

Bestemmingsplan Resort Grotels Goed 2013

NL.IMRO.1652.GrotelsGoed-ON01

TOELICHTING



Ontwerp
Februari 2014

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Vigerend bestemmingsplan
- 1.2 Actuele ontwikkelingen
- 1.3 Leeswijzer

2 Beschrijving van het gebied

- 2.1 Algemeen - ligging plangebied
- 2.2 Natuur en landschap
- 2.3 Cultuurhistorie
- 2.4 Verkeer en ontsluiting
- 2.5 Ontwikkelingen

3. Beschrijving van het project

- 3.1 Resort Grotels Goed
- 3.2 Beeldkwaliteit en uitstraling
- 3.3 Restaurant Grotels Hof

4. Planologisch-juridisch kader

- 4.1 Provinciaal beleid
- 4.2 Structuurvisie gemeente Gemert-Bakel

5. Milieu-aspecten

- 5.1 Bodem
- 5.2 Geluid
- 5.3 Natuurwaarden
- 5.4 Water
- 5.5 Geur
- 5.6 Bedrijven
- 5.7 Externe veiligheid
- 5.8 Archeologie
- 5.9 Luchtkwaliteit

6. Bedrijfsmatige exploitatie

- 6.1 Overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie

7. Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

- 7.1 Financiële haalbaarheid
- 7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

8. Bestemmingsplanregeling

9. Procedure

1. Inleiding

1.1 Vigerend bestemmingsplan

Op 2 april 2007 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan "Camping Grotelse Heide, herziening ex artikel 30" vastgesteld. Op 1 juli 2007 is dit bestemmingsplan goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit plan legde een actueel planologisch regime voor de camping Grotelse Heide vast, hetgeen nodig was na de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring door GS op het bestemmingsplan van 2005. Het plan beoogde een planologisch-juridische basis te leggen voor een herinrichting van de camping, en een uitbreiding van de camping Grotelse Heide met het perceel Grotel 7. Het ging hierbij om een uitbreiding van de destijds 70 vergunde kampeer- of standplaatsen naar in totaal 165 plaatsen op basis waarvan een duurzame exploitatie van de camping mogelijk is.

Het bestemmingsplan was tevens de planologische weerslag van de afspraken die zijn gemaakt in een vaststellingsovereenkomst d.d. 21 december 2006, waarbij de belangen van de exploitant en de belangen van omwonenden zijn gediend om tot een structurele oplossing te komen voor camping Grotelse Heide.

1.2 Aanleiding planherziening

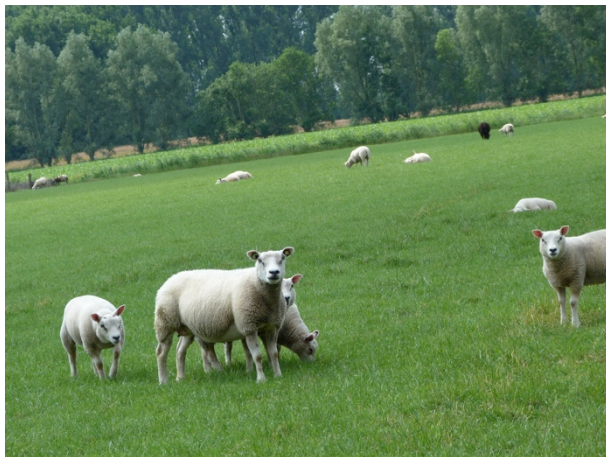
Er zijn twee aanleidingen om het bestemmingsplan van 2007 nu te herzien:

- a) De huidige economische ontwikkelingen en visie op het toeristisch-recreatief product nopen tot een aanpassing van de plannen voor de camping. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden tot het realiseren van recreatieverblijven tot 70 m².
- b) In 2007 was er nog sprake van belemmerende geurcontouren door de aanwezigheid van agrarische bedrijven op het nabijgelegen Tereyken. Een deel van het terrein van Grotelse Heide kon daarom niet voor verblijfsrecreatie gebruikt worden. Die situatie is inmiddels veranderd. Om het nieuwe plan te kunnen realiseren zal dat deel van het terrein planologisch geschikt gemaakt moeten worden voor verblijfsrecreatie.

De afspraken uit de vaststellingsovereenkomst worden in dit bestemmingsplan gerespecteerd en waar nodig bekrachtigd.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van het gebied en van het project. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het beleidskader, waarna de milieuhygiënische aspecten aan bod komen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 en 7 komen de handhaving, financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan bod. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 en 9 nog ingegaan op de procedure en de bestemmingsplanregeling.



Impressie: De omgeving van Resort Grotels Goed

2. Beschrijving van het gebied

2.1 Algemeen - ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van de gemeente Gemert-/Bakel, tussen De Mortel en Bakel, niet ver van de grens met de gemeente Laarbeek. De locatie wordt aan de westzijde en zuidzijde begrensd door landbouwgronden en aan de noord- en oostzijde door de weg Grotel. Direct aan het plangebied grenst natuurgebied Grotelse Heide, met diverse wandelroutes en interessante flora en fauna. Ten noorden ligt het buurtschap Tereyken en aangrenzend de -deels meanderende- Snelle Loop. Op korte afstand ligt westelijk van het plangebied natuurgebied De Biezen.



2.2 Natuur en Landschap

De omgeving van de Grotelse Heide kan worden getypeerd als kampenlandschap. Het gaat hier om een landschapstype waar het bouwland al dan niet door bomen en houtwallen is beschermd en dat meestal eigendom was van één boer; een zogenaamd 'kamp'. Deze kampen kwamen vooral tot stand in gebieden met een afwisselend landschapsbeeld door de aanwezigheid van verschillende grondsoorten, beeklopen, bossen, weiden en bebouwing.

2.3 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen tussen de gehuchten Achterste Grootel, Voorste Grootel en Tereyken, aan de toenmalige Peeldijk. Het lag in een grootschalig, van oorsprong vermoedelijk middeleeuws akkercomplex. Deze akkercomplexen waren voornamelijk te vinden op de hoger gelegen dekzandruggen. Een groot deel van de op 19e en 20e eeuwse kaartmateriaal zichtbare topografie is nog intact. Op een kaart van 1897 uit de Grote Historische Topografische Atlas Noord-Brabant is te zien dat er (nagenoeg) geen bebouwing in het plangebied heeft bestaan. Het gebied kenmerkt zich door akkers en weiden, gescheiden door greppels en houtwallen. Het aangrenzende natuurgebied Grootelsche Heide is op het kaartje duidelijk zichtbaar aanwezig.



Impressie: Camping Grotelse Heide nu



2.4 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied is per auto bereikbaar vanaf de N615, via de Peeldijk en Grotel, en vanaf de Heikantseweg tussen Aarle-Rixtel en Bakel, via de Speurgt. Het betreft hier kleinschalige landbouwwegen. Door het ontbreken van grotere wegen, snelwegen of spoorlijnen is er sprake van een natuurlijk rustige omgeving. De nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot het verbreden van de N279 (de Ruit rond Eindhoven) hebben wel impact in de omgeving, maar zullen de bereikbaarheid noch de beleving van rust direct rondom het park niet aantasten.

2.5 Bestaande situatie camping

De bestaande camping mist op verschillende punten de kwaliteit die door de hedendaagse recreant gevraagd wordt. De voorzieningen zijn minimaal, en de entree heeft een zeer beperkte uitstraling. Ook de stacaravans op het terrein zijn grotendeels niet meer in goede staat, en een kwaliteitsimpuls is dringend nodig. Door de onzekerheid ten aanzien van de planologische mogelijkheden en andere omstandigheden is die impuls in de afgelopen jaren uitgebleven. Dit heeft ook zijn weerslag op het aantal gasten, dat behoorlijk is afgenomen, ook met inachtneming van de economische crisis. De eigenaar-exploitant wil de camping nu op korte termijn upgraden, zodat het recreatieterrein weer een waardevolle bijdrage kan leveren aan het toeristisch-recreatief product van de gemeente Gemert-Bakel en van de regio.

De boerderij op het perceel Grotel 7 is vervallen. Het terrein is enkele jaren geleden door de initiatiefnemer aangekocht in verband met de omgevingseffecten van de camping op deze locatie, en met het doel hier een nieuwe centrale voorziening voor het recreatieterrein te realiseren.

2.6 Ontwikkelingen

Onder invloed van de Reconstructie van het Landelijk Gebied en de plattelandsvernieuwing heeft het gebied rondom camping Grotelse Heide in de afgelopen jaren een impuls gekregen. Zo hebben Ecofarm De Biezen en Herberg De Brabantse Kluis aan de overzijde van de gemeentegrens zich

kunnen ontwikkelen tot toeristisch-recreatieve trekkers in de directe omgeving. Er is geïnvesteerd in natuur en landschap door de natuurvriendelijke herinrichting van de Esperloop en dubbele Snelle Loop. Dit heeft geleid tot de terugkeer van bijzondere diersoorten, zoals de bronlibel. Voor buurtschap Tereyken is een gebiedsvisie opgesteld, die het mogelijk maakte een aantal intensieve veehouderijen te verplaatsen naar elders gelegen Landbouwontwikkelingsgebieden, zodat de bedrijven daar een nieuwe toekomst konden beginnen. Investerings in het landschap en het realiseren van een aantal ruime woningbouwkavels maken onderdeel uit van de visie. Met de uitvoering van de visie is inmiddels gestart. Ook gestart is de realisatie van de Recreatieve Poort Aerlesche Visvijver. Dit wordt een van de startpunten voor recreatief bezoek door dagjesmensen aan natuurgebied Grotelse Heide.

Met het plan voor Resort Grotels Goed wordt een vernieuwde sterke pijler, gericht op verblijfsrecreatie, toegevoegd aan het toeristisch-recreatief aanbod in deze omgeving.

Het plan heeft direct een positief effect op de lokale werkgelegenheid in de toeristische sector. Ook gaat er een spin off-effect uit van de herontwikkeling naar de omgeving: de gasten die verblijven op Resort Grotels Goed zullen geld besteden in de omliggende winkels en horecagelegenheden.

3. Beschrijving van het project

3.1 Resort Grotels Goed

Camping Grotelse Heide is een in het groen gelegen, verzorgde familiecamping met stacaravans en seizoenplaatsen voor tenten en caravans. Met de bestemmingsplanherziening van 2007 is het aantal mogelijke standplaatsen al vastgelegd op 165, waarmee een rendabele exploitatie van de camping mogelijk is op basis van kwaliteit. Om die kwaliteit voor de hedendaagse recreant te kunnen leveren, zijn ruime standplaatsen en kwalitatief goede voorzieningen noodzakelijk. Die kwaliteitsslag is mogelijk, nu de belemmeringen op het gebied van geurhinder zijn verdwenen. Daardoor kan het gehele terrein van ca. 6,6 ha benut worden voor verblijfsrecreatie. Het nieuwe herinrichtingsplan voorziet hierin. Tevens krijgt de kwaliteitsslag een impuls door meer groen en water.

*Een **resort** (Engels voor "verblijf") is een verblijfsoord dat (meestal) gericht is op luxe en comfort. Een resort kan een vakantieverblijf zijn, maar ook bijvoorbeeld een conferentieoord. (bron: Wikipedia)*

Een comfortabel verblijf bieden in een natuurlijk groene omgeving, dat is de doelstelling van het vernieuwde recreatieterrein. Hieronder zijn de verschillende onderdelen omschreven.

Maximaal 165 luxe chalets

Op het terrein worden maximaal 165 luxe uitgevoerde chalets gerealiseerd van maximaal 70 m² groot. Het betreft verplaatsbare of prefab gebouwde chalets. Deze worden verkocht aan particuliere investeerders, die de chalets hetzij voor eigen recreatief gebruik benutten en/of beschikbaar stellen voor verhuur aan toeristen. De chalets hebben een hoog afwerkingsniveau en passen in de landelijke omgeving van Grotelse Heide. Hieronder een aantal bestaande voorbeelden van mogelijke chalets die op Resort Grotels Goed geplaatst zouden kunnen worden. Hét typische Grotels Goed-chalet moet nog ontwikkeld worden, maar deze zullen een hoogwaardige, sfeervolle en eigentijdse uitstraling krijgen.



Gezien de gewenste groene inrichting van het terrein (zie hieronder) zijn nu 157 chalets ingetekend op het inrichtingsplan. Het definitieve aantal is afhankelijk van de precieze uitwerking. Wordt het aantal chalets hoger dan 156 (maar maximaal 165), dan zal dit niet ten koste gaan van het groen in het plan maar van de kaveloppervlakte

Groen en water

Resort Grotels Goed wordt helemaal omzoomd met een groene houtwal, die bestaat uit minimaal 6 rijen beplanting. In de zuidoosthoek wordt extra groen gecreëerd om meer afstand te houden tot de aangrenzende woonpercelen. Het terrein krijgt extra kwaliteit doordat de chalets grotendeels geplaatst worden rond een nieuwe, grote waterpartij die beleefd wordt op het gehele terrein. Ook de oude landschapsstructuren worden gerespecteerd. Het oude pad, dat de gehuchten Voorste Grootel en Achterste Grootel met elkaar verbond, wordt als as versterkt doordat het als centrale groene ader over het terrein loopt. Daarbij worden de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden. Daartoe wordt een inmeting gedaan van alle bestaande bomen, op basis waarvan de inrichting en verkaveling precies wordt ingetekend. Juist door de landschappelijke invulling ontstaat voor elk chalet een unieke plek op het resort. In het beeldkwaliteitplan wordt tenslotte opgenomen dat elke kavel deels met groen moet worden ingericht.

Centrale voorzieningen

De voormalige boerderij Grotel 7 wordt omgevormd tot centraal voorzieningengebouw. De bestaande schuren zullen ten behoeve hiervan worden herbouwd en uitgebreid. Hier worden de gasten ontvangen bij de receptie en zullen ze ook uitchecken als zij het terrein verlaten. Uiteraard is bij de receptie alle nodige informatie beschikbaar over de recreatiemogelijkheden in de directe omgeving en op het terrein zelf. Ook zal hier kleinschalige horeca een plek krijgen ten behoeve van het resort, in de vorm van een klein terras waar ook een hapje genuttigd kan worden. Voor uitgebreide (lunch)maaltijden kunnen de gasten bij Herberg Grotels Hof terecht. Ook kleinschalige wellness wordt in het voorzieningengebouw opgenomen, zoals een inpandig zwembad en jacuzzi. Tevens wordt een bedrijfswoning gerealiseerd..

Entree

De centrale entree van het resort is gelegen in de noordwesthoek van het terrein, ter plekke van de toegang tot Grotel 7 vanaf de weg Grotel. Het huidige weggetje is te smal en heeft een onoverzichtelijke bocht, waardoor tegemoetkomend verkeer elkaar niet kan zien en moeilijk kan passeren. Daarom wordt, op het terrein van het recreatiepark, een tweede rijbaan aangelegd, in de andere richting, de uitrit. Op deze manier kan ook de bestaande houtwal ter plekke behouden blijven en ontstaat een aantrekkelijke entree van het park. Daar waar de bestaande houtwal doorsneden wordt, wordt deze gecompenseerd door aanplant van groen tussen de in-/uitrit en het recreatiepark. De precieze uitwerking vindt in overleg met de gemeente plaats. Zowel aan de noordelijke als aan de oostelijke zijde van het terrein zijn calamiteitenuitritten voorzien voor het geval de centrale uitrit is afgesloten. In normale omstandigheden zijn deze afgesloten met een poort.

Parkeren

De gasten parkeren hun auto op het eigen perceel bij het chalet. Centraal parkeren is mogelijk bij de centrale voorzieningen aan de noordwestzijde van het terrein, nabij de centrale ingang. Hier worden 32 parkeerplaatsen gerealiseerd voor incidentele bezoekers.

De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de "Parkeercijfers - basis voor parkeernormering" van de CROW. In de meest actuele cijfers is opgenomen een norm van 2,2 parkeerplaatsen per verblijfseenheid. In de koopovereenkomst bij de recreatiekavel zal opgenomen worden dat elk kavel ruimte moet bieden aan 2 auto's op het eigen kavel. Vervolgens dient op het terrein nog een voorziening te zijn voor de bezoekers, zijnde 20% oftewel 32 plaatsen. Deze zijn aanwezig op de centrale parkeerplaats. Dit betekent, dat op het terrein van de camping voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en er geen overlast omtrent het parkeren van campinggasten zal ontstaan op de openbare weg.

Bedrijfswoning en dienstwoning

De woning Grotel 5a blijft in gebruik als dienstwoning bij het recreatieterrein en is ook als zodanig aangeduid op de plankaart. Binnen het bouwvlak voor de centrale voorzieningen is een mogelijkheid

opgenomen voor een bedrijfswoning. Gezien de aard en de omvang van de activiteiten is het te rechtvaardigen dat zowel voor het recreatieterrein als voor de centrale voorzieningen een beheerder bij het terrein woont. Dit is ook in het bestaande bestemmingsplan zo opgenomen.

3.2 Beeldkwaliteit

Hoogwaardig, luxe, sfeervol en eigentijds: dat zijn de kernwoorden voor de nieuw te plaatsen chalets op Resort Grotels Goed. Voor Resort Grotels Goed zullen typen chalets ontwikkeld worden die passen bij de landelijke omgeving en zich voegen naar de groene inrichting van het terrein. De chalets kennen de volgende beeldkwaliteitskenmerken:

- Maximaal 70 m² vloeroppervlak op de begane grond.
- Goothoogte maximaal 3 meter
- Nokhoogte 5,5 meter

Deze afmetingen passen bij de maatvoeringen voor bouwen in het buitengebied van Gemert-Bakel en bieden voldoende mogelijkheden om een comfortabel chalet aan te kunnen bieden.

- De chalets hebben een dak met een helling van 0 tot 45 graden, dat in meerdere vormen kan worden toegepast, zoals zadeldak, wolfsdak, schilddak, lessenaarsdak, plat dak of tentdak. Overstek mogelijk.
- Materialisering: traditionele materialen zoals hout, steen, dakpannen en/of riet, kunststof materiaal met een hout- of steenachtige uitstraling (met name voor de buitenwanden)

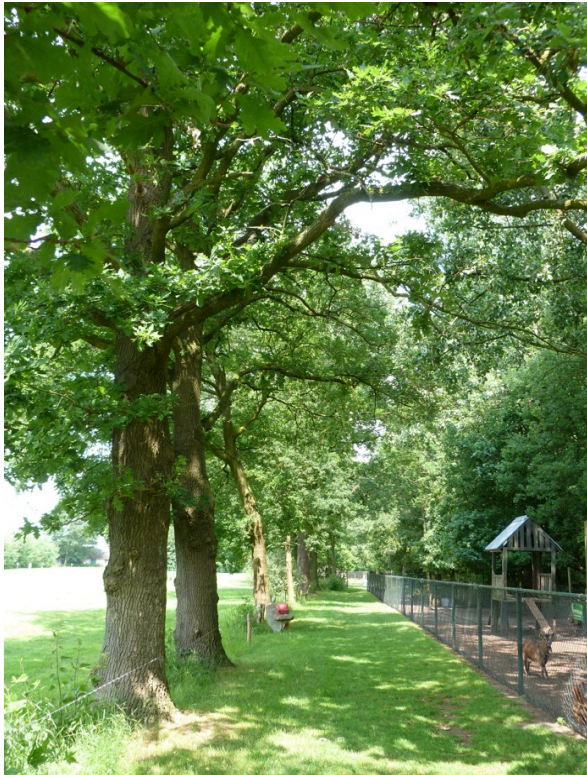
Bij de verkoop van de kavels wordt verplicht gesteld dat 15% van de kavel groen wordt ingericht.

3.3 Herberg Grotels Hof

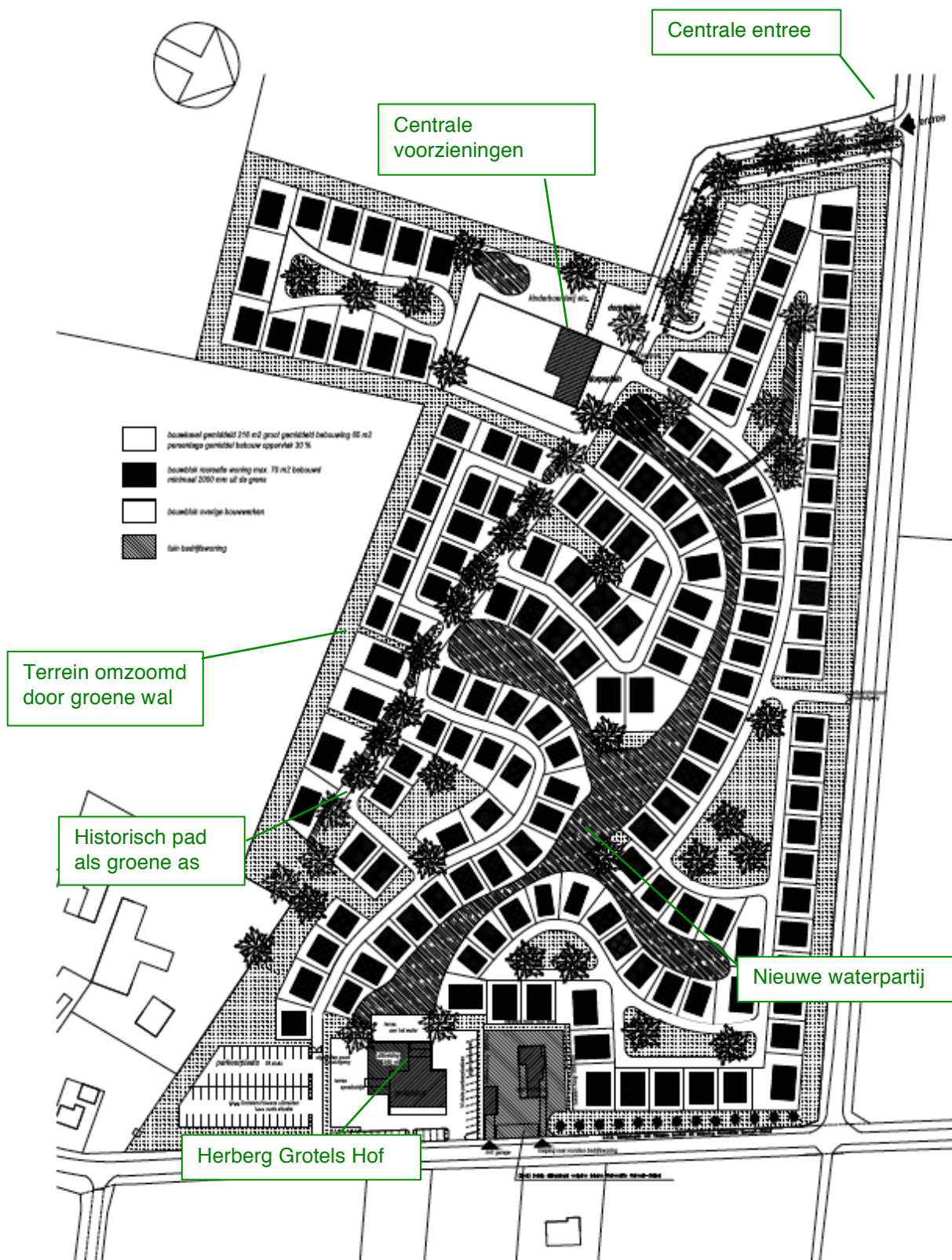
Herberg Grotels Hof wordt afzonderlijk van de camping geëxploiteerd. Door de aanpassingen in de afgelopen jaren, zoals het verwijderen van de naastgelegen trampolines en midgetgolfaccommodatie, zijn camping en restaurant ook in fysieke zin minder met elkaar verbonden. Dit deel van het terrein wordt nu ook in bestemmingsplanmatige zin losgekoppeld van het resort. De oppervlakte van het huidige gebouw is circa 325 m². Om de exploitatiemogelijkheden in de toekomst te vergroten is een uitbreidingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen van 225 m² bruto, aan de achterzijde. Ook ontstaat de mogelijkheid om aan de achterzijde een terras aan het water te creëren, zodat Herberg Grotels Hof nog meer kwaliteit te bieden heeft. De eventuele uitbreiding van het restaurant houdt niet in dat per saldo meer bebouwd oppervlak wordt gerealiseerd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het huidige bouwblok van de toiletgebouwen van de camping (260 m²) wordt immers verwijderd, de toiletgebouwen worden gesloopt omdat ze in de nieuwe opzet van het recreatiepark niet meer nodig zijn.

In het horecapand is van oudsher een in pandige woning aanwezig, met alle voorzieningen op de begane grond en op de verdieping. De woning is altijd bewoond geweest door de exploitant van Grotels Hof en staat in het basisadministratiesysteem BAG geregistreerd als woning. Om onbekende reden is deze niet in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Deze omissie wordt in dit bestemmingsplan hersteld.

Hieronder is de beoogde toekomstige situatie voor Herberg Grotels Hof ingetekend.



Bestaande elementen in het nieuwe plan



Inrichtingsplan Resort Grotels Goed

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig', daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het bieden van een goed vestigingsklimaat is hiervoor onder meer noodzakelijk.

Het gaat daarbij niet alleen om kwalitatief hoogwaardige ruimte voor werken, verplaatsen en wonen maar ook om voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd.

Resort Grotels Goed biedt volop recreatiemogelijkheden en, met de natuur van de Grotelse Heide en de Stippelberg om de hoek, een bijdrage aan het verbeteren van het vestigingsklimaat.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Over de volgende onderwerpen zijn in het Barro regels opgenomen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Geen van de onderwerpen zijn van toepassing op het plan voor Resort Grotels Goed.

Nota Belvedere

De Nota Belvedere is een beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Culturele en cultuurhistorische identiteit moeten een volwaardig bestanddeel van de ruimtelijke inrichting van Nederland worden. De context waarin deze opgave gerealiseerd moet worden is onder meer de toenemende maatschappelijke bewustwording van de culturele waarde van de leefomgeving. Provincies en gemeenten worden uitgedaagd beleid te ontwikkelen waarin de cultuurhistorie als een belangrijke kwaliteitsverhogende factor wordt ingezet. De gemeente Gemert-Bakel heeft hiervan al de nodige voorbeelden ontwikkeld, met name rond de reconstructie van het landelijk gebied. In het plan Resort Grotels Goed zijn cultuurhistorische elementen opgenomen, zoals het versterken van de oude landschappelijke structuur en pad tussen de buurtschappen Achterste en Voorste Grootel, dat over het recreatieterrein loopt.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant* in werking getreden. Hierin beschrijft de provincie de hoofdlijnen van haar ruimtelijk beleid en de gewenste ruimtelijke structuur van de provincie. De Structuurvisie heeft zijn juridische vertaling gekregen in de Verordening Ruimte (2012).

De provincie streeft met een integrale aanpak van de diverse opgaven naar een multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied. In gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat deze functies zich in evenwicht met elkaar ontwikkelen. Zo moet een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat ontstaan. Een attractief recreatief aanbod draagt hier volgens de provincie aan bij.

Verordening Ruimte

De *Verordening ruimte* is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen. In de verordening is gekozen voor een systeem waarbij ruimte wordt geboden voor een afweging op gemeentelijk niveau. Op dit moment geldt de Verordening Ruimte 2012 als toetsingskader, de Verordening Ruimte 2014 is in voorbereiding.

Het plangebied ligt binnen de zogeheten groenblauwe mantel. De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme.

De Verordening Ruimte 2012 stelt in artikel 11.6 regels voor de vestiging en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven en in artikel 11.9 afwijkende regels voor verblijfs- en dagrecreatie. Deze regels zien toe op de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven en verblijfsrecreatieterreinen in de groenblauwe mantel, en de voorwaarden die dan van toepassing zijn.

Met dit bestemmingsplan is geen sprake van uitbreiding. Het gehele terrein heeft al de bestemming Verblijfsrecreatie, en houdt deze bestemming. Ook zijn op het terrein volgens het vigerende bestemmingsplan 165 recreatie-eenheden toegestaan. Dit blijft zo in het voorliggende bestemmingsplan.

De bestemmingsplanmatige aanpassing betreft enkel een herinrichting van het bestaande park naar aanleiding van recente ontwikkelingen (met name het verdwijnen van de belemmeringen op het gebied van geurhinder). Er zijn daardoor meer mogelijkheden waar de recreatie-eenheden, binnen de huidige grenzen van het terrein, geplaatst kunnen worden.

Om bovengenoemde redenen is de Verordening Ruimte niet van toepassing voor het recreatieterrein.

Naar de geest van de Verordening Ruimte zal het plan inzichtelijk moeten maken dat:

- Er een inspanning wordt geleverd op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. In deze toelichting staat in paragraaf 3.1 en 3.2 beschreven hoe hier concreet invulling aan wordt gegeven.
- Bouwhoogte en bebouwingspercentage passen in de omgeving en bij de ontwikkeling. In paragraaf 3.2 wordt op deze beeldkwaliteitsaspecten nader ingegaan.
- De bouw van gebouwen beperkt blijft. Uit het inrichtingsplan en de verbeelding blijkt dat ten opzichte van het huidige bestemmingsplan de bouwvlakken niet vergroot worden.
- De recreatiewoningen bedrijfsmatig worden beheerd, zodat permanente bewoning wordt voorkomen. In hoofdstuk 6 is omschreven hoe Resort Grotels Goed zal worden geëxploiteerd, en hoe daarbij permanente bewoning zal worden voorkomen.

Horecabedrijf

In het bestemmingsplan is ruimte opgenomen voor een eventuele beperkte (225 m²) uitbreiding van het horecabedrijf Herberg Grotels Hof. Voor een uitbreiding van niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen is artikel 11.6 van de Verordening Ruimte van toepassing. Daarin wordt onder meer bepaald dat de ontwikkeling niet mag leiden tot een bestemmingsvlak van meer dan 5.000 m² of tot

meerdere bedrijven. Ook moet de uitbreiding passend zijn qua bouwhoogte en bebouwingspercentage.

Er is in dit geval geen sprake van uitbreiding van de voorziening, omdat deze al in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Het pand krijgt een separate bestemming, er wordt wel een uitbreiding van de bebouwing mogelijk gemaakt. De beoogde uitbreiding is dermate klein dat aan de in artikel 11.6 genoemde voorwaarden ruim voldaan kan worden. Zie hiervoor ook de situatietekeningen in paragraaf 3.3. Het betreft een uitbreiding aan het bestaande restaurant met een extra zaal (netto 100 m²) en ruimte voor facilitaire voorzieningen. Zo kan de horeca-exploitant flexibel inspelen op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst en een gezonde groei van zijn horecabedrijf realiseren.

Bedrijfswoning Grotels Hof

Strikt genomen moet de al jaren bestaande en geregistreerde in pandige bedrijfswoning van Herberg Grotels Hof planologisch-juridisch als nieuwe bedrijfswoning worden aangemerkt. Een omissie in vorige bestemmingsplannen wordt hiermee hersteld. Artikel 11.1, tweede lid van de Verordening Ruimte biedt de mogelijkheid om nieuwe bedrijfswoningen toe te staan, mits:

- a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is. Dat is hier het geval. De exploitatie van Herberg Grotels Hof staat geheel los van de exploitatie van de camping. Het betreft ook andere exploitanten. Voor het uitoefenen van het horecabedrijf is het noodzakelijk dat de exploitant bij het bedrijf woont. Het is bovendien altijd het geval geweest sinds de oprichting van het horecabedrijf in de jaren '60 van de vorige eeuw.
- b. de noodzaak van deze woning niet het gevolg is van een eerder aanwezige, maar afgestoten bedrijfswoning. Deze regel doelt vooral op de situatie dat bedrijfswoningen bij (agrarische) bedrijven verkocht worden, waarna later alsnog een bedrijfswoning nodig is voor de (agrarische) bedrijfsvoering. Dat is hier geenszins het geval. De woning bestaat al sinds de oprichting van het horecabedrijf en is er nooit mee ontkoppeld geweest.
- c. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing te verzekeren. Het betreft hier de planologisch-juridische regeling voor een bestaande situatie. De in pandige bedrijfswoning is onopvallend ingepast in de verder groene inrichting van het perceel. In de afgelopen jaren is aan deze zijde van het recreatiepark geïnvesteerd in een groene aankleding. Het inrichtingsplan voor het nieuwe terrein laat ook zien dat rondom het terrein, en dus ook grenzend aan de woning, groen en water ruim baan krijgen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Algemeen principe van het provinciaal ruimtelijk beleid is dat ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het landschap en het groen. Daaraan wordt met dit plan ruimhartig uitvoering gegeven.

Momenteel bestaat het campingterrein voornamelijk uit graspercelen, omzoomd door enkele houtwallen. De houtwallen resteren ook in het nieuwe plan, en worden uitgebreid doordat ook rondom het perceel Grotel 7 een groene zone wordt aangelegd. Daarnaast wordt een bestaand cultuurhistorisch landschapselement, het oude pad tussen Voorstel Grootel en Achterste Grootel, versterkt in het nieuwe plan met groen en water. Tenslotte wordt een centrale waterpartij gerealiseerd, die ruimtelijk en ecologisch meerwaarde geeft aan het recreatieterrein. Bovendien wordt in het beeldkwaliteitplan opgenomen dat tenminste 15% van de kavel groen wordt ingericht, zodat nog eens ruim 5.000 m² groene inrichting gegarandeerd wordt. Er is dus sprake van een (ruime) toevoeging van groene, landschappelijke kwaliteit.

Adviescommissie Recreatie en Toerisme

Het plan om camping 'Grotelse Heide' uit te breiden tot 165 plaatsen is in 2007 reeds voorgelegd door het college van B&W aan de Adviescommissie Recreatie & Toerisme. De commissie heeft positief geadviseerd over de plannen. De bedreigde continuïteit van de onderneming, alsmede de gedurende jaren gedoogde overschrijding van het aantal geëxploiteerde standplaatsen in relatie tot de wens van zowel gemeente, ondernemer als omwonenden om te komen tot een blijvende bestemmingsplanmatige oplossing leidden tot een positief advies van de commissie. Behoud van het bedrijf, evenals productverbetering door de in het plan voorziene kwaliteitsverbeteringen, kunnen volgens de commissie worden gezien als een beperkte bijdrage aan het toeristische product in de

regio. De draagkracht van het betrokken gebied worden niet overschreden door de voorziene uitbreiding, zo concludeerde de commissie destijds.

Inmiddels is die uitbreiding naar 165 plaatsen vervat in het huidige bestemmingsplan. Onderhavig plan wijzigt niets aan het aantal plaatsen, de mate van bebouwing of opzet van het toeristisch product. Vandaar dat volstaan kan worden met het eerdere advies van de commissie.

Ontgrondingsvergunning

De centrale waterpartij is ongeveer 4.500 m² groot en gemiddeld maximaal 3 meter diep. Er geldt een relatieve vrijstelling voor de ontgrondingsvergunning op basis van de ontgrondingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Gemert-Bakel kent een groot buitengebied. Dit platteland is altijd onderdeel geweest van de identiteit van de gemeente, een gebied waar mensen ook wonen, werken en recreëren. De gedachte hierbij is dat het platteland van iedereen is, de bewoners, de ondernemers en de recreanten en toeristen en dat iedereen ook graag gebruikt maakt van het platteland. Ook in de toekomst moet iedereen gebruik kunnen blijven maken van het platteland en moet er ruimte blijven voor natuur en recreatie en toerisme.

Het landelijk gebied heeft in Gemert-Bakel het afgelopen decennium een flinke impuls gekregen door de uitvoering van het *Reconstructieplan* en de *plattelandsvernieuwing*. Hierin worden de oplossingen van de problemen rondom de intensieve veehouderij gecombineerd met het streven naar een verbetering van de belevingswaarde en de herkenbaarheid van het landschap, op een zodanig manier dat elke functie weer toekomstwaarde heeft en bijdraagt aan een sterk platteland. Dit heeft geresulteerd in diverse projecten die een impuls hebben betekend voor landschap, natuur en recreatie. Ook rondom camping Grotelse Heide zijn, zowel in de gemeente Gemert-Bakel als in de buurgemeente Laarbeek, uiteenlopende projecten uitgevoerd of in uitvoering. Deze ontwikkelingen zijn al beschreven in paragraaf 2.5. De kwaliteitsverbetering van de camping en het ombouwen naar Resort Grotels Goed past in dit totale plaatje.

De *Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2010-2020* draagt de ondertitel 'Duurzaam Verbinden'. Het duidt op samenwerking tussen en binnen dorpen, met omliggende gemeenten en met (sociale) partners. Voor wat betreft recreatie en toerisme constateert de gemeente in de Structuurvisie een toename van bezoekers in de centra, maar ook in het buitengebied. De gemeente spant zich in de toename van mensen en activiteiten ruimtelijk, maatschappelijk en economisch in te passen. Op het gebied van recreatie is het doel om alle mogelijkheden te bundelen. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap. Nieuwe initiatieven voor verblijfsrecreatie worden niet ondersteund voordat het bestaande aanbod kwalitatief is verbeterd, zodat het de (toenemende) vraag kan opvangen. Het plan voor Resort Grotels Goed voorziet in een kwalitatieve verbetering van het bestaande aanbod.

Beleidslijn Antennes en Zendmasten

Op 27 januari 2000 is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel de beleidslijn inzake antennes en zendmasten voor mobiele telefonie vastgesteld. Hierin staan de stappen die moeten worden uitgevoerd bij een verzoek tot plaatsing van een antenne en/of zendmast voor mobiele telefonie, teneinde wildgroei tegen te gaan. Van belang is het aantonen van de noodzaak van de antenne of 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. Binnen dit bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen voor antenne- en vlaggenmasten, zodat een eventueel verzoek tot het plaatsen van een zendmast separaat zal moeten worden beoordeeld en getoetst aan de beleidslijn.

Prostitutiebeleid

Op 31 augustus 2000 is de Nota Prostitutiebeleid Gemert-Bakel vastgesteld door de gemeenteraad. 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.

Gelet op het karakter van de gemeente Gemert-Bakel als plattelandsgemeente heeft de gemeenteraad het aantal seksinrichtingen en escortbedrijven op grondgebied van de gemeente 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.

Op reis in Gemert-Bakel

De nota 'Op Reis in Gemert-Bakel' uit 2009 is een uitwerking van de Strategisch Sociaal-Economische Visie Gemert-Bakel, waarin recreatie en toerisme als één van de pijlers voor sociaal-economische ontwikkeling van de gemeente wordt benoemd. De gemeentelijke uitgangspunten voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen worden onderverdeeld in drie aspecten:

1. Kwaliteitsimpuls
2. Uitstraling
3. Economie

Deze drie aspecten worden nader uitgewerkt in samenwerking met de partijen in het toeristisch-recreatief veld, zodat een kwaliteitsslag gemaakt wordt die toeristen en dagjesmensen naar Gemert-Bakel trekt en bijdragen aan de economische draagkracht van de gemeente. Gekozen wordt niet voor massatoerisme, maar voor persoonlijk toerisme, beleving, cultuur en cultuurhistorie op basis van de kernkwaliteiten van het Gemert-Bakels landschap te weten rust, ruimte en groen. Het vergroten van de overnachtingsmogelijkheden wordt als ambitie neergelegd. Camping Grotelse Heide bood hiervoor al mogelijkheden. Die mogelijkheden worden met het nieuwe plan Resort Grotels Goed vergroot doordat 165 chalets beschikbaar komen voor de verhuur aan toeristen.

4.4 MER

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt vaak een m.e.r. doorlopen. Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Bepalend voor het antwoord op deze vraag is de categorie waar de ontwikkeling betrekking op heeft, de activiteiten die uitgevoerd gaan worden en de drempelwaarden.

Volgens de Bijlage bij het besluit m.e.r. gaat het in dit geval om:

categorie D.10, met als activiteit:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b. jachthavens.
- c. vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e. themaparken.

Hieraan voldoet de voorgestane ontwikkeling.

Hiervoor gelden de volgende drempelwaarden (cursief tussen haakjes de situatie voor Grotelse Heide):

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar. (*< 100.000 bezoekers per jaar*)
- 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, (*6,6 ha*)
- 3°. 100 ligplaatsen of meer (*niet van toepassing*)
- 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied (*6,6 ha*)

De voorgestane ontwikkeling blijft ruim onder deze drempelwaarden, zodat geconcludeerd kan worden dat een m.e.r. niet verplicht is. In het hierna volgende hoofdstuk worden de milieu-aspecten van het plan nader onder de loep genomen.

4.4 Trends in Toerisme en Recreatie

Binnenlands toerisme

Uit de Kerncijfers Gastvrijheidseconomie 2012 van het NBTC en Gastvrij Nederland zijn de volgende cijfers en trends te destilleren:

- Na een kortstondige daling in 2009 zijn de totale bestedingen aan toerisme en recreatie in 2010 en 2011 licht opgelopen, tot 37,3 mld euro in 2011.
- Aan het binnenlands toerisme werd 17,8 mld euro uitgegeven in 2011.
- Het aantal binnenlandse vakanties bleef gelijk tussen 2010 en 2011, waarbij de trend waarneembaar was dat het aantal korte vakantie licht steeg ten opzichte van het aantal langere vakanties.
- De Noordzee-badplaatsen, het noorden van Nederland en de Veluwe zijn het meest populair onder de binnenlandse vakantiegangers, maar daarna komt Oost-Brabant, Noord- en Midden-Limburg en het Rijk van Nijmegen op een vierde plaats.
- 5,7 miljoen Nederlanders hebben in 2011 hun vakantie doorgebracht in een bungalow of zomerhuisje, dat is een stijging van 6% ten opzichte van 2010.
- Er wordt ongeveer 2,75 mld euro aan vakanties in eigen land gespendeerd.

Ondanks de economische neergang is er dus geen dalende trend (meer) te zien in het binnenlands toerisme.

Verblijf op huisjesterreinen en chaletparken

- Het CBS heeft becijferd dat in 2012 op huisjesterreinen 6,14 miljoen verbleven, goed voor bijna 28 miljoen overnachtingen (gemiddeld 4,5 overnachting per gast). Dit is een stijging van 4% ten opzichte van 2010.
- De provincie Noord-Brabant had in het aantal gasten een aandeel van 13% ten opzichte van Nederland.

Er zit dus nog steeds rek in de mogelijkheden van deze sector, zo blijkt uit de cijfers.

De vrijetijdssector in Brabant

Vrijetijdshuis Brabant verzamelt relevante marktkennis op het gebied van cultuur, toerisme, recreatie, natuur, kunst, erfgoed, evenementen, recreatief winkelen, wellness en sport en is de vraagbaak voor de Brabantse vrijetijdssector bij specifieke marketing- en onderzoeksvragen.

Uit de Trendrapportage Vrijetijdssector in cijfers 2013 is het volgende op te maken:

- In totaal werden in 2012 ruim 10 miljoen overnachtingen door Nederlanders (inclusief Brabanders) in Brabant doorgebracht. Dit is 3% meer dan in 2011.
- Brabant is in 2012 de op-een-na populairste provincie voor vakanties op een vaste standplaats: 25% van alle vakanties valt binnen deze categorie. Het aantal vakanties en overnachtingen op een (eigen) vaste standplaats nam wel sterk af ten opzichte van 2011.
- Het aantal overnachtingen in bungalows nam toe.
- Brabant is een populaire provincie voor vakantie met vrienden, familie en collega's of een relaxvakantie. Deze vakanties nemen toe ten opzichte van op natuur gerichte vakanties of andere type sportieve of actieve vakanties.
- Uit eten gaan, een wandeling maken en zwemmen zijn de drie meest populaire uitstapjes tijdens een binnenlandse vakantie in Brabant.

- De economische recessie heeft ook de vrijetijdseconomie in Nederland niet onberoerd gelaten. Toch zijn de verwachtingen op de lange termijn positief.

Het Vrijetijdshuis constateert dat vooral gezinnen met kinderen zich aangetrokken voelen tot Brabant. Om ook andere doelgroepen, met hogere bestedingen, aan te spreken beveelt het Vrijetijdshuis aan om aandacht te geven aan privacy, kleinschaligheid, natuur en cultuur, en daarnaast luxe en comfort tegen een betaalbare prijs te bieden.

Resort Grotels Goed sluit aan bij de laatste zinsneden. Het betreft een kleinschalig park, hoogwaardig ingericht en omgeven door groen. De chalets bieden luxe en comfort. Daarnaast zijn in de nabijheid diverse recreatieve initiatieven ontplooid en tot realisatie gekomen, zoals:

- Recreatieve Poort Aerlesche Visvijver
- 27-holes golfbaan Stippelberg
- Recreatiegebied De Bakelse Plassen (Natuurpoort Nederheide)
- Boerenbondsmuseum Gemert
- Diverse recreatieve voorzieningen centrum Helmond

Het park zal daarmee een waardevolle toevoeging zijn aan het bestaande vrijetijdsaanbod in Brabant. Uit gesprekken met spelers in de markt voor recreatiewoningen blijkt, dat juist de kleinschaligheid van het park met 165 chalets een goede randvoorwaarde is voor een succesvolle ontwikkeling. De concurrentie met andere locaties in Brabant en Nederland wordt aangegaan door kwaliteit en comfort te bieden, gecombineerd met de rust en ruimte van de omgeving.

5. Milieu-aspecten

Om aan te tonen dat met het uitvoeren van het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het plan onderzocht op de relevante milieu-aspecten.

5.1 Bodem

Terreingebruik

Het westelijk terrein is in gebruik als weiland circa 2 ha, hier is eerder een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het perceel Grotel 7 bestaat uit een vervallen woning met bijgebouwen (ca 900 m²) en weiland (ca 9000 m²), ook hier is eerder een bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van het oostelijk deel van de camping (bestaande stapplaatsen excl. ruimte rond hoofgebouw circa 2 ha) heeft voor zover bekend niet eerder onderzoek plaatsgevonden.

Het onderzoeksterrein is voor zover bekend niet opgehoogd met bodemvreemde materialen zoals puin, sintels of gebroken asfalt. Op de onderzoekslocatie hebben voor zover bekend geen olietanks in of op de bodem gelegen. Er zijn geen gegevens bekend omtrent eventuele activiteiten of calamiteiten op de onderzoekslocatie welke geleid kunnen hebben tot een bodemverontreiniging.

Milieuvergunningen, meldingen etc.

De oprichtingsvergunning voor de locatie is verleend op 28-08-1979. Hierbij zijn een tweetal ondergrondse opslagtanks voor huisbrandolie (5000 liter) opgenomen. Deze zijn inmiddels al lange tijd geleden verwijderd. Op 10-12-1996 is een nieuwe WM vergunning verleend voor camping Grotelse Heide en restaurant/zaal Grotelshof aan de Grotelse Heide 5 en 5a. Hierin zijn 98 stacaravanplaatsen, 52 tourcaravanplaatsen en 6 passantplaatsen opgenomen. De stookinstallatie maakt gebruik van propaan, tevens wordt er 40 liter benzine opgeslagen.

Op 22-1-2002 is een Meldingsformulier besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer ingediend voor Herberg Grotelshof op Grotel 5. Op 4-4-2003 is een Meldingsformulier besluit horeca-, sport- en recreatieinrichtingen milieubeheer ingediend voor camping Grotelse Heide op Grotel 5a.

Bodemonderzoeken

Ter plaatse van het westelijke weiland (circa 2 ha) is eerder een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in rapport 0329R146, Archimil, d.d. 16-1-2004. In de grond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel, cadmium, chroom, koper en/of zink.

Ter plaatse van het erf van Grotel 7 (900 m²) is eerder een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarbij in de grond evenmin substantiële verontreinigingen zijn aangetroffen. Ter plaatse van het weiland van Grotel 7 (ca 9000 m²) is eerder een indicatief onderzoek uitgevoerd.

Ter plaatse van het oostelijk deel van de camping (bestaande stapplaatsen excl. ruimte rond hoofgebouw circa 2 ha) heeft voor zover bekend niet eerder onderzoek plaatsgevonden.

Conclusie vooronderzoek

Op basis van de gegevens van het historisch onderzoek bestaat er geen aanleiding om een verontreiniging te verwachten ter plaatse van de onderzoekslocatie.

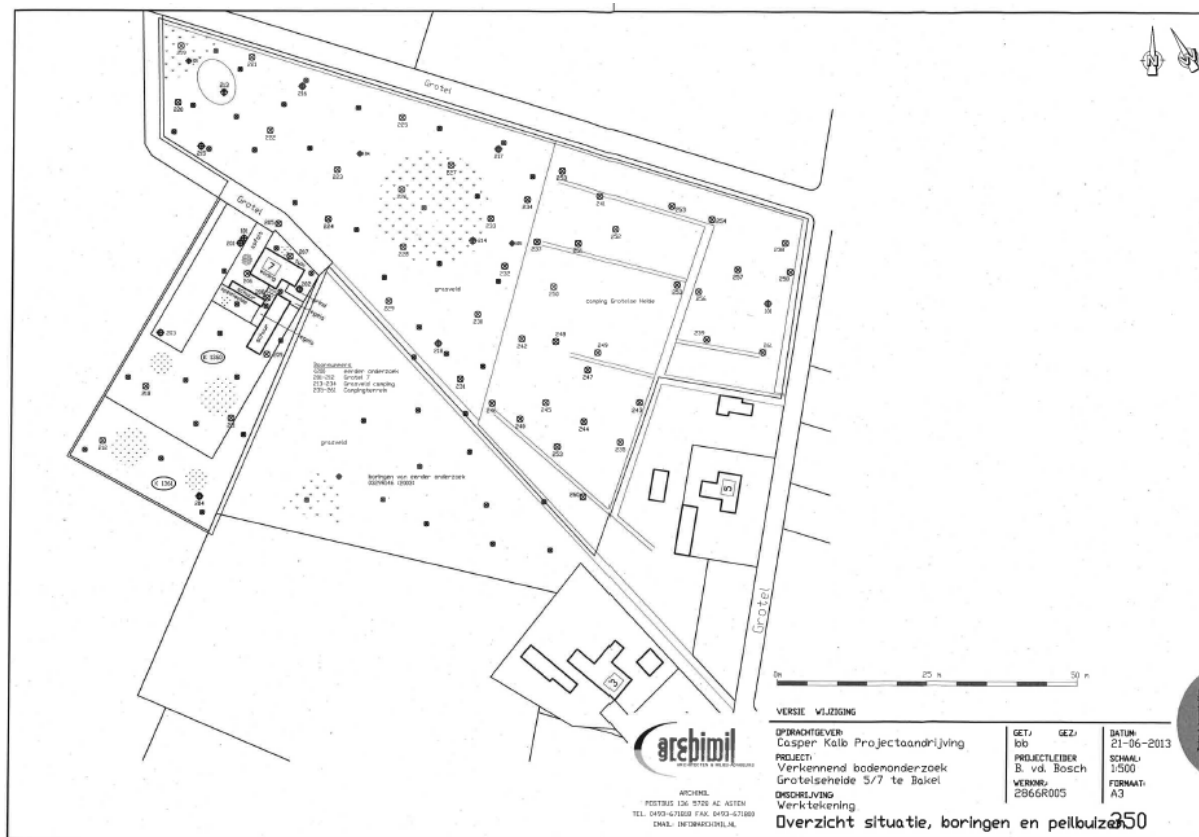
Uitvoer

Op 18 en 19 juni 2013 zijn op de locatie de boringen 201 t/m 261 geplaatst door bureau Archimil, volgens onderstaande tekening. Zintuiglijk zijn geen substantiële bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.

Conclusie

Noch uit het historisch onderzoek (eerdere onderzoeken, bouwvergunningdossiers, milieuvergunningdossiers), noch uit het tot op heden uitgevoerde veldonderzoek is gebleken dat er aanleiding is een geval van verontreiniging te verwachten. Op basis van de tot op heden bekende gegevens zal de bodemkwaliteit dan ook niet in de weg staan van een voorgenomen herontwikkeling. Gelet hierop kan de bestemmingsplanprocedure worden doorgezet.

Alvorens daadwerkelijk bouwactiviteiten plaats gaan vinden dient, gezien de vereisten uit de BOR en de gemeentelijke bouwverordening, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te zijn. dit onderzoek wordt heden al uitgevoerd.



Overzicht van boringen

5.2 Geluid

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Sinds 1986 geeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit'. In juli 2007 verscheen een herziene uitgave. In het verleden werd de handreiking ook wel het Groene Boekje genoemd. De meest actuele uitgave dateert van 2009. In de Handreiking staan uitgebreide lijsten met richtafstanden.

Ten aanzien van de actuele geluidssituatie is advies gevraagd bij NIPA Milieutechniek in Oss. Dit bureau trekt de volgende conclusies:

- Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure die voorziet in een uitbreiding van het deel van het terrein waar recreatieverblijven kunnen worden gerealiseerd, en aangezien er woningen zijn geprojecteerd op gronden die liggen binnen de invloedssfeer van bedrijven kan getoetst worden aan de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".
- De richtafstanden, relevant voor het aspect geluid in onderhavig plan, bedragen de volgende:
 - kampeerterrein algemeen: 50 meter
 - café/restaurant/kantine: 10 meter
 - harde horeca: 30 meter
 - overdekt zwembad: 50 meter
- Binnen 50 meter van het kampeerterrein zijn bestaande woningen gelegen (aan de Grotel). Dit is echter een bestaande situatie, de bestemmingsplanmatige situatie wordt ter plekke ook niet gewijzigd. De afstand van de horeca van Grotel's Hof tot de dichtstbijzijnde woningen bedraagt in alle gevallen tenminste 50 meter.
- De afstand van de nieuwe centrale voorziening, met kleinschalige horeca en een overdekt

- zwembad, tot de dichtstbijzijnde woningen bedraagt in alle gevallen tenminste 250 meter
- De conclusie is dat de nieuwe ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden voor het aspect geluid.

Op onderstaande luchtfoto zijn de geluidgevoelige objecten met een ronde stip aangeduid, de milieubelastende locaties (horeca) met een vierkantje.



Aanvullend kan gesteld worden dat de situatie op het gebied van geluid verbetert ten opzichte van de huidige bestemmingsplanmatige en feitelijke situatie, omdat:

- De voormalige kantine achter Grotel 5a niet meer in gebruik is. De nieuwe centrale voorziening komt ter plekke van het perceel Grotel 7, op aanzienlijk grotere afstand van de eventueel gehinderde woonpercelen aan de weg Grotel.
- Grotel 7 zelf voorheen als eventueel gehinderd woonperceel aangemerkt moest worden. Deze wordt nu betrokken bij het recreatieterrein.
- Het openluchtzwembad dat nu achter Herberg Grotels Hof is gelegen wordt verwijderd. In het centrale voorzieningengebouw op het perceel Grotel 7 wordt een inpandig zwembad gerealiseerd. Het gebruik van het openluchtzwembad veroorzaakte het nodige geluid.

In 2003 is akoestisch advies uitgebracht over de geluidbelasting van de campingvoorzieningen op de omgeving. Daarbij werd uitgegaan van een uitbreiding tot 195 kampeerplaatsen (meer dus nog dan 165) en met een kinderboerderij. De conclusies waren destijds dat het door de inrichting veroorzaakte langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voldeed onder de voorwaarde dat het geluidniveau in de toenmalige kantine werd beperkt tot 92 dB(A) overdag en 87 dB(A) in de avonden.

De door de inrichting veroorzaakte geluidniveaus en het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting op de openbare weg voldeed aan de gestelde grenswaarden. Zoals hierboven aangegeven wordt de situatie ten opzichte van het onderzoek uit 2003 alleen maar beter.

Ten aanzien van geluidbelasting als gevolg van verkeer treedt door dit bestemmingsplan geen verandering op. In de huidige situatie zijn namelijk eveneens 165 recreatie-eenheden toegestaan op het terrein.

Om de hierboven genoemde redenen zijn op het punt van geluid geen belemmeringen te verwachten en wordt nader akoestisch onderzoek niet nodig geacht.

5.3 Natuurwaarden

In juni 2013 heeft Staro Natuur en Buitengebied een Quick scan Natuurwaarden uitgevoerd op het huidige terrein. De conclusies zijn als volgt:

Beschermde gebieden

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op tien en elf kilometer afstand van de planlocatie. De voorgenomen plannen zullen gezien de grote afstand tot de Natura 2000-gebieden geen effect hebben hierop.

Gezien het kleinschalige karakter van de plannen en de ligging buiten de EHS zullen geen effecten optreden op de EHS.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet..

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk worden het plangebied gebruikt door een plantensoort en verschillende grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode.

Soorten van FFtabel 2/3

In het plangebied komt mogelijk levendbarende hagedis (FFtabel 2) voor. In verband met het voorkomen van levendbarende hagedis dient aantoonbaar te worden gewerkt volgens een ecologisch werkprotocol dat is opgesteld volgens de gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector.

De mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFtabel 3 en de Habitatrichtlijn en zijn strikt beschermd. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De voorgenomen plannen zullen hierop geen effect hebben.

Indien kap van de bomen in het plangebied aan de orde is, dient nader onderzoek uit te wijzen of deze bomen door vleermuizen gebruikt worden als verblijfplaats en/of vliegroute en wat de effecten daarop zijn.

Voorafgaand aan de sloop van de bebouwing dient een vleermuisonderzoek te worden uitgevoerd in de periode half mei t/m september. Op basis daarvan kunnen de effecten op vleermuizen en de mogelijke mitigerende maatregelen worden bepaald.

Soorten van FFtabel vogels

Het plangebied is geschikt als foerageergebied en broedlocatie voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Indien bomen gekapt gaan worden dient vooraf een onderzoek plaats te vinden naar horsten om de effecten van de kap op jaarrond beschermde vogels te kunnen bepalen.

Voor de niet jaarrond beschermde vogels geldt dat door werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren, negatieve effecten ten aanzien van vogels worden voorkomen.

De conclusie is dat er op dit punt geen belemmeringen op voorhand zijn voor de voorgestane ontwikkeling. Voorafgaand aan werkzaamheden dienen een aantal beschermende en onderzoekswerkzaamheden plaats te vinden.

5.4 Water

5.4.1. 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 nieuw aan te leggen waterpartijen 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 standstill 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:

- Afvoer uit het gebied
- Oppervlaktewaterstanden
- Overlast
- Grondwateraanvulling
- 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 ruimte vraag 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.

5.4.2. Situatie Resort Grotels Goed

Het beleid is erop gericht zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en geïnfiltreerd in de bodem om het water in de grond aan te vullen en het water van het gebied (gebiedseigen water) vast te houden.

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 165 chalets. Tevens zullen parkeerplaatsen worden aangelegd, wegen en een nieuw centrumgebouw op de plek van Grotel 7, danwel verbouwing van de bestaande boerderij tot centrumgebouw. De afvoer van regenwater vanaf de chalets 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 zaksloten, die het regenwater naar de centrale waterpartij leiden.

Aangenomen wordt dat bij een bui die 1 maal per 25 jaar voorkomt, 32,6 mm neerslag valt in 1 uur tijd en binnen 4 uur totaal 42,9 mm. De te realiseren waterbergingsruimte bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,043m. 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.

Op basis van de ontwikkelde modellen voor de chalets en de inrichtingsschets is een inschatting gemaakt van het verhard oppervlak in de uiteindelijke situatie.

Dakvlakken chalets: 85 m² per chalet = ca. 14.000 m²

Wegen en parkeerterreinen: maximaal 6.000 m²

Dakvlak centrale voorziening: maximaal 1.400 m²

Er is dus maximaal ca. 21.400 m² aan verhard oppervlak en dakvlakken.

Dit betekent een bergingsbehoefte van 21.400 m² x 0,43 mm = 920 m³.

De waterpartij heeft een oppervlakte van 4.500 m². Volgens de Waterkansenkaart van Waterschap Aa en Maas ligt de grondwaterstand (GHG) dit gebied deels ondieper dan 0,50 m van het maaiveld en deels dieper dan 0,70 m. Aangenomen wordt een GHG op het terrein van 0,50 -mv.

Bij een diepte van gemiddeld 1,5 meter van de waterpartij betekent dit dat er altijd water in de vijver staat. Dit is positief voor de beleving en de natuurwaarden. Voor wat betreft de bergingscapaciteit voor het hemelwater is een extra capaciteit (tussen -0,50 meter en maaiveld) mogelijk van 2.250 m³.

Daarmee wordt ruim voldaan aan de bergingsbehoefte. Hierbij is dan nog niet gerekend met de infiltratiecapaciteit van de bodem zelf tussen dakvlak en waterpartij.

In de bergingsbehoefte van het hemelwater kan worden voorzien.

Riolering

In de huidige situatie zijn 70 eenheden aangesloten op de drukriolering. Op dat systeem is al sprake van een overbelasting. Het rioolsysteem zal in de nieuwe situatie dan ook worden aangepast.

Daarvoor zijn drie oplossingen in beginsel reëel:

A. Aansluiting van alle chalets op een nieuwe persleiding die voert naar het gemaal van het Waterschap over grondgebied van de gemeente Laarbeek (2,2 km) met een goede buffer op eigen perceel en telemetrie bij het Waterschap;

B. een nieuwe persleiding richting de Heikantseweg en aansluiting via een gemeentelijke put op een vrijvervalleiding van het Waterschap (2,5 km).

C. de bestaande persleiding voor een groot deel vervangen en het bestaande opvoergemaal aanpassen.

Optie A. bleek na weging van alle factoren de meest kostenefficiënte methode. Bij het aanleggen van een nieuwe of verbeterd systeem richting de Heikantseweg komen veel meer kosten kijken, en ook dienen veel aanwonenden op dit nieuwe systeem aangesloten te worden. Met optie A. wordt de riolering van het park gescheiden gehouden van die van de omwonenden in de buurt.

De globale lengte van de nieuwe persleiding is bepaald op ca. 2300 meter, en loopt van Resort Grotels Goed tot aan de provinciale weg N279. Daar kan de persleiding lozen in vrijval, die enkele tientallen meters noordelijker ligt, nog voor de N279. Geschatte aanvoercapaciteit van gemaal recreatiepark Grotelse Heide: $Q = 10 \text{ l/h} \times 3 \text{ bewoners} = 30 \text{ l/h} \times 163 \text{ woningen} = 4890 \text{ l/h} = 5 \text{ m}^3/\text{h}$. In de bijlagen is het technisch advies opgenomen.

Om een optimale situatie te creëren dient een persleiding $\varnothing 125 \text{ mm}$ worden aangelegd. Over de uitwerking wordt nader overleg gevoerd met het Waterschap en de gemeenten Laarbeek en Gemert-Bakel. De kosten van de aanpassingen worden gedragen door de initiatiefnemer.

5.5 Geur

De aanleiding om deze herziening van het bestemmingsplan op te stellen is het amoveren van de hindercirkel van het agrarisch bedrijf Tereyken 10, dat in het vigerende bestemmingsplan nog een belemmering vormt voor de situering van de eenheden voor verblijfsrecreatie. Het betreffende bedrijf is inmiddels verplaatst naar het Landbouwontwikkelingsgebied Elsendorp. De milieuvergunning op Tereyken is per besluit van 30 april 2013 ingetrokken. Daarmee zijn geen intensieve veehouderijen meer gelegen binnen een zodanige afstand van het plangebied dat op het gebied van geurhinder belemmeringen aanwezig zijn.

5.6 Bedrijven

De publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten "Bedrijven en milieu zoning" (uitgave 2009), geeft indicatieve afstanden aan die in acht moeten worden genomen tussen milieubelastende functies - weergegeven in een bedrijvenlijst - en milieugevoelige functies. Daarbij wordt gekeken naar geuroverlast, visuele overlast, stofoverlast, geluidsoverlast, verkeersoverlast en gevaar. De bedrijvenlijst is opgesteld vanuit de bron en is gericht op rustige woonwijken. Het gaat in dit bestemmingsplan om een recreatieterrein. De gestelde normen werken hierbij naar twee kanten; enerzijds kan de camping worden aangemerkt als een hindergevoelige functie die hinder ondervindt van de in de omgeving aanwezige functies, zoals agrarische bedrijven. In voorgaande paragraaf is daarop ingegaan. Voor het overige zijn geen bedrijven met hinder naar de omgeving in de buurt gelegen.

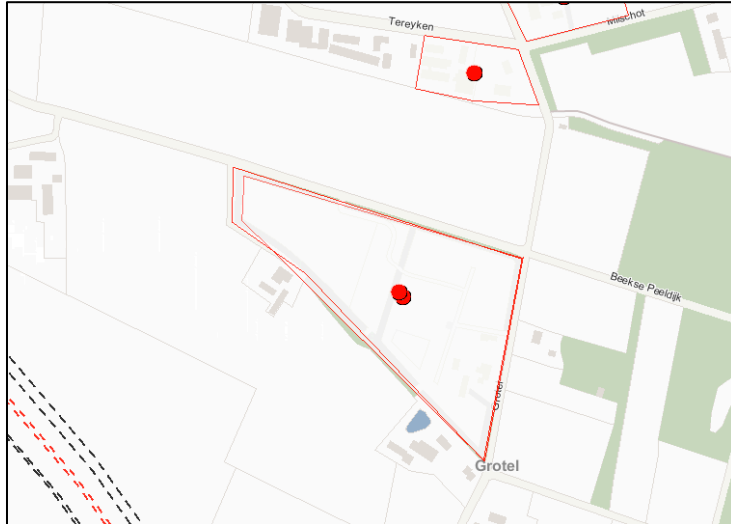
Anderzijds kan de camping worden aangemerkt als hinderveroorzakende functie voor de in de nabijheid gelegen woningen. Met betrekking tot de afstandsnorm die moet worden aangehouden tussen de camping en de nabijgelegen woonhuizen, wordt het volgende opgemerkt. Tussen een camping en een woonhuis dient volgens de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2001) een afstand in acht te worden genomen van minimaal 50 meter. In de directe omgeving van het plangebied liggen twee woningen in de invloedssfeer van 50 meter. Het gaat hier evenwel om een bestaande situatie. Wat betreft het geluidonderzoek wordt korthedshalve verwezen naar onderdeel 5.2.

Voor de horecavoorziening geldt volgens voornoemde publicatie een afstandsnorm van 10 meter. Binnen deze straal zijn geen hindergevoelige objecten aanwezig.

Er zijn geen bedrijven gelegen in de omgeving van camping Grotelse Heide, die milieuhygiënisch van invloed zijn op het recreatieterrein. Van de agrarische bedrijven in de omgeving (Tereyken) is al aangegeven in paragraaf 5.5 dat deze geen hinder opleggen aan de ontwikkeling van het recreatieterrein.

5.7 Externe veiligheid

Op de risicokaart is camping Grotelse Heide aangemerkt onder Overig. Hieronder een uitsnede uit die kaart. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de omgeving van Grotelse Heide, die op gebied van externe veiligheid een belemmering vormen voor de ontwikkeling. Ook valt het terrein ruim buiten de veiligheidsafstanden van de dichtstbijzijnde nutstracé's.



Ten aanzien van brandveiligheid geldt dat op het terrein naast de centrale in-/uitgang twee voorzieningen worden gerealiseerd als uitrit bij calamiteiten, een aan de Peeldijk en een aan Grotel. Zo kan men bij brand of een andere calamiteit op meerdere plekken het terrein verlaten. In normale omstandigheden zijn deze uitritten afgesloten door middel van een poort.

5.8 Archeologie

In mei 2007 is een inventariserend veldonderzoek in het plangebied uitgevoerd door Archeologisch Centrum Eindhoven.

Verspreid over het plangebied zijn 10 boringen gezet, alvorens vijf proefsleuven werden aangelegd, die in totaal voor een dekingspercentage zorgden van circa 7%. Landschappelijk werd de Pleistocene ondergrond afgedekt door een plaggendeek, wat doorgaans een hoge kans betekent op het voorkomen van een intacte archeologische ondergrond. Dit kwam ook tot uiting in de waardering van de IKAW en de CHW van Noord-Brabant.

Uit de boorstaten en met name de bestudering van de profielen bleek dat in een groot deel van het plangebied geen sprake is van een intact bodemprofiel. De herkende archeologische sporen bestaan uitsluitend uit greppels, waarvan slechts één greppel op basis van het er in aangetroffen aardewerk met enige zekerheid kan worden gedateerd in de late Middeleeuwen. De overige greppels dateren hoogstwaarschijnlijk uit de Nieuwe Tijd. De vorm en diepte geven aanleiding om een functie als perceleringsgreppels van een akkercomplex uit de Nieuwe Tijd te veronderstellen. Om deze reden kan het als een vindplaats worden aangemerkt. Het oudste vondstmateriaal uit het plaggendeek dateert globaal uit de 15e tot 17e eeuw, het jongste uit de laatste decennia.

Het waarderen van vindplaatsen gebeurt aan de hand van de waarden beleving, fysieke kwaliteit en inhoudelijke kwaliteit. Voor deze drie waarden afzonderlijk zijn criteria gedefinieerd waaraan een meetwaarde is toegekend, die wordt uitgedrukt in een score. De waardestelling is geschied volgens de richtlijnen van de KNA 3.1 en de onderzoekseisen van de Provincie Noord-Brabant.

Voor de belevingswaarde heeft de vindplaats op zowel schoonheid als herinneringswaarde niet gescoord. In de eerste plaats komt dit doordat de vindplaats bovengronds niet meer zichtbaar is als

landschapselement; op de tweede plaats omdat de vindplaats niet verbonden is met een feitelijke historische gebeurtenis of geassocieerd kan worden met een toegeschreven betekenis.

De fysieke kwaliteit scoort op het gebied van gaafheid laag, aangezien er wel redelijk goed bewaarde archeologische sporen zijn aangetroffen, maar geconstateerd moest worden dat het bodemprofiel vaak niet meer intact was. In veel gevallen was er dus geen sprake meer van een ruimtelijke relatie tussen sporen en vondstmateriaal, of werden sporen in het geheel niet meer aangetroffen door de ernstige mate van versterking". Omdat tijdens het onderzoek geen organische artefacten zijn gevonden, betreft de middelmatige score alleen het anorganische materiaal. De fragmentatie van het aardewerk liet het niet toe om verschillende vormtypen te onderscheiden.

Voor de inhoudelijke kwaliteit gelden vier criteria: de zeldzaamheidswaarde, de informatiewaarde, de ensemblewaarde en de representativiteit. Akkercomplexen met perceelsgreppels uit de Nieuwe Tijd worden op de Brabantse zandgronden en elders herhaaldelijk tijdens archeologisch onderzoek aangetroffen en zijn om die reden niet schaars voor een periode of gebied. Zoals hierboven al aangegeven komen dit soort akkercomplexen veel voor en zijn om die reden ook veelvuldig gedocumenteerd en beschreven. De informatiewaarde die bepaald wordt door de mate waarin de vindplaats een bijdrage kan leveren aan nieuwe kennisvorming is daarom ook zeer gering. Hierbij speelt ook de lage score voor de ensemblewaarde een rol, omdat in de nabij omgeving geen andere vindplaatsen bekend zijn uit dezelfde periode die met het akkercomplex verband houden.

Akkercomplexen zijn niet karakteristiek voor een bepaalde periode of een gebied, wat tot uiting komt in de score. Uit de waardestelling komt naar voren dat in het plangebied geen rekening meer gehouden hoeft te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden en vormt daarom geen aanleiding in het plangebied een vervolgonderzoek middels een vlakdekkende opgraving uit te voeren.

Sinds het onderzoek is uitgevoerd zijn ruim 6 jaar verstreken. Sindsdien zijn geen wijzigingen in de ondergrond opgetreden, er is niets gebouwd of gesloopt. Het Archeologisch Centrum Eindhoven heeft in november 2013 daarom het volgende verklaard: "In het rapport van 2007 staat helder aangegeven dat op het onderhavige terrein geen archeologisch onderzoek meer nodig is. Er zijn geen redenen om te veronderstellen dat die conclusie niet correct is of niet correct meer is. Dit rapport voldoet derhalve nog steeds."

5.9 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid: (*)

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen. (Van dit onderdeel kan pas gebruik worden gemaakt als het NSL is vastgesteld.)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename

van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van projecten een - getalsmatige - invulling aan de NIBM-grens. Als een project binnen de - getalsmatige - begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de 1% of 3% grens en de grenswaarden nodig. Het project geldt automatisch als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen.

De Regeling ziet met name toe op woningbouwlocaties en kantorenlocaties. Recreatieterreinen kunnen in termen van luchtkwaliteit gelijk gesteld worden aan woonlocaties, in die zin dat weliswaar de verblijfsrecreanten voor korte duur aan eventuele luchtverontreiniging blootgesteld worden, maar het bestemmingsplan en het gebruik van het terrein het toelaat dat gedurende een heel jaar mensen daaraan blootgesteld worden. Het gebruik als woning is derhalve ook een maximaal gebruik; voldoet de locatie aan het NIBM-criterium voor wonen, dan geldt dat ook voor het recreatieterrein zoals beoogd. Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, dat locaties waarvan het aantal woningen minder is dan 500 woningen worden aangemerkt als Niet In Betekenende Mate. Het aantal recreatie-eenheden is maximaal 165, derhalve wordt voldaan aan het NIBM-criterium en is verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Ook uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening zijn op dit punt geen belemmeringen te verwachten. Het betreft een bestaande locatie, die bestemmingsplanmatig al geschikt is voor maximaal 165 recreatie-eenheden. Die situatie verandert niet. Gezien de functie is geen toename van de concentratie luchtverontreiniging te verwachten. Ook zijn in de directe omgeving geen spoorlijnen of snelwegen die op dit punt een rol spelen. Resort Grotels Goed wordt ontsloten via secundaire landbouwwegen met een lage verkeersfrequentie.

5.10 Verkeer

Het is evident dat van een goede ontwikkeling van het recreatiepark een verkeersaantrekkende werking uitgaat. Het betreft dan voor het overgrote deel personenauto's. Aangenomen dat bij een volledige bezetting elke recreant tweemaal per dag het terrein opkomt en verlaat, gaat het om maximaal $165 \times 4 = 660$ autobewegingen per etmaal. Het betreft een lage verkeersintensiteit. Bovendien geldt er ten opzichte van het huidige bestemmingsplan geen verbetering of verslechtering als het gaat om intensiteit: ook in het huidige bestemmingsplan kunnen immers 165 recreatie-eenheden worden gerealiseerd binnen het plangebied.

Anno 2013 is in voorbereiding een uitbreiding van het provinciaal wegennet in de regio Zuidoost-Brabant, bekend als de Ruit rond Eindhoven. Een van de varianten die hierbij wordt onderzocht is een nieuwe weg door het gebied de Bakelse Beemden, ten zuiden van de Grotelsche Heide. Deze ontwikkeling kan gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van resort Grotels Goed als de aansluiting van de weg Grotel op de Heikantseweg verloren zou gaan. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter te prematuur om hier gefundeerde uitspraken over te kunnen doen, en staan de vaststelling van dit bestemmingsplan in ieder geval niet in de weg.

6. Bedrijfsmatige exploitatie

6.1 Verkoop, beheer en verhuur

De chalets op Resort Grotels Goed worden bedrijfsmatig geëxploiteerd. Dit houdt het volgende in:

- Resort Grotels Goed BV verkoopt kavels aan particulieren en beleggers. Deze kiezen voor het plaatsen van een chalet van een bepaald type door vooraf geselecteerde aanbieders. Deze chalets zijn grotendeels voor de toeristische verhuur en deels voor eigen recreatief gebruik door de eigenaar. Het is uiteraard ook mogelijk de chalets enkel toeristisch te verhuren.
- Het beheer van Resort Grotels Goed wordt uitgevoerd door een aparte beheerorganisatie onder Resort Grotels Goed BV. Deze beheerorganisatie stelt een parkreglement op, dat bij de koopovereenkomst wordt gevoegd.
- Er wordt een Vereniging Van Eigenaren opgericht, die hun financiële bijdrage leveren aan het beheer via de Beheer BV.
- De verhuur van de chalets wordt via de koopovereenkomst verplicht ondergebracht bij een verhuurorganisatie. Dit garandeert ook een registratie van het aantal huurders en de duur van de verhuur.

6.2 Overeenkomst Bedrijfsmatige Exploitatie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Gemert-Bakel is erop gericht om permanente bewoning van recreatieverblijven tegen te gaan. Dat wordt voor Resort Grotels Goed op de volgende manieren gewaarborgd, waarbij moet worden opgemerkt dat op Camping Grotelse Heide nooit permanente bewoning aan de orde is geweest:

- Publiekrechtelijk: binnen de gebruiksregels van de bestemming Recreatie wordt permanente bewoning uitdrukkelijk verboden;
- Privaatrechtelijk: de gemeente sluit met de ontwikkelaar voor de vaststelling van het bestemmingsplan een Overeenkomst Bedrijfsmatige Exploitatie. Hier worden de nodige waarborgen in vastgelegd, opdat de 165 recreatiewoningen recreatief gebruikt zullen blijven worden. Dit behelst onder meer:
 - o verhuurvoorwaarden waarbij moet worden opgenomen dat de chalets slechts een deel van het jaar voor eigen gebruik mogen worden gebruikt.
 - o verhuurverplichting op de toeristische markt
 - o verplichte verhuur via nader aan te wijzen verhuurorganisatie(s)
- In de koopovereenkomst voor de kavels en de chalets worden de voorwaarden overgenomen die ook in de Overeenkomst Bedrijfsmatige Exploitatie zijn opgenomen.
- In de regels van dit bestemmingsplan wordt expliciet vermeld dat enkel een bedrijfsmatige exploitatie van de chalets is toegestaan. In de begripsomschrijving komt tot uitdrukking wat dit inhoudt.

7. Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de initiatiefnemer. Er is geen reden aan te nemen dat de financiële positie van de ontwikkelaar van invloed zou kunnen zijn op de uitvoerbaarheid. De exploitatie is niet afhankelijk van financiële bijdragen van overheden. Daarnaast is het bestemmingsplan zo flexibel mogelijk opgezet, zodat het plan (tot op zekere hoogte) veranderingen in de markt- of ontwikkelingssituatie tegemoet kan treden.

Over de marktsituatie kan het volgende gezegd worden. Partijen die al vele jaren actief zijn in de markt voor chaletverhuur op recreatieparken constateren een toenemende of terugkerende belangstelling voor de koop van een chalet, aangezien het rendement bij verhuur hoger is dan de rente die via de bank op de spaarrekening wordt uitgekeerd. Door het uitblijven van consumenteninvesteringen in de afgelopen jaren zijn de spaargelden in Nederland toegenomen. Deze factoren maken het financieel aantrekkelijk om te investeren in een chalet voor de verhuur. De initiatiefnemer heeft daarvoor al diverse belangstellenden mogen noteren.

Alle plankosten en kosten, die voortvloeien uit het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft hier onder meer:

- De aanleg van nutsvoorzieningen, wegen en beplanting binnen het plangebied
- Het aanpassen van de inritvoorziening en de aansluiting op de openbare weg
- De aanleg van een nieuwe persleiding voor de riolering
- De planvoorbereidingskosten, zoals de kosten van het bestemmingsplan

Het plan is economisch uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

In de voorbereidende fase van het vigerende bestemmingsplan "Camping Grotelse Heide, herziening ex artikel 30" heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden tussen de eigenaar van de camping, enkele omwonenden en de gemeente. Via de weg van mediation heeft dit in december 2006 geresulteerd in een vaststellingsovereenkomst, die door de genoemde partijen is ondertekend en die afspraken bevat op basis waarvan aan de belangen van eenieder tegemoet kon worden gekomen.

Met de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan hebben de afspraken al hun planologische weerslag gekregen. Onderhavig bestemmingsplan zet deze lijn voort en wijkt niet af van de afspraken uit de vaststellingsovereenkomst.

Het plan voor de herinrichting van de camping is enkele malen toegelicht aan de buurtbewoners. Hierbij is door buurtbewoners gewezen op de bepalingen in de vaststellingsovereenkomst. In het huidige herinrichtingsplan is met deze opmerkingen rekening gehouden. De hoofdentree voor autoverkeer, die in een eerdere versie was voorzien aan de weg Grotel, wordt gesitueerd in de noordwesthoek van het terrein, zoals in de herinrichtingstekening bij de vaststellingsovereenkomst is aangegeven, alsmede in het vigerende bestemmingsplan.

8. Bestemmingsplanregeling

Het bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan "Camping Grotelse Heide, Herziening ex artikel 30". In dat bestemmingsplan waren reeds meegenomen:

- De uitbreiding van de camping met het perceel Grotel 7;
- Het maximaal aantal recreatie-eenheden (165);
- De planologische vertaling van de afspraken uit de mediation-overeenkomst tussen de eigenaar van de camping en enkele omwonenden.

Het plan kent naast de inleidende bepalingen, voorschriften in verband met afzonderlijke bestemmingen en overige voorschriften de volgende drie hoofdbestemmingen, te weten:

- Artikel 3 - 'Groen';
- Artikel 4 - 'Recreatie';
- Artikel 5 - 'Horeca';

Artikel 3 - Groen

De bestemming groenvoorzieningen is conform de bestemmingsregeling zoals deze geldt in het vigerende en op dit onderdeel goedgekeurde bestemmingsplan. In deze bestemming is in de doeleindenomschrijving opgenomen een regeling voor de aanleg van aarden wallen. Deze zijn als zodanig op de plankaart aangegeven en daar gelegen waar deze uit het oogpunt van geluidhinder naar de omgeving noodzakelijk geacht worden.

Het opnemen van de bestemming "groenvoorziening" beoogt een meerledig doel. De aanleg, het beheer en onderhoud van de groenvoorziening en de aanleg van aarden wallen dienen onder andere ter bescherming van:

- de privacy van de bezoekers en omwonenden;
- de natuurwaarden (bos en heide);
- omwonenden tegen mogelijke (over)last van het gebruik van de camping.

De bestaande - en aan te leggen - groenvoorziening bevordert bovenal een betere landschappelijke inpassing van de camping in de omgeving. De groene omzoming zal bestaan uit minimaal 6 rijen beplanting. De hoogte van de aarden wallen mag variëren van 1,50 m1 tot 2 m1 hoogte. Deze wallen mogen met groen beplant worden.

Artikel 4 - Recreatie

In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan wordt binnen de bestemming Recreatie geen differentiatie meer aangegeven. De noodzaak daarvoor is komen te vervallen met het verdwijnen van de geurcontouren. Op het gehele terrein kunnen nu chalets en kampeermiddelen worden geplaatst.

Binnen de bestemming zijn ook alle ondersteunende voorzieningen opgenomen, zoals sport- en speelvoorzieningen, wegen en parkeerterreinen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Op deze wijze kan de ontwikkelaar het plan flexibel inrichten, afgestemd op de vraag.

In lid 2 is bepaald, dat gebouwen op het terrein van de camping uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Dit geldt voor alle 'vaste' gebouwen op het terrein, zoals voor het gebouw waarin de centrale voorzieningen worden ondergebracht. De bestaande beheerderswoning is ook binnen deze bestemming ondergebracht en als zodanig aangeduid. Een nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd in het centrale gebouw, de voormalige boerderij Grotel 7. Deze mogelijkheid is ook in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak voor de toiletgebouwen wordt verplaatst naar de bestemming Horeca.

De planologisch-juridisch relevante afspraken uit de vaststellingsovereenkomst van 21 december 2006 naar aanleiding van de mediation zijn ook in dit bestemmingsplan planologisch-juridisch vertaald opgenomen:

- de in het herinrichtingsplan van de camping aangegeven beplanting zal worden uitgevoerd overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde beplantingsplan;
- de gemeente verleent medewerking aan de verplaatsing van de kantine, minigolf,

trampoline en de aanleg van een aarden wal langs de weg Grotel inclusief beplanting;
- de huidige ingang van de camping zal worden ingericht als tuin behorend bij de bedrijfswoning;
- er zijn geen nieuwe bouwvlakken toegevoegd
- Ter plekke van de toegangsweg Grotel 7 is de aanduiding "in-/uitgang" toegevoegd.

Artikel 5 - Horeca:

Deze bestemming heeft betrekking op het horecabedrijf Herberg Grotels Hof. Dit bedrijf is in de loop der jaren zowel in praktisch gebruik als in de zin van exploitatie geheel los komen staan van camping Grotelse Heide. Vandaar dat een aparte bestemming aan dit deel van het terrein wordt gegeven.

Binnen deze bestemming is een horecabedrijf toegestaan. Ook de (bestaande) parkeervoorzieningen ten behoeve van het bedrijf zijn binnen de bestemming aangeduid. Het betreft hier de huidige parkeerplaats aan de weg Grotel met een capaciteit van 15 parkeerplaatsen, 14 parkeerplaatsen direct naast het horecabedrijf en de reeds bestaande parkeerplaats naast de speeltuin.

De bestaande inpandige bedrijfswoning is eveneens ondergebracht binnen deze bestemming..

Om de exploitatiemogelijkheden van de horecavoorziening in de toekomst te vergroten wordt een uitbreidingsmogelijkheid aan het bestemmingsplan toegevoegd. Het betreft een verplaatsing van een deel van het huidige bouwvlak, dat ca. 260 m2 bedraagt en dat behoorde bij de toiletgebouwen op de camping. Deze worden gesloopt.

9. Procedure

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegestuurd naar de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. De opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

Vervolg P.M.

Bijlagen

1. Bestaande situatie conform bestemmingsplan 2006
2. Functiekaart resort Grotels Goed
3. Inrichtingsplan resort Grotels Goed
4. Archeologisch onderzoek
5. Quick scan natuurwaarden
6. Bodemonderzoek
7. Technisch advies aanpassing riolering