

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder W. van Zeeland
Behandelend ambtenaar	:	E. van den Kerkhof
Zaaknummer	:	40983-2022
Bijlagen	:	1
Datum B&W vergadering	:	18 juli 2022

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Landgoed en Natuurpoort Nederheide'

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'Landgoed en Natuurpoort Nederheide'.

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over bovengenoemd bestemmingsplan. De procedure van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevoerd.

Inleiding

Bij besluit van 30 april 2015 heeft uw gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om de volgende onderwerpen met betrekking tot 'Landgoed en Natuurpoort Nederheide' juridisch te borgen in een bestemmingsplan:

- voorkomen van permanente bewoning via de procedure bestemmingsplan artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
- verhuur glamping via centrale bedrijfsmatige exploitatie via de procedure van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) en overeenkomst bedrijfsmatige exploitatie;
- ruimte reserveren voor realisatie van minimaal 25 trekkersplaatsen via de procedure van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) en vast te leggen in de grondexploitatieovereenkomst;
- in de grondexploitatieovereenkomst realisatie vast te leggen van hotel en glamping.

Kernboodschap

De exploitant van het recreatiecomplex 'Landgoed en Natuurpoort Nederheide' wenst binnen het bestaande bezoekerscentrum van de natuurpoort behorende bij de Bakelse Plassen 7 hotelkamers in gebruik te nemen ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Naast het vorenstaande is de exploitant voornemens het landgoed een kwaliteitsimpuls te geven, die op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Beoogd wordt om het landgoed een kwalitatief hoogwaardige uitstraling tot stand te brengen.

Vervolgstappen

- Voorafgaande aan de besluitvorming worden de overeenkomsten aangeboden aan de exploitant en zal het anterieure spoor worden afgesloten met het tekenen door partijen van de overeenkomsten;
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeenteblad;

- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan;
- Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- Het bestemmingsplan wordt na instemming van het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- Na de vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepstermijn waarbij het bestemmingsplan wederom voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeentebblad;
- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking mits gedurende deze termijn niet is verzocht tot het treffen van een voorlopige voorziening.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering van 18-07-2022.

Planbeschrijving

Initiatief

De exploitant van het recreatiecomplex 'Landgoed en Natuurpoort Nederheide' wenst binnen het bestaande bezoekerscentrum van de natuurpoort behorende bij de Bakelse Plassen 7 hotelkamers in gebruik te nemen ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Naast het vorenstaande is de exploitant voornemens het landgoed een kwaliteitsimpuls te geven, die op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Beoogd wordt om het landgoed een kwalitatief hoogwaardige uitstraling tot stand te brengen. Het landgoed zal daartoe uiteindelijk beschikken over in totaal maximaal 380 recreatieve eenheden (recreatiewoningen en standplaatsen), tegenover 430 in de huidige situatie. Op het landgoed zijn momenteel 150 recreatiewoningen, 30 stacaravans en 250 standplaatsen voor toeristisch kamperen toegestaan. De exploitant wenst over te gaan naar een bedrijfsvoering met in totaal 230 recreatiewoningen. Per nieuwe recreatiewoning komen twee standplaatsen voor toeristisch kamperen te vervallen, zodat het aantal standplaatsen voor toeristisch kamperen derhalve wordt teruggebracht tot 150. Er zal niet langer sprake zijn van stacaravans.



Plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Bakel en is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummers 3092 en 3093. De omgeving wordt gekenmerkt door een menging van verspreid liggende woonbestemmingen in het bos en agrarische gronden; het betreft een overgangsgebied tussen stedelijk gebied en het buitengebied.

Ruimtelijke onderbouwing

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: het vigerende planologisch kader voorziet binnen het plangebied reeds in een recreatiepark. Er is geen sprake van een functiewijziging, enkel van een wijziging in het type en het aantal recreatiewoningen en standplaatsen alsmede de locatie waar recreatiewoningen mogen worden opgericht. Tevens worden hotelkamers gerealiseerd in een bestaand gebouw. Aangezien het totale aantal standplaatsen en recreatiewoningen afneemt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, is ook daar geen sprake van een toename in planologisch ruimtebeslag. Het planvoornemen dient niet te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet verder te worden doorlopen.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied ligt in de groenblauwe structuur, nader aangeduid als Groenblauwe mantel. Binnen deze gebieden dienen de natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld te worden. Met onderhavige plannen wordt niet buiten de bestaande grenzen van de vigerende recreatieve bestemmingen getreden. Een aantasting op het omliggende bos- en natuurgebied vindt derhalve niet plaats.

Omgevingsvisie Brabant: het voorliggend initiatief is passend binnen de omgeving en zorgt voor een versterking van het toeristisch-recreatieve aanbod in de gemeente. Dit past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: voorliggend plangebied is op de integrale plankaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant grotendeels gelegen binnen het 'Landelijk gebied - Groenblauwe mantel'. Enkele gedeeltes aan de randen van het plangebied behoren tot het 'Natuur Netwerk Brabant'. Op het plangebied liggen voorts (deels) de aanduidingen 'Aardkundig waardevol gebied', 'Attentiezone waterhuishouding', 'Attentiezone stiltegebied' 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de lof. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de van toepassing zijnde kaartlagen. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit. Het initiatief past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening.

Omgevingsverordening Noord-Brabant: de Omgevingsverordening heeft geen grote veranderingen ten opzichte van de interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Ook onder de Omgevingsverordening Noord-Brabant is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid. Het initiatief past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: het plangebied is gelegen in één van de gebieden dat is aangewezen als te (her)ontwikkelen recreatief gebied. In het bezoekerscentrum van de natuurpoort worden hotelkamers toegevoegd. Door het samenvoegen van twee standplaatsen voor toeristisch kamperen per nieuwe recreatiewoning vindt er per saldo geen toename plaats van het aantal 'bedden'. Op de lange termijn vindt juist een afname plaats binnen het recreatiecomplex. Hierdoor zal het aanbod de vraag niet overstijgen.

Beleidsnotitie Uitgangspunten voor aanpak permanente bewoning: tegen bewoners die na de peildatum van 1 januari 1997 hun recreatieverblijf zijn gaan gebruiken voor permanente bewoning, wordt handhavend opgetreden. Indien iemand woonachtig was voor 31 oktober 2003, was het mogelijk een gedoogbeschikking te verlenen voor bepaalde tijd voor een aantal jaar. Binnen het recreatiepark Nederheide beschikt niemand over een beschikking op basis van de beleidsnotie en komt ook niemand in aanmerking voor een dergelijke beschikking. In navolging op deze beleidsnotitie is wonen op het onderhavige recreatiecomplex derhalve niet toegestaan.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' is het perceel bestemd als 'Recreatie', 'Recreatie – Recreatiegebied', 'Verkeer' en 'Water' met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone - ihcs', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'vrijwaringszone - waterloop') van toepassing. Binnen de bouw- en gebruiksregelingen van de bestemmingen is de gewenste flexibiliteit qua typen recreatiewoningen en standplaatsen alsmede het gebruik van ruimten in het bezoekerscentrum als hotelkamer niet toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan "Landgoed en Natuurpoort Nederheide" bevat een aanpassing van de juridische regeling, waarbij er meer flexibiliteit en ruimte geboden wordt ten aanzien van de gebruiks- en bouwmogelijkheden zonder dat daarbij de omvang van het park wijzigt.

Welstandsnota: voor de ontwikkeling is een PvE opgesteld waarin de randvoorwaarden m.b.t. stedenbouw, groen, water en infra zijn vastgelegd.

Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Alle aangehaalde onderzoeken en documenten (bijv. de ruimtelijke onderbouwing) zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Archeologie: volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen binnen de 'Waarde – Archeologie 5'. Omdat deze drempelwaarde niet wordt overschreden wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie: het planvoornemen doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden binnen of in de nabije omgeving van het plangebied.

Flora en fauna:

- het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant ligt op $\pm 3,7$ km afstand van het plangebied. Gelet op de ruime afstand tot de natuurgebieden zijn er geen significante effecten te verwachten op de gebieden als gevolg van overige versturende factoren (zoals verstoring door licht, geluid, versnippering);
- op de locatie is een QuickScan flora- en fauna uitgevoerd. Hieruit volgt dat de materialenopslag nader onderzocht moet worden op de aanwezigheid van marterachtigen. Verder zijn er vanuit het aspect soortenbescherming geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Groen: ten behoeve van de EVZ-zone en de groenzones aan de randen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat voldoet aan de eisen vanuit de gemeentelijke handreiking en aan de regels van dit bestemmingsplan is gekoppeld.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een bestaand recreatiecomplex binnen de bestaande plangrenzen. De invloed van het park naar de naaste omgeving (met in het bijzonder de burgerwoningen aan de Heibloem 13 en 15 en de Hutten 7) blijft derhalve gelijk. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering;
- bodem: met de beoogde plannen van de exploitant van het recreatiecomplex worden geen ingrepen in de bodem voorzien. De realisatie van hotelkamers in het bezoekerscentrum van de natuurpoort is inpandig en het plaatsen van nieuwe recreatiewoningen op het landgoed gebeurt zonder het roeren van de bodem. De gronden van het landgoed zijn daarbij reeds bestemd voor verblijfsrecreatie;
- externe veiligheid: conform de risicokaart is in het plangebied een bovengrondse opslagtank voor propaan met een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter aanwezig. Binnen deze risicocontour is het niet toegestaan om kwetsbare objecten (waaronder kampeermiddelen en recreatiewoningen) op te richten.
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een bestaand recreatiecomplex binnen de bestaande parkgrenzen. Recreatiewoningen en hotelkamers zijn geen geluidsgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder. Er is dan ook geen sprake van een situatie waarbij een geluidsgevoelig object nabij een weg gelegen is met een onderzoekszone;
 - o industrielawaai: omdat het plangebied buiten de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' ligt wordt geconstateerd dat industrielawaai geen belemmering vormt;
- luchtkwaliteit: onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een bestaand recreatiecomplex, waarbij op het landgoed het maximaal aantal recreatieve eenheden van 430 wordt teruggebracht tot 380. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, 'niet in betekende mate' bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: voor de ontwikkeling is een PvE opgesteld waarin de randvoorwaarden m.b.t. stedenbouw, groen, water en infra zijn vastgelegd.

Verkeer:

- ontsluiting: de ontsluiting van de nieuwe recreatiewoningen aan de oostzijde van het recreatiepark vindt plaats via een tweetal inritten vanaf het zijpad van De Hutten, dat aan de noordzijde van het oostelijke perceel ligt;
- parkeren: ten behoeve van de 50 nieuwe recreatiewoningen dient te worden voldaan aan de geldende parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per recreatiewoning. In totaal bestaat daarmee een parkeerbehoefte van 105 parkeerplaatsen. Teneinde aan deze parkeerbehoefte te voldoen wordt bij elke nieuwe recreatiewoning 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd (in totaal 50 parkeerplaatsen). Voorts wordt op het oostelijk gedeelte van het recreatiepark een nieuwe centrale parkeervoorziening aangelegd voor gezamenlijk gebruik met in totaal minimaal 55 parkeerplaatsen;
- verkeersbewegingen: er vindt geen toename van recreatieplekken plaats. Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen.

Water: in de beoogde situatie is sprake van een toename van het verhard oppervlak van $\pm 5000 \text{ m}^2$. Op basis van het gemeentelijk hemelwaterbeleid dient $(5000 * 0,06 =) 300 \text{ m}^3$ aan hemelwater te worden geborgd. Waterberging zal hoofdzakelijk plaatsvinden op de kavels van de recreatiewoningen en in de aanwezige groenvoorziening.