13
2.5.1 Geomorfologische en aardkundige waarden	13
2.5.2 Ecologische waarden en natuurwaarden	13
2.6 Verkeersstructuur	14
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
3.1.3 Nota bevelere	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	17
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	18
3.2.3 Gebiedsagenda Brabant	19
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie-Plus	19
3.3.2 Structuurvisie Wolfsveld - Fuik	20
3.3.3 Cultuurhistorie	20
3.3.4 Beleidslijn antennes en zendmasten	20
3.3.5 Prostitutiebeleid	21
3.3.6 Archeologie	21
3.3.7 Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010 plus herzieningen	21
3.3.8 Structuurvisie iDOP Handel	23
3.3.9 Beleidsnotitie Uitgangspunten voor aanpak permanente bewoning	23
3.3.10 Beeldkwaliteitplan "De Rooye Asch"	23
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	25
4.1 Beleidsmatig	25
4.2 Ontwerpuitgangspunten	25
4.2.1 De Rooye Asch in ruimer verband	25
4.2.2 De Rooye Asch in de directe omgeving	26
4.2.3 Het terrein van de Rooye Asch	26
4.3 Hoofdpzset van de Rooye Asch	27
4.3.1 Inleiding	27
4.3.2 Opzet maximale uitwerkingsvariant	27
4.4 Ontsluiting	28
4.5 Beplanting en water	30
Hoofdstuk 5 Milieuaspecten	31

5.1	Bedrijven en milieuzonering	31
5.1.1	Inleiding	31
5.1.2	Bedrijventerrein de Fuik	31
5.1.3	Omliggende bedrijven agrarische en niet-agrarische bedrijven	32
5.1.4	Het recreatiepark als milieuhinderveroorzakende inrichting	32
5.1.5	Milieuhindergevoelige objecten nabij het recreatiepark	32
5.2	Geluid	33
5.2.1	Industrielawaai	33
5.2.2	Verkeerslawaaai	34
5.3	Geurhinder	36
5.3.1	Wet geurhinder en veehouderij	36
5.3.2	Situatie plangebied	36
5.3.3	Beoordeling	37
5.4	Luchtkwaliteit	37
5.5	Bodemkwaliteit	39
5.6	Externe veiligheid	40
5.6.1	Inleiding	40
5.6.2	Inventarisatie	41
5.6.3	Beoordeling en verantwoording	42
5.7	Waterhuishouding	43
5.7.1	Beleidskader	43
5.7.2	Situatie Rooye Asch	44
5.8	Milieueffectrapportage	46
Hoofdstuk 6	Juridische regeling	47
6.1	Inleidende regels	47
6.2	Bestemmingsregels	47
6.3	Algemene regels	49
6.4	Overgangs- en slotregels	49
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	51
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlagen

Bijlage 1	Actualisatie archeologisch onderzoek en selectiebesluit
Bijlage 2	Quickscan natuurwaarden, 2012
Bijlage 3	Verantwoording Verordening Ruimte
Bijlage 4	Integrale verkeersanalyse Rooye Asch, 2013
Bijlage 5	QRA Propaanreservoir nabij Rooye Asch
Bijlage 6	Besluit aanmeldnotitie
Bijlage 7	Economie
Bijlage 8	Planschaderisiconalyse
Bijlage 9	Exploitatieplan
Bijlage 10	Inspraakreacties 2008

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het recreatiepark 'Rooye Asch' ligt ten noordoosten van de kern Gemert en ten zuidoosten van de kern Handel aan de Haveltweg. De eigenaren-ontwikkelaars van het grootste deel van het park beogen een kwaliteitsimpuls voor dit park door middel van een totale sanering en herontwikkeling van het terrein, met enkele uitbreidingen aan de westzijde van het terrein.

De genoemde kwaliteitsimpuls heeft ook betrekking op een verbetering van zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving en landschappelijke inpassing van het recreatiepark. Een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig recreatiepark met de daarin gelegen recreatiewoningen is immers van groot belang voor de toekomstige exploitant van het park en is ook voor de gemeente van belang als toeristische locatie voor Handel in het kader van het gemeentelijk toeristisch-recreatief beleid.

Het recreatiepark beslaat momenteel circa 18 hectare. Beoogd wordt een doorgroei tot een recreatieterrein van circa 27 hectare, met maximaal 275 nieuwe verblijfseenheden en daarnaast handhaving van (maximaal) 62 bestaande verblijfseenheden. Dit bestemmingsplan is bedoeld om de sanering en herontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken.

1.2 Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 29 oktober 2009 eerder een bestemmingsplan met het bovenstaande doel vastgesteld. Tegen dit besluit is destijds beroep aangetekend. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 oktober 2011 uitspraak gedaan in deze zaak. Het besluit van de gemeente is toen vernietigd. Er zijn uiteenlopende beroepsgronden aangedragen. Het merendeel is ongegrond verklaard. Voor wat betreft de groenstrook aan de rand van het recreatiepark oordeelde de Afdeling dat de gemeenteraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De bestaande recreatieverblijven in de beoogde groenzone aan de rand van het recreatiepark waren in het bestemmingsplan niet toegelaten. Aangezien er geen voornemens bestonden tot onteigening, heeft de gemeenteraad heeft ter zitting erkend dat de desbetreffende bebouwing in het bestemmingsplan bij recht mogelijk had moeten worden gemaakt.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het bestaande recreatieterrein de Rooye Asch en de beoogde uitbreiding daarvan. De ligging van het plangebied is aangegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden tot het van kracht worden van het onderhavige bestemmingsplan de volgende bestemmingsplannen.

1. Bestaande gedeelte recreatiepark: bestemmingsplan "De Rooye Asch".
Vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2001, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 februari 2002.
2. Overige percelen: bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2006".
Overige percelen: bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2010".
Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2010. Onherroepelijk na uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 22 februari 2012 (vindplaats: 201007915/1/R3).

Voor het adres Peeldijk 46 is een initiatief verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel herziening oktober 2011. Dit bestemmingsplan is op 12 januari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De beroepstermijn is op 26 maart 2012 verlopen. Tegen het deelplan Peeldijk 46 is geen beroep ingesteld.

De gronden van de Rooye Asch zijn buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied gehouden. In de omgeving van het plangebied geldt inmiddels het bestemmingsplan Buitengebied 2010 dan wel de partiële herziening hiervan uit april 2010 of oktober 2011.

1.5 Ontwikkelingen in de directe omgeving

Aan de oostkant van het recreatiepark ligt het bedrijventerrein De Fuik, waar sprake is van een revitaliseringsopgave. De gemeente heeft voor dit gebied de structuurvisie Fuik-Wolfsveld opgesteld. Daarin wordt aangegeven dat de gewenste ontwikkeling van De Fuik tot een *agrarische poort* tot dusverre niet haalbaar is gebleken door gebrek aan investeerders.

Aansluitend aan de zuidgrens van het recreatiepark ligt een voormalige paardenhouderij (Peeldijk 46). Recentelijk is de bestemming gewijzigd ten behoeve van de ontwikkeling van circa 20 recreatiewoningen en een centrale recreatieve voorziening.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Pleistoceen zandgronden van Brabant. Deze gebieden behoren tot de oudst bewoonde gebieden van Nederland. Elders in de gemeente Gemert-Bakel zijn op dergelijke gronden bewoningssporen aangetroffen van de Federmessercultuur uit 11.000-9.500 voor Christus.

Het plangebied zelf komt voor het eerst op de kaart te staan in het midden van de veertiende eeuw, als er in Handel een kapel wordt gebouwd, gewijd aan Maria. Rond deze kapel ontstond een kleine agrarische gemeenschap. Vanuit Handel volgde vanaf het einde van de negentiende eeuw, begin twintigste eeuw, de ontginning van de woeste gronden van De Peel. Van agrarisch gebruik is pas in de loop van de twintigste eeuw sprake. Na de Tweede Wereldoorlog werd het gebied in gebruik genomen als camping en later ook als recreatiepark. Dit gebruik duurt tot op heden voort.

Het plangebied maakt landschappelijk gezien deel uit van een kantelende zone, gelegen aan de noordflank van het Brabants Massief, met het dalende Noordzeebekken ten westen ervan. Vanaf het Carboon wordt het gebied doorsneden door een stelsel van zuidoost-noordwest gerichte breuken, die het gebied in lage en hoge schollen, slenken en horsten verdelen. De belangrijkste slenk is de zogenaamde Centrale Slenk. De Peelrandbreuk, die bij Meijel in Noord-Limburg begint en via Bakel door de kern van Gemert naar Heesch verloopt, scheidt deze slenk van de oostelijk ervan gelegen Peelhorst.

Een ten oosten van de Peelrandbreuk verlopende breuklijn werd aanvankelijk de storing van Uden-Volkel genoemd. Deze breuk verloopt over Handel. Op basis van de jongste onderzoeksresultaten wordt deze breuklijn de 'Storing van Handel-West' genoemd. Deze storing vormt de westelijke begrenzing van de 'Horst van Handel', waarvan de net ten oosten van Odiliapeel verlopende 'Storing van Handel-Oost' de oostelijke begrenzing vormt. De 'Storing van Handel-Oost' vormt de westelijke begrenzing van een slenk, waarvan de oostelijke begrenzing wordt gevormd door de Storing van Milheeze.

De Rooye Asch is gesitueerd in een landschappelijk interessant gebied dat deel uitmaakt van de oude ontginningen, gelegen tussen enerzijds de occupatiezone van de dekzandruggen en beekdalen (Gemert/Handel/Mortel) en anderzijds tussen de grootschaligere verkavelingen van de jonge ontginningen. In hoofdstuk 4 wordt beschreven op welke wijze deze landschappelijke ligging is verwerkt in het ontwerp van het nieuwe recreatiepark.

2.2 Bebouwing en functies

Vandaag de dag is het plangebied in gebruik als camping annex recreatiepark. Op het terrein staan diverse recreatiewoningen in verschillende soorten en maten, speelveldjes en kampeervelden, een kinderboerderij en een aantal centrale voorzieningen. Het plangebied is deels bebost. De ontsluiting vindt plaats via de Haveltweg. Separaat bij dit bestemmingplan is een inventarisatie beschikbaar.

2.3 Cultuurhistorische waarden

Via de website www.kich.nl zijn in de omgeving van het plangebied de volgende monumenten aangetroffen:

- Rijksmonument: boerderij De Diepert, Peelweg (ligging ten zuidoosten van het recreatiepark);
- MIP-object: kapel, Haveltweg (ligging ten noorden van de Rooye Plas)

Voor het overige zijn er in en rond het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken of landschapselementen aanwezig.

2.4 Archeologische waarden

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Deze wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstoring ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en afwijkingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstoringende activiteit.

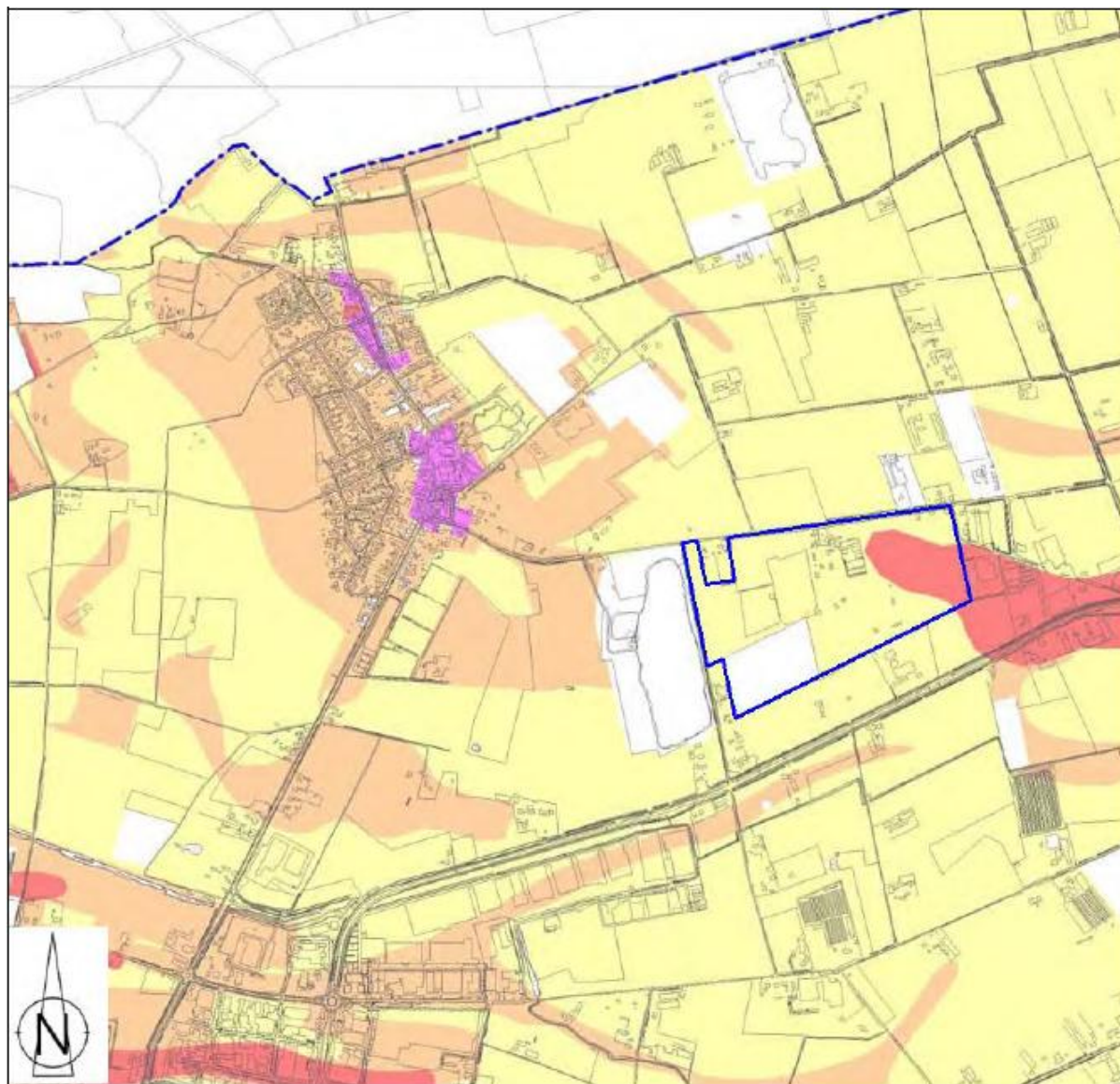
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, toetst de provincie Noord-Brabant niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden). Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de daarbij behorende archeologiebeleidskaart vastgesteld. Deze archeologie beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd. Op de archeologische beleidskaart worden 7 gebiedscategorieën onderscheiden. Afhankelijk van de categorieaanduiding én de oppervlakte van het projectgebied dient bij een grondbewerkingen dieper dan 40 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Daarmee is het behoud van archeologische waarden zoveel als mogelijk veilig gesteld. Op grond van de gemeentelijk archeologiebeleidskaart vallen delen van het plangebied in gebieden met:

- gebieden met een archeologische waarde (cat. 1): betreft locaties met een monumentale status;
- gebieden met een archeologische waarde (cat. 2);
- gebieden met een hoge archeologische verwachting dorpskern (cat. 3);
- gebieden met een hoge archeologische verwachting (cat. 4);
- gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (cat. 5);
- gebieden met een lage archeologische verwachting (cat. 6). Deze gronden hebben echter geen noodzaak tot verkennend onderzoek. Derhalve is geen beschermende maatregel in de regels opgenomen.
- gebieden zonder archeologische verwachting (cat. 7) liggen ook in het plangebied. Het gaat hierbij om gebieden waar de bodem als gevolg van ontgroningen, bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten verloren zijn gegaan of dat ze zodanig zijn aangetast dat onderzoek of bescherming niet nodig is.

Zie figuur 2.1 voor een uitsnede van de archeologiebeleidskaart. Het plangebied is met het blauwe kader aangegeven. Het oostelijk deel van het plangebied is aangewezen als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4). Hier geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een grotere oppervlakte dan 500 m² en een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld. In het zuidwesten van het plangebied worden geen archeologische resten verwacht (categorie 7). Hier gelden geen onderzoeksverplichtingen. Het overige deel van het plangebied is geel gekleurd op de archeologiebeleidskaart. Dit betreft een gebied met een lage archeologische verwachting. Ook voor deze gebieden geldt in principe geen onderzoeksplicht, tenzij een milieueffectrapportage verplicht is of het project onder de tracéwet valt.



Figuur 2.1: Uitsnede archeologiebeleidskaart Gemert-Bakel.

Archeologisch onderzoek

Om beter inzicht te verkrijgen in de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied is in 2008 een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek met grondboringen uitgevoerd [Ras J., 2009, Inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen (verkenkend) plangebied De Rooye Asch, gemeente Gemert Bakel. SOB-project 1506-0808 d.d. maart 2009].

Het onderzoek was gericht op de volgende aandachtspunten:

- de geologie en de landschapsgeschiedenis ter plaatse van het onderzoeksgebied, in relatie tot de bewoningsmogelijkheden in het verleden;
- de intactheid van de bodem ter plaatse van het onderzoeksgebied;
- de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden ter plaatse van onderzoeksgebied;

- de mate waarin mogelijk aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden door de uit te voeren inrichtings- en bouwwerkzaamheden met aantasting kunnen worden bedreigd.

De onderzoeksgegevens zijn in 2012 waar nodig bijgewerkt, zie Bijlage 1 (Ras J. & L.R. van Wilgen, 2012, Actualisatie Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (verkenkend) Plangebied De Rooye Asch, Handel, Gemeente Gemert-Bakel, SOB-project 1947-1202 d.d. maart 2012). Daarbij zijn het eerder uitgebrachte rapport van het bureauonderzoek (2008) en het eerder uitgebrachte rapport van het inventariserend veldonderzoek (2009) samengevoegd en zijn de landelijke (KNA 3.2) en plaatselijke beleidsveranderingen (Archeologieverordening Gemeente Gemert-Bakel, 2009) meegenomen.

Archeologische waarden ter plaatse

Ter plaatse van het onderzoeksgebied zijn twee geologische profielen aangetroffen:

- dekzand van de Formatie van Bortel op rivierafzettingen van de Formatie van Beegden;
- dagzomende rivierafzettingen van de Formatie van Beegden;

Ter plaatse van twee zones in het westelijke deel van het onderzoeksgebied hebben ontgroningen plaatsgevonden. Hier werd de bovenzijde van het profiel niet meer aangetroffen en werd ook geen podzolprofiel aangetroffen. Het maaiveld lag hier ook beduidend lager (minimaal 0,5 meter) dan het maaiveld ter plaatse van het overige deel van het onderzoeksgebied. In 36 boringen, verspreid over het onderzoeksgebied, was er sprake van de aanwezigheid van een podzolprofiel, of een restant daarvan. Deze boringen liggen verspreid binnen het onderzoeksgebied, met uitzondering van de twee ontgronde zones in het westelijke deel van het onderzoeksgebied. In een aantal boringen werd een verstoord bodemprofiel aangetroffen.

Ter plaatse van een aanzienlijk deel van het onderzoeksgebied kunnen archeologische sporen uit de Prehistorie (Laat-Paleolithicum, Mesolithicum, Neolithicum, Bronstijd en IJzertijd) tot en met de Nieuwe Tijd worden verwacht. Dit betreffen de zones waar geen ontgroningen hebben plaatsgevonden en waar het profiel niet verstoord is. Archeologische vindplaatsen uit de Prehistorie (Laat-Paleolithicum, Mesolithicum, Neolithicum, Bronstijd en IJzertijd) tot en met de Nieuwe Tijd kunnen dagzomend worden aangetroffen in de top van het dekzand van de Formatie van Bortel, of, wanneer deze dagzomend is, in de top van de Formatie van Beegden. Tevens kunnen archeologische vindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum worden aangetroffen in, of direct onder, de aangetroffen podzolhorizont. Het kan gaan om vindplaatsen met een in boringen herkenbare vondstlaag, maar vooral ook om vindplaatsen die alleen herkenbaar zijn aan de hand van grondsporen, of een lage vondstdichtheid. Deze verwachting is, op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens, op dit moment niet nader te specificeren. Hiervoor is de uitvoering van een inventariserend veldonderzoek noodzakelijk.

Mogelijke gevolgen

In het kader van de herontwikkeling van de Rooye Asch zullen recreatiewoningen worden gebouwd en wegen en paden worden aangelegd. De bodem zal daarbij tot een maximale diepte van circa 1 meter beneden het maaiveld worden verstoord. Door de geplande ingrepen kunnen archeologische sporen worden aangetast als gevolg van graafwerkzaamheden. Archeologische resten worden verwacht vanaf een diepte van 35 cm beneden maaiveld, in de intacte top van de Formatie van Bortel en/of de Formatie van Beegden. Binnen de zones waar op basis van het verkennend booronderzoek een (gedeeltelijk) intact bodemprofiel kan worden verwacht, kunnen archeologische vindplaatsen worden aangetroffen.

Veiligstellen archeologische waarden

Op grond van het gemeentelijk beleid heeft de gemeente besloten om de aanwezige archeologische waarden veilig te stellen ter plaatse van die plangebieden die een onverstoord bodem hebben. Hiertoe is het booronderzoek uit 2012 beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (zie bijlage 1). Op basis van dit advies heeft de gemeente op 6 mei 2014 een selectiebesluit genomen (zie bijlage 1). Voor de nog te beschermen gronden - zijnde een klein deel van het plangebied - wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Daarin is bepaald dat alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen of aanleggen in behandeling wordt genomen, een aanvrager eerst een rapport over een archeologisch onderzoek aan de gemeente dient te overleggen dat vervolgens door de gemeente zal worden beoordeeld.

Het veiligstellen van de archeologische waarden dient te gebeuren middels een archeologische begeleiding. Doel van de archeologische begeleiding is het inspecteren van de bodem op archeologische vindplaatsen tijdens niet-archeologische graafwerken. De definitieve onderzoeksstrategie dient te worden vastgelegd in een door het bevoegd gezag (gemeente Gemert-Bakel) goed te keuren Programma van Eisen, wat als voorschrift in de te verlenen vergunning dient te worden opgenomen.

2.5 Geomorfologische, aardkundige en natuurlijke waarden

2.5.1 Geomorfologische en aardkundige waarden

Het terrein van het recreatiepark is gelegen tussen twee peelrandbreuklijnen. Deze lijn is ook wel bekend onder de naam 'Storing van Handel-West'. Enerzijds is er een zone met rierzand en grind, anderzijds een zone met leem en zand met een zanddek. In het plangebied komen zogenaamde podzolgronden voor. Podzolgronden zijn ontstaan door een eeuwenlang proces van uitspoeling en inspoeling in leemarm dekzand.

2.5.2 Ecologische waarden en natuurwaarden

Ter bescherming van ecologische waarden en natuurwaarden is in Nederland een uitgebreid wettelijke stelsel tot stand gekomen. Dit stelsel heeft uiteraard ook invloed op de ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van de herontwikkeling van de Rooye Asch is dan ook onderzoek uitgevoerd naar de ecologische en natuurwaarden in het plangebied, en de invloed van die de herontwikkeling eventueel heeft op deze waarden.

Staro Bos- en natuurbeheer heeft in juli 2008 onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige ecologische en natuurwaarden. Het onderzoek bestond uit een bureaustudie en een veldbezoek. Dit onderzoek is in mei 2012 geactualiseerd.

De betreffende rapportage van 14 mei 2012 is opgenomen in Bijlage 2. In dit kader wordt volstaan met het beschrijven van de belangrijkste constatering en conclusies:

Constateringen

- Het plangebied ligt niet in de buurt van een Natura 2000 gebied of de Ecologische hoofdstructuur.
- In het plangebied komen meerdere soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet voor, namelijk flora, amfibieën en zoogdieren. Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling.
- Binnen het plangebied zijn mogelijk bomen (met holte) aanwezig die kunnen dienen als vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen (FFtabel 3). Met betrekking tot de verblijfplaatsen geldt dat deze alleen kunnen voorkomen in bomen met holtes. Deze kunnen overal binnen het plangebied voorkomen maar bevinden zich naar verwachting alleen in oude, dikke bomen. De beplanting wordt grotendeels behouden; naar verwachting treden er geen effecten op aan verblijfplaatsen. Bij kap van bomen met holtes dient vooraf bepaald te worden of deze door vleermuizen benut kunnen worden.
- Er dient bij het uitvoeren van de werkzaamheden altijd rekening te worden gehouden met de zorgplicht en het broedseizoen van vogels; broedende vogels mogen niet verstoord worden.

Conclusie

Als zodanig vloeien er uit de wetgeving geen beperkingen voort voor de beoogde bestemming. Uiteraard dient bij de werkzaamheden de algemene zorgplicht in acht te worden genomen, rekening houdend met de hiervoor aangegeven conclusies. Het is mogelijk dat, bijvoorbeeld ingeval van bomenkap, aanvullend onderzoek nodig is.

Bomen

Op het park staan diverse bomen, die behalve een natuurlijke functie ook een beeldfunctie vervullen en mede de beeldkwaliteit van het park kunnen bepalen. Waar mogelijk wordt ingezet op handhaving van bomen. In het park staan geen monumentale bomen.

2.6 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur rond de Rooye Asch is vrij eenvoudig te noemen (Witteveen+Bos, Verkeerskundige analyse de Rooye Asch, definitief, GMT24-1, 21 augustus 2008). Aan de noordzijde van de Rooye Asch ligt de Haveltweg. Dit is een erftoegangsweg waar een maximum snelheid van 60 km/u geldt en fietsverkeer op de rijbaan wordt afgewikkeld. Op de kruispunten met de Haveltweg is de voorrang niet geregeld, dus moet er aan verkeer van rechts voorrang verleend worden.

Door de bomen en beplanting is het zicht op de zijwegen niet altijd goed. Met verkeersborden wordt de weggebruiker geattendeerd op een gevaarlijk kruispunt. Aan de zuidkant van het studiegebied loopt de provinciale weg N272 (Peeldijk). Deze weg verbindt Gemert met onder andere Elsendorp en Boxmeer. De Peeldijk is ingericht als gebiedsontsluitingsweg waar een maximumsnelheid van 80 km/u geldt. Langs de Peeldijk zijn vrijliggende fietspaden aanwezig.

De Grintweg ligt tussen de Rooye Asch en de Rooye Plas. Ten oosten van bedrijventerrein De Fuik ligt de Oude Domptweg. Beide wegen zijn net als de Haveltweg ingericht als erftoegangsweg waar een maximumsnelheid van 60 km/u geldt. Fietsverkeer wordt op de rijbaan afgewikkeld.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid heeft onder meer de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water-)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter-)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven-)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's met concentraties van topsectoren (waaronder Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Voldoende recreatiemogelijkheden wordt genoemd als een van de voorwaarden voor het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland. Een vitaal en mooi landelijk gebied is van belang voor een goed leef- en vestigingsklimaat en voor recreatie en toerisme. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het versterken van het vestigingsklimaat. Daar horen ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen bij.

Voor de MIRT-regio Brabant en Limburg worden de volgende opgaven van nationaal belang onderscheiden:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de twee economische kernregio's, zo nodig door het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het versterken van de primaire waterkeringen;
- het samenwerken met decentrale overheden in generieke deelprogramma's voor water;
- het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS;
- een internationaal buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen mogelijk maken;
- onderzoek uitvoeren naar goederenvervoer over het spoor;
- onderzoek uitvoeren naar ruimtelijke en infrastructurele opgaven rond Greenport Venlo;
- het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens;
- het aanwijzen van voorkeursgebieden voor windenergie in het westen van Noord-Brabant.

In de regio Eindhoven is sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve woningopgave. Het vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers behoeft verbetering. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke vestigingsfactor.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De doorwerking van het ruimtelijk beleid wordt geregeld met een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de beleidsuitgangspunten in de diverse planologische kernbeslissingen (pkb) in principe alleen bindend voor het Rijk. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid staat een overzicht van de nationale ruimtelijke belangen in de vigerende pkb's. Ook is aangegeven waarvoor de bevoegdheid voor het stellen van regels per AMvB wordt ingezet. De inwerkingtreding van de AMvB vindt gefaseerd plaats. Voor deze ontwikkeling is met name de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aan de orde:

Motivering ex art. 3.1.6 lid 2 Bro

Per 1 oktober 2012 is in het Bro de (reeds in de SVIR aangekondigde) 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van dat plan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Daarbij moet worden beschreven op welke wijze, met betrekking tot onder meer bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en woningbouwlocaties, rekening is gehouden met de voorkeursvolgorde:

1. Voorziet de geplande ontwikkeling in een behoefte binnen de regio aan deze voorziening, woningen in dit segment of aan bedrijventerreinen binnen deze milieucategorie.
2. Als er wordt voorzien in een regionale behoefte, dan bij voorkeur hiervoor ruimte vinden binnen bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte, maar het niet mogelijk is om hiervoor ruimte binnen bestaand stedelijk gebied te vinden, dan bij voorkeur ontwikkelen op een locatie daarbuiten die ontsloten is door verschillende vervoerswijzen.

Voor zover een recreatieterrein moet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling is in dit geval feitelijk geen sprake van een nieuw recreatieterrein, maar van herstructurering van een bestaand terrein, met daarbij een relatief beperkte uitbreiding. In deze toelichting is nader aangegeven welke ruimtelijk-economische uitgangspunten en overwegingen aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen. De belangrijkste zijn: behoud en versterking van het recreatieve aanbod en werkgelegenheid, en gelijktijdig verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

Niettemin is ter motivering van de uitvoerbaarheid van het plan, zowel uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening als vanwege de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant, een nader onderzoek uitgevoerd, dat mede als verantwoording ex art. 3.1.6 lid 2 Bro kan dienen. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 7 van deze toelichting. Mede naar aanleiding van dit onderzoek is in dit plan het aantal recreatieverblijven beperkt, waarmee de conclusie van bedoeld onderzoek wordt opgevolgd.

3.1.3 Nota belvedere

De nota Belvedere heeft als doel de cultuurhistorische identiteit van Nederland sterker richtinggevend te maken bij de inrichting van de ruimte. Het Belvederebeleid hanteert daarbij een ontwikkelingsgerichte beleidsstrategie: 'behoud door ontwikkeling'. Deze strategie is toepasbaar bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland; zowel in het stedelijke en landelijke gebied als bij infrastructuur- en wateropgaven.

In de nota wordt een groot aantal zogeheten 'Belvederegebieden' aangewezen, waarvoor specifiek 'belvederebeleid' is gemaakt. De omgeving van de Rooye Asch maakt geen onderdeel uit van een Belvederegebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is in werking getreden op 1 januari 2011. Op deze datum zijn deel A en B van de Interimstructuurvisie ingetrokken. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' is in stand gebleven. De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn eveneens per 1 januari 2011 ingetrokken. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Er is aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. De wens is te komen tot een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Daarnaast is een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied van belang, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Hierbij heeft men aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centraals aan de randen van de steden).

Het bovenstaande is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Zie figuur 3.1 voor een uitsnede van de 'structurenkaart', horende bij de SVRO. De Rooye Asch bevindt zich binnen de rode cirkel. Het gebied is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied', niet ver van een gebied dat is aangeduid als 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies, die zich richten op de inwoners van die kernen.



Figuur 3.1: Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.

Bestaande bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen kunnen zich in beginsel verder ontwikkelen. De nieuwvestiging van bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen met een duidelijke gebondenheid aan het buitengebied is mogelijk op goed ontsloten locaties. Bij de ontwikkeling van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatieparken vraagt de provincie dat een bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd. Ontwikkelingen houden rekening met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven of woonfuncties. Daarom zijn in de primair agrarische gebieden bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen niet gewenst.

Het plangebied behoort tot het gebiedspaspoort 'Peelkern'. Het landschap ter plaatse bestaat uit het centrale gedeelte van het dekzandplateau van de Peelhorst. Het hoogveenontginningslandschap hier is ontstaan door de systematische ontginning van het veen. Hierdoor is een rationele verkavelingsstructuur ontstaan met ruimte voor uitgestrekte akkers en grootschalige bossen. De ambitie voor dit gebied bestaat uit een gebiedsgerichte ontwikkeling, waarbij de mogelijkheden voor intensieve vormen van landbouw, van natuur, landschap, leefbaarheid en water worden verbeterd en waarbij de milieudruk afneemt. Ook het beschermen en ontwikkelen van cultuurhistorische waarden en ecologische waarden is een ambitie van de provincie.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te bereiken. In de verordening heeft de provincie de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie en ander provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op (de inhoud van) bestemmingsplannen. De verordening is een juridisch bindend instrument.

Niet alle onderwerpen lenen zich voor opname in de verordening; daarom heeft de provincie op basis van de provinciale belangen een selectie gemaakt van geschikte onderwerpen. In het algemeen zijn dit onderwerpen met een zwaarwegend provinciaal belang en heldere criteria. Deze onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;

- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De volgende onderwerpen zijn voor dit project van belang: bevordering van ruimtelijke kwaliteit en niet-agrarische activiteiten buiten het stedelijk gebied.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1). De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording. Dit moet worden gezien als een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. De verordening geeft aan op welke punten een ruimtelijke ontwikkeling nader gemotiveerd moet worden, zoals gevolgen voor bijzondere waarden en kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij wordt overigens onderscheid gemaakt in ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en overige ontwikkelingen.

Niet-agrarische activiteiten buiten het stedelijk gebied

Het plangebied ligt in 'agrarisch gebied', maar niet in een 'landbouwontwikkelingsgebied', 'vestigingsgebied glastuinbouw' of 'groenblauwe mantel'. In deze gebieden zijn niet-agrarische ontwikkelingen slechts onder voorwaarden mogelijk (artikel 7.11). Voor recreatiewoningen gelden aanvullende en afwijkende regels (artikel 7.14). Een bestemmingsplan kan voorzien in de uitbreiding van een complex van recreatiewoningen, mits er geen sprake is van meer dan 300.000 overnachtingen per jaar. Dit is hier het geval, daarbij uitgaande van het maximaal aantal bestaande en nieuwe recreatiewoningen en de actuele gemiddelde slaappleatsbezettingsgraad voor huisjescomplexen: 35% (CBS, 2011). Daarnaast dient de toelichting van het plan een verantwoording te bevatten over een aantal aspecten.

In deze toelichting wordt reeds op een groot aantal van deze aspecten ingegaan. Dit geldt overigens ook voor de verantwoording ex artikel 3.1 van de verordening. Ten behoeve van de voorbereiding en toetsing is in Bijlage 3 van deze toelichting een samenvattende verantwoording opgenomen. Daar waar echter rechtstreeks naar een paragraaf in deze toelichting kan worden verwezen is volstaan met een verwijzing naar die betreffende paragraaf.

3.2.3 Gebiedsagenda Brabant

In de Gebiedsagenda Brabant worden plannen van verschillende overheden op elkaar afgestemd. Het gaat hierbij over thema's als ruimte, verstedelijking, werken, natuur en verkeer en vervoer. De Gebiedsagenda heeft geen formele status en bevat geen nieuw beleid, maar is een doorvertaling van het nationale en regionale ruimtelijke beleid. Het is een 'levend' document, dat periodiek wordt geactualiseerd. De Gebiedsagenda is bedoeld om, op basis van gedeelde integrale gebiedsopgaven, de samenwerking tussen de partners te structureren en de ruimtelijke investeringen goed op elkaar af te stemmen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie-Plus

De 'Structuurvisie Plus Gemert-Bakel, strategie, visie en actieprogramma voor vernieuwend platteland' (gemeente Gemert-Bakel met medewerking van Buck Consultants International, vastgesteld 27 mei 2004) is een afwegingskader, gericht op het sturen van veranderingen in de gewenste omgeving. De hoofddoelstelling van de Structuurvisie Plus luidt: het behouden van ten minste het huidige niveau en de kwaliteit van het voorzieningenniveau, de economische dynamiek en de ruimtelijke basiskwaliteit met hun specifieke mogelijkheden. Dat betekent het herstellen van oude waarden en het ontwikkelen van nieuwe elementen om een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te creëren waar mensen willen en kunnen werken en wonen.

In de Structuurvisie Plus wordt gesproken over drie pijlers: economie, leefbaarheid en ruimte. In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn met name de pijlers economie en leefbaarheid van belang. Zoals in het vervolg van deze toelichting (hoofdstuk 4) wordt uitgelegd, vormen het verbeteren van de

economische rentabiliteit tezamen met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit primaire uitgangspunten van dit plan. Bij dat laatste gaat het zowel om de ruimtelijke kwaliteit op het park zelf, maar ook om een verbeterde groene afscherming rond het park, ten einde een betere inpassing in de landelijke omgeving te bewerkstelligen.

Voor zover het onderhavige bestemmingsplan raakt aan de doelstellingen van de structuurvisie, kan daarom worden geconcludeerd dat het plan met de structuurvisie in overeenstemming is.

3.3.2 Structuurvisie Wolfsveld - Fuik

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 25 april 2008 de Structuurvisie Wolfsveld-Fuik vastgesteld. Ten aanzien van Wolfsveld gaat het met name om een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Bij bedrijventerrein De Fuik gaat het om een herstructurering en herontwikkeling van een locatie met een agrarisch verleden, waar zich inmiddels ook niet-agrarische bedrijven hebben gevestigd. De structuurvisie vormt de planologisch-juridische basis voor de herstructurering van De Fuik en de uitbreiding van Wolfsveld. De structuurvisie geeft een integraal kader voor Wolfsveld en De Fuik samen op een hoger schaalniveau. Daarnaast geeft de visie aan welke effecten ontstaan als gevolg van voorgestelde ingrepen en uitbreidingen op de bestaande bedrijventerreinen. De structuurvisie vormt tevens de basis voor overleg en afstemming met de provincie Noord-Brabant.

Voor dit plan is de structuurvisie met name van belang in het kader van een adequate milieuzonering. Op grond van de huidige milieucategorisering (zowel ten aanzien van Wolfsveld-Fuik als De Rooye Asch) kunnen beide ontwikkelingen naast elkaar plaatsvinden. Daarbij wordt opgemerkt dat de verblijfsrecreatieve functie van de Rooye Asch niet nieuw is, maar ook reeds mogelijk was op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan. Een verdere beoordeling op dit punt is niet mogelijk aangezien ontwikkelingen ter plaatse van Wolfsveld-Fuik tot op heden geen concreet stadium van planvorming hebben bereikt en daar vooralsnog ook geen zicht op is.

3.3.3 Cultuurhistorie

De aanwezigheid van cultuurhistorische waarden vergroot de herkenbaarheid en diversiteit van de stedelijke omgeving. Cultuurhistorische waarden betreffen onder andere historische structuren, historische bebouwing, monumenten, archeologie en groen en/of landschappelijke elementen. De cultuurhistorische waarden worden in de lagenbenadering beschouwd als de eerste laag. Dat wil zeggen dat het een onomkeerbaar proces is: iets wat verdwijnt, kan niet meer worden hersteld.

Cultuurhistorische elementen dienen dan ook in een vroeg stadium in beeld te worden gebracht en in de beoordeling van bouwplannen te worden meegenomen. In dit plan wordt met name ingegaan op de bescherming van (eventuele) archeologische waarden. Daar waar op voorhand niet zeker is of waarden verloren (kunnen) gaan wordt in het plan een waarborgende regeling opgenomen. Hierbij dient in het kader van een te verlenen omgevingsvergunning een archeologische rapportage te worden ingediend. Zie ook de paragrafen 3.3.6 en 2.4. Daarnaast wordt met dit plan - zoals eerder gezegd - een verbeterde landschappelijke inpassing mogelijk gemaakt.

3.3.4 Beleidslijn antennes en zendmasten

Op 27 januari 2000 is door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de beleidslijn inzake antennes en zendmasten voor mobiele telefonie gewijzigd vastgesteld. Hierin staan de stappen die moeten worden uitgevoerd bij een verzoek tot plaatsing van een antenne en/of zendmast voor mobiele telefonie. Van belang is het aantonen van de noodzaak van de antenne of de zendmast in verband met de vereiste dekking om mobiel telefoonverkeer binnen de gemeente en de directe omgeving mogelijk te maken, de locatie van de antenne ten opzichte van de omliggende bebouwing en de inpassing in de omgeving. Deze beleidslijn is als bijlage 1 bij de plantoelichting gevoegd.

3.3.5 Prostitutiebeleid

Op 31 augustus 2000 is de Nota Prostitutiebeleid Gemert-Bakel vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel. De nota bevat een weergave van de gevolgen van de wetswijziging tot opheffing van het algemeen bordeelverbod per 1 oktober 2000 en de regulering en beheersing van de exploitatie van prostitutie. Op dit moment is geen seksinrichting in de gemeente gevestigd. Gelet op het karakter van de gemeente Gemert-Bakel als plattelandsgemeente heeft de gemeenteraad het aantal seksinrichtingen en escortbedrijven op grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel beperkt tot één. Verstoring van de openbare orde en veiligheid, aantasting van het woon- en leefklimaat en toename van overlast en criminaliteit wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen. Op grond van de nota is een dergelijk bedrijf enkel buiten de bebouwde kom toegestaan, mits dit planologisch mogelijk is en exploitant in bezit is van een vergunning. In de regels van dit bestemmingsplan zijn seksinrichtingen gelet op het voorgaande uitgesloten.

3.3.6 Archeologie

Op welke manier de gemeente Gemert-Bakel rekening houdt met archeologische belangen is vastgelegd in het gemeentelijk beleid voor archeologie. Dit is vastgelegd in de gemeentelijke verordening archeologie (vastgesteld 28 januari 2010). Op de archeologiebeleidskaart zijn zeven verschillende gebieden aangewezen. Op basis van de bekende en verwachte archeologische waarden zijn deze gebieden aangewezen. Voor elk van deze gebieden is bepaald voor welke bodemverstoring ingreep een vergunning benodigd is. Bij de vergunningaanvraag wordt op grond van nader archeologisch onderzoek beoordeeld op welke wijze archeologische waarden kunnen worden behouden. Aan de vergunning kunnen verplichtingen worden verbonden, zoals het treffen van technische maatregelen of het doen van opgravingen. Voor een uitgebreide beschrijving van het beleid en de gebiedsspecifieke consequenties van dit beleid wordt verwezen naar paragraaf 2.4.

3.3.7 Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010 plus herzieningen

Algemeen

Hoewel het huidige recreatiepark (alsmede het gebied "De Fuik") geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied 2010, ligt het hier wel middenin. Het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2010 en heeft per 22 februari 2012 een onherroepelijke status. De plankaart geeft een indicatie van het omgevingsbeleid dat (mogelijk) ook voor het recreatiepark van belang is. Daartoe wordt nader ingegaan op de betekenis van de aanduidingen op de bestemmingsplankaart, zoals die gelden voor de gronden in de directe omgeving van het recreatiepark.

Hierna wordt ingegaan op enkele aanvullende aanduidingen op de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied 2010, en hun eventuele betekenis voor de uitbreiding van het recreatiepark.

Aanduiding "Extensiveringsgebied wonen".

Doel van de extensiveringsgebieden is het behouden en versterken van waarden op het gebied van water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie. Daarnaast is er ruimte voor wonen (op bestaande locaties), grondgebonden landbouw, kleinschalige en extensieve recreatie. Uitbreiding of vestiging van intensieve veehouderij is niet mogelijk.

Wonen in extensiveringsgebied wonen

Ter compensatie van sloop en het inleveren van milieurechten is de bouw van een extra woning mogelijk. Ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst is eveneens toevoeging van een woning mogelijk. Hieronder valt ook woningsplitsing met als doel behoud van beeldbepalende panden. Tijdelijke woonvoorzieningen ten behoeve van mantelzorg zijn toegestaan. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan. Verder is afwijking van de maximale maatvoering mogelijk afhankelijk van de ligging en na een uitgebreide omgevingstoets.

Recreatiebedrijf in extensiveringsgebied wonen

Bestaande recreatiebedrijven zijn positief bestemd en kunnen hun activiteiten blijven voortzetten. Op

vrijkomende agrarische locaties is het in principe mogelijk een nieuw recreatiebedrijf te vestigen. Ergo: de vestiging (c.q. uitbreiding) van een recreatiepark op een locatie die geen vrijkomende agrarische locatie (lees: agrarisch bedrijfsperceel) betreft, wordt niet zonder meer door dit beleid ondersteund.

Functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 15"

Dit betreft een beletteringsbedrijf (Peeldijk 42), behorende tot milieucategorie 1. De maximale zoneringsafstand bedraagt 10 m. In de praktijk betekent dit dat de beoogde ontwikkeling en uitbreiding van het recreatiepark niet wordt beïnvloed door eventuele milieuhinder vanwege het beletteringsbedrijf. Op het perceel van het beletteringsbedrijf is een bedrijfswoning aanwezig. De achtergevel van de bedrijfswoning ligt op 95 meter van de rand van het recreatiepark. Het recreatiepark heeft nog een groenstrook van 5 meter. De afstand van het recreatiepark ligt dus op 100 meter. Het bouwblok van dit bedrijf ligt mogelijk binnen de milieuhygiënische invloedssfeer van het recreatiepark. Het recreatiepark is een bestaand recreatiepark, zoals reeds planologisch vastgelegd in de voorgaande bestemmingsplannen.

Dubbelbestemming Leiding met aanduiding "Brandstofleiding" en "Gasleiding"

Nabij de Oude Domptweg (ten oosten van "De Fuik" lopen twee leidingen, te weten een (militaire) brandstofleiding en een aardgasleiding. Voor de militaire brandstofleiding 6" met de aanduiding -B- op de verbeelding geldt een bebouwingsvrije zone van 5 meter en een veiligheidszone aan weerszijden van de hartlijn van de leiding van 22 meter. Voor gasleiding met de aanduiding -G- geldt een bebouwingsvrije zone van 5 meter en geen veiligheidszone. Gelet op de in het bestemmingsplan aangegeven toetsings- en veiligheidsafstanden vormen deze leidingen geen belemmering voor de ontwikkelingen op/nabij het recreatiepark.

Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel herziening oktober 2011

Initiatieven die niet passen in het bestemmingsplan Buitengebied worden met halfjaarlijkse bestemmingsplan herzieningen verwerkt. Voor het adres Peeldijk 46 is een initiatief verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel herziening oktober 2011. Dit bestemmingsplan is op 12 januari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De beroepstermijn is op 26 maart 2012 verlopen. Tegen het deelplan Peeldijk 46 is geen beroep ingesteld.

Functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie - 16"

Op het adres Peeldijk 46 in Handel is een recreatiebedrijf gevestigd. Het perceel heeft de bestemming recreatie met de functieaanduiding specifieke vorm van recreatie 16. De bestemming recreatie is toegekend aan het te ontwikkelen vakantiepark aan de Peeldijk 46 in Handel waar de mogelijkheid wordt geboden voor recreatief dag- en nachtverblijf. De voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor een recreatiebedrijf gericht op recreatief dag- of nachtverblijf met de daarbij behorende voorzieningen, landschapsopbouw in de vorm van een groene erfinrichting, alsmede voorzieningen ten behoeve van parkeren, waterberging en -infiltratie en met dien verstande dat binnen de in kolom 1 opgenomen bestemmingsvlakken enkel de bedrijfsvorm is toegelaten welke in kolom 2 voor de betreffende locatie is aangegeven. De maximaal toegestane milieucategorie is de milieucategorie die in kolom 3 is opgenomen. Per bestemmingsvlak mag één bedrijfswoning aanwezig zijn, voor zover bestaand, met bijbehorende bijbouwen.

Adres	Activiteit	Cat.	Volgnr.
Peeldijk 46 Handel	Vakantiepark	3	16

Het bestemmingsvlak aan de Peeldijk 46 in Handel is bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden, waaronder wordt verstaan het bedrijfsmatig bieden van recreatief dag- of nachtverblijf en met dien verstande dat uitsluitend zijn toegelaten een totaal bebouwd oppervlak van maximaal 3600 m² waaronder:

- één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;
- 25 nieuwe recreatiewoningen met bijbehorende bouwwerken;
- centrale voorziening;
- een zorgpension.

3.3.8 Structuurvisie iDOP Handel

De gemeente Gemert-Bakel heeft de Structuurvisie iDOP Handel opgesteld. Het vertrekpunt voor het opstellen van de structuurvisie was meerledig. Er vinden grote veranderingen plaats op het platteland, zoals schaalvergroting en verdere concentratie van de landbouw en het ontstaan van nieuwe grondgebruikers. Dit leidt er in kleinschalige gebieden, zoals rondom Handel, toe dat de landbouw minder prominent wordt, het landgebruik versnipperd en het gevaar ontstaat van een minder eenduidig beheer van het landschap. Anderzijds is er veel dynamiek, nieuwe economische dragers, die kunnen leiden tot extra druk op het landschap, maar ook kunnen bijdragen aan een sterk landschapsbeheer. Aan deze veranderingen wenst de gemeente sturing te geven. Bovendien maken bewoners zich zorgen over de draagkracht van hun gebied, de sociale gevolgen van nieuwe activiteiten en de samenhang tussen de activiteiten, zodat gekozen is voor een sterk participatieve aanpak en een gecombineerde inzet van planvormen.

Ten aanzien van de Rooye Asch wordt gesteld dat de nieuwe plannen een kwaliteitsimpuls kunnen betekenen voor het gebied. Uiteraard dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, maar als het een fraai terrein wordt hoeft het niet helemaal weggestopt te worden. Een ander belangrijk aspect is de afwikkeling van het verkeer. Het streefbeeld is erop gericht de verkeersaantrekkende werking die van de Rooye Asch uitgaat, zo vorm te geven dat de verkeersdruk op het dorp minimaal is.

3.3.9 Beleidsnotitie Uitgangspunten voor aanpak permanente bewoning

Met de intrekking van het wetsvoorstel 'Vergunning onrechtmatige bewoning' heeft het kabinet aangegeven het beleid voor de bewoning van recreatiewoningen over te laten aan gemeenten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) verzoekt alle gemeenten dringend hierover beleidsregels vast te stellen, zodat er duidelijkheid is voor betrokkenen over het lokale beleid voor de recreatiewoningen. De gemeente Gemert-Bakel heeft dergelijk beleid eind 2004 vastgesteld.

In de beleidsnotitie 'permanente bewoning recreatieverblijven' is het gemeentelijke beleid voor de bestrijding van permanente bewoning van alle recreatiewoningen opgenomen. Hiermee wordt de recreatieve functie van de recreatieparken hersteld. Tegen bewoners die na de peildatum van 31 oktober 2003 hun recreatieverblijf zijn gaan gebruiken voor permanente bewoning, wordt handhavend opgetreden. In andere gevallen kan de gemeente overgaan tot het verlenen van een persoonsgebonden beschikking gegeven voor het permanent bewonen van een recreatieverblijf.

Voor enkele percelen binnen het plangebied is zo'n beschikking afgegeven. Op grond van de beleidsnotitie kan bij persoonsgebonden beschikking een onderscheid worden gemaakt tussen beschikkingen voor bepaalde tijd (variërend van 2 tot 5 jaar) en beschikkingen voor onbepaalde tijd. De persoonsgebondenheid van de beschikkingen houdt in dat deze niet kan worden overgedragen op derden. Ook vervalt de beschikking bij vertrek uit het recreatieverblijf. De gemeente heeft de intentie om te zijner tijd te bezien hoe een gedoogbeschikking voor permanente bewoning binnen dit plan kan 'meeverhuizen' naar een andere kavel, indien hierdoor een verhuisbeweging wordt bevorderd, waardoor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

3.3.10 Beeldkwaliteitplan "De Rooye Asch"

De ambitie van de gemeente is gericht op een duurzame ontwikkeling van het gebied 'de Rooye Asch'. Landschap, recreatie en bedrijvigheid gaan hand-in-hand. Voor het streefbeeld van het recreatiepark geldt dat de gemeente kiest voor versterking van de streekeigen architectonische kwaliteiten en karakteristieken. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling een monocultuur te realiseren door een zich herhalend bouwtype.

De belangrijkste principes zijn:

- een informele setting van hoofd- en bijgebouwen geclusterd rond een erf;
- het omringende landschap en de natuurlijke corridors in het terrein zijn tot op de voordeur zichtbaar en voelbaar.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Beleidsmatig

De gemeente Gemert-Bakel heeft voor de herontwikkeling van de Rooye Asch een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd. Hieronder staan puntsgewijs de belangrijkste zaken bondig geformuleerd.

Kwalitatieve verbetering van het recreatiepark

Onder een kwalitatieve verbetering wordt onder meer verstaan ruimere kavels en duurzame recreatiewoningen en recreatieve voorzieningen.

Tegengaan van permanente bewoning

De nieuwe beheerstructuur van de Rooye Asch moet permanente bewoning van recreatiewoningen tegengaan. Wel moeten door de gemeente verstrekte persoonsgebonden beschikkingen voor permanente bewoning worden gerespecteerd.

Behouden van het aantal recreatie-eenheden

Het aantal recreatie-eenheden neemt niet toe ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan (500). Om de kwaliteitsverbetering te realiseren is het aannemelijk dat er uiteindelijk minder recreatie-eenheden zijn op de Rooye Asch.

Uitbreiding van het recreatiepark

Uitbreiding van het recreatiepark met onder meer het aangrenzende gemeenteperceel is mogelijk, als de noodzakelijke kwalitatieve verbetering wordt gerealiseerd. Uitbreiding is nadrukkelijk niet bedoeld om meer recreatiewoningen dan nu reeds toegelaten te realiseren op het recreatiepark.

Inpassing in de omgeving

Door de herontwikkeling neemt de activiteit op en rondom het recreatiepark toe. De gevolgen voor de omgeving, zoals verkeer en landschappelijke inpassing, worden door de initiatiefnemer in kaart gebracht en zo veel mogelijk beperkt.

Nieuw bestemmingsplan

De initiatiefnemer stelt zelf een nieuw bestemmingsplan op en voert de bijhorende onderzoeken uit. De initiatiefnemer draagt hiermee zelf de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het plan. De gemeente adviseert, toetst en neemt uiteindelijk een besluit over het bestemmingsplan.

Grintweg

De Grintweg dient zijn huidige gebruik als ontsluiting van buurtschap de Peelvrienden richting Handel minimaal te behouden.

Rooye Plas

Het openbare karakter van de Rooye Plas moet worden behouden: de plas heeft een recreatieve functie voor Handel en omgeving en zal deze ook in de toekomst moeten behouden. Het gebruik van de plas door de waterskivereniging moet mogelijk blijven evenals het rondje wandelen om de plas.

4.2 Ontwerpuitgangspunten

4.2.1 De Rooye Asch in ruimer verband

De Rooye Asch is in ruimer verband een onderdeel van de eerste, meer informele ontginningsrand tussen de oude occupatiezone van Gemert en Handel en de latere grootschalige ontginningen van de Peel. Deze zone is divers met naast landerijen, bossen en verspreide bebouwing, ook complexen als huize Padua en omgeving. De zone volgt twee Peelrandbreuken. De Rooye Asch ligt ertussenin.

De Rooye Asch is in dit verband te zien als een ruimtelijke, verbindende eenheid in de zone tussen Gemert-Handel en de Peel. Ook de Rooye Plas en het bedrijventerrein De Fuik vallen daarbinnen. De Haveltweg en de Peeldijk (tweede oude lijnen met hoge cultuurhistorische waarde) vormen de grenzen. Ruimtelijk, functioneel en cultuurhistorisch is deze omgeving sterk verbonden met Handel. Verder is zij via verschillende recreatieve routes (lange afstandwandelpad, fietsroutes) onderdeel van het grotere recreatieve netwerk van de streek. Uitgangspunt voor het nieuwe recreatiepark is deze eenheid te versterken en te benutten als directe context voor de Rooye Asch. Naast het genereren van een eigen identiteit is het zoeken naar een verbondenheid met de omgeving van belang.

4.2.2 De Rooye Asch in de directe omgeving

De omgeving van de Rooye Asch is aantrekkelijk door de nabijheid van de landschappen van de oude occupatiezone en de grote heideontginningen (De Peel) en door de afwisseling van bos en velden in de directe omgeving. De bossen in de omgeving zijn onderdeel van de groene hoofdstructuur. Ecologische verbindingen zijn in de omgeving van de Rooye Asch niet geprojecteerd. Er zijn diverse recreatieve routes aanwezig dan wel geprojecteerd, onder andere over de Grintweg en langs de Oude Domptweg ter hoogte van De Fuik richting de landerijen en bossen van de Cleefs Wit. De Haveltweg kent een wandelpad van Handel tot de Rooye Plas. De Rooye Plas is de belangrijkste 'attractie' in de omgeving en geeft het gebied een bijzonder accent.

Bij het beeld van de Rooye Asch in haar omgeving zijn de plannen voor De Fuik en voor Wolfsveld betrokken. Bij De Fuik is opvallend de inzet om langs de Peeldijk een groene band te creëren met daarin opgenomen enkele erven. Dit in contrast met de grotere schaal van het bedrijventerrein. Bij het Wolfsveld ontstaat naast een grote eenheid bedrijvigheid een groot bedrijvenpark. In totaliteit ontstaat een beeld van grotere ruimtelijke eenheden aan de Peeldijk. De Haveltweg heeft een ander karakter: het vormt een groen lint met bebouwing en is direct verbonden met Handel.

De inzet is om de Rooye Asch landschappelijk en recreatief aan te sluiten op de omgeving. Er wordt vanuit de Rooye Asch aansluiting gezocht op wandelpaden in de omgeving. De Rooye Plas blijft een openbaar en vrij toegankelijk recreatiegebied voor onder andere de mensen uit Handel en omgeving. Met de voorgestelde voorzieningen aan de zijde van de Rooye Asch wordt mede beoogd een bijdrage te leveren aan de recreatieve functie van de plas.

4.2.3 Het terrein van de Rooye Asch

Het beeld van het terrein van de Rooye Asch wordt in zijn huidige vorm sterk bepaald door de beplanting met verspreid daartussen de huizen met hun tuintjes. De meest opvallende beplanting wordt gevormd door de hoge bomen in het oostelijk deel. Deze bomen zijn spontaan tot ontwikkeling gekomen op de arme zandgrond van de voormalige heide aldaar. De volwassen laanbeplanting is een opvallende lijn, ontstaan langs een eeuwenoud zandpad. De ondergrond van de Rooye Asch (bodem, reliëf, water) biedt weinig bijzondere aanknopingspunten: het terrein is vlak, droog en in grote delen voedselarm. In de omgeving van de Peelrandbreuken is er wel een kans op de aanwezigheid van wijstgronden. Uitgebreid onderzoek door het waterschap Aa en Maas heeft uitgewezen dat geen sprake is van wijstgronden op het terrein van de Rooye Asch.

Het ontwerpuitgangspunt voor het terrein van de Rooye Asch is de verspreide boombeplanting in het oostelijk deel en de laanbeplanting langs de voormalige waterloop zo veel mogelijk te handhaven. Het beplante karakter van het terrein wordt westwaarts voortgezet. Daarnaast wordt de invloedssfeer van de Rooye Plas vergroot door het binnenhalen van het water in het park.

4.3 Hoofdropzet van de Rooye Asch

4.3.1 Inleiding

Om de beoogde herinrichting in al zijn facetten te kunnen onderzoeken en beschrijven wordt in deze plantoelichting - en de mede daaraan liggende studies en onderzoeken - primair uitgegaan van een reëel mogelijke, maximale invulling. Op die manier ontstaat een beeld van hoe het park er uiteindelijk uit kan gaan zien en hoe de hiervoor genoemde (ontwerp-)uitgangspunten kunnen worden vertaald. Daarnaast is het beschrijven van een mogelijke uitwerkingsvariant noodzakelijk als basis voor het onderzoek en om voldoende duidelijk de motiveerbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan te kunnen beschrijven.

Het is evenwel gewenst om in het juridische plan (in de regels en de verbeelding) voldoende ontwikkelingsruimte te bieden voor andere uitwerkingsvarianten. Dat betekent dat de juridische regeling tot op zekere hoogte globaal en flexibel dient te zijn. Het bieden van flexibiliteit is noodzakelijk omdat de beoogde planperiode van het plan de maximale wettelijke termijn van tien jaar bedraagt. Gedurende de planperiode kunnen (en zullen) marktomstandigheden fluctueren én kunnen zich planologische omstandigheden voordoen, waarmee bij de inrichting dan rekening gehouden zal moeten worden. Te denken valt aan bijvoorbeeld aan een veranderende waterbergingsis of wijzigingen in het gemeentelijke ruimtelijk of recreatief beleid.

De in deze toelichting beschreven en verbeelde inrichting moet daarom niet worden gezien als een vast gegeven, of zijnde een definitieve uitwerkingsvariant, maar moet - als gezegd - worden beschouwd als een maximaal mogelijke invulling. Dit betekent dat op grond van het juridische plan ook andere uitwerkingsvarianten denkbaar zijn.

Uiteraard moet daarbij wél voldaan worden aan enkele harde uitgangspunten randvoorwaarden op het gebied van gebruik, bebouwing en inrichting. Zo moet onder meer altijd de groene rand gehandhaafd blijven, ligt de ontsluiting vast en moet een parkeervoorziening aan de zijde van (en uitkomend op) de Grintweg worden gerealiseerd. Daarnaast is bij het opstellen van de planregeling rekenschap gegeven van het feit dat de flexibiliteit niet zover mag gaan, dat de rechtszekerheid onvoldoende zou worden gewaarborgd. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de opgenomen maximale maatvoeringen, aantallen recreatiewoningen en uiteraard in de bestemmingsomschrijvingen.

4.3.2 Opzet maximale uitwerkingsvariant

De hoofdropzet van een reële (maximale) uitwerkingsvariant voor de Rooye Asch omvat in hoofdlijnen de volgende onderdelen:

- een duidelijk accent op de over het terrein lopende laanbeplanting;
- een voorzieningengebouw, centraal gelegen, bijvoorbeeld aan een uitbreiding van de plas;
- clusters van bebouwing in een hofjesstructuur, gesitueerd aan centrale ringwegen;
- waar mogelijk een robuuste groenzone rondom het park, die een adequate landschappelijke inpassing garandeert;
- waar geen groenzone aan de rand mogelijk is (bijvoorbeeld ter plaatse van bestaande recreatieverblijven) wordt gestreefd naar een tweedelijns groenzone, zodanig dat een groene uitstraling naar de openbare weg zoveel mogelijk wordt bevorderd; deze groenzone wordt dan buiten de bestaande particuliere percelen aangelegd;
- een zorgvuldige inpassing van de bestaande, particuliere recreatiepercelen met bijbehorende opstallen (met name in het noordoostelijk en zuidoostelijk deel van het plangebied).

In deze variant wordt de kern van de Rooye Asch gevormd door de centrale groene laan, het centrumgebouw en de plas. De centrumfunctie grenst aan de zwemwaterplas. Het water van de Rooye Plas is als het ware het recreatiepark in getrokken, waar het de vorm van een zwemplas met strand krijgt. Aan dit water worden de centrale recreatieve voorzieningen gesitueerd binnen één gebouw. Aan de randen van het recreatiepark komt een brede groenzone. Dit komt ten goede aan de landschapskwaliteit.

Het centrale complex kan ruimte bieden aan diverse voorzieningen die bij een groot recreatiepark horen, zoals een restaurant met terras, sport- en fitnessvoorzieningen, medische- en wellness-voorzieningen, voorzieningen voor kinderopvang/speelruimte, alsmede een centrale ruimte met receptie en servicebalie. Voorts wordt voorzien in een kleine supermarkt alsook detailhandel voor lokale ondernemers. Het daadwerkelijke aanbod aan voorzieningen zal worden gebaseerd op de vraag uit de omgeving en wordt gerelateerd aan de behoefte vanuit het park.

Het centrale complex is in principe voor een ieder toegankelijk. Het krijgt een prominente plek en is mede gezichtsbepalend voor het park en het water; het heeft een positie als een hoofdgebouw in een landgoed. De vormgeving en architectuur zullen op deze positie moeten aansluiten. Daarbij zal met name een streekeigen beeld geformuleerd worden. Er wordt voorzien in een parkeerruimte aan de rand van het park, aan de zijde van de Grintweg.

4.4 Ontsluiting

Planproces

In eerste instantie zijn vijf ontsluitingsroutes beschouwd voor de Rooye Asch (Witteveen+Bos, Verkeerskundige analyse de Rooye Asch, 21 augustus 2008). Vervolgens is een voorkeur uitgesproken voor een ontsluiting via de Grintweg. (Royal Haskoning, Verkeerskundige aanpassingen Grintweg, 27 augustus 2008). Tegen deze ontsluiting van de Rooye Asch via de Grintweg zijn diverse inspraakreacties ingediend tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan de Rooye Asch. Op basis van deze ingediende reacties is gezocht naar mogelijkheden in het ontwerp van het recreatiepark om de locatie van de ontsluiting te herzien. Mede onder invloed van de reacties in het kader van de Structuurvisie / IDOP Handel zijn twee alternatieven nader onderzocht. Spelregel uit de Structuurvisie / IDOP Handel is dat het verkeer gemakkelijk via de Peeldijk kan verlopen. Eén van deze alternatieven, ontsluiting via De Fuik, is gezien de ontwikkelingen en grondposities op De Fuik niet realiseerbaar. Dit heeft geleid tot een scopewijzing voor wat betreft de locatie van de in- en uitgangen van de Rooye Asch.

Onderzoek verkeerssituatie

Vanwege de gewijzigde keuzes voor de verkeersontsluiting is het onderzoek naar de verkeerssituatie rond de Rooye Asch geactualiseerd, Bijlage 4 (Royal HaskoningDHV, recreatiepark Rooye Asch Actualisering integrale verkeersanalyse, december 2013). Naast een prognose van de toekomstige verkeersintensiteiten wordt in het rapport onder andere ingegaan op de ontsluiting van het recreatiepark, de parkeersituatie en mogelijke maatregelen ter verbetering van de verkeerssituatie.

Hierbij zijn enkele zaken van aanvullend belang. In 2009 hebben wijzigingen plaatsgevonden in de invulling van het industriegebied 'De Fuik'. De ontwikkeling van de bezoekersintensieve 'Glazen Stulp' (aardbeienkwekerij op een kaasmakerij) is van de baan. Tot op heden is er geen concreet zicht op een andere invulling van De Fuik, die in het onderzoek daarom als autonome situatie is meegenomen.

Medio 2013 is voorts besloten om in dit plan uit te gaan van maximaal 275 recreatieverblijven.

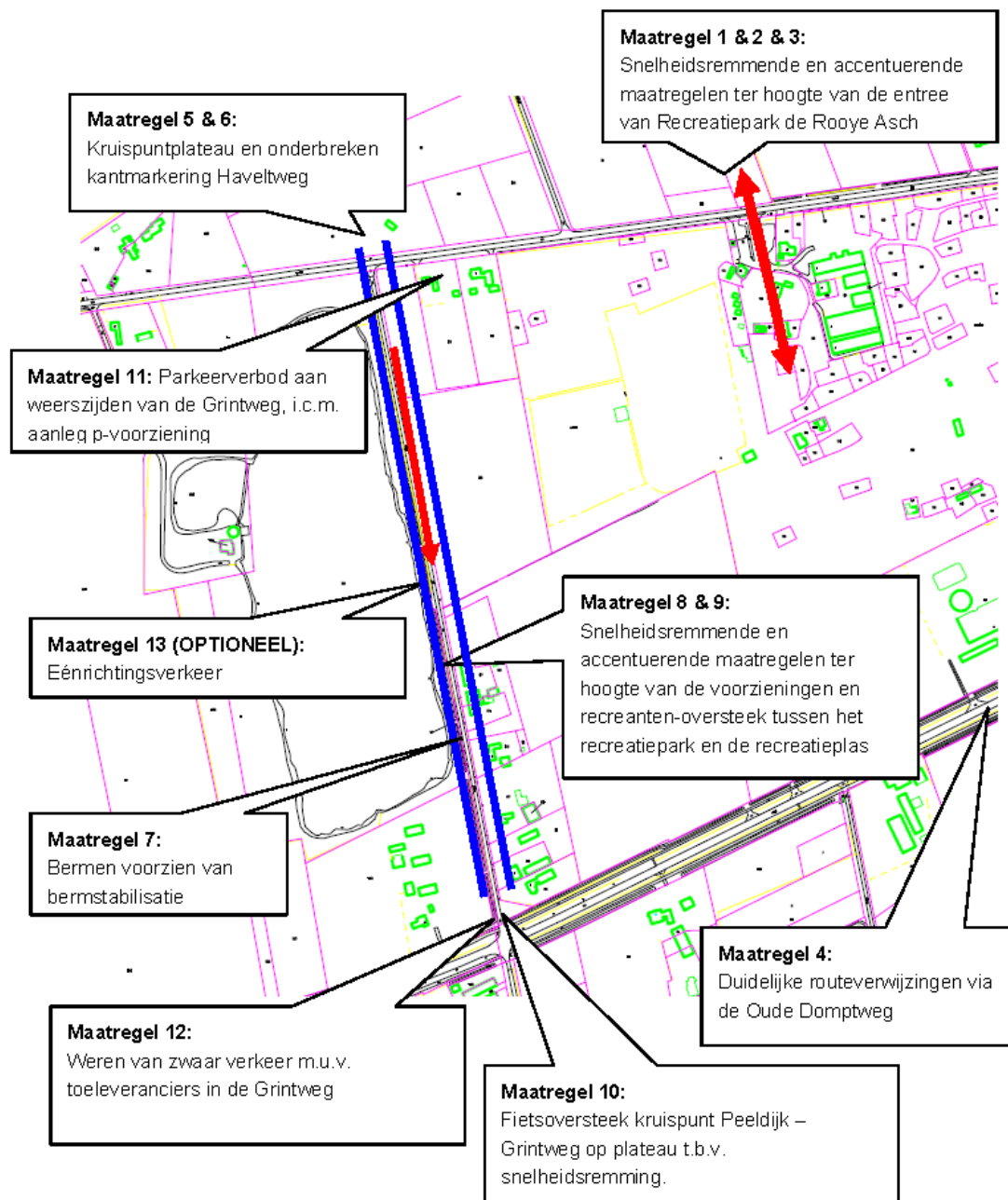
Ontsluiting, parkeren en verkeersmaatregelen

Zowel de in- als uitrit van het nieuwe recreatiepark wordt gesitueerd aan de Haveltweg, op de locatie van de huidige entree. Aan de Grintweg en aan de Fuik worden ontsluitingen gemaakt voor langzaam verkeer. Deze worden uitgevoerd als gebruikelijke wandel- en fietspaden. De ontsluiting aan de westzijde zal echter dusdanig worden ingericht dat deze dienst kan doen als (verplichte) calamiteitenontsluiting. Hulpdiensten kunnen in noodgevallen het recreatiepark dus ook via de Grintweg bereiken en weer verlaten.

Voor dagrecreanten wordt een nieuw parkeerterrein aangelegd aan de zijde van de Grintweg. Parkeren in de berm van de Grintweg is dan niet meer nodig. Voor de bezoekers van het recreatiepark worden parkeerplaatsen gereserveerd bij de recreatieverblijven zelf. Afhankelijk van de grootte van het recreatieverblijf komt er ruimte voor één, twee of drie auto's. Ook bij de centrale toegang wordt

parkeergelegenheid gehandhaafd. Eventueel kan het parkeerareaal op deze plek worden uitgebreid, indien het hiervoor genoemde nieuwe parkeerterrein aan de zijde van de Grintweg nog niet is gerealiseerd terwijl aanvullende parkeerplaatsen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de parkeervraag.

Er worden diverse verkeerskundige maatregelen getroffen om een goede en veilige verkeerssituatie te garanderen. Er komen duidelijke routeverwijzingen via de Oude Domptweg. Een overzicht van deze maatregelen staat in figuur 4.1.



Figuur 4.1: Voorgestelde verkeersmaatregelen de Rooye Asch.

4.5 Beplanting en water

Ten behoeve van de ontwikkeling van het park heeft een uitgebreide inventarisatie van het bomenbestand op de locatie plaatsgevonden. In totaal zijn er circa 4.000 bomen aanwezig, waarvan er in fasen circa 1.500 verwijderd zullen worden. Dit is om meerdere redenen noodzakelijk, zoals de slechte onderhoudstoestand van de bomen (als gevolg van slecht of niet snoeien in het verleden, of als gevolg van houtrot) en/of omdat het geen streekeigen beplanting betreft. Vanuit het perspectief van de inrichting zal worden beoordeeld welke bomen direct gekapt zullen worden en welke bomen voorlopig gehandhaafd worden (omdat ze bijvoorbeeld wel een goede sfeer op het park creëren).

In de keuze van de toe te voegen beplanting wordt in hoofdlijnen aansluiting gezocht bij hetgeen karakteristiek is voor deze locatie, hetgeen karakteristiek is voor de eerste ontginningen en hetgeen dat bijdraagt aan de waarde als vakantiepark. Zoals gezegd wordt daarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de reeds aanwezige beplanting.

Gestreefd wordt naar een (voornamelijk) landschappelijke beplanting met gerichte aanvullingen of accenten als het gaat om sierwaarde. Op diverse plekken aan de randen worden houtwallen toegepast. In een separate bijlage zijn de dwarsdoorsneden (profielen) opgenomen van de randafwerking van het terrein. Deze zijn opgesteld in samenwerking met de klankbordgroep Rooye Asch.

Door het graven van de zwemplas wordt voldoende water in het plan gebracht om te voldoen aan de wettelijke eisen voor berging. Door een koppeling van de plas met de Rooye Plas wordt de waterkwaliteit gegarandeerd. Elders in het plan wordt zorggedragen voor gescheiden waterafvoer. Regenwater afkomstig van daken en wegen zal direct geïnfiltreerd worden in de bodem. Voor opvang in tijden van grote regenval wordt voorzien in een aantal wadi's, die binnen het recreatiepark worden ingepast.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

5.1.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan hinder door bedrijven in algemene zin. Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder veroorzaken door onaangename geuren, lawaai, stof, trillingen of drukke verkeersbewegingen. Het is daarom wenselijk als bedrijfsactiviteiten of andere milieubelastende functies op een zekere afstand van woningen en andere hindergevoelige functies zijn gesitueerd. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hiervoor een handreiking opgesteld: de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. In tabel 5.1 zijn de richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De bedrijvigheid kan volgens de handreiking van de VNG ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de richtafstanden uiteen van 0 meter tot 1500 meter.

Milieucategorie	Richtafstanden tot 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 - 100 meter	30 - 50 meter
4	200 - 300 meter	100 - 200 meter
5	500 - 1000 meter	300 - 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

tabel 5.1: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie blijft een richtlijn, waarin in algemene zin richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Het kan daarom zinvol zijn om in specifieke situaties de bewuste bedrijven nader te beschouwen op hun bedrijfsactiviteiten. Het kan immers zo zijn dat een specifiek bedrijf er een andere bedrijfsvoering op nahoudt, waardoor de hinder minder is dan wat op grond van de VNG-publicatie wordt ingeschat.

Bovendien moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften hebben onder meer als doel de hinder voor de omgeving te reguleren en op een acceptabel niveau te houden. Deze voorschriften bieden daarom ook inzicht in de hindersituatie.

5.1.2 Bedrijventerrein de Fuik

De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven dat in de plannen tot herontwikkeling van De Fuik rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van het recreatiepark de Rooye Asch. Daartoe zal een adequate milieuzonering worden toegepast. Dit heeft als gevolg dat voor de planontwikkeling van de Rooye Asch in beginsel geen beperkingen gelden ten aanzien van milieuhinder vanwege De Fuik.

5.1.3 Omliggende bedrijven agrarische en niet-agrarische bedrijven

Inventarisatie van aanwezige bedrijven in de omgeving:

- Grintweg 7: Grondboorbedrijf. Milieucategorie 1 (10 m).
- Peeldijk 42: Beletteringsbedrijf. Milieucategorie 1 (10 m).
- Peeldijk 43: Intensieve veehouderij. Milieucategorie 4.1 (200 m).
- Peeldijk 46: Recreatiepark. Milieucategorie 3.1 (50 m).
- Peeldijk 55: Intensieve veehouderij. Milieucategorie 4.1 (200 m).
- Gagelweg 23: Intensieve veehouderij. Milieucategorie 4.1 (200 m).
- Haveltweg 66: Paardenhouderij. Milieucategorie 3.1 (50 m)

Met uitzondering van Peeldijk 52 (zie 5.2.2.) zullen de bedrijven met zekerheid geen belemmering vormen voor de ontwikkelingen op de Rooye Asch. Overigens zal de belemmering gezien vanuit Peeldijk 52 naar verwachting slechts zeer beperkt zijn, waardoor vanwege dit perceel geen problemen worden verwacht ten aanzien van de motivering van de ontwikkeling van de camping.

5.1.4 Het recreatiepark als milieuhinderveroorzakende inrichting

Het recreatiepark kan worden geacht te vallen onder SBI-code 552:

- Kampeerterrainen, vakantiecentra e.d. (met keuken).

De milieucategorie is 3.1. De bijbehorende afstanden bedragen:

- geur: 30 m;
- stof: 0 m;
- geluid: 50 m (continu);
- gevaar: 30 m.

De grootste afstand bedraagt derhalve 50 meter voor het aspect geluid. Op basis van van coderingen en indices zijn drie aandachtspunten te benoemen.

Continu geluid

De hinder op het aspect geluid wordt geacht meestal continu (dag en nacht) aanwezig te zijn (basisregel). Doorvertaald naar recreatieparken ligt een nuancering echter voor de hand. Het continue aspect van geluid hangt immers mede af van de aard van het recreatiepark, zoals:

- het wel of niet toegankelijk zijn voor auto's;
- de periode waarop auto's het terrein op of af kunnen;
- de aard van de kampeer- of verblijfsmiddelen;
- de aard van de recreatieve voorzieningen.

Potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking

Afhankelijk van de verkeersontsluiting kan de verkeersaantrekkende werking extra hinder veroorzaken voor de omgeving. Dit aspect is onder meer in landelijk gelegen gebied van belang. Maar ook hier geldt dat de feitelijke aard van het recreatiepark, gemiddelde verblijfsduur e.d. mede van belang is. Voor recreatieparken heeft de verkeersaantrekkende werken vrijwel uitsluitend betrekking op personenauto's.

Visuele hinder

Voor recreatieparken wordt uitgegaan van (potentieel) beperkte visuele hinder. De aard van het omliggende landschap speelt een grote rol bij het al dan niet bestaan van visuele hinder.

5.1.5 Milieuhindergevoelige objecten nabij het recreatiepark

Inventarisatie:

- Fuik 27: bedrijfswoning.
- Fuik 33: bedrijfswoning.
- Grintweg 1: burgerwoning.
- Grintweg 3: burgerwoning.
- Grintweg 7: bedrijfswoning.
- Grintweg 11: burgerwoning.

- Grintweg 15: burgerwoning.
- Grintweg 17: burgerwoning.
- Haveltweg 41: burgerwoning.
- Haveltweg 45: burgerwoning.
- Haveltweg 66: bedrijfswoning.
- Haveltweg 68: burgerwoning.
- Haveltweg 68A: burgerwoning.
- Haveltweg 74: burgerwoning.
- Haveltweg 76: burgerwoning.
- Peeldijk 42: bedrijfswoning.
- Peeldijk 43: bedrijfswoning.
- Peeldijk 46: bedrijfswoning.
- Peeldijk 52: burgerwoning.

Deze inventarisatie wordt gehanteerd in het kader van de milieuzonering en milieuonderzoeken.

5.2 Geluid

5.2.1 Industrielawaai

Met Industrielawaai wordt bedoeld de eventuele geluiden vanwege de binnen het inrichting plaatsvindende activiteiten en aanwezige installaties. De geluidbelasting vanwege deze activiteiten wordt bepaald en getoetst ter plaatse van de gevels van de woningen buiten de inrichting.

Nota geluid voor bedrijven

Voor bedrijven die vallen onder een Algemene Maatregel van Bestuur, de zogenaamde "AMvB-bedrijven", zijn standaard geluidsvoorschriften opgenomen in het besluit waaronder ze vallen. Voor de Rooye Asch geldt het Activiteitenbesluit. In gevallen waarin de opgenomen waarden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus, zoals ze zijn weergegeven in de geluidsvoorschriften behorende bij het besluit waaronder het bedrijf valt, niet aansluiten bij de Nota geluid voor bedrijven, kan het bevoegd gezag voor een inrichting bij 'maatwerkvoorschrift' passende grenswaarden stellen. In geval van een grote afwijking (> 6 dB(A)) tussen de grenswaarde gesteld in de AMvB en de gebiedswaarden zal de gemeente een maatwerkvoorschrift opstellen dat in overeenstemming is met de gebiedstypering. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe bedrijven. Bij nieuwe bedrijven zal de gebiedswaarde als ten hoogst toelaatbare geluidbelasting worden aangehouden. Voor bestaande bedrijven zal een bestuurlijke afweging moeten plaatsvinden om een passend maximaal geluidsniveau te bepalen.

Activiteitenbesluit

Aangaande de toetsing van de geluidbelasting vanwege de activiteit wordt aansluiting gezocht bij de beoordelingssystematiek zoals deze beschreven staat in het activiteitenbesluit. Deze schrijft voor dat de geluidimmissie getoetst dient te worden aan de grenswaarden van afdeling 2.8 (geluidhinder). De grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedragen 50 dB(A), resp. 45 en 40 dB(A) in de dag-, resp. avond- en nachtperiode.

Aangaande het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) wordt eveneens aansluiting afdeling 2.8 van het activiteitenbesluit. Deze vermeldt dat, ter plaatse van woningen, in eerste instantie getoetst dient te worden aan een van 70 dB(A) etmaalwaarde (70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode.

Geluidbelastingen

De belangrijkste geluidbronnen binnen de inrichting zijn:

- geluiden vanwege spelende kinderen en roepende bezoekers (met name nabij de speeltuin tussen woningen, de speeltuinen bij voorzieningencentrum, stemgeluiden op het terras en rondom de waterplas);
- muziekgeluid op het buitenterrein nabij het voorzieningencentrum (88 dB(A));

- technische installatie om en nabij het voorzieningencentrum;
- verkeersbewegingen (lichte voertuigen, middelzware voertuigen en zware vrachtwagens) op het terrein van de inrichting.

De geluidbelastingen zijn bepaald volgens de regels uit de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai" van 1999. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de waar te nemen geluiden (inclusief stemgeluiden, doch exclusief straffactor muziekgeluid) en de te toetsen geluidbelastingen (exclusief stemgeluiden en met inbegrip van een straffactor voor muziekgeluid op locaties waar het muziekgeluid waarneembaar is). De geluidbelasting zijn bepaald ter plaatse van alle in de omgeving gesitueerde woningen. De hoogste te verwachten geluidbelasting zijn hiernavolgend weergegeven:

I: waar te nemen geluiden (inclusief stemgeluiden, exclusief straffactor muziekgeluid)

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau:

- dagperiode: 53 dB(A) bij de woning aan de Haveltweg 45;
- avondperiode: 54 dB(A) bij de woning aan de Haveltweg 41 en 45;
- nachtperiode: 49 dB(A) bij de woning aan de Grintweg 15 en 17 en de Haveltweg 45;

Maximaal geluidniveau:

- dagperiode: 74 dB(A) bij de woning aan de Fuik 27 en de Haveltweg 68
- avondperiode: 76 dB(A) bij de woning aan de Fuik 27 en de Haveltweg 68
- nachtperiode: 73 dB(A) bij de woning aan de Haveltweg 41 en 45

II: te toetsen geluidsniveaus (exclusief stemgeluiden en met inbegrip van een straffactor voor muziekgeluid op locaties waar het muziekgeluid waarneembaar is)

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau:

- dagperiode: 50 dB(A) bij de woning aan de Grintweg 15;
- avondperiode: 44 dB(A) bij de woning aan de Grintweg 15 en 17;
- nachtperiode: 40dB(A) bij de woning aan de Haveltweg 41 en 45.

Maximaal geluidniveau:

- dagperiode: 60 dB(A) bij de woning aan de Haveltweg 45;
- avondperiode en nachtperiode: 56 dB(A) bij de woning aan de Fuik.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de te toetsen geluidsniveaus minder bedragen dan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit.

5.2.2 Verkeerslawaaai

Met verkeerslawaaai wordt bedoeld de geluidbelasting vanwege het verkeer in de omgeving van het plangebied ter plaatse van de (vakantie-)woningen binnen het plangebied.

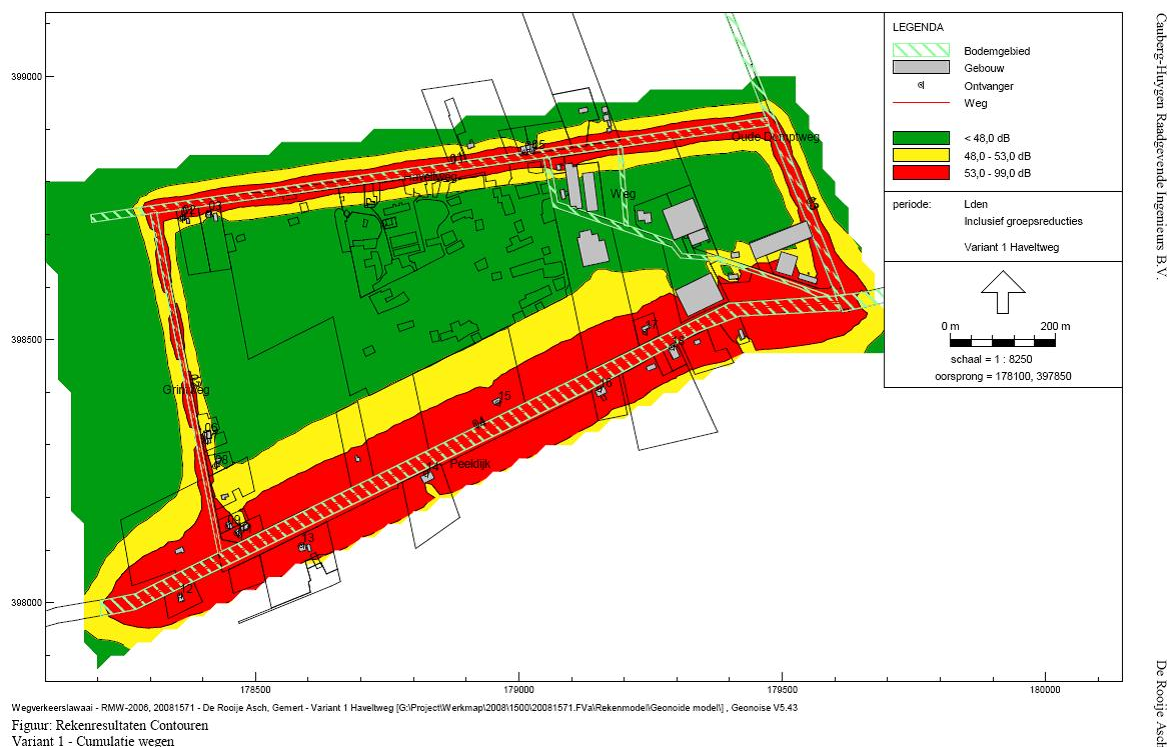
Wet geluidhinder

Volgens de Wet geluidhinder dient met betrekking tot de geluidbelasting van een weg de Europese dosismaat $L_{\text{day-evening-night}}$ (L_{den}) in dB te worden bepaald. De bepaling van L_{den} verloopt volgens het gestelde in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

De Wet geluidhinder geeft grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen alsmede aan de grens van geluidgevoelige terreinen binnen een zone. Deze grenswaarden gelden niet voor recreatiewoningen. Desondanks zijn de geluidbelastingen vanwege het wegverkeer ter plaatse van de voorziene recreatiewoningen toch bepaald en getoetst aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de maximale hogere grenswaarde (53 dB in een buitenstedelijke omgeving). Het plan leidt niet tot een fysieke wijziging aan de openbare wegen. De Wet geluidhinder voorziet dus in grenswaarden voor de geluidbelasting vanwege het wegverkeer ter plaatse van de bestaande woningen rondom het plangebied.

Geluidbelastingen

De gecumuleerde geluidbelastingen vanwege het verkeer zijn bepaald voor de vijf onderzochte varianten van de ontsluiting van het plangebied voor het jaar 2018 (zie paragraaf 4.4 onder 'planproces'). De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn gepresenteerd als contouren van de gecumuleerde (alle wegen samen) geluidniveaus. Zie figuur 5.1 voor de contouren van variant 1 (ontsluiting via de Grintweg). Hierbij moet opgemerkt worden dat de weergegeven geluidcontouren zijn bepaald op de initiële verkeerscijfers uit het rapport van 2008. Bij de definitieve verkeerscijfers uit het rapport van 2009 is rekening gehouden met verkeersmaatregelen, waardoor het merendeel van het verkeer via de Oude Domptweg rijdt. Daarom zullen de geluidbelastingen bij de Grintweg en het westelijke deel van de Haveltweg waarschijnlijk lager zijn dan weergegeven in figuur 5.1.



Figuur 5.1: Verwachte geluidbelasting verkeersvariant 1

Overeenkomstig de systematiek van hogere en maximale hogere grenswaarden (die weliswaar niet geldt voor recreatiewoningen) kunnen de resultaten als volgt worden geïnterpreteerd:

- geluidbelasting lagere 48 dB (groen): woningen kunnen zonder voorzieningen om de geluidbelasting te verminderen worden gebouwd;
- geluidbelasting tussen 48 en 53 dB (geel): woningen kunnen worden gebouwd, echter na een afweging over effecten, kosten en (bijvoorbeeld stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige) consequenties;
- geluidbelasting boven 53 dB (rood): er worden bij voorkeur maatregelen getroffen om de geluidbelasting te verminderen tot 53 dB of minder. Geluidbelastingen van meer dan 53 komen echter slechts voor in variant 1, aan de rand van het plangebied.

Het overgrote deel van het recreatiepark kent een geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer lager dan 48 dB. De hoogste geluidbelastingen komen voor aan de rand van het plangebied bij de Haveltweg. In het kader van de herontwikkeling van de Rooij Asch wordt aan de rand van het terrein een groenzone aangelegd. Nieuwe recreatieverblijven komen op minimaal 10 meter van de terreingrens. Daar bedraagt de geluidbelasting ongeveer 53 dB. Dit wordt aanvaardbaar geacht.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de verkeerssituatie noch de beoogde (lees: bestemde) ontwikkelingen op het park sinds 2009 significant zijn gewijzigd, waardoor het bestaande onderzoek uit 2009 voldoende actueel is.

5.3 Geurhinder

5.3.1 Wet geurhinder en veehouderij

De op 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij vormt het beoordelingskader voor vergunningverlening en bestemmingsplannen. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- diercategorieën, waarvan de geuremissie berekend wordt met behulp van geuremissiefactoren (met name intensieve veehouderij);
- diercategorieën, waarvan de geuremissie wordt bepaald basis van vaste afstanden (met name extensieve veehouderij).

Voor de intensieve veehouderij wordt de geurconcentratie uitgedrukt in aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (Ou_E/m^3). Op basis van de aantallen en diersoorten wordt het aantal odour units bepaald aan de hand van verspreidingsmodellen (V-stacks en V-gebied). Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden en binnen en buiten de bebouwde kom. De gemeente Gemert-Bakel is gesitueerd in het concentratiegebied Zuid. In de Wgv zijn voor geurgevoelige objecten de volgende grenswaarden opgenomen voor concentratiegebieden:

- binnen de bebouwde kom meer dan $3,0 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$;
- buiten de bebouwde kom meer dan $14,0 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$.

Volgens de definitie van 'geurgevoelig object' in de Wgv is een camping of recreatiepark een geurgevoelig object.

De Wgv maakt het mogelijk om gestoeld op een gebiedsgericht beleid binnen een in de wet bepaalde marge af te kunnen wijken van de geurconcentratienormen en/of afstandscriteria. De Wgv geeft de mogelijkheid om maatwerk te leveren door de normen of afstanden binnen een wettelijke marge voor een bepaald (deel-)gebied te wijzigen. Dit is geen verplichting, maar de gemeente kan gebiedsgericht geurbeleid (maatwerk) als sturingsinstrument gebruiken. De Wgv biedt de gemeenteraad de bevoegdheid om bij gemeentelijke verordening andere grenswaarden van toepassing te verklaren, met dien verstande dat in concentratiegebieden:

- binnen de bebouwde kom de grenswaarde niet minder bedraagt dan $0,1 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$ en niet meer dan $14,0 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$;
- buiten de bebouwde kom de grenswaarde niet minder bedraagt dan $3,0 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$ en niet meer dan $35,0 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$.

5.3.2 Situatie plangebied

Voor het bestemmingsplan van Camping de Rooye Asch zijn de geurcontouren in beeld gebracht. Voor de geurcontouren is alleen rekening gehouden met de veehouderijen die dieren hebben met geuruitstoot oftewel Odeur units.

Met de volgende bedrijven is rekening gehouden:

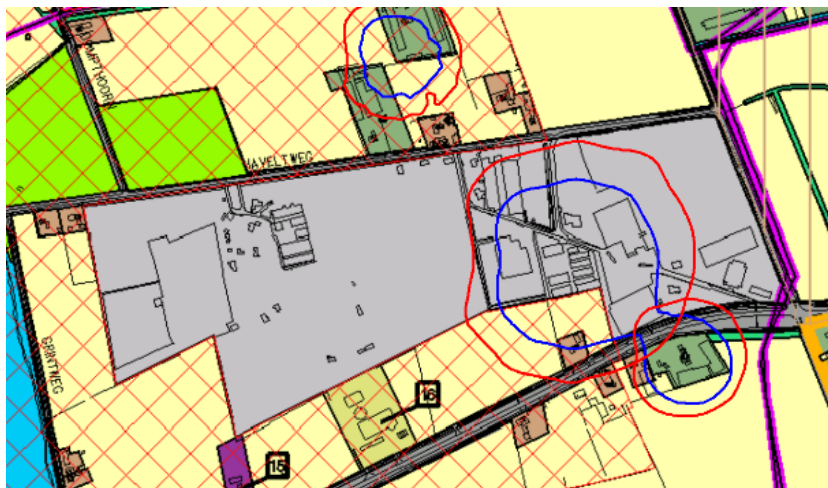
- Peeldijk 52, 39.100 Ou_E

Het bedrijf heeft geen dieren meer, de milieuvergunning is nog niet ingetrokken. Omdat het bedrijf een overbelasting heeft op omliggende geurgevoelige objecten is er gerekend vanuit middelpunt bouwblok.

- Peeldijk 55, 11.614 Ou_E

Het bedrijf heeft geen dieren meer, de milieuvergunning is nog niet ingetrokken. Omdat het bedrijf een overbelasting heeft op omliggende geurgevoelige objecten is er gerekend vanuit middelpunt bouwblok.

- Gagelweg 23, 12.600 Ou_E



Figuur 5.2: Geurbelasting.

Rood = voorgrondbelasting 14,0 ou_E

Blauw = achtergrondbelasting 26,0 ou_E

5.3.3 Beoordeling

Voor de camping is de voorgrondbelasting van de afzonderlijke veehouderijen bepaald en de achtergrondbelasting van alle veehouderijen gezamenlijk. In figuur 5.2 geeft de rode contour de voorgrondbelasting aan en de blauwe contour de achtergrondbelasting.

Voor de camping geldt de norm voor de voorgrondbelasting van 14 Ou_E en voor de achtergrondbelasting wordt een norm van 26 Ou_E aangehouden. In de bovenstaande afbeelding zijn de belastingen weergegeven. Uit de afbeelding blijkt dat de voorgrond belasting, de rode contour, maatgevend is voor de planvorming. Binnen deze contour mogen geen nieuwe geurgevoelige objecten worden opgericht.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden, waaraan Hoofdstuk 5, titel 5.2 "Luchtkwaliteitseisen" (bekend als de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit') is toegevoegd. Als gevolg van deze wijziging in de Wm is het Besluit luchtkwaliteit 2005 inclusief bijbehorende regelgeving ingetrokken. Sinds 15 november is het op grond van de 'Regeling niet in betekenende mate' niet meer nodig om luchtonderzoek uit te voeren voor woningbouwprojecten van 500 woningen of minder. Een dergelijke hoeveelheid wordt verondersteld niet meer dan 1% (0,4 microgram/m³) bij te dragen aan de luchtkwaliteit.

Er is door de Milieudienst van het SRE in 2006 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in de gemeente Gemert-Bakel. Uit het onderzoek (Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel, 18 mei 2006) blijkt dat geen sprake is van overschrijding van de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Voor het plangebied Rooye Asch heeft niettemin toch een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit plaatsgevonden. Een samenvatting hiervan is hieronder beschreven.

Wet luchtkwaliteit

Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) van de gewijzigde Wet milieubeheer bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' is in werking getreden op 15 november 2007, heeft betrekking op de luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en kan als volgt worden samengevat.

- indien aannemelijk is gemaakt dat grenswaarden niet worden overschreden bij realisatie van het plan, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van dat plan, zelfs niet

- indien het voorgenomen plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- indien aannemelijk is gemaakt dat bij realisatie van het plan de concentraties in de buitenlucht per saldo verbeteren of ten minste gelijk blijven vormt het aspect luchtkwaliteit evenmin een belemmering voor de realisatie van dat plan;
- indien één of meerdere grenswaarde(n) worden overschreden bij realisatie van het plan, dan kan het voorgenomen plan alsnog worden gerealiseerd indien het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de stof waarvoor grenswaarden worden overschreden;
- indien één of meerdere grenswaarde(n) worden overschreden bij realisatie van het plan én het plan wel in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de stof waarvoor grenswaarden worden overschreden, kan het plan alsnog worden gerealiseerd indien als gevolg van positieve effecten van het plan en/of als gevolg van met het plan samenhangende maatregelen de kwaliteit van de lucht (elders) zodanig verbetert dat per saldo geen verslechtering optreedt (dit is de zogenaamde saldobenadering).

De uitvoeringsregels voor de hiervoor omschreven beoordelingssystematiek zijn vastgelegd in de onderstaande Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen die eveneens sinds 15 november 2007 van kracht zijn:

- AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)';
- ministeriële Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)';
- ministeriële Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- ministeriële Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Naar aanleiding van de Wro-procedure dienen de gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht (art. 5.15, tweede lid van de luchtkwaliteitseisen).

Concentraties luchtverontreinigende stoffen

Om de gevolgen voor de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken zijn berekeningen uitgevoerd voor alle wegen met behulp van standaardrekenmethode 2. In de berekeningen zijn de emissies van het verkeer in de omgeving van het plangebied (incl. het plangebonden verkeer) en de achtergrondconcentraties betrokken. Hiervoor is het model Geo-STACKS (v1.10) gebruikt. Berekeningen zijn uitgevoerd voor de autonome situatie voor elke weg in de omgeving van het plangebied en met dat verkeersscenario dat voor de betreffende weg de grootste verkeersaantrekkende werking geeft. Berekeningen zijn uitgevoerd voor 2008, de uitgangssituatie, en de prognostische jaren 2010 en 2018.

Berekeningen zijn uitgevoerd voor de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ en voor het aantal dag per jaar dat de 24-uursgemiddelde grenswaarden van 50 µg/m³ wordt overschreden. De gepresenteerde resultaten voor PM₁₀ zijn exclusief de zeezoutcorrectie. De overige grenswaarden zijn minder kritisch.

Tabel A: met resultaten Peeldijk, Gemert

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	Overschrijdingsdagen PM ₁₀ (#/jaar)
2008 autonoom	23,82	28,98	26
2010 autonoom	19,94	27,36	22
2010 versie 5	20,67	27,49	22
2018 autonoom	15,32	26,66	19
2018 versie 5	15,75	27,23	21

Tabel B: resultaten Oude Domptweg

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	Overschrijdingsdagen PM ₁₀ (#/jaar)
2008 autonoom	20,25	28,99	27
2010 autonoom	17,09	27,36	23
2010 versie 4	17,57	27,80	23
2018 autonoom	13,46	26,19	18
2018 versie 4	13,71	26,39	19

Tabel C: resultaten Haveltweg

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	Overschrijdingsdagen PM ₁₀ (#/jaar)
2008 autonoom	20,27	28,14	24
2010 autonoom	17,22	28,11	21
2010 versie 4	17,63	27,01	21
2018 autonoom	13,59	25,35	16
2018 versie 4	13,71	26,39	19

Tabel D: resultaten Grintweg

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	Overschrijdingsdagen PM ₁₀ (#/jaar)
2008 autonoom	20,27	28,11	24
2010 autonoom	17,23	26,94	21
2010 versie 2/3	17,98	27,06	21
2018 autonoom	13,56	25,27	16
2018 versie 2/3	14,00	25,70	17

De planhorizon van het bestemmingsplan is inmiddels 2022. Ook is een nieuwer rekenmodel beschikbaar. Gezien de resultaten voor het jaar 2018 en de dalende emissies kan de conclusie worden getrokken dat ook in 2022 wordt voldaan aan de grenswaarden.

Geconcludeerd kan worden dat de grenswaarden van de luchtkwaliteitseisen niet worden overschreden. Het plan voldoet derhalve aan art. 5.16, eerste lid onder a van de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan en de te volgen Wro-procedure.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de verkeerssituatie noch de beoogde (lees: bestemde) ontwikkelingen op het park sinds 2009 significant zijn gewijzigd, waardoor het bestaande onderzoek uit 2009 voldoende actueel is.

5.5 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader / inleiding

In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient onderzoek verricht te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe bestemming mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daar waar sprake is van herbestemmen van bestaande situaties kan een diepgaand inzicht in de bodemsituatie vooraf achterwege blijven.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem benodigd. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. De bodemonderzoeken voor eventuele nieuwe (vervangende) bouwactiviteiten mogen niet te oud zijn en moeten een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Bodemonderzoek de Rooye Asch

Het recreatiepark is in het verleden reeds onderzocht op bodemverontreiniging. Dit onderzoek heeft zich toegespitst op stortlocaties. Op deze locaties waren afvalstoffen die vrijkwamen op het recreatiepark, in de bodem gestort. Op grond van een saneringsbevel is hieruit een saneringsoperatie ontstaan, waarbij het vooral de afvoer van in de bodem gestort afval betrof. Deze saneringsoperatie is recentelijk afgerond, waarbij wordt opgemerkt dat sindsdien geen bodemverontreinigende activiteiten meer hebben plaatsgevonden. Het is echter niet volledig uitgesloten dat op delen van het terrein nog dergelijke stortlocaties aanwezig zijn. Deze verontreinigingen worden voor rekening van de eigenaar verwijderd.

Op het recreatiepark en de uitbreidingspercelen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd om de chemische kwaliteit van de bodem te bepalen en is bijvoorbeeld noodzakelijk voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Uit de beschikbare onderzoeken en overige informatie blijkt evenwel dat het onderhavige bestemmingsplan uit oogpunt van bodemkwaliteit planologisch (geschikt voor de geprojecteerde functies) en financieel gezien uitvoerbaar is.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft de kans op overlijden voor burgers (aanwezig in bebouwing of verblijfsgebieden grenzend aan risicobronnen) als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij de risicobron. Risicobronnen kunnen bedrijven zijn, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorwegen en via buisleidingen. Ook risico's veroorzaakt door windturbines (afvallen rotorbladen) en dalend en stijgend vliegverkeer bij vliegvelden, wordt gerekend tot de externe veiligheidsrisico's.

Dit risico wordt uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico kan met behulp van een diagram worden weergegeven.

Bevi

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. De norm voor het plaatsgebonden risico is vastgesteld op 10⁻⁶ per jaar. Voor kwetsbare objecten, zoals woningen en scholen, is dit een grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten, zoals bedrijfsgebouwen en sporthallen, is dit een richtwaarde.

Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en geeft ook aan hoe deze veiligheidseisen doorwerken in plannen voor de ruimtelijke ordening. Op grond van het besluit wordt in een ministeriële regeling voor een aantal bedrijfssectoren (LPG-tankstations, opslag van gevaarlijke stoffen (PGS 15), ammoniakkoelinstallaties) vaste veiligheidsafstanden vastgelegd. Voor de overige bedrijven wordt de veiligheidsafstand met een risicoberekening bepaald. Bij het maken van een bestemmingsplan moeten gemeenten hiermee rekening houden.

Het Bevi bevat geen wettelijke grenswaarde voor het groepsrisico; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico in het gebied rondom de inrichting. Er is een oriëntatiewaarde bepaald, die aangeeft wanneer de kans dat bij een ongeval 10, 100 of 1000 doden vallen, voldoende klein is. Dit geeft houvast bij de beoordeling bij welke bevolkingsdichtheid in de omgeving van een risicobedrijf er nog sprake is van een voldoende veilige situatie. De gemeente dient verantwoording af te leggen met betrekking tot het groepsrisico. Het bevoegd gezag motiveert - kort gezegd - in ieder geval:

- het aantal personen in het invloedsgebied;
- het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot risicovermindering;
- de alternatieven;
- de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- de mogelijkheid tot zelfredzaamheid.

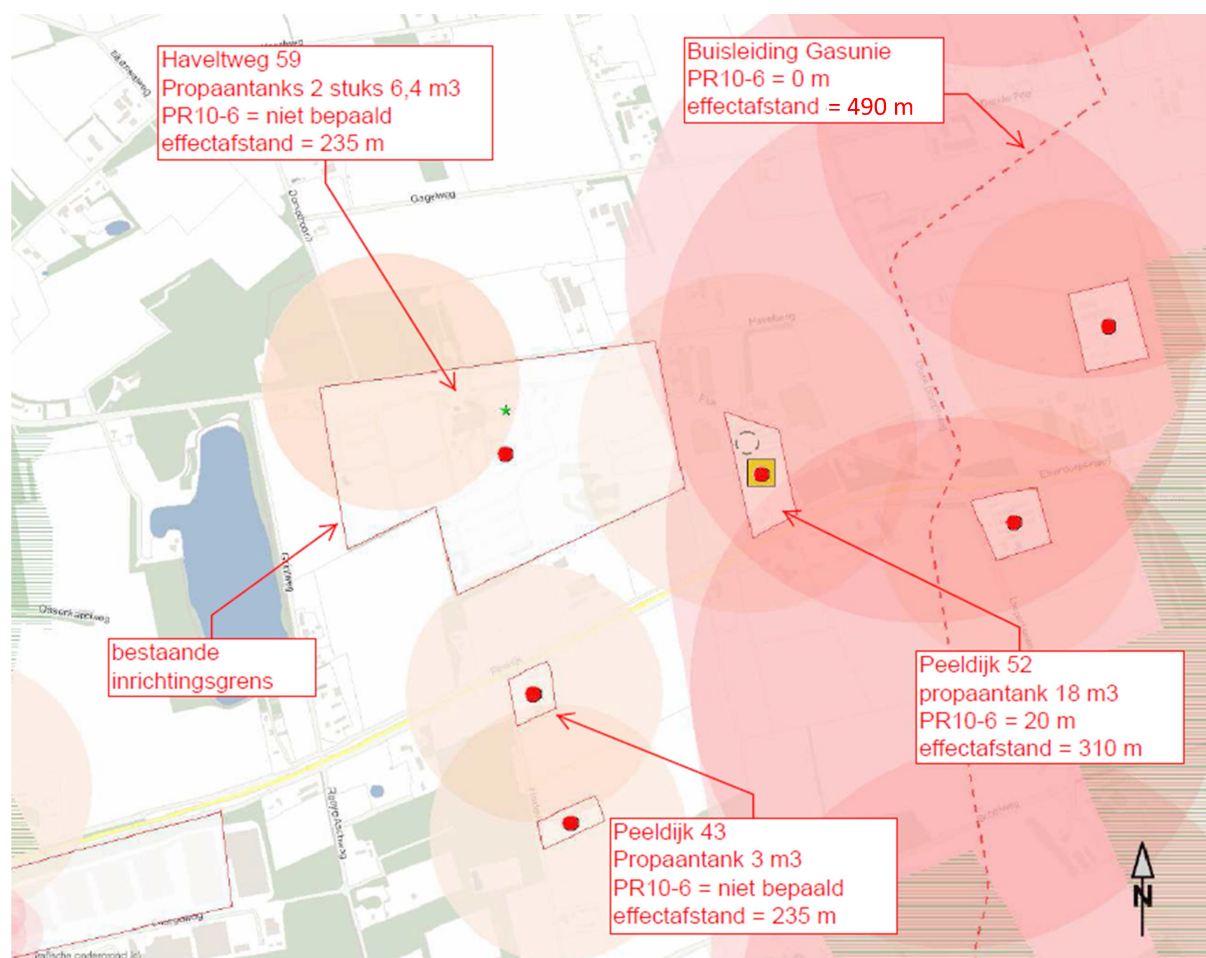
Naast de verantwoording van het groepsrisico moet advies worden gevraagd aan de regionale brandweer over het groepsrisico en de mogelijke gevolgen van het bestemmingsplan voor de mogelijkheden van rampbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking binnen het invloedsgebied van het bedrijf.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is vergelijkbaar met het Bevi, maar dan van toepassing op buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het gaat om buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm (1,97 inch) en een druk van meer dan 1600 kPa (16 bar) en om buisleidingen voor aardolieproducten, met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm (2,76 inch) en een druk van meer dan 1600 kPa. Buiten de regels over het plaatsgebonden risico en de verantwoording van het groepsrisico is in het Bevb bepaald dat in een bestemmingsplan de ligging van buisleidingen wordt weergegeven en dat een regeling wordt opgenomen voor de belemmeringenstrook. Deze belemmeringenstrook ligt op vijf meter aan weerszijden van de buisleiding of vier meter in geval van aardgasleidingen met een druk tussen 1600 en 4000 kPa.

5.6.2 Inventarisatie

Zie figuur 5.3 voor een uitsnede van de risicokaart. Hierop zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen in en om het plangebied weergegeven.



Figuur 5.3: Uitsnede risicokaart ter plaatse van de Rooye Asch (bewerkt).

- Propaantank perceel Peeldijk 52. Dit betreft een bovengrondse propaantank met een inhoud van 18 m³. De risicocontour van het plaatsgebonden risico ($PR = 10^{-6}$) bedraagt 20 meter. De contour valt binnen de terreingrens. De grens van het invloedsgebied reikt tot 310 meter van de propaantank. Er is geen kwantitatieve risicoanalyse beschikbaar.
- Propaantank perceel Peeldijk 43. Dit betreft een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3 m³. Er is geen PR-contour bepaald. Voor propaantanks met een kleine inhoud (tot 5 m³) en een bevoorrading van maximaal 5 keer per jaar geldt op grond van het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 10 meter.
- Propaantanks de Rooye Asch. Dit betreft twee propaantanks op het terrein van de Rooye Asch met

een inhoud van 6,4 m³. Er is geen PR-contour bepaald. Voor propaantanks met een inhoud groter dan 5 m³ en kleiner dan 13 m³ en een bevoorrading van maximaal 5 keer per jaar geldt op grond van het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 15 meter.

- Aardgastransportleiding A-585-KR-011. Dit betreft een hoge druk (66 bar) transportleiding voor aardgas met een uitwendige diameter van 42 inch. De risicocontour van het plaatsgebonden risico (PR = 10⁻⁶) bedraagt 0 meter en is dus niet aanwezig. De grens van het invloedsgebied reikt tot 490 meter.
- Het recreatiepark is op de risicokaart aangeduid als 'kwetsbaar object'. Hiervoor dient bijzondere aandacht te zijn.

5.6.3 Beoordeling en verantwoording

Er is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd voor een propaanopslagtank. Deze QRA is bijgevoegd in Bijlage 5. De QRA is gebruikt voor het bepalen van de het plaatsgebonden risico en het groepsrisico dat veroorzaakt wordt door de op- en overslag van propaan bij Fr. Van Lankveld. Op korte afstand (ongeveer 130 meter) ligt het recreatiepark "De Rooye Asch". De gemeente Gemert-Bakel wenst inzicht te hebben in het PR en GR van de propaanopslagtank, mede gezien de aanwezigheid van het recreatiepark.

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- De plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ per jaar ligt geheel binnen de inrichting. Derhalve liggen er geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen deze risicocontour. Daarmee wordt voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico zoals vastgelegd in het Bevi;
- De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden.

Gelet op deze conclusie dient de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan feitelijk slechts te besluiten over de toename van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie, één en ander op grond van het bepaalde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Op 26 mei 2014 heeft de gemeente van de Veiligheidsregio het advies ontvangen inzake de externe veiligheidsaspecten in dit bestemmingsplan. Dit advies is toegevoegd aan de notitie in Bijlage 5. Hierna is een korte samenvatting opgenomen.

Groepsrisico

In de notitie 'QRA Propaanreservoir nabij Rooye Asch' is het groepsrisico uitgewerkt. Hieruit blijkt dat het groepsrisico niet toeneemt en onder de oriëntatiewaarde blijft. Het groepsrisico is dan ook te accepteren voor het bevoegde gezag.

Bestrijdbaarheid

Bluspunten

De Veiligheidsregio doet de aanbeveling om meer bluspunten te realiseren. Dit advies onderstreept de gemeente. De planregels van het bestemmingsplan staan een dergelijke voorziening toe. Om het bevoegde gezag meer zekerheid te bieden dat deze voorzieningen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd is in het bestemmingsplan hiervoor eveneens een voorwaardelijke bepaling opgenomen.

Toegankelijkheid bij calamiteit Grintweg

Het recreatiepark wordt ontsloten via de Grintweg. Zie hiervoor het verkeersonderzoek. Hiermee wordt voldaan aan de aanbeveling van de Veiligheidsregio.

Zelfredzaamheid

Het vigerende bestemmingsplan kent een hogere bebouwingsdichtheid toe aan het plangebied dan het nu voorliggende bestemmingsplan. Het plan zal dan ook een afname met zich meebrengen ten opzichte van de bestaande planologische recreatievoorraad woningen in het risicogebied. De zelfredzaamheid is dan ook voldoende en daarmee acceptabel.

Risico communicatie

Het bedrijf aan de Peeldijk 52 te Handel heeft een bedrijfsontwikkelingsplan ingediend in het kader van het gedoogbeleid besluit huisvesting. In het kader van de eventueel te verlenen nieuwe

omgevingsvergunning wordt aandacht besteed aan risicocommunicatie en de overige aanbevelingen. Tevens zal de bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark in het kader van toelichting van het gebruik van het recreatiepark voorzien in voldoende communicatie omtrent eventuele calamiteiten in en rond het recreatiepark.

5.7 Waterhuishouding

5.7.1 Beleidskader

De waterbeheerder voor het plangebied is het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap onderschrijft de standpunten van de nationale commissie Tielrooij “Waterbeheer in de 21e eeuw”, waarin de trits vasthouden- bergen- afvoeren voor waterbeheer is geïntroduceerd. Het waterschap heeft deze trits zelfs omschreven als “hergebruik-infiltratie-buffering en afvoer”. Vasthouden (en hergebruik) wil zeggen zoveel mogelijk water binnen het gebied houden door zoveel mogelijk hemelwater te hergebruiken, oppervlaktewater te creëren of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlaktewater. Afvoeren is de laatste optie. Afvoeren kan naar oppervlaktewater of (hemelwater)riolering.

Kernpunten hierin zijn de invloed van de nieuw aan te leggen recreatieplas op de geohydrologie in de ruimere omgeving en “hydrologisch neutraal bouwen”, ofwel zodanig bouwen dat er geen overlast ontstaat door bijvoorbeeld stagnerend hemelwater en hoge grondwaterstanden.

In de volgende paragraaf wordt het beleid van Waterschap Aa en Maas op hoofdpunten kort besproken. Vervolgens worden de uitgangspunten vastgelegd, waarna een visie wordt gegeven op de mogelijkheden en onmogelijkheden van omgaan met water op de projectlocatie.

De waterbeheerder voor het projectgebied is waterschap Aa en Maas. In de beleidsnota “Uitgangspunten watertoets Aa en Maas” zijn in het kort de uitgangspunten beschreven die richtinggevend zijn bij de wateradvisering over ruimtelijke plannen. Deze uitgangspunten worden hieronder aangegeven en kort toegelicht.

Wateroverlastvrij bestemmen

Het waterschap geeft er de voorkeur aan om nieuwe gebieden te ontwikkelen in gebieden op dit moment voldoen aan de NBW norm voor de toekomstige functie. Bij de locatiekeuze moet dus rekening worden gehouden met de wateroverlastproblematiek en de NBW normering.

Gescheiden houden van vuil en schoon regenwater

Het waterschap hanteert een standstil principe waarmee wordt aangegeven dat er geen verslechtering optreedt van de waterkwaliteit. Nieuwe, frequentere of grotere overstortingen vanuit het gemengde rioolstelsel naar het oppervlaktewater worden dan ook niet toegestaan. Richtlijn hierbij is de beleidsnota “Hemelwater” van het waterschap Aa en Maas.

Doorlopen van de afwegingsstappen: ‘hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer.’

Het waterschap wil zo min mogelijk afwentelen. Dit betekent dat bij nieuwe plannen onderzocht moet worden hoe wordt omgegaan met het schone regenwater.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het principe “hydrologisch neutraal bouwen”. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling hydrologisch neutraal heeft plaatsgevonden worden getoetst op de volgende aspecten:

1. Afvoer uit het gebied
2. Oppervlaktewaterstanden
3. Overlast
4. Grondwateraanvulling
5. Grondwaterstanden

Vergelijking vindt plaats aan de hand van de oorspronkelijke situatie of een referentiesituatie.

Water als kans

Hierbij wordt bedoeld dat vooral gekeken moet worden naar creatieve oplossingen om water positief in het plangebied te gebruiken.

Meervoudig ruimtegebruik

Het voldoen aan de principes impliceert vaak een grotere ruimtevraag voor water dan voorheen het geval is. Bij de inrichting van het plangebied kan hiermee al rekening worden gehouden door de ruimte voor verschillende functies te gebruiken.

Voorkomen van vervuiling

Bij inrichting, gebruik en beheer van de plangebieden wordt het milieu belast. De waterbeheerder streeft ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

5.7.2 Situatie Rooye Asch

De waterhuishoudkundige aspecten die het plan met zich mee brengt zijn op hoofdlijnen beoordeeld. Hierbij is op grond van kennis en ervaring een kwalitatieve inschatting gemaakt op basis van de beschikbare gegevens en overleg met het waterschap Aa en Maas.

De volgende onderdelen komen aan de orde:

1. Grondwaterdynamiek en doorlatendheid
2. Neerslag
3. Invloed van de nieuwe plas op de omgeving
4. Wijstverschijnselen

1. Grondwaterdynamiek en doorlatendheid

De gemiddeld hoogste grondwaterstand op de projectlocatie bedraagt volgens de formele waterhuishoudingskaart circa 0,6 m –mv. Gemiddeld zal, zo blijkt uit metingen ter plaatse, het grondwater dieper dan 1 m – mv zijn, hetgeen voldoende is om infiltratie mogelijk te maken.

De doorlatendheid van de zandige deklaag is weliswaar matig, maar de verwachting is dat de K-waarde ligt tussen 5 en 10. Deze waarden worden in vergelijkbare dekzandgebieden door infiltratiemetingen vastgesteld.

Infiltratie van het versneld vrijkomende hemelwater op de projectlocatie is mogelijk.

2. Neerslag

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 275 nieuwe recreatieverblijven. Tevens worden extra parkeerplaatsen aangelegd, wegen en een nieuw centrumgebouw. De afvoer van regenwater vanaf de recreatieverblijven zal plaatsvinden door directe infiltratie in de bodem. De neerslag van de wegen kan worden afgevoerd door directe afstroming of door gebruik te maken van zogeheten molgoten, die het regenwater naar een meer centrale infiltratie leiden, zoals bijvoorbeeld een wadi.

Uit de beschikbare gegevens, kan worden opgemaakt dat de toekomstige totale oppervlakte circa 25 ha bedraagt. Het huidige, bestaand verhard oppervlak is circa 2,25 ha.

In de watertoetsprocedure is van belang hoe groot de toename van het verhard oppervlak zal zijn. In principe dient voor deze toename een voorziening te worden getroffen om het (via dit verhard oppervlak) versneld vrijkomende hemelwater op de locatie te verwerken.

Omdat in het projectplan op dit moment nog geen eenduidige keuze is gemaakt voor het te realiseren aantal en type van de woningen, is een schatting gemaakt. Daarvoor is - worst case - uitgegaan van het oorspronkelijke programma van maximaal 450 nieuw te bouwen recreatieverblijven. Voor de schatting zijn de oppervlakten gemiddeld en is voor semi-verhard oppervlak een berging van 50% aangenomen, zodat de resterende 50% wordt beschouwd als verhard.

Het Waterschap hanteert als norm voor maatgevende neerslag in het afwegingsproces :

T=10, 24 uur plus 10 % voor klimaatsveranderingen en T=100, 24 uur plus 10% als worst case-scenario.

Als deze normen worden toegepast op de gehanteerde gemiddelde verharde oppervlakten, leidt dat tot het volgende overzicht:

Tabel E: benodigde berging

	oude situatie		nieuwe situatie gemiddeld		
	helemaal verhard	halfopen	helemaal verhard	half open	
oppervlak (m ²)	22.500	-	85.785	72.410	122.000
T = 10, 24 uur + 10%, 60mm*	1.350	-	5.147	4.344	7.319
T = 100, 24 uur + 10%, 87mm	1.957	-	7.463	6.299	10.612

* *Stowa, nieuwe neerslagtechniek voor waterbeheerders, brochure 26a, 2004*

Hieruit kan worden afgeleid dat rekening moet worden gehouden met een extra volume van 6.000 tot 8.655 m³ hemelwater per dag, in extreme situaties. Nogmaals wordt opgemerkt dat dit een inschatting is (omdat nog geen ontwerp bekend is) maar wel op basis van een 'worst case' programma van 450 recreatieverblijven.

3. Invloed van de nieuwe plas op de omgeving

Voor het bereiken van het vereiste extra volume aan waterberging wordt nieuw open water gerealiseerd, met een diepte van circa 2,5 m. Het nieuwe open water zal door middel van een duiker in directe verbinding staan met de Rooye Plas, die een oppervlakte heeft van 10 ha. Wanneer deze verbinding wordt gerealiseerd kan een watervergunning van het waterschap noodzakelijk zijn. De Rooye Plas is het relict van een voormalige ontgraving en dient dus te worden beschouwd als dagzomend grondwater.

In feite kunnen de nieuw aan te leggen waterbergende voorzieningen worden gezien als een (relatief geringe) uitbreiding van de bestaande plas. Aangezien er zich in de huidige situatie geen nadelige effecten voordoen van de plas op de omgeving, is het niet te verwachten dat hierin verandering optreedt.

In de bestaande situatie infiltreert hemelwater grotendeels in de bodem. Het versneld vrijkomende hemelwater zal in de nieuwe situatie deels rechtstreeks infiltreren.

Door de aanwezigheid van zeer goed doorlatend grof zand en grind op een diepte van ongeveer 2 m –mv, is de verwachting dat het op de plassen afgevoerde hemelwater snel via de plassen wordt opgenomen en dat het peil in de plassen de gemiddelde grondwaterstand zal volgen.

4. Wijstverschijnselen

De wijstverschijnselen aan de westzijde van de Rooye Plas zijn een gevolg van het dagzomen van grondwater waar in breukvlakken storende lagen voorkomen. Gelet op de stroming van het grondwater in westelijke richting is de verwachting dat deze wijstverschijnselen niet zullen worden aangetast.

Bij het verlenen van de bouwvergunning zal een laatste toets met betrekking tot de afvoer van het hemelwater plaatsvinden.

5.8 Milieueffectrapportage

Het bevoegd gezag beoordeelt de m.e.r.-plicht op basis van een Aanmeldingsnotitie, die wordt aangeleverd door de initiatiefnemer. Of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt beoordeeld aan de hand van de kenmerken, de plaats en de gevolgen van de voorgenomen activiteit die in de Aanmeldingsnotitie worden beschreven. Binnen zes weken na ontvangst van de Aanmeldingsnotitie neemt het bevoegd gezag een besluit. Vervolgens zorgt het bevoegd gezag voor publicatie en ter inzage legging van het m.e.r.-beoordelingsbesluit en de Aanmeldingsnotitie. De inzagetermijn bedraagt eveneens zes weken.

In het kader van de onderhavige ontwikkeling is, op basis van de Aanmeldingsnotitie, de beslissing aanvaardbaar dat geen sprake is van een m.e.r.-plichtige ontwikkeling, aangezien geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals tevens blijkt uit de hiervoor opgenomen paragrafen.

1. Bij mandaat is op 27 maart 2013 het besluit genomen om geen milieueffectrapportage (MER) op te stellen voor het bestemmingsplan “De Rooye Asch 2013” (zie Bijlage 6).

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

De regels van dit bestemmingsplan zijn opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en bestaan uit de volgende onderdelen:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

6.1 Inleidende regels

Artikel 1. Begripsbepalingen

In artikel 1 worden omschrijvingen gegeven van belangrijke, in de regels voorkomende begrippen.

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt een omschrijving gegeven van de wijze waarop in de regels voorkomende maten dienen te worden gemeten.

6.2 Bestemmingsregels

Elke bestemming wordt afzonderlijk in een bestemmingsbepaling opgenomen. De opbouw van een bestemmingsbepaling komt in deze paragraaf aan de orde, waarbij per bestemmingsonderdeel een korte toelichting wordt gegeven.

Een bestemmingsbepaling wordt als volgt opgebouwd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. afwijken van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. afwijken van de gebruiksregels;
7. omgevingsvergunning voor het aanleggen van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. wijzigingsbevoegdheid.

De bestemmingsomschrijving en de bouwregels komen in ieder artikel voor. De overige onderdelen zijn opgenomen indien deze voor de betreffende bestemming relevant zijn.

Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Artikel 3. Agrarisch met waarden

Deze bestemming is toegekend aan een perceelsgedeelte ten westen en ten zuiden van het woonperceel Haveltweg 41. Deze bestemming biedt een vergelijkbare planologische mogelijkheden biedt als de geldende bestemming. Vergelijkbaar maar niet precies hetzelfde, want:

- de plansystematiek van het betreffende bestemmingsplan Buitengebied 2006 en die van het voorliggende bestemmingsplan verschillen van elkaar;
- niet alle voorschriften van de geldende bestemming Landelijk Gebied zijn relevant voor het onderhavige perceel;
- het voorliggende bestemmingsplan moet voldoen aan de huidige digitaliseringsvereisten, waaronder de SVBP2008.

Artikel 4. Groen

Deze bestemming is toegekend aan de randen van het recreatiepark, voor zover niet samenvallend met enkele bestaande, te handhaven recreatiepercelen. Door een groenzone, die het terrein grotendeels omsluit, wordt een goede landschappelijke inpassing in voldoende mate gegarandeerd. Binnen de bestemming zijn tevens diverse waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, alsmede in beperkte mate bij de bestemming behorende bouwwerken, alsmede in ondergeschikte mate fiets- en wandelpaden (met name hier en daar een doorsteek).

Bij de realisering van de bestemming moet wel hoofdzakelijk opgaande beplanting worden aangelegd en in stand worden gehouden ten behoeve van de beoogde groenafscherming. Hierbij moeten bestaande afwateringsvoorzieningen in stand worden gehouden (mede met het oog op een goede afwatering ter plaatse van omliggende percelen).

Bij de aanleg van wandel- en/of fietspaden binnen 6 m van de bestemming Recreatie-2 moet tussen het pad en de grens van bedoelde bestemming een groenafscherming met opgaande beplanting van tenminste 2 m breed worden aangelegd en in stand worden gehouden.

Artikel 5. Recreatie - 1

Deze bestemming is toegekend aan het grootste gedeelte van het recreatiepark, waarbinnen de uitbreiding plaatsvindt en waar de waterplas wordt aangelegd, de centrale recreatieve voorzieningen en de (maximaal 275) nieuwe recreatieverblijven. Omwille van behoud van mogelijkheden voor een flexibele en gefaseerde ontwikkeling is gekozen voor een globale bestemming. Daarbinnen zijn enkele specifieke functieaanduidingen opgenomen, zoals bijvoorbeeld voor de ontsluitingen.

Binnen deze bestemming kunnen tevens voorzieningen worden getroffen ten behoeve van de opvang, buffering, afwatering en infiltratie van hemelwater. Binnen de bestemming zijn mogelijkheden gecreëerd voor de realisering van open water (recreatief en waterberging). Tevens is een nadere eisenregeling opgenomen. In deze bestemming is onder 5.4 aangegeven dat het gebruik van recreatiewoningen, kampeermiddelen en overige gebouwen voor permanente bewoning geldt als strijdig gebruik. Dit geldt ook voor het laten gebruiken of het in gebruik geven. Hiermee kan op basis van het bestemmingsplan permanente bewoning worden tegengegaan.

Het plan voorziet in de mogelijkheid voor de bouw van recreatieverblijven waarvan de goot- en bouwhoogte maximaal 9 m¹ mag bedragen en de inhoud maximaal 400 m³ tot maximaal 650 m³. Dit is bedoeld om een differentiatie in de grootte van recreatieverblijven te kunnen bewerkstelligen, welke afgeleid is uit de behoefte van recreatieverblijven wat betreft het aantal in een recreatieverblijf onder te brengen recreanten.

Het oprichten van bouwwerken met een hoogte meer dan 65 m¹ boven N.A.P. is in verband met het radarverstoringsgebied van het radarstation op de vliegbasis Volkel ten behoeve voor de beveiliging van het nationale luchtruim sowieso uitgesloten.

Artikel 6. Recreatie-2

Voor het gedeelte van het plangebied, waar nu het merendeel van de huidige stacaravans en chalets zijn gesitueerd, is de hiervoor beschreven maatvoering voor nieuwe recreatieverblijven te ruim. Een verruimde bouwmogelijkheid biedt bij nader inzien geen garantie voor de gewenste kwaliteitsverbetering. Om deze reden is voor de bestaande percelen een afzonderlijke bestemming Recreatie-2 opgenomen. Voor deze percelen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,75 m¹ en 5 m¹ bedragen en mag de inhoud van een recreatieverblijf maximaal 200 m³ bedragen. Bestaande afwijkingen mogen echter worden gehandhaafd. Deze zijn impliciet positief bestemd waardoor wordt voorkomen dat ze onder het overgangsrecht komen te vallen. Deze regeling sluit aldus nauw aan op de regeling van het bestemmingsplan uit 2003 en op eventueel verleende vergunning en vrijstellingen.

In deze bestemming is onder 6.4 aangegeven dat het gebruik van recreatiewoningen, kampeermiddelen en overige gebouwen voor permanente bewoning geldt als strijdig gebruik. Dit geldt ook voor het laten gebruiken of het in gebruik geven. Hiermee kan op basis van het bestemmingsplan permanente bewoning worden tegengegaan. Op deze regeling is een uitzondering gemaakt voor enkele specifiek genoemde situaties waarin sprake is van een geldige gedoogbeschikking voor permanente bewoning. Dit is door middel van een persoonsgebonden overgangsrecht in dit plan overgenomen.

De bestemming kent een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Recreatie-2 te wijzigen naar Recreatie-1. Deze bevoegdheid is in principe bedoeld om te worden toegepast nadat de ontwikkelaar van het recreatiepark één of meerdere bestaande percelen heeft verworven. Maar wettelijk gezien bestaat tevens het recht op zelfrealisatie. Om te voorkomen dat er allerlei individuele plannen worden ingediend, die niet goed passen bij de algemeen beoogde (beeld)kwaliteit van het park, moet dan wel aan diverse voorwaarden worden voldaan.

Artikel 7. Recreatie - 3

Op een aantal kleinere, individuele recreatiepercelen is geen recreatieverblijf toegestaan. Het betreft hier enkele kadastrale percelen, welke in de praktijk bij een ander perceel zijn getrokken. Deze percelen vormen samen feitelijk één bouwperceel. Op grond van deze bestemming mogen de betreffende kadastrale percelen niet bebouwd worden met een recreatieverblijf. Overig recreatief gebruik, aansluitend op het gebruik conform Recreatie - 2 is wel toegestaan.

Artikel 8. Waarde - Archeologie

Ten behoeve van de bescherming van (mogelijke) archeologische waarden is aan een deel van het plangebied een dubbelbestemming Waarde - Archeologie toegekend. Binnen deze zone is het bouwen en het uitvoeren van bepaalde andere grondroerende werkzaamheden slechts mogelijk, nadat een nadere afweging heeft plaatsgevonden over de manier waarop (mogelijke) archeologische waarden kunnen worden veiliggesteld. Die afweging dient plaats te vinden op basis van een nader onderzoek. De gemeente kan aan een omgevingsvergunning bovendien nadere voorwaarden stellen, onder meer in de sfeer van archeologische begeleiding.

6.3 Algemene regels

De algemene regels bevatten de volgende onderdelen:

Artikel 9. Anti dubbeltelregeling

Het is niet ondenkbaar dat gronden bij meerdere bouwaanvragen in aanmerking worden genomen, zodat onbedoeld meer bebouwing ontstaat dan met het plan wordt beoogd. De anti dubbeltelregeling voorkomt dit. Deze regels dienen op grond van artikel 3.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening in ieder bestemmingsplan te worden opgenomen.

Artikel 10. Algemene bouwregels

De algemene bouwregels vormen een aanvulling op de bouwregels in de bestemmingen en gelden in principe voor alle bestemmingen. Het betreft onder andere regelingen inzake verwijzing naar andere regelgeving, ondergeschikte bouwdelen en bestaande afwijkingen. Tevens bevat dit artikel een regel op grond waarvan de meeste bepalingen uit de bouwverordening buiten toepassing blijven.

Artikel 11. Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels geven aan welke vormen van gebruik (in elk geval) verboden worden, dit in aanvulling op de diverse specifieke gebruiksregels in de bestemmingen. Een algemeen gebruiksverbod ontbreekt, aangezien de Wro en de Wonw hierin reeds voorzien.

Artikel 12. Algemene afwijkingsregels

Deze regels beogen het plan enige flexibiliteit mee te geven. Het betreft ontheffingen voor veel voorkomende gewenste afwijkingen, die op vrijwel bestemmingen van toepassing zijn, behoudens de bestemming Recreatie-2, waar het niet gewenst is verdere afwijkingen van de regels toe te staan.

Artikel 13. Algemene wijzigingsregels

Deze regels beogen het plan nog wat meer flexibiliteit mee te geven. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid voor relatief kleine afwijkingen, die op alle bestemmingen van toepassing zijn.

6.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels inzake het overgangsrecht (artikel 14). Deze regels dienen op grond van artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in ieder bestemmingsplan te worden opgenomen, conform de wettelijke tekst. De slotregel (artikel 15) bevat de citeertitel van het plan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Financiële exploitatie / bedrijfsmatige exploitatie

Het te ontwikkelen gedeelte van het plan betreft een particulier initiatief. De gemeente heeft kennis genomen van de planexploitatie zoals deze is opgezet door de ontwikkelende partij. Daarbij worden de volgende opmerkingen geplaatst:

- de gemeente heeft geen reden aan te nemen dat de financiële positie van de ontwikkelaar van invloed zou kunnen zijn op de uitvoerbaarheid;
- de exploitatie is niet (in belangrijke mate) afhankelijk van financiële bijdragen van overheden;
- uit markt- en brancheonderzoek blijkt een redelijk stabiele markt voor moderne, aantrekkelijke recreatieverblijven (koop en huur);
- de exploitatie bevat geen bijzondere kostenposten die verhoudingsgewijs zwaar op de exploitatie drukken (bijvoorbeeld kosten voor bodemsanering of planschade);
- het bestemmingsplan is zo flexibel mogelijk opgezet, zodat het plan (tot op zekere hoogte) veranderingen in de markt- of ontwikkelingssituatie tegemoet kan treden.

Ten aanzien van de recreatiepercelen (in eigendom zijnde van individuele eigenaren) en die in het plan geen deel uitmaken van de genoemde herontwikkeling, wordt opgemerkt dat ook deze percelen deel uitmaken van een bedrijfsmatige exploitatie. De betreffende eigenaren zijn hetzij lid van de Vereniging van Kaveleigenaren, hetzij lid van de verhuurorganisatie op het recreatiepark (of hebben op individuele basis overeenkomsten met de organisatie gesloten). Deze situatie, die betrekking heeft op zowel de bestemmingen R-1, R-2 als R-3, wordt ook na vaststelling van het plan voortgezet.

Ter toelichting: van bedrijfsmatige exploitatie is sprake indien er een permanent wisselende bezetting van de logiesverblijven is. Het gebruiken van de recreatiewoning als eerste of tweede woning is daarmee uitgesloten. Uit jurisprudentie volgt dat het opnemen van een eis van bedrijfsmatige exploitatie krachtens de Wet ruimtelijke ordening is toegelaten om om het kader van het meest doelmatige gebruik van een recreatiewoning te beschermen.

Door de eis van bedrijfsmatige exploitatie op een recreatiepark wordt het handhaven vergemakkelijkt. In ruimtelijk zin is er echter geen verschil tussen een park dat wel bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd en een park waar dat niet het geval is.

Tegenwoordig moet de gemeente ook rekening houden met het provinciale beleid, waarin staat een bedrijfsmatige exploitatie voor het recreatiepark in het bestemmingsplan gewaarborgd moet zijn.

Daarnaast is - met het oog op de financiële haalbaarheid van het plan - onderzoek uitgevoerd naar het planschaderisico, dat vaststelling van het plan met zich meebrengt. De uitkomsten van dit plan geven geen aanleiding zodanige realisatiekosten te verwachten, dat de financiële uitvoerbaarheid op dit punt nader beschouwd zou moeten worden.

Op basis van de aangedragen informatie komt de gemeente tot de conclusie dat het plan economisch uitvoerbaar is en voortzetting van de bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is.

Zie verder Bijlage 7 en Bijlage 8.

Exploitatieplanverplichting

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen in geval, zoals in dit bestemmingsplan, wordt voorzien in de bouw van één of meer gebouwen en/of woningen. Er hoeft géén exploitatieplan te worden vastgesteld voor zover blijkt dat de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd. Onder 'op andere wijze verzekeren' valt onder andere het afsluiten van de exploitatieovereenkomst, de zogenaamde 'anterieure' overeenkomst.

De gronden in het plangebied zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van particuliere eigenaren. De gemeente heeft (nog) niet met alle particuliere eigenaren (bestemming R-1) anterieure overeenkomsten gesloten.

Dat laatste is overigens nu nog niet nodig voor de percelen binnen de bestemmingen R-2 en R-3, aangezien hier het aantal hoofdgebouwen niet bij recht mag toenemen. Ook anderszins wordt binnen deze bestemmingen bij recht niet toegekomen aan de bouw (of uitbreiding van) exploitatieplanplichte bouwwerken. Wel bevat het bestemmingsplan "De Rooye Asch 2013" wijzigingsbevoegdheden voor particuliere eigenaren. Deze wijzigingsbevoegdheden hoeven echter niet in het exploitatieplan "De Rooye Asch" te worden opgenomen. Eerst indien deze wijzigingsbevoegdheden door initiatiefnemers aan de orde worden gebracht, dienen de (gerealiseerde) kosten voor voorzieningen en planvorming, welke op basis van de wettelijke criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit aan de wijzigingsbevoegdheden toe te rekenen zijn, in beginsel te worden verhaald op de betreffende initiatiefnemers. Indien sprake is van bedoelde (verhaalbare) kosten dan wordt op dat moment, voor de besluitvorming over het wijzigingsplan, een exploitatieplan vastgesteld, tenzij initiatiefnemer en gemeente hiertoe een anterieure overeenkomst sluiten.

Omdat niettemin het gemeentelijk kostenverhaal momenteel niet voldoende anderszins is verzekerd, heeft dit tot gevolg dat de gemeente gehouden is om gelijktijdig met het bestemmingsplan "De Rooye Asch 2013" een exploitatieplan van het plangebied "De Rooye Asch" vast te stellen. Het exploitatieplan is opgenomen in Bijlage 9.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg met betrokkenen

Op het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan is destijds inspraak verleend. In die periode zijn ook informatiebijeenkomsten georganiseerd. In het plan is waar mogelijk met de inbreng van derden rekening gehouden. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan in grote lijnen dezelfde ontwikkelingen mogelijk maakt als het bestemmingsplan uit 2009, heeft de gemeente Gemert-Bakel ervoor gekozen geen nieuwe inspraakronde te organiseren. De gemeente overweegt hierbij mede dat de belanghebbenden van nu voor het overgrote deel dezelfde personen betreffen als in 2009.

Overleg met andere overheden en instanties

Aangezien het vooroverleg met andere overheden en instanties voor een deel wettelijk bepaald is, is het voorliggende plan toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. De ontvangen reacties zijn opgenomen in Bijlage 10.

Algemene visie op maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoewel in het verleden diverse betrokkenen hun zorgen hebben geuit over de (wijze van de) herstructurering van de Rooye Asch, maar ook over de toekomstige situatie, denkt de gemeente tenminste een groot deel van deze zorgen weg te nemen door een nieuw bestemmingsplan, waarin het planologisch-juridische onderscheid tussen bestaande recreatiepercelen en de te ontwikkelen gedeelten van het park scherper en duidelijker is geregeld. Niet alleen door een wat meer gedetailleerde bestemmingsregeling, maar ook door de vaststelling van een exploitatieplan én het feit dat beide plannen mede zijn gebaseerd op een recente ruimtelijk-functionele inventarisatie.