

Behoort bij besluit van de Raad
van Geldrop - Mierlo
d.d. 19 ^{144.} ~~SEP.~~ 2009
Mij bekend, de griffier

de griffier van Geldrop - Mierlo



19 SEP 2009

Bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven"

behoort bij besluit van Gedeputeerde 1495148
Staten van Noord-Brabant van 08 SEP. 2009

Mij bekend,
hoofd bureau



drs. G.H. Zimmermann

BESTEMMINGSPLAN "BOSPARK 'T WOLFSVEN"

toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	pag. 3
1.1	Aanleiding	pag. 3
1.2	Opbouw van de toelichting van het bestemmingsplan	pag. 3
1.3	Begrenzing van het plangebied	pag. 3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	pag. 4
2.	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	pag. 5
3.	BELEIDSKADERS	pag. 7
3.1	Europees beleid	pag. 7
3.2	Rijksbeleid	pag. 8
3.3	Provinciaal beleid	pag. 9
3.4	Regionaal beleid	pag. 14
3.5	Gemeentelijk beleid	pag. 14
4.	HOOFDLIJNEN VAN HET PLAN	pag. 15
4.1	Planbeschrijving	pag. 15
4.1.1	Algemeen	pag. 15
4.1.2	Natuur- en landschapsanalyse	pag. 16
4.1.3	Herinrichtingsplan	pag. 20
4.1.3.1	Motivering herinrichting	pag. 24
4.1.4	Groenstructuurplan	pag. 26
4.1.5	Adviescommissie Toerisme en Recreatie	pag. 29
4.1.5.1	Advies adviescommissie Toerisme en Recreatie	pag. 29
4.1.5.2	Reactie gemeente naar aanleiding van advies adviescommissie Toerisme en Recreatie	pag. 30
4.1.6	Alternatievenonderzoek	pag. 31
4.1.7	Natuurcompensatieonderzoek	pag. 32
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	pag. 34
6.	RANDVOORWAARDEN / BEPERKINGEN	pag. 38
6.1	Geluid	pag. 38
6.2	Bodem	pag. 38
6.3	Hinder van bedrijven	pag. 39
6.4	Externe veiligheid	pag. 40
6.5	Kabels en leidingen	pag. 41
6.6	Luchtkwaliteit	pag. 41
6.7	Waterhuishoudkundige aspecten	pag. 42
6.8	Natuuraspecten	pag. 43
6.9	Archeologie- en cultuurhistorie	pag. 46
6.10	Radarverstoringsgebied	pag. 46

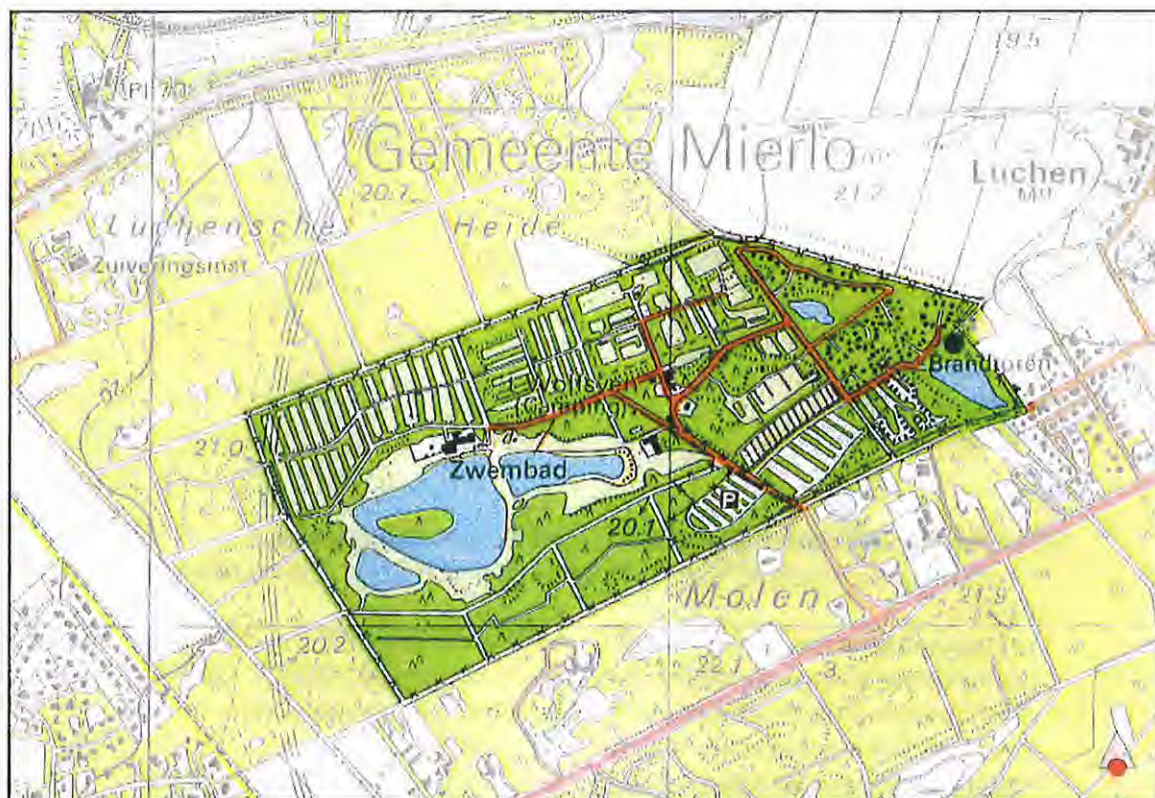
7.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	pag. 48
7.1	Inspraak	pag. 48
7.2	Resultaten inspraak	pag. 48
7.3	Vooroverleg	pag. 48
7.4	Resultaten vooroverleg	pag. 48
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	pag. 52

Bijlagen :

- Verslag inspraak
- Reacties vooroverleg

Afzonderlijke bijlagen behorende bij het bestemmingsplan:

- Economische impulsen voor ruimtelijke kwaliteit, ZKA Consultants & Planners, 2008
- Verkennende bodemonderzoeken, Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v., 2004
- Verkennend en waarderend archeologisch onderzoek, BILAN, 2005
- Alternatievenonderzoek Bospark 't Wolfsven, BTL Advies, 2007
- Flora- en faunaonderzoek, BTL Advies, 2008
- Natuurcompensatieonderzoek Bospark 't Wolfsven, BTL Advies, 2008



Figuur 1 Begrenzing van het plangebied

Bron: Topografische dienst

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het bosgebied tussen de kernen Geldrop en Mierlo ligt het recreatiepark Bospark 't Wolfsven. In de vorige eeuw was het recreatiepark een park met een goede uitstraling en een goede positie binnen de toeristisch-recreatieve sector in de regio. Deze positie is echter verloren gegaan. De laatste jaren is de kwaliteit teruggelopen, waardoor de uitstraling van het park op dit moment te wensen over laat. Het huidige concept voldoet niet langer aan de wensen en eisen van de hedendaagse toerist en recreant.

De eigenaar van het park, Hooge Raedt Groep B.V., en de Roompot b.v., exploitant van het park, willen een structurele kwaliteitsverbetering doorvoeren, om zo de neerwaartse spiraal te doorbreken en de continuïteit van het park voor de toekomst veilig te stellen. Voor het park is derhalve een ontwikkelingsscenario opgesteld met als doel een kwaliteitsverbeteringslag voor het park, welke tevens ten goede komt aan natuur en landschap. Behoud en versterking van landschappelijk en natuurlijk karakter van het park wordt namelijk zowel voor de gewenste kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het recreatiepark als voor de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijk waardevolle structuren en elementen van belang geacht.

Om deze kwaliteitsimpuls te kunnen realiseren is een herinrichting van het recreatiepark noodzakelijk, waarbij tevens het aantal en de typologie van de verblijfsrecreatieve eenheden aangepast dienen te worden. Het vigerend bestemmingsplan, dat zeer gedetailleerd van karakter is, biedt hiertoe echter onvoldoende ruimte. Omdat de gemeente Geldrop-Mierlo het van belang acht een kwalitatief hoogwaardig recreatiepark te kunnen behouden, is derhalve besloten een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen.

1.2 Opbouw van de toelichting van het bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders, welke ten grondslag liggen aan het onderhavige bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 4 worden de voorgestane planontwikkelingen toegelicht. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 behandelt de randvoorwaarden en beperkingen, welke relevant zijn in het kader van het onderhavige plan. In hoofdstuk 7 en 8 komen tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.



Figuur 2 Luchtfoto 't Wolfsven

Bron: BTL Advies

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden behorende bij het recreatiepark Bospark 't Wolfsven.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Spechtlaan. De noordelijke en een deel van de oostelijke begrenzing worden gevormd door een bestaand pad langs het recreatiepark. Aan de oostelijke zijde grenst het park voorts aan de nieuwbouwlocatie Luchen met 750 nieuwe woningen tot 2015. Aan de westzijde grenst het recreatiepark aan het bos. In figuur 1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is op dit moment het volgende bestemmingsplan van kracht.

Bestemmingsplan "Recreatiepark 't Wolfsven":

- vastgesteld door de gemeenteraad op 2 december 1985;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 mei 1986.

Voor het chaletterrein, ten oosten van de centrale voorzieningen, is vooruitlopend op het onderhavige bestemmingsplan een zelfstandige projectprocedure ingevolge artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

Het recreatiepark Bospark 't Wolfsven ligt in het bosgebied tussen de kernen Geldrop en Mierlo, ten noorden van de Geldropseweg en ten zuiden van het Eindhoven Kanaal.

Het bospark vormt onderdeel van een bos, wat in de jaren '30 is ontstaan doordat de overheid bos liet planten als werkverschaffing. Het bos zet zich derhalve ook aan de noordelijke, zuidelijke en westelijke zijde van het park voort. Aan de oostzijde grenst het bospark aan de nieuwbouwllocatie Luchen. Het bos bestaat hoofdzakelijk uit grove dennen en Amerikaanse eiken en is aangeplant in grote regelmatige percelen. Deze regelmaat vindt haar oorsprong in de ontginning van het landschap na 1850, als gevolg waarvan een landschapsstructuur is ontstaan van rechte, lange wegen en rechthoekige of vierkante percelen.

Het recreatiepark kan in de huidige situatie als recreatief landschap worden aangemerkt. De gebouwen, huisjes en kampeerplaatsen liggen ingebed in de bos- en groenstructuur. De groenstructuur is van buiten naar binnen opgebouwd uit bosranden, vrij open bosgebied van grove den en Amerikaanse elk met daarbinnen de verhuureenheden en de verschillende vennen met omliggende weiden. De overige groenstructuur bestaat uit afscheidingen van standplaatsen, huisjes en parkeerplaatsen en afscheidingen langs wegen.

Binnen het recreatiepark zijn 4 deelgebieden te onderscheiden.

Centraal in het park liggen de algemene voorzieningen, de vennen en omliggende weiden. Het centrale deel is een open dagrecreatief gebied, waarbij elk ven zijn eigen recreatief doel heeft. Het grote ven is geschikt voor roeien en surfen. Het middelgrote ven is als zwembijver in gebruik en het kleine ven is geschikt om te vissen. Aan de noordzijde van de vennen zijn het restaurant met bar, terras, vergaderzalen, recreatiezaal en jeugdcafé en gebouwde voorzieningen voor de zwembijver (kleedruimtes en een toiletgebouw) gelegen. Aan de oostzijde van de vennen, aan het toegangspad naar het park, zijn de portiersloge, de receptie, een winkel, een snackbar, het centrale douchegebouw, de wasserette, verschillende sportvoorzieningen, waaronder een overdekt zwembad, en een aantal dienstwoningen gelegen.

Het kampeergedeelte van het park bevindt zich ten noorden en ten oosten van de centrale zone. Het kampeergedeelte is daarbij verdeeld in rechte blokken en bestaat uit jaarplaatsen, seizoenplaatsen en toeristische kampeerplaatsen. De jaarplaatsen hebben door de aanwezige tuinen een vrij besloten en afwisselend karakter, terwijl de seizoenplaatsen en toeristische kampeerplaatsen een meer open en minder afwisselend karakter hebben.

Aan de uiterste oostzijde van het park ligt in de huidige situatie een gedeelte met recreatiewoningen. Dit gebied heeft een boskarakter, waarbij de recreatiewoningen verspreid binnen dit bos met vennen, gelegen zijn.

Het gedeelte van het park ten zuiden van het centrale deel is op dit moment als bosgebied ingericht. Het bos wordt daarbij gekenmerkt als vrij open bosgebied met rechte paden. Dit terreindeel vervult een functie als toeristisch kampeerterrain en heeft tevens een dagrecreatieve functie.

De verdeling van de eenheden in de huidige situatie is in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1 Huidige situatie verdeling eenheden

verhuureenheden	aantal huidig
jaarplaatsen (stacaravans)	303
toeristische kampeerplaatsen	263
recreatiewoningen en chalets	118
seizoenplaatsen	347
seizoengebonden toeristische kampeerplaatsen	200
Totaal	1231

Het park wordt in de huidige situatie ontsloten vanaf de Spechtlaan. Bij de ingang is een parkeerplaats gelegen. Vanaf de ingang en de centrale toegangsweg wordt het park middels een stelsel van paden intern ontsloten.

Het recreatiepark is het gehele jaar geopend. De verhuur van de recreatiewoningen vindt daarbij gedurende het gehele jaar plaats. Voor de jaarplaatsen, seizoenplaatsen en toeristische kampeerplaatsen loopt het verhuurseizoen van 1 april t/m 31 oktober. Het recreatiepark vervult in de huidige situatie niet alleen een functie voor de gasten die er verblijven, maar heeft door de aanwezigheid van de vennen en de ligweiden ook een recreatieve functie voor dagrecreanten.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Europees beleid

Vogelrichtlijn

Doel van de Vogelrichtlijn is de bescherming en instandhouding op lange termijn van alle natuurlijke, in het wild levende vogelsoorten op het Europees grondgebied van de lidstaten met inbegrip van hun eieren, hun nesten en hun leefgebied. Bij de richtlijn wordt een algemene regeling voor de bescherming van alle bedoelde vogelsoorten ingevoerd.

De lidstaten van de EU zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven, leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. Gebieden waar zeldzame vogels leven of waar zeldzame trekvogels gebruik van maken moeten extra beschermd worden. De Vogelrichtlijn bevat een lijst van soorten die onder deze extra bescherming vallen. Voor deze soorten moeten de lidstaten gebieden aanwijzen als speciale beschermingszone.

In Nederland zijn 87 Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Het onderhavige recreatiepark maakt geen onderdeel uit van een dergelijk gebied.

Habitatrichtlijn

De Europese Habitatrichtlijn verplicht tot bescherming van natuurlijke habitats en leefgebieden van aangewezen plant- en diersoorten. Het betreft alle op Europese schaal bedreigde planten en dieren, met uitzondering van vogels, die door middel van de Vogelrichtlijn beschermd worden. Overal waar soorten, die vallen onder de Habitatrichtlijn, voorkomen zijn deze beschermd. Dit betekent een verbod op het vangen en doden van op Europese schaal bedreigde dieren en een verbod op het plukken en ontwortelen van bedreigde plantensoorten. Maar ook een verbod op het vernielen van voortplantings-, foerageer- en rustplaatsen van bedreigde dieren of groeiplaatsen van beschermde planten.

Door Nederland zijn 76 Habitatrichtlijngebieden in Brussel aangemeld. Het onderhavige recreatiepark maakt geen onderdeel uit van een dergelijk gebied.

Verdrag van Malta

In Europees verband is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020. Aan deze nota liggen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte ten grondslag. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het rijksbeleid zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet staat beschreven dat de verstoring van bedreigde inheemse planten- en diersoorten verboden is. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn binnen deze wet geïmplementeerd. Volgens de Flora- en faunawet zijn alle inheemse plantensoorten beschermd die in hun voortbestaan worden bedreigd, het gevaar lopen in hun voortbestaan te worden bedreigd of waarvoor ter bescherming maatregelen nodig zijn ter voorkoming van overmatige benutting. Voor de diersoorten geldt dat alle van nature in Nederland voorkomende soorten zoogdieren, amfibieën, reptielen en vissen en alle van nature in de Europese Unie voorkomende soorten vogels als beschermde inheemse diersoort worden aangemerkt. Dit, met uitzondering van soorten die bij algemene maatregel van bestuur zijn aangewezen. De Flora- en faunawet regelt de wettelijke bescherming van in het wild levende planten en dieren en de bescherming van natuurlijke habitats en leefgebieden van planten en dieren. Dit, ondermeer middels verbodsbepalingen.

Natuurbeschermingswet

In de Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn op nationaal niveau geïmplementeerd. Deze wet richt zich dan ook op de bescherming van specifieke natuurwaarden in daartoe aangewezen gebieden.

Het onderhavige recreatiepark maakt, zoals hiervoor is aangegeven, geen onderdeel uit van dergelijke gebieden.

Boswet

De Boswet is gericht op instandhouding van bossen en houtopstanden. De Boswet kent een meldingsplicht voor het kappen van bossen en houtopstanden, waarbij een herplantplicht opgelegd kan worden. Deze verplichtingen vervallen echter indien de grond, waarop de te vellen bomen staan, nodig is voor de uitvoering van een werk overeenkomstig een goedgekeurd bestemmingsplan. Zo vervallen de genoemde verplichtingen indien er een recreatiebestemming op ligt. Indien op een te kappen terrein een groenbestemming ligt, bestaat de mogelijkheid om ontheffing van de herplantplicht te krijgen, door de te vellen bomen elders te compenseren. In sommige gevallen, zoals bij natuurontwikkeling, kan vrijstelling van de herplantplicht verleend worden.



Plankaart 1: Ruimtelijke hoofdstructuur



Plankaart 2: Elementen van de onderste laag

Figuur 3 Uitsnede Streekplan Noord-Brabant

Bron: Provincie Noord-Brabant

3.3 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Brabant 2002

In februari 2002 is het Streekplan Noord-Brabant 2002 vastgesteld. In dit Streekplan wordt het provinciale beleid ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant tot 2020 weergegeven.

Het hoofddoel van het nieuwe Streekplan is een zorgvuldiger ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen. Door de provincie zijn in het Streekplan zones aangewezen waarbinnen de verstedelijking zich kan ontwikkelen, de stedelijke regio's. Binnen de stedelijke regio's dient het leeuwendeel van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en infrastructuur gesitueerd te worden. In de landelijke regio's daarentegen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo maakt deels deel uit van de stedelijke regio "Eindhoven-Helmond" en deels van de landelijke regio "Heeze-Laande-Cranendank". De kernen Geldrop en Mierlo behoren daarbij tot de stedelijke regio en het bosgebied tussen deze kernen, waarin het ondermavige recreatiepark gelegen is, tot de landelijke regio. In het Uitwerkingsplan Zuid-oost-Brabant is de exacte begrenzing van deze regio's inmiddels vastgelegd.

Naast het aanwijzen van stedelijke en landelijke regio's is door de provincie het landelijk gebied in het Streekplan onderverdeeld in een Agrarische Hoofdstructuur (AHS) en een Groene Hoofdstructuur (GHS). In de Agrarische Hoofdstructuur staat instandhouding en versterking van landbouw voorop. In de Groene Hoofdstructuur staat de natuurfunctie voorop. Tevens zijn in het Streekplan 12 regionale natuur- en landschapseenheden (RNLE'n) aangeduid. Deze regionale natuur- en landschapseenheden dienen zich te ontwikkelen tot zelfstandige eenheden, waar natuur, landschap en landbouw centraal staan. Deze gebieden dienen groen en landelijk te blijven. Om tussen de RNLE'n goede ecologische verbindingen tot stand te brengen, is in het Streekplan een aantal robuuste verbindingen en landschapsecologische zones aangeduid.

Het plangebied maakt grotendeels onderdeel uit van de Agrarische Hoofdstructuur (AHS). Alleen de boszone aan de zuidzijde van de centrale vennen is als Groene Hoofdstructuur (GHS) aangemerkt. Het gedeelte van het recreatiepark, waar de recreatiewoningen gelegen zijn, is in het Streekplan als bestaande bebouwing aangemerkt. Het gehele recreatiepark behoort tot een regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE). De exacte begrenzing van deze RNLE is overigens in het Reconstructieplan De Peel vastgelegd. Aan de oostzijde van het recreatiepark is op het streekplan voorts een landschapsecologische zone aangeduid.

Het deel van het recreatiepark, wat behoort tot de Agrarische Hoofdstructuur (AHS), is nader aangeduid als AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel. Tot deze subzone behoren ingevolge het Streekplan landbouwgronden, die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar tot een regionale natuur- en landschapseenheid worden gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een RNLE.

Het gaat er in deze gebieden om dat de ontwikkeling van natuur en landschap in de regionale eenheid als geheel wordt ondersteund.

Het deel van het recreatiepark, wat behoort tot de Groene Hoofdstructuur (GHS), is nader aangeduid als GHS-natuur, subzone overig bos- en natuurgebied. Deze gebieden bevatten minder hoge natuurwaarden dan de in het Streekplan aangeduide natuurparels. Het zijn grotendeels (productie)bossen op droge gronden en graslanden, en voor een klein deel landbouwgronden. In deze gebieden moet gezorgd worden voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

Gebieden die behoren tot de GHS en de AHS-landschap, de gebieden die de belangrijkste (potentiële) natuurwaarden hebben, zijn in het Streekplan in planologische zin beschermd. In gebieden die als GHS en/of AHS-landschap zijn aangemerkt en tevens onderdeel uitmaken van een RNLE, zoals in het onderhavige plangebied het geval is, mag geen uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag plaatsvinden, met uitzondering van de aanleg en de (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur en een beperkte afronding van stads- en dorpsranden, mits dit laatste tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige structuur en landschappelijke kwaliteit leidt. Voor alle vormen van ruimtegebruik, die niet kunnen worden beschouwd als een uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag geldt in de GHS en de AHS-landschap het zogenaamde "nee, tenzij-principe".

Tot de vorm van ruimtegebruik, die niet kan worden beschouwd als uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag, behoort de verblijfs- en dagrecreatie. Voor bestaande verblijfsrecreatiebedrijven en bestaande dagrecreatiepunten die in de GHS gelegen zijn en/of onderdeel uitmaken van de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel, zoals Bospark 't Wolfsven, geeft het Streekplan aan dat deze zich ter plekke verder kunnen ontwikkelen en, als dat nodig is voor een kwaliteitsverbetering, in beperkte mate kunnen uitbreiden. Een en ander onder de voorwaarden dat:

- a. de uitbreiding onderdeel is van een kwaliteitsverbetering, die noodzakelijk is voor de continuering van het bedrijf;
- b. de mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding zijn uitgeput;
- c. de uitbreidingen en de uitstralingseffecten daarvan de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden;
- d. de uitbreiding leidt tot verrijking van het toeristisch product in de streek;
- e. alternatieve locaties voor een uitbreiding buiten de GHS ontbreken;
- f. aantasting van natuur- en landschapswaarden zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Een onafhankelijke adviescommissie, welke per 01-01-08 is opgeheven, heeft getoetst of aan deze voorwaarden is voldaan. De commissie heeft geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn ten aanzien van de voorgestane ontwikkelingen.

Partiële herziening Streekplan Noord-Brabant 2002

In december 2004 is een partiële herziening van het Streekplan vastgesteld. Aanleiding voor deze herziening vormde het gegeven dat in de toetsingspraktijk diverse onvolkomenheden in het Streekplan 2002 werden geconstateerd.



Figuur 4 Plankaart Regionaal Structuurplan

Bron: Provincie Noord-Brabant

Daarnaast was een herziening noodzakelijk om het Streekplan af te kunnen stemmen op het "Bestuursakkoord 2003-2007", "De overeenkomst van Cerk" en de Wet dualisering provinciaal bestuur. Voor het onderhavige bestemmingsplangebied heeft deze partiële herziening echter geen consequenties.

Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

In het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, welke in maart 2005 door de Provincie Noord-Brabant zijn goedgekeurd, worden het kader en de visie van de Provincie op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in de regio Zuidoost-Brabant gegeven. Een en ander als uitwerking van het beleid van de Provincie, zoals dat in het Streekplan is geformuleerd. Het Regionaal Structuurplan en het Uitwerkingsplan zijn tot stand gekomen in samenwerking met de betrokken gemeenten en waterschappen en omvatten beleid en locatiekeuzes voor zowel woningen als bedrijven alsmede beleid ten aanzien van de hoofdinfrastructuur, landschap, toerisme en recreatie e.d. Het plan bestaat uit een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en een programma.

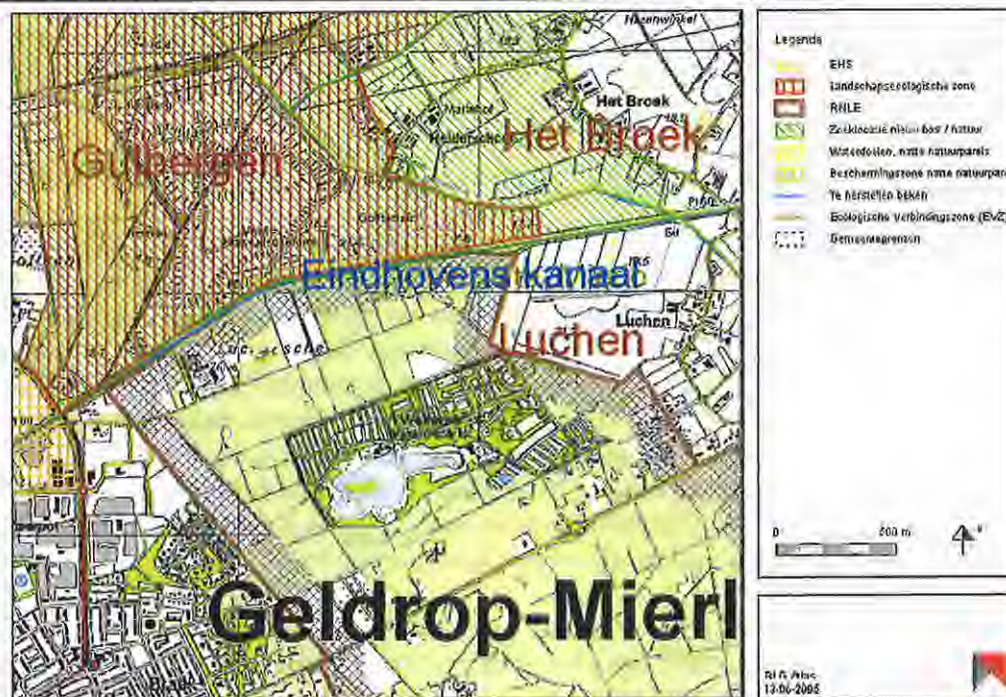
Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld geeft een visie op de ruimtelijke structuur van de regio, waarbij de ruimtelijke kwaliteit integraal benaderd is, zoals dat past bij de toepassing van de lagenbenadering uit het Streekplan. De gebiedseigen kenmerken van de regio vormen de basis voor het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. Het programma is een uitwerking van de ruimtebehoefte voor woningbouw en bedrijventerreinen, zoals dat in het Streekplan is aangegeven. Tevens is een programma voor glastuinbouw en landschapsontwikkeling opgenomen en is een zogenaamd 'grijs programma' onderscheiden, waarin opgaven voor de weg-, spoor- en waterinfrastructuur zijn verkend.

In het Regionaal Structuurplan en het Uitwerkingsplan is een landschappelijk raamwerk opgesteld dat inzicht geeft in de landschappelijke samenhang in de regio. Met dit landschappelijk raamwerk worden 'groene' waarden en landschappelijke kwaliteiten veilig gesteld met als doel dat in de stedelijke regio de karakteristieke contrastrijke groene dooradering behouden blijft en zich verder kan ontwikkelen. Uitbreidingsplannen die voorzien in stedelijke functies als wonen, werken en voorzieningen zijn in het landschappelijk raamwerk in principe uitgesloten.

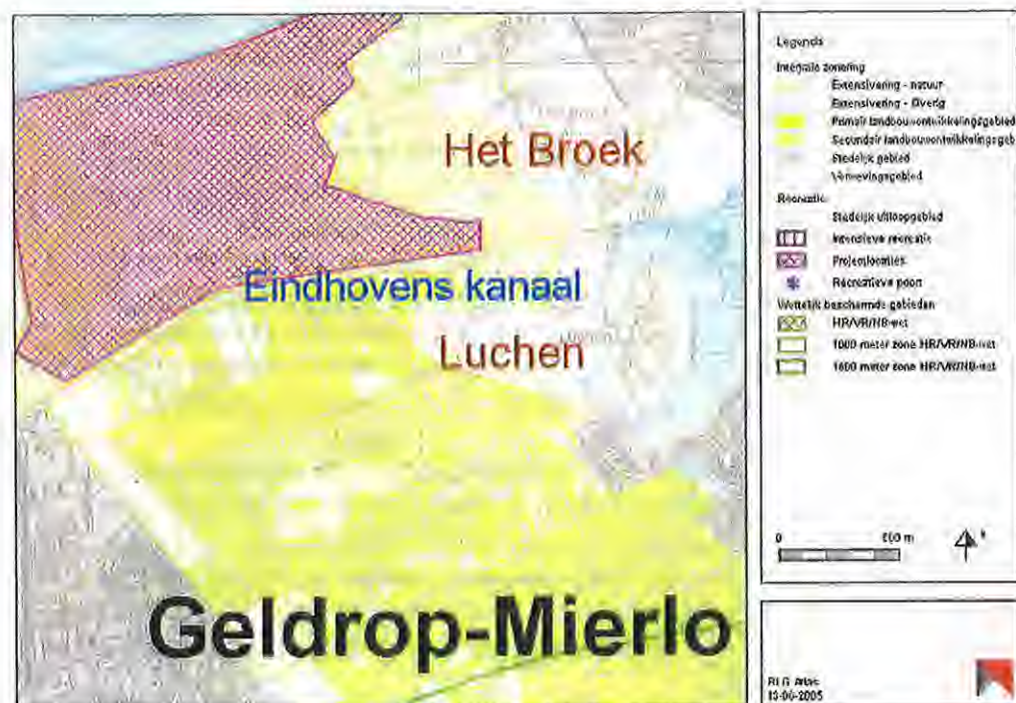
Het onderhavige recreatiepark maakt onderdeel uit van het landschappelijk raamwerk en is aangeduid met "landschapsbeheer". Het beleid in de gebieden met de aanduiding "landschapsbeheer" is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Brabant. Het beleid voor deze gebieden dient verder inhoud te krijgen in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied in de zogenaamde reconstructieplannen.

Reconstructieplan De Peel

In het Reconstructieplan De Peel, dat in april 2005 is vastgesteld door de Provincie Noord-Brabant en inmiddels door het Rijk is goedgekeurd, wordt een visie gegeven op de gewenste ontwikkeling van het gebied De Peel tot 2015.



Plankaart 1



Plankaart 2

Figuur 5: Plankaarten Reconstructieplan De Peel

Bron: Reconstructieplan De Peel

Het betreft een plan, dat gericht is op de revitalisering van het landelijk gebied en wel op het gebied van land- en tuinbouw, water, natuur, milieu, economie, leefbaarheid, recreatie en toerisme en cultuurhistorie.

Het Reconstructieplan is gericht op:

- het herstel van het water- en bodemsysteem;
- het verbeteren van de milieukwaliteit;
- het behoud, de versterking en ontwikkeling van natuurwaarden;
- het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor duurzame landbouw;
- het versterken van recreatie en toerisme;
- het versterken van de sociaal-economische structuur;
- het ontwikkelen van een duurzaam veilig verkeer- en vervoerssysteem;
- een integrale zonering van de intensieve veehouderij.

Recreatie is ingevolge het Reconstructieplan een belangrijke economische drager voor De Peel, die naar de toekomst toe versterking behoeft. Voor de verblijfsrecreatieve accommodaties in De Peel geldt dat deze op dit moment niet altijd als kwalitatief hoogwaardig kunnen worden aangemerkt. Door vergrijzing nemen de korte vakanties toe. Deze groep ouderen, welke relatief veel in eigen land op vakantie gaat, vraagt kwalitatief goede voorzieningen. Er is dan ook een vraag naar algehele kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie in de Peel.

Ingevolge het Reconstructieplan moeten er dan ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden geschapen worden, bijvoorbeeld door het bieden van nieuwe locaties aan recreatiebedrijven. Ook dient het bestaand toeristisch-recreatief product verbeterd te worden door onder andere stimulering van kwaliteitsverbeteringen, door vergroting van de verscheidenheid en door professionalisering. Als strategie voor toerisme en recreatie gaat het Reconstructieplan uit van uitbreiding van de verblijfsrecreatie, behoud van de positie in de verblijfsrecreatieve markt en groei in de dagrecreatieve markt. Om de positie in de verblijfsrecreatieve markt te kunnen behouden, wordt een kwaliteitsimpuls, met name voor campings en bungalowparken, noodzakelijk geacht. Dit zal gepaard gaan met een grotere ruimtevrage. Bij de planvorming voor uitbreiding moeten recreatiebedrijven het aspect, versterking van landschappelijke waarden, dan ook nadrukkelijk meenemen.

Voor het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo is in het Reconstructieplan aangegeven dat in het natuurgebied Sang en Goorkens, gelegen tussen de gemeente Someren en de gemeente Geldrop-Mierlo, prioritair geven dient te worden aan het aanpassen van verschillende water- en natuurdoelen. Het gebied ten zuiden van de kern Mierlo wordt als kansrijk extensief recreatief gebied gezien met toegang tot de Strabrechtse Heide. Voor het Eindhovens Kanaal is aangegeven, dat deze dient te worden ingericht als ecologische verbindingzone en voor de extensieve waterrecreatie.

Het recreatiepark "Bospark 't Wolfsven" staat op de projectlijst onder de naam "Bungalowpark Mierlo". Als aandachtsvelden zijn daarbij aangegeven de toeristische en recreatieve ontwikkeling en het verbeteren van producten.

Natuurgebiedsplan Dommel Zuid Oost

In de Natuurgebiedsplannen heeft de Provincie Noord-Brabant natuurdoeltypen toegekend aan gebieden, welke onderdeel uitmaken van de Groene Hoofdstructuur (GHS). Het recreatiepark "Bospark 't Wolfsven" is gelegen binnen het Natuurgebiedsplan "Dommel Zuid Oost".

In dit Natuurgebiedsplan is aan de GHS het natuurdoeltype "multifunctioneel bos" toegekend. Volgens het Natuurgebiedsplan maken daarbij zowel het gebied ten zuiden van de centrale zone als het gebied aan de oostelijke rand van het recreatiepark deel uit van de GHS. Dit wijkt af van de plankaarten, welke behoren tot het Streekplan, waarin het oostelijk deel van het recreatiepark als bestaand stedelijk gebied is aangeduid. De 2 vennen in het oostelijk deel van het plangebied zijn in het Natuurgebiedsplan als natuurdoeltype "ven (ongebufferd)" aangemerkt. De natuurdoeltypen vormen streefbeelden, welke als leidraad gehanteerd dienen te worden bij planvorming.

Nota (ont)spannend Brabant

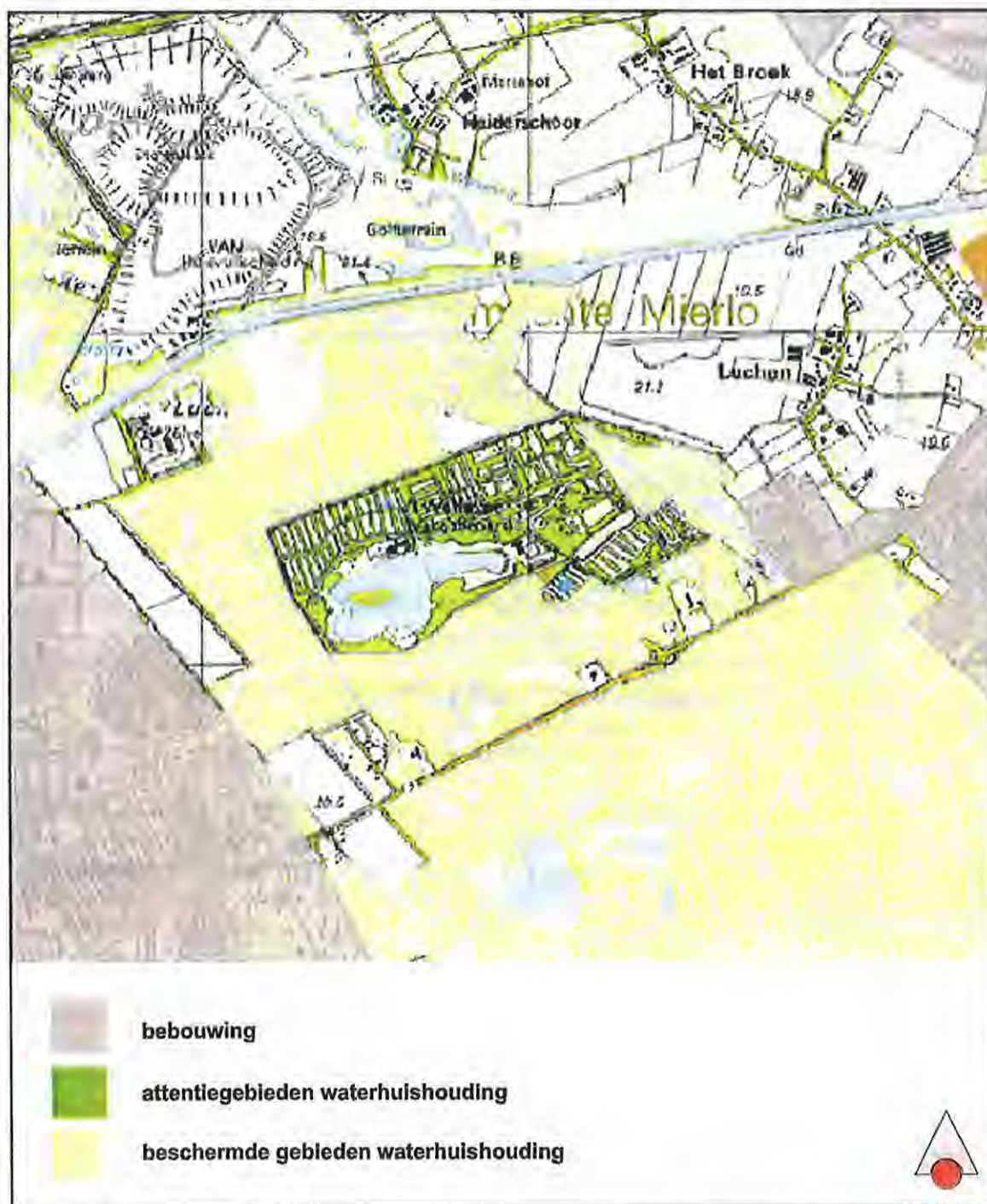
Het beleid op het gebied van toerisme en recreatie van de Provincie Noord-Brabant is verwoord in de nota 'Ontspannend Brabant' uit 2001. De Provincie benoemt daarin de volgende speerpunten:

- het aanbieden van een compleet aanbod van recreatiemilieus over geheel Brabant;
- het stimuleren van cultuurtoerisme;
- het stimuleren van grensoverschrijdende activiteiten en projecten;
- bevordering van een goed georganiseerde en professionele sector;
- een bredere inzet van het Brabants Bureau voor Toerisme.

Met betrekking tot het aanbieden van een compleet aanbod van recreatiemilieus wordt uitgegaan van de milieus zoals die in het Basisonderzoek Recreatie en Toerisme van de Provincie zijn uitgewerkt. Voor Bospark 't Wolfsven zijn de recreatiemilieus "onze buurt buiten" en "uitvalsbasis" daarbij relevant. "Onze buurt buiten" heeft vooral betrekking op intern gerichte voorzieningen, zoals een stacaravanterrein of een bungalowpark met een groot aantal voorzieningen. Deze soorten voorzieningen hebben een beperkte uitstraling op de omgeving omdat het merendeel van de activiteiten binnen het terrein plaatsvindt. Het recreatiemilieu "uitvalsbasis" is ondermeer gericht op toeristische kampeerterrainen en bungalowparken die gebruikt worden om actief de regio te verkennen. Voor beide soorten voorzieningen wordt gekozen voor kwaliteit. De bedrijven binnen deze milieus moeten voldoende perspectief krijgen om de door de markt gevraagde kwaliteit te kunnen bieden. Daarnaast valt de dagrecreatie onder het recreatiemilieu "buitenrecreatie".

Verordening Waterhuishouding 2005

In de Verordening Waterhuishouding 2005 van de Provincie Noord-Brabant worden regels gegeven over hoe omgegaan dient te worden met het aspect water. Het zuidelijk en oostelijk deel van het recreatiepark zijn in deze verordening aangewezen als "beschermde gebied waterhuishouding". In de als zodanig aangewezen gebieden mogen geen nieuwe grondwateronttrekkingen plaatsvinden.



Figuur 7 Verordening Waterhuishouding

Bron: Digitale atlas Provincie Noord-Brabant 2004

Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge verwachtingswaarde, een middelhoge verwachtingswaarde en een lage verwachtingswaarde. Voor gebieden, die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen, dient een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

3.4 Regionaal beleid

Keur oppervlaktewateren Waterschap De Dommel

Het Waterschap zorgt ervoor dat er voldoende oppervlaktewater is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed te kunnen uitvoeren zijn wettelijke regels nodig. Het Waterschap De Dommel, binnen wiens stroomgebied het onderhavige bestemmingsplangebied gelegen is, werkt met de "Keur oppervlaktewateren". Deze Keur is een verordening die regelt wat wel en niet mag in en nabij oppervlaktewater. De Keur bevat regels voor diegenen die gronden hebben die grenzen aan een watergang of bepaalde activiteiten willen uitvoeren in of langs een watergang. Deze regels bestaan met name uit geboden en verboden. Zo is in de Keur bijvoorbeeld bepaald dat het aanleggen van nieuw oppervlaktewater en het doen van aanpassingen aan bestaand oppervlaktewater ontheffingsplichtig is.

3.5 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan "Recreatiepark 't Wolfsven"

Vanaf het begin van de jaren '70 is het onderhavige plangebied voor recreatieve doeleinden in gebruik. In 1985 is voor het recreatiepark een specifiek bestemmingsplan, het bestemmingsplan "Recreatiepark 't Wolfsven" vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor recreatieve doeleinden in de vorm van recreatie-woonverblijven, stacaravans, toercaravans, toeristisch kamperen alsmede voor centrale en recreatieve voorzieningen ten behoeve van zowel het recreatiepark als dagrecreatie en verkeersdoeleinden.

Behoud van het onderhavige recreatiepark is derhalve uitgangspunt van het gemeentelijk beleid. Met de eigenaar, Hooge Raedt Groep B.V. en de Roompot b.v., exploitant van het park, is de gemeente van mening dat een structurele kwaliteitsverbetering van het park noodzakelijk is, om de continuïteit van het park voor de toekomst veilig te stellen. Om deze kwaliteitsimpuls te kunnen realiseren wordt een herinrichting van het recreatiepark noodzakelijk geacht, waarbij tevens het aantal en de typologie van de verblijfsrecreatieve eenheden aangepast dienen te worden. Omdat het vigerend bestemmingsplan, wat zeer gedetailleerd van karakter is, hier toe onvoldoende ruimte biedt, wordt het wenselijk geacht om de vigerende bestemmingsplanregeling te herzien.



Oeverzone centrale ven



Reliefrijk bosgebied



Stukjes heide en een vliegden



Amerikaanse vogelkers overheerst



Strakke overgang bos naar akker

Figuur 8 Foto's bestaande situatie

Bron: BTL Advies

4. HOOFDLIJNEN VAN HET PLAN

4.1 Planbeschrijving

4.1.1 Algemeen

Recreatiepark "Bospark 't Wolfsven" was in de vorige eeuw een park met een goede uitstraling en een goede positie binnen de toeristisch-recreatieve sector in de regio. De laatste jaren is de kwaliteit echter terug gelopen, waardoor de uitstraling van het park op dit moment te wensen over laat en de positie in de regio onder druk staat. Het huidige concept voldoet niet langer aan de wensen en eisen van de hedendaagse toerist en recreant. De Hooge Raedt Groep B.V., als eigenaar van het park en De Roompot b.v., exploitant van het park, willen een structurele kwaliteitsverbetering doorvoeren, om zo de neerwaartse spiraal te doorbreken en de continuïteit van het park voor de toekomst veilig te stellen. In toeristisch-recreatief opzicht ligt het recreatiepark namelijk in een aantrekkelijke omgeving.

Bospark 't Wolfsven ligt in een bosrijk gebied met vennen, nabij de Luchensche Heide. Het park ligt in de landelijke omgeving tussen de kernen Mierlo en Geldrop en valt binnen het gebied Eindhoven/Helmond. Doelgroepen en soorten vakantie veranderen, waardoor ook de vraag naar soort omgeving aan het veranderen is. Natuur en rust zijn nog steeds belangrijk, maar ook de stad in de omgeving gaat een alsmaar grotere rol spelen. Juist het gebied Eindhoven/Helmond combineert natuur en steden. De ligging van Bospark 't Wolfsven dichtbij de stad Eindhoven is derhalve zeer gunstig. De Luchense Heide, het gebied waar Bospark 't Wolfsven in ligt, en het unieke natuurgebied De Strabrechtse Heide op de grens tussen De Kempen en De Peel vormen een ideaal vertrekpunt voor een toerist/recreant. Zeker met het nieuwe systeem van fietsknooppunten is dit gebied een perfect startpunt voor vele kilometers fietsplezier. Het gebied ontbeert echter een kwalitatief hoogstaande recreatieve verblijfsaccommodatie, die voldoet aan de wensen van de hedendaagse gast. Het huidige Bospark 't Wolfsven voldoet niet aan de vraag naar kwalitatief hoogstaande recreatieve verblijfsaccommodatie midden in dit gebied. Juist om de omgeving een nieuwe toeristische stimulans te geven wil de Roompot graag inspelen op de vraag van de markt.

Deze kwaliteitsverbetering kan passen binnen het beleid, zoals dat op provinciaal niveau is geformuleerd. In het Streekplan is immers aangegeven dat bestaande verblijfsrecreatiebedrijven en bestaande dagrecreatiepunten die in de GHS gelegen zijn en/of onderdeel uitmaken van de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel, zoals Bospark 't Wolfsven, zich ter plekke verder kunnen ontwikkelen en, als dat nodig is voor een kwaliteitsverbeteringslag, in beperkte mate kunnen uitbreiden. Ook volgens het Reconstructieplan De Peel dient de recreatie in De Peel zich als belangrijke economische drager verder te ontwikkelen. Het bestaand toeristisch-recreatief product dient daarbij verbeterd te worden door onder andere stimulering van kwaliteitsverbeteringen. De strategie van het Reconstructieplan is gericht op uitbreiding van de verblijfsrecreatie, behoud van de positie in de verblijfsrecreatieve markt door kwaliteitsimpulsen en groei in de dagrecreatieve markt.

Voorwaarde daarbij is wel dat natuurlijke, landschappelijke en ecologische waarden blijven behouden en zo mogelijk worden versterkt. Het recreatiepark maakt volgens het Streekplan immers deel uit van een regionale natuur- en landschaps-eenheid (RNLE). Een deel van het recreatiepark behoort voorts tot de Groene Hoofdstructuur (GHS). Het behoud en de verdere ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden dient in deze gebieden uitgangspunt te zijn.

Voorafgaand aan de vervaardiging van het herinrichtingsplan voor het recreatiepark is derhalve door BTL Advies een natuur- en landschapsanalyse uitgevoerd. Op basis van deze natuur- en landschapsanalyse zijn uitgangspunten geformuleerd, om het behoud en de verdere ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden bij de herinrichting van het recreatiepark te kunnen waarborgen. Middels een groenstructuurplan zal de wens tot het behoud en de ontwikkeling van aanwezige natuur- en landschappelijke waarden, voorts een concrete uitwerking krijgen.

4.1.2 Natuur- en landschapsanalyse

Water, bodem en geomorfologie

Het recreatiepark maakt deel uit van De Peal. Dit gebied is door de Peelrandbreuk verdeeld in de hooggelegen Peelhorst en de laaggelegen Centrale Slenk. Het recreatiepark ligt in de Centrale Slenk, in een dekzandgebied uit het Pleistoceen. Dit dekzandgebied bestaat uit jong en oud dekzand, dat deel uitmaakt van de formatie van Twente. Deze dekzandafzettingen zijn het resultaat van verstuivingen in het Laat-Pleistoceen. In de periode daarna, het Holoceen, hebben beken zoals de Dommel zich ingesneden in het dekzand. Verstuivingen vonden ook toen nog plaats, zoals vanuit droogvallende vennen en plassen en te droge en hoge terreinen. Nog later ontstonden door toedoen van de mens opnieuw zandverstuivingen, deze behoren tot de formatie van Kootwijk.

Het terrein bestaat uit jong dekzand. Geomorfologisch gezien bestaat het terrein uit lage landduinen met vlakten en laagten. De landduinen liggen in zuidwest-noordoostelijke richting. Dankzij deze landduinen zijn delen van het terrein reliëfrijk. Enkele delen aan de buitenkant van het terrein behoren tot de dekzandruggen. Soms is een dekzandrug al lang in gebruik als bouwland. Dit geldt voor het akkerbouwperceel dat in het noordoosten grenst aan het terrein. Het ven in het zuidoosten van het terrein is een moerassige laagte zonder randwal. De zandverstuivingen van de formatie van Kootwijk komen alleen ten zuiden van de Geldropsaweg voor. Ze maken onderdeel uit van het heidegebied. Het centrale ven op het terrein is voor de waterstand afhankelijk van regenwater en verdamping. Hier is sprake van een schijngrondwaterstand, veroorzaakt door een ondoorlatende laag. Dit ven heeft een diepte van slechts 60 cm.

De dichtstbijzijnde beek is de Kleine Dommel, ten westen van het gebied. Het terrein behoort tot het watersysteem van deze beek. Gekeken naar het grondwatersysteem behoren het terrein en de omgeving tot een infiltratiegebied. Het grondwater in het terrein en de directe omgeving zit erg diep. Alleen de oostpunt van het terrein is iets minder droog. Bodemkundig gezien geldt hetzelfde verschil. Het terrein heeft een Haarpodzolgrond en de oostpunt een Veldpodzolgrond.



Figuur 9a Geschikte habitats vlinders (binnen de rode contour)



Figuur 9b Geschikte habitats amfibieën (binnen de rode contour)



Figuur 9c Geschikte habitats vleermuizen (binnen de rode contour), fourageren (binnen de oranje contour)

Figuur 9 Habitats verschillende soorten

Het verschil is dat de Veldpodzolgrond op oud in plaats van jong dekzand ligt en zodoende ook vlakker is. Beide bodems bestaan uit leemarm en zwak leemig fijn zand. De akker ten noordoosten van het terrein heeft door jarenlange bemesting een dikke bovenlaag gekregen en behoort tot de categorie Hoge zwarte enkeerdgrond.

Geschiedenis

Als de huidige situatie van het terrein en het omliggende gebied vergeleken wordt met de situatie begin 19^e eeuw blijkt dat het gebied grote veranderingen heeft ondergaan. In die tijd was er sprake van een uitgestrekt heidegebied met vennen, stuifduinen, vliegdennen, schapendreven en enkele akkercomplexen. Met de introductie van de kunstmest werd de heide eind 19^e, begin 20^e eeuw ontgonnen tot landbouwgrond. De hoge en droge gronden waren echter niet geschikt voor de landbouw. Ze werden bebost met naaldbout, bestemd voor de mijnbouw. Er is een rechte verkaveling toegepast, waarbij heide, stuifduinen en schapendreven grotendeels verdwenen. Die rechte verkaveling is nog terug te vinden in de huidige situatie, evenals de vorm van het grote centrale ven en het ven in het oosten, dat iets in zijn omvang heeft verloren. Rond het centrale ven zijn nog resten heide aanwezig en in het bos op het terrein is nog een enkele vliegden blijven staan. De vroegere stuifduinen zijn nog terug te vinden in de vorm van reliëfrijke delen in het terrein.

Landschapsstructuur, groenstructuur en ecologische structuur

Het landschap van het terrein en de omgeving wordt gerekend tot het landschap van de jonge zandontginningen. Deze ontginningen vonden plaats na 1850. Dit landschap wordt gekenmerkt door een structuur van rechte, lange wegen en rechthoekige of vierkante percelen. Het bos is in de jaren '30 ontstaan doordat de overheid bos aan liet planten als werkverschaffing. Het bos bestaat met name uit grove den en is aangeplant in grote regelmatige percelen. Het bos van het recreatiepark grenst aan de zuid-, west- en noordzijde aan een gelijkwaardig bosgebied. Er is niet echt sprake van een bosrand. Het recreatiepark vormt onderdeel van het bos. De strakke overgang naar het aangrenzende landbouwperceel aan de noordoostrand accentueert de grens tussen het oude dekzand met open akkercomplex en het jonge dekzand met zijn bosgebied.

De gebouwen, huisjes en kampeerplaatsen van 't Wolfsven liggen ingebed in de groenstructuur. Zij vormen als het ware uitsparingen in het bosgebied. Deze groenstructuur is van buiten naar binnen opgebouwd uit bosranden, vrij open bosgebied van grove den en Amerikaanse eik, met daarbinnen de verhuureenheden en de verschillende vennen met omliggende weiden.

Het plangebied omvat een aantal biotopen die voor flora en fauna belangrijk zijn. Onder andere bossen op arme, droge gronden, heide, (onbufferde) vennen en de overgangen tussen deze biotopen. De bosstrook ten westen van het park vormt, samen met het westelijke deel van het park, een ecologische verbinding tussen de Molenheide en de Luchense Heide. Deze verbinding wordt met de herstructurering niet aangetast.

De roei- en surfvijver, de visvijver en de omliggende weiden en struweel vormen het open centrum van het terrain. De natuurlijke opbouw van oever tot bos is duidelijk zichtbaar en in het westen is zelfs sprake van heide. De omliggende weiden bestaan uit een grazige vegetatie die de overgang vormt tussen oever en bos. Alle vormen uit de natuurlijke overgang zijn hier terug te vinden.

Noemenswaardig zijn voorts een paar aanwezige vliegdennen en de twee vennen in het oosten. Omdat de oost- en zuidoever van het ven in het zuidoosten op dit moment niet toegankelijk zijn voor dagrecreatie is hier sprake van een wat dichtere vegetatie. De vennen bezitten weinig tot geen waterplanten. De oevers van de vennen zijn soms wat grillig maar hebben over het algemeen een vrij flauw talud. De oeverbegroeiing bestaat uit riet, lisdodde, opslag van berk en zomereik en een enkele wilg. Het ven in het zuidoosten heeft een zuidoever waar het bos door loopt in het water in de vorm van wilgenstruweel. Het ven in het noordoosten heeft vrijwel geen oeverbegroeiing en ligt meer geïsoleerd in het bos. Het eiland in de roei- en surfvijver bestaat uit een redelijk volgroeide bosopstand met dezelfde samenstelling als het overige bosgebied.

De vennen met omliggende heide en bosgebied vormen een geschikte biotoop voor amfibieën, waarbij het bos bescherming en plaatsen voor de winterslaap biedt. Door juiste 'aankleding' van waterpartijen kunnen de leefgebieden van de nu reeds aanwezige populaties worden uitgebreid en verstevigd. Uit de voorstudie is bovendien gebleken dat de heikikker niet voorkomt op het terrein maar wel in de omgeving van het plangebied. Met extra inspanning zou het plangebied geschikt gemaakt kunnen worden voor de heikikker. In de zwem- en roeivijver en de visvijvers zijn larven van de gewone pad waargenomen. Ook zijn in de roei- en surfvijver en in de visvijver enkele jonge exemplaren vissen waargenomen. Het ging hierbij om een baarsje en enkele rielvoortjes. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. In de vennen komen daarnaast watervogels als wilde eend en meerkoel voor.

Het meeste bos is vrij open doordat het overheerst wordt door redelijk volgroeide exemplaren van grove den en Amerikaanse eik en er meestal niet echt sprake is van een onderbegroeiing, met uitzondering van pijpenstrootje en mossen. Ten zuiden van het centrale deel bevinden zich kleine groepen Adelaarsvaren. Schuld aan deze minimale ondergroei is met name het blad van de Amerikaanse eik dat slecht verteert. Verspreid door het bosgebied vindt men een enkele berk, zomereik, fijnspar en lijsterbes. In het oosten zijn verspreid enkele jonge beuken aangeplant. De weinige onderbegroeiing wordt overheerst door Amerikaanse vogelkers. Deze soort, ook wel bospest genoemd, kan erg schadelijk zijn doordat deze zich snel verspreidt en andere soorten verdringt. Een deel van het bos ten noordwesten van de roei- en surfvijver kampt met dit probleem. De bossen vormen een geschikte biotoop voor bos- en struweelvogels. Daarnaast zijn over het hele terrein konijnen en eekhoorns waargenomen. Mogelijk zijn ook bos- en boombewonende vleermuizen aanwezig. Verder maakt de combinatie van recreatiewoningen en houtige beplanting Bospark 't Wolfsven zeer geschikt voor de gewone dwergvleermuis.

De brede wespenorchis is een algemene soort in bosgebieden in Noord-Brabant. Aan de noordrand van Bospark 't Wolfsven en in het centrale deel is deze soort gevonden en waarschijnlijk komt hij ook voor in het zuidelijk bosgebied op het park. De gevlekte orchis geeft de voorkeur aan wat vochtigere omstandigheden en is aangetroffen langs de oever van de roei- en surfvijver.

De overige groenstructuur op het recreatiepark bestaat uit afscheidingen van standplaatsen, huisjes, parkeerplaatsen en afscheidingen langs wegen. Het betreft met name het kampeergedeelte. Het gedeelte met de recreatiewoningen wijkt wat dat betreft af van de rest van het terrein. Hier is amper sprake van een afscheiding. De jaarplaatsen worden afgescheiden door luinen en heggen van de bezoekers en bestaat zodoende uit een vrij gecultiveerde beplanting. De kampeerplaatsen worden over het algemeen afgescheiden door een heg van laurier of krent van 1 tot 1,50 meter hoog. Het gedeelte van de seizoenplaatsen is daarentegen veel opener, daar hier de plaatsafschieding ontbreekt. De afscheidingen tussen de verschillende gedeeltes van recreatiewoningen, jaarplaatsen, seizoenplaatsen en toeristische kampeerplaatsen worden grotendeels gevormd door aarden wallen met beplanting/stobben. De wallen liggen langs de hoofdwegen tussen de verschillende terreingedeeltes. Ze hebben soms een vrij steil talud en de beplanting op de wallen bestaat uit grove den en Amerikaanse eik.

Conclusie natuur- en landschapswaarden

Uit deze natuur- en landschapsanalyse kan geconcludeerd worden dat er op dit moment geen sprake is van bijzondere natuur- en landschapswaarden op het terrein. De vennen op het terrein hebben een enigszins hogere natuur- en landschapswaarde, met uitzondering van het ven in het noordoosten. Dit, vanwege de sliblaag en de niet ontwikkelde oeverzone. De natuurwaarden op het terrein beperken zich tot die van een multifunctioneel bos dat halverwege de 20^e eeuw is aangeplant als productiebos in een monocultuur van grove den en dat al sinds jaar en dag een recreatieve functie vervult. Wat zijn mogelijk bos- en boombewonende vleermuizen aanwezig. Aanvullend onderzoek dient uit te wijzen of in de bomen in het zuidelijk deel boombewonende vleermuizen verblijven. De bomen waarin vleermuizen verblijven worden gehandhaafd en als dit niet mogelijk is wordt een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd.

De soorten die op het park voorkomen, worden er aangetroffen vanwege het gecombineerde recreatieve gebruik. Zoogdieren als konijn en eekhoorn maken dankbaar gebruik van de meer open bosstructuur en schuwen de menselijke aanwezigheid niet. Amfibieën maken gebruik van de vennen die tevens worden gebruikt als roeivijver en de meeste larven zijn tijdens de voorstudie waargenomen in de zwemvijver. Vleermuizen benutten de vennen en de insparingen in het bos om te foerageren en vinden in de recreatieve bebouwing mogelijk een rust- of verblijfplaats. Vlinders vinden waard- en nectarplanten. Vogels vinden beschutting en nestgelegenheid en in de berm naast de paden op het park, waar dagelijks vele recreanten lopen, groeit de brede wespenorchis. De natuurwaarden die op het terrein voorkomen gaan blijkbaar uitstekend samen met de recreatieve functie. Wel is hier sprake van andere natuurwaarden: natuurwaarden die minder gevoelig zijn voor verstoring door recreatie. De verstoringgevoelige soorten geven de voorkeur aan de rustige bosgebieden en vennen in de omgeving.



Figuur 10 Herontwikkelingsplan

Bron: Kragten

Uit figuren 3 t/m 5 blijkt dat de meeste geschikte habitats te vinden zijn in het centrale deel, rond de vennen en het bos met recreatiewoningen. Het kampeergedeelte is minder in trek door het meer intensieve gebruik en de meer open groenstructuur met gazons. Het zuidelijk deel is een gestolen en eentonig bosgebied zoals dat in de omgeving van het park veel te vinden is. Dit bos biedt minder variatie in soorten, opbouw, leefijld, openheid en ondergroei en vormt daardoor slechts één niet bijzondere habitat.

Op basis van de natuur- en landschapsanalyse zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd voor de herontwikkeling van het recreatiepark.

Behoud van de volgende waardevolle landschaps- en groenstructuren:

- historische vorm van het centrale ven en het ven in het oosten;
- reliëf in de vorm van landduinen;
- open centrum;
- vennen;
- heide;
- natuurlijke overgang rond het centrale ven;
- bosranden, die aansluiten op het omliggende bos;
- wallen met beplanting/stobben;
- vliegdennen

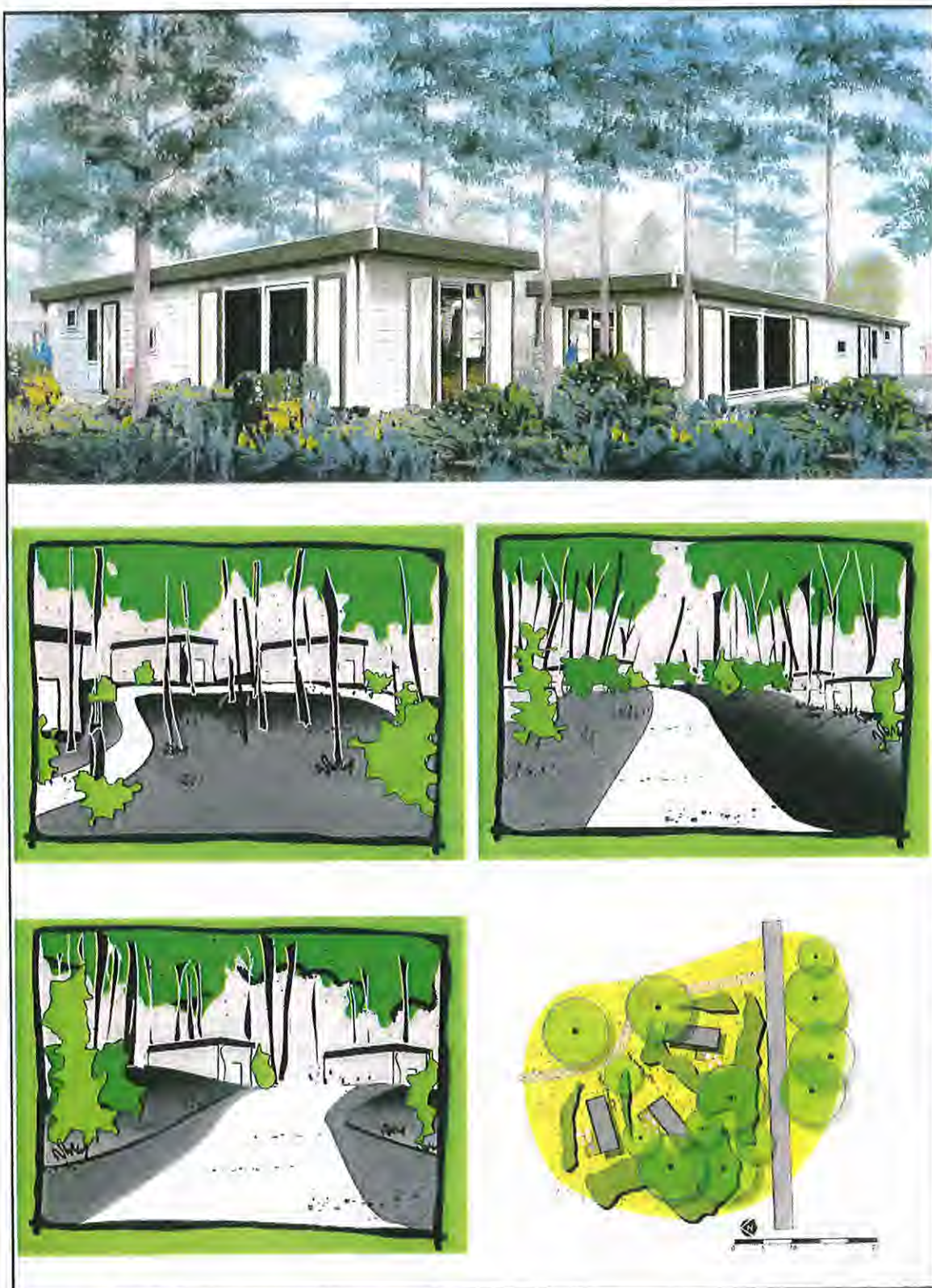
Versterking en verbetering van de volgende landschaps- en groenstructuren:

- de natuurwaarde van het ven in het noordoosten door dit ven op te knappen;
- omvormen van bos van grove den en Amerikaanse elk naar grove den, berk en zomereik;
- de strakke overgang naar de akker in het noordoosten;
- verbetering van de onderbegroeiing;
- duidelijkere zonering van terreingedeelten door groenafscheidingsen;
- bij de omliggende natuur passende beplanting in afscheidingsen.

Ten aanzien van ecologie is voorts uitgangspunt dat bij de inrichting en herinrichting van het terrein rekening dient te worden gehouden met de habitatsisen van de heikikker. Dit ondermeer door de aanleg van ven(nen) en/of poel(en) en de aanleg van houtwallen of ondiepe greppels. Dit is echter geen eis vanuit de Flora- en faunawet, omdat de soort nu niet voorkomt op het park. Het betreft een extra maatregel, gericht op het bevorderen van verspreiding van amfibieën, waaronder de heikikker, in de omgeving van het park. De heikikker is in deze de meest kritische soort. Andere soorten zullen op deze maatregel meeliften.

4.1.3 Herinrichtingsplan

Bospark 't Wolfsven biedt voldoende potentie met betrekking tot factoren als bereikbaarheid, toeristische en landschappelijke omgeving, gewenste uitstraling, omvang en dagrecreatieve mogelijkheden. De verschillende vormen van verblijf resulteren samen in een aantrekkelijk en veelzijdig park. Het ontbreekt echter aan de juiste verhouding binnen het assortiment aan eenheden.



Figuur 11 Sfeerbeelden

Bron: Kragten en BTL Advies

Seizoenverlenging is wenselijk en alleen mogelijk met meer verhuureenheden. Het kwaliteitsniveau is te laag. Voor een park van deze omvang zijn nieuwe voorzieningen en minimaal een niveau van 4 sterren nodig om te kunnen overleven in deze markt. Het recreatiepark heeft een gedegen kwaliteitsimpuls nodig om de toekomst zeker te stellen en om te kunnen blijven concurreren met andere parken. Daarvoor moet een grootschalige operatie uitgevoerd worden middels inbreiding en herstructurering.

Het is de bedoeling dat recreatiepark "Bospark I. Wolfsven" van concept wijzigt van een camping met een onverzorgd en verouderd karakter naar een camping met de juiste uitstraling welke voldoet aan de eisen van de hedendaagse recreant. Daarnaast van een bungalowpark met eveneens een verouderd en onverzorgd product naar verzorgde en betaalbare verblijfsaccommodaties met voldoende eenheden voor een jaarrond-exploitatie. Om dit te kunnen bereiken dienen het aantal recreatiewoningen en chalets en het aantal toeristische kampeerplaatsen te worden uitgebreid. De huidige seizoenplaatsen dienen te komen vervallen en ook het aantal jaarplaatsen dient verminderd te worden om aan de vraag van de markt en het gewenste kwaliteitsniveau van een 4 sterrenaccommodatie te kunnen voldoen. Voor deze conceptwijziging is het noodzakelijk dat er een herverkaveling van het park gaat plaatsvinden. Hierbij zullen ook de onder- en bovengrondse infrastructuur worden aangepast, uitgebreid of vernieuwd, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande tracés en zullen de bestaande centrale voorzieningen een opknapbeurt krijgen en wellicht zelfs herbouwd worden. Het herontwikkelingsplan zal gefaseerd worden uitgevoerd.

Uitgangspunt van het herinrichtingsplan is dat het totaal aantal eenheden wordt verminderd van 1231 naar ca. 1067 verhuureenheden, waarbij het gehele park in de toekomst door de ANWB geclassificeerd kan worden als 4-sterrenniveau. De volgende verdeling van de verhuureenheden wordt daarbij voorgestaan:

Tabel 2 Verdeling verhuureenheden

verhuureenheden	aantal huidige	aantal toekomst	waarvan in V/B	waarvan in R/B (I)	waarvan in R/B (II)
jaarplaatsen (stacaravans)	303	250	250	0	0
toeristische kampeerplaatsen	263	250	250	0	0
recreatiewoningen	118 waarbij er 18 recent gesloopt zijn	317	0	107	210
chalets		250	214	36	0
seizoenplaatsen	347	0	0	0	0
seizoengebonden toeristische kampeerplaatsen	200	0	0	0	0
Totaal	1231	1067	714	143	210

De recreatiewoningen zullen worden verdeeld overeenkomstig de volgende tabel.

Tabel 3 Verdeling recreatiewoningen

type	max. oppervlak in m ²	max. inhoud in m ³	max. aantal	Locatie in R/B
4-persoons	60	370	57	(I)
6-persoons	75	450	159	(I en II)
7-8-persoons	80	510	53	(II)
10-persoons	95	645	44	(II)
14-persoons	125	710	4	(II)
Totaal			317	

Het realiseren van een aantal grotere familieaccommodaties (de 14-persoons recreatiewoningen) is nodig om in te kunnen spelen op de hedendaagse markt, waarin ook grotere gezelschappen, zoals families, zoeken naar grotere meerpersoonsaccommodaties. Aangezien de toeristisch recreatieve sector een dynamische sector is, worden, om vraag en aanbod ook in de toekomst op elkaar te kunnen blijven afstemmen, mogelijkheden geboden om voor wat betreft de recreatiewoningen, chalets en stacaravans wijzigingen in deze verdeling door te voeren. Het aantal toeristische kampeerplaatsen blijft ook in de toekomst echter aan een maximum aantal van ca. 250 plaatsen gebonden.

Het herinrichtingsplan wordt gerealiseerd binnen de bestaande parkgrenzen. De oppervlakte van het park neemt derhalve niet toe. Om aansluiting te kunnen zoeken bij de landschappelijke en culturele waarden van de regio wordt een groene opzet voorgesteld, waarbij een relatief lage dichtheid van slechts 16 eenheden/ha uitgangspunt is. De verhuureenheden zullen daarbij gesitueerd worden in een bosrijk en plaatselijk reliëfrijk terrein. Bij die groene opzet wordt de basis gevormd door het bestaande groen. De groene randen rond het park worden versterkt en verrijkt en er wordt gestreefd naar een betere onderbegroeiing en naar gebruik van meer inheemse soorten. Op het terrein is in de huidige situatie verder een aantal vennen te vinden, welke kenmerkend zijn voor het landschap. Deze vennen en de waardevolle groenstructuur rondom de vennen blijven ongewijzigd bestaan en worden in de nieuwe verkavelingsopzet geïntegreerd. De vennen in het oostelijke deel zullen worden opgeknapt om natuurontwikkeling hier meer kans te geven.

De bestaande centrumvoorzieningen in het centrale deel van het park blijven behouden en worden waar mogelijk en wenselijk gecentraliseerd bij de entree van het park. Het huidige horeca/recreatiegebouw ten noorden van het centrale ven blijft behouden en zal met name dienst doen voor de activiteiten gericht op het kampeerpublik. De overige faciliteiten en voorzieningen blijven behouden en worden in het herinrichtingsplan geïntegreerd. In de toekomst zullen er slechts drie gebouwen voor sanitaire voorzieningen op het terrein staan.

Eén bij de zwembad en de andere twee op het toeristisch kampeerterrain.

Uitgangspunt van het herinrichtingsplan is voorts dat de bestaande 100 recreatiewoningen (18 zijn er reeds geamoveerd) aan de meest oostelijke zijde van het recreatiepark behouden blijven en volledig worden gerenoveerd. Aan de cirkelvormige opzet van dit bestaande gedeelte zal een extra cirkel met 7 recreatiewoningen worden toegevoegd. De recreatiewoningen zullen voorzien worden van een moderne inrichting met een hoge mate aan comfort. Tussen dit bestaande gedeelte en de bestaande open centrale vennen- en voorzieningszone wordt een herinrichting met nog eens ca. 250 verhuurchalets en/of stacaravans voorgestaan. Uitgangspunt daarbij is dat deze herinrichting plaatsvindt met behoud van het landschappelijk karakter en de ruime opzet.

Het toeristisch kamperen wordt binnen het herinrichtingsplan verplaatst naar het noordoostelijk deel van het bestaande recreatiepark. In dit gebied zullen ca. 250 toeristische kampeerplaatsen gecreëerd worden. Alle plaatsen zullen voorzien worden van elektra-, water-, centrale antenne-, (met mogelijkheid tot telefoneren en internetten) en rioleringsaansluitingen. Deze toeristische kampeerplaatsen zullen voldoen aan een 4-sterren classificatie, met optimale privacy en comfort. Seizoenplaatsverhuur zal binnen deze aantallen tot de mogelijkheid behoren, echter enkel indien men verblijft in een toercaravan of een vergelijkbare accommodatie.

De jaarplaatsen (stacaravans) zullen met name worden geconcentreerd aan de noordwestelijke zijde van het recreatiepark. De structuur van dit jaarplaatsengedeelte zal daarbij rationeel van opzet zijn, aansluitend op de bestaande structuur. Door het plaatsen van groenvoorzieningen tussen de rijen met jaarplaatsen wordt een buffer gevormd tussen de jaarplaatsen onderling. Afhankelijk van ontwikkelingen in de markt, zal mogelijk ook een deel van het gebied tussen het bestaande gedeelte met recreatiewoningen en de bestaande open centrale vennen- en voorzieningszone voor jaarplaatsen (stacaravans) benut worden.

Het herinrichtingsplan gaat voorts uit van het realiseren van ca. 210 nieuwe recreatiewoningen aan de zuidzijde van het recreatiepark. Werd in eerste instantie gedacht om in het zuidelijk deel van het recreatiepark de vennenstructuur te versterken door de aanleg van een nieuw patroon van ruim in het groen gelegen vennen, bij nader inzien wordt het behoud van een reliëfrijk bosgebied toch als beter passend bij het landschappelijk karakter van dit deelgebied geacht. Binnen het plangebied liggen immers reeds enkele vennen die zich daar op natuurlijke wijze hebben ontwikkeld. Deze vennen vormen uitsparingen in het verder besloten bosgebied. Dit omringende bosgebied wordt ondermeer gevormd door het zuidelijk deel van het recreatiepark, dat wordt gekenmerkt door het karakter van het meer besloten, reliëfrijke bosgebied.

De diverse terreindelen (recreatiewoningen, chalets, kampeerplaatsen, voorzieningen) zullen met behulp van groenafscheidingen gezoned worden. Voor de te plaatsen chalets en stacaravans en de te realiseren bebouwing geldt dat aansluiting zal worden gezocht bij de natuurlijke uitstraling van de omgeving en de potentie van de locatie. Een landelijk karakter wordt daarbij voorgestaan. De landschappelijke en groene identiteit van het recreatiepark zal ook tot uitdrukking komen in de aankleding van de openbare ruimte. Openbare verlichting, bewegwijzering, parkeerterrein en overige aankleding vormen een integraal onderdeel van de identiteit van het recreatiepark en zullen dan ook zorgvuldig worden bepaald.

Bezoekers zullen parkeren op de standplaats en voor de dagrecreanten is een parkeerterrein aanwezig bij de huidige ingang van het park. Dit parkeerterrein zal behouden blijven. Het restaurant zal een eigen parkeerplaats krijgen. De ontsluiting van het park zal plaatsvinden vanaf de huidige toegangsweg. Er zullen geen nieuwe ontsluitingswegen naar het park worden gerealiseerd. Binnen het plangebied zal de verkeersstructuur bestaan uit twee interne oostwestgerichte hoofdwegen. De ontsluiting van de verschillende terreindelen zal plaatsvinden via verharde wegen. De afzonderlijke verblijfseenheden zullen worden ontsloten via halfverharde paden.

Aangezien bij de herinrichting van het recreatiepark een aantal bestaande bomen zullen moeten verdwijnen, zullen nieuwe groenstructuren op het park worden teruggebracht. Zo zullen de groene randen van het park worden versterkt. Ook zal ten westen van het centrale deel een gebied worden ingericht als basisbiotoop voor de heikikker.

Het recreatiepark zal ook na de herinrichting het gehele jaar geopend zijn. De verhuur van de recreatiewoningen en chalets zal gedurende het gehele jaar plaatsvinden. Ook de jaarplaatsen (stacaravans) zullen het gehele jaar door gebruikt kunnen worden. Voor de toeristische kampeerplaatsen zal het verhuurseizoen lopen van 1 april t/m 31 oktober.

Het recreatiepark zal de huidige functie voor dagrecreanten blijven behouden. Daar de dagrecreant steeds meer eisen stelt aan de omgeving en het aanbod aan dagrecreatie steeds groter wordt, dienen op het recreatiepark aanpassingen te worden gedaan om aansluiting te houden bij de wensen van de dagbezoekers. Het buitenbad, de ligweide en de midgetgolfbaan zullen in de toekomst makkelijker voor de regionale bevolking toegankelijk zijn. Verder zullen in het centrale gebouw openbare horecavoorzieningen komen. Ook deze her-/nieuwbouw van de voorzieningen zal geschieden volgens de huidige wensen en verwachtingen van de gasten. Een moderne en volwaardige locatie ontstaat tevens voor de dagrecreant vanuit de wijde omgeving. Verder valt te denken aan vernieuwde sanitaire voorzieningen, een uitbreiding en vervanging van speelattributen en verbetering van de algehele uitstraling van het aangeboden recreatiegebied.

4.1.3.1 Motivering herinrichting

Door ZKA Consultants & Planners is in januari 2008 onderzoek gedaan naar de economische betekenis van het vakantiepark en de onderbouwing van het programma recreatiewoningen in het plan.

In het rapport wordt geconstateerd dat er de laatste jaren sprake is van een neergaande spiraal van omzet, markten en ruimtelijke kwaliteit en dat zonder een krachtige ingreep de continuïteit in gevaar is. Hiertoe is het noodzakelijk dat de productiestructuur wordt afgestemd op de marktontwikkelingen en de kernwaarden van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het van belang is dat de eenzijdigheid van het kamperen wordt opgeheven, met name ook omdat dit marktsegment krimpt.

Door een mix van kamperen (toeristisch, seizoen en vast) met verhuur van accommodatie op de camping ontstaat een bedrijf met een grotere flexibiliteit en afzetmogelijkheden. Voor de verhuur is het van belang dat ook daarbinnen verschillende marktsegmenten worden aangeboord door het aanbieden van chalets en recreatiewoningen. In het rapport wordt aangegeven dat het Bospark met het voorgestelde (bouw)programma, samen met de overige maatregelen, kan zorgen voor de benodigde impuls en differentiatie voor het bedrijf. Met name door de diverse grotere familiehuisen worden doelgroepen aangeboord die momenteel niet of onvoldoende naar het park komen (groepen).

Door de realisatie van een gemengd bedrijf ontstaat bovendien een meer evenwichtige en gezondere productiestructuur, in het bijzonder in verband met het schaalniveau en de krimpende kampaarmarkt. Hiermee wordt immers voorkomen dat alleen 'meer van hetzelfde' (hoofdzakelijk 4- en 6-persoons eenheden) wordt aangeboden en het Bospark daardoor vooral concurreert met zichzelf. Het is voor het voortbestaan van het park, van het allergrrootste belang dat het Bospark een zo groot mogelijke markt kan bedienen.

Afgezet tegen het totale aanbod van recreatiewoningen in de regio is de toename van het aantal eenheden relatief beperkt en zullen er geen verdringingseffecten optreden. Van de grote differentiatie zal de omgeving zelfs kunnen profiteren, doordat groepen met uiteenlopende motieven het park bezoeken en mede gebruiken van een breed pakket aan faciliteiten, zowel op het park zelf als in de omgeving.

In verband met het schaalniveau en de concurrentiekracht van de omgeving (geen vakantiegebied) wordt in het rapport geadviseerd om een eigen signatuur voor het Bospark te ontwikkelen. Vanuit de kernwaarden van de omgeving kan hierbij bijvoorbeeld gedacht worden aan voorzieningen op het gebied van care/wellness.

Op basis van de analyses in deze studie kunnen de volgende conclusies worden getrokken betreffende de economische betekenis van het project:

- Door het project zullen er in totaal circa 711.000 overnachtingen worden gerealiseerd in Bospark 't Wolfsven. Aanvullend zijn er jaarlijks 25.000 tot 30.000 dagbezoekers voor het natuurbad.
- De bestedingen die voortvloeien uit dit gebruik worden geraamd op circa € 25,0 mln. Hiervan komt ruim € 8,8 miljoen buiten het complex (in de regio) terecht (m.n. bij horeca en detailhandel).
- De structurele werkgelegenheid die voortvloeit uit deze bestedingen, bedraagt ruim 336 FTE. Circa 100 FTE betreft werkgelegenheid buiten het complex.

Aanvullend kunnen als effecten worden genoemd:

- De extra inkomsten voor de gemeente.
- De positieve effecten op andere vrijetijdscapaciteiten en diensten in de regio (bijvoorbeeld Gulbergen, horeca, attracties, etc.).
- De betekenis voor de (naams)bekendheid en signatuur van Geldrop-Mierlo en de gehele regio (vestigingsplaats, bestinatie).
- De betekenis (uitlokken) voor de investeringsbereidheid in o.a. kwaliteitsverbetering en innovatie.



Figuur 12 Groenstructuurplan

Bron: Kragten

4.1.4 Groenstructuurplan

Voor het recreatiepark is een groenstructuurplan vervaardigd.

Centraal gedeelte

Het centraal gedeelte (het grote ven, de zwemvijver met zonnewelden, de visvijver en aangrenzend omliggend gras, heide en struweel) zal blijven bestaan in de huidige setting met een dagrecreatieve functie. Natuur heeft hier een nevendoelstelling. Gezien de recreatieve druk is het uitgesloten om de natuurkwaliteit van het centrale deel te verhogen. Behoud van de aanwezige natuurwaarden is wel een uitgangspunt. Dit geldt met name voor de sterk begroeide oeverzones en de heidevegetatie. Ook het behoud van het open karakter vormt hier een uitgangspunt.

Deelgebied voor amfibieën

Een bestaand bosgebied (ten westen van het centrale deel) wordt omgevormd naar de biotoopwensen van de heikikker en zo geschikt gemaakt voor allerlei amfibiesoorten die ongeveer dezelfde eisen stellen. Dit deelgebied is niet bestemd voor dagrecreatie en wordt met behulp van dichte begroeiing afgezonderd van het dagrecreatief gebied. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande, dichte groenzone aldaar. Bovendien wordt het pad tegen de westrand middels borden afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en dagrecreatie.

Er worden twee ondiepe vennen gegraven (maximale diepte 1 meter) met flauwe oevers. Zo wordt een zo groot mogelijk oppervlak van ondiepe oevers gecreëerd. De vennen mogen niet te diep zijn, anders komen er vissen in en dan verdwijnen de amfibieën. De vennen krijgen aan de noordzijde lange plasdrasoevers (talud 1:7) die in het voorjaar onder water komen te staan. De ondiepe delen die zo gecreëerd worden zijn belangrijk voor de eiafzet. Het water in deze delen warmt zich sneller op. Daarom is het belangrijk dat schaduwwerking van bos en struweel in de omgeving beperkt wordt.

Rond de vennen wordt een open ruimte gecreëerd met een totale oppervlakte (inclusief vennen) van ongeveer 0,75 ha. Dit is voldoende om een basisbiotoop voor de heikikker te creëren. Hiertoe wordt de toplaag verwijderd. Deze ruimte bestaat uit een kruidachtige vegetatie en heide rond de vennen die geleidelijk overgaat van zoomvegetatie naar mantel en vervolgens naar bos. Hierdoor ontstaat een mooie overgangszone. Het struweel en bos staat op ruime afstand van de vennen in verband met schaduwwerking en bladval. Het ven wordt voorzien van een ondoorlatende leemlaag, daar dit de enige mogelijkheid is om op deze locatie met een zeer diepe grondwaterstand water vast te houden, zonder een diepe put te moeten graven. Bovendien kan een leemlaag het gewenste effect hebben van een zuurbuffer. De pH-waarde van het water mag namelijk niet lager worden dan 4. Voor de heikikker is een pH-waarde van 5,5 het meest ideaal. Mogelijk dat zich in de bodem op deze locatie nog een leemlaag bevindt. Bij de graafwerkzaamheden dient hier rekening mee te worden gehouden, zodat zodra een leemlaag wordt aangetroffen op de gewenste diepte, de grond kan worden afgegraven tot de natuurlijke leemlaag, die dan direct de bodem van de vennen vormt.

Natuurparels (bestaande vennen in oosten)

Bij de bestaande vennen in het oosten wordt, volgens de doelstelling voor natuurparels, gestreefd naar maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dit houdt in dat de vennen behouden blijven in de huidige staat. Beide vennen worden opgeknapt. Om de natuur- en landschapswaarde van het noordelijk ven te verbeteren wordt het uitgebaggerd en wordt er meer ruimte gecreëerd rond het ven door een 5 meter brede zone rond de oevers van het ven vrij te zetten van Amerikaanse eik. De oeverzones krijgen op die manier de ruimte om zich te ontwikkelen tot oeverzones met een goed ontwikkelde oevervegetatie (zoals bij de andere vennen). Bovendien zal er minder blad in het water vallen, wat ten goede komt aan de waterkwaliteit. Bij het zuidelijk ven wordt alleen de oever aan de noordzijde vrijgezet van beplanting. Bij de overige oeverzones van het zuidelijk ven wordt slechts op enkele plaatsen de beplanting in de oeverzone verwijderd. Hierdoor wordt voorkomen dat het besloten karakter van deze oeverzones, doordat ze nauwelijks toegankelijk zijn voor recreanten, wordt verstoord.

Zuidelijk terrein

Het terrein ten zuiden van het centrale deel zal het huidige karakter van een reliëfrij bosgebied behouden. Dit wordt toch als beter passend bij het landschappelijk karakter van dit deelgebied geacht, dan de nieuwe vennenstructuur, die eerst werd voorgestaan. Er worden derhalve geen grote ingrepen voorgestaan in dit deel van het plangebied.

Groene randen en afscheidingen

De buitenste randen van het terrein worden versterkt met vrij dichte groenzones. De verdichting wordt gerealiseerd middels aanplant van bladverliezende inheemse struiken. De randen die grenzen aan bospercelen en particuliere gronden met woondoeleinden worden voorzien van een groenzone, waarbij gestreefd wordt naar een variërende breedte van 10 tot 15 meter. Hiermee wordt een goede buffer gecreëerd en ontstaat een mooie overgangszone waardoor het recreatiepark beter aansluit op zijn omgeving. Bijzondere aandacht gaat uit naar de noordostrand welke grenst aan een agrarisch perceel. Deze rand krijgt de uitstraling van een echte bosrand. Dit wordt gerealiseerd middels verbreding van de bestaande rand tot 15 meter en het creëren van een mantel/zoom die zich van buiten naar binnen opbouwt tot het bosgebied van Bospark 't Wolfsvan. Deze randen bieden leefgebied voor diverse flora en fauna zoals de brade wespensarchis en diverse bos- en struweelvogels.

De verschillende terreingedeelten op het recreatiepark worden van elkaar gescheiden door houtsingels of beplantingswallen. Deze groenzones zullen ongeveer 10 meter breed zijn. In de meest reliëfrijke delen gaat de voorkeur uit naar beplantingswallen.

Soort beplanting

Het bos zal omgevormd worden van grove den en Amerikaanse eik naar grove den en berk en inlandse eik. Bovendien wordt gestreefd naar een betere ondergroei van soorten als lijsterbes, vuilboom, wegedoorn en krent. Deze struiksoorten behoren tot het gewenste bosstype. Deze omvorming levert een betere aansluiting op richting het omliggende bosgebied en vindt plaats via een geleidelijk proces.

Als er bomen gekapt of bos gedund moet worden, gaat de voorkeur uit naar het kappen van Amerikaanse eik. Grote exemplaren zullen daarbij indien mogelijk gespaard worden. Exemplaren van vliegdennen worden ontzien. Opslag van Amerikaanse eik wordt bestreden en opslag van andere inheemse loofbomen (natuurlijke verjonging) wordt toegestaan. Amerikaanse vogelkers wordt bestreden en opslag van inheemse struiken wordt toegestaan. Exotische soorten in de afscheidingen worden zoveel mogelijk vervangen door inheemse soorten. Aanvullend worden over het hele park inheemse bomen en struiken aangeplant, bestaande uit berk, zomereik en grove den, lijsterbes, vuilboom, wegedoorn en krent. Maar ook andere inheemse bomen en struiken behoren tot de mogelijkheden. Zoals bijvoorbeeld de jeneverbes, die van nature voorkomt op de Brabantse stuifzanden. De kruidachtige vegetatie en heide rond de amfibieënpoelen worden niet aangeplant, deze zal zich spontaan ontwikkelen. Indien de spontane ontwikkeling niet op gang komt kan heide aangeplant worden. De verwachting is echter, gezien de omstandigheden en de aanwezige heide in de omgeving, dat heide zich hier spontaan zal ontwikkelen.

Verlichting

De openbare verlichting op het park wordt uitsluitend toegepast ter oriëntatie van de gasten. Deze verlichting wordt ver uit elkaar geplaatst en voorzien van speciale armaturen die alleen de paden en wegen verlichten en niet de omgeving.

Zonering natuur/recreatie

Het centrale deel is momenteel al onderhevig aan recreatieve druk. Om te zorgen dat de natuur zo min mogelijk schade ondervindt van de recreatieve activiteiten wordt een zonering toegepast. Het centrale deel is bestemd voor diverse dagrecreatieve activiteiten als zwemmen en wandelen. De vennen onderling hebben ook ieder hun eigen recreatieve functie van zwamvijver tot visvijver. Om de huidige natuurwaarden te behouden wordt dit gedeelte recreatief niet verder ontsloten. Dit houdt in dat er geen nieuwe paden aangelegd worden.

De bestaande vennen in oostelijk terrein hebben als prioriteit natuurontwikkeling. Deze vennen zijn niet bestemd voor waterrecreatie en er worden geen nieuwe paden aangelegd. Bovendien loopt er momenteel geen zandpad rond het ven in het zuidoosten, waardoor een deel van de oeverzone niet toegankelijk is voor bezoekers. Dit wordt zo gehandhaafd.

De amfibieënpoelen in het westen dienen als basisbiotoop voor de heikikker en zijn tevens geschikt voor andere amfibieënsoorten. Dit gedeelte is niet bestemd voor dagrecreatie en wordt afgescheiden middels dichte begroeiing. Ook lopen er geen paden door dit terreingedeelte. Dit zal door beheer zo in stand worden gehouden.

Faseplan natuur en landschap

De maatregelen op het gebied van natuur en landschap worden tegelijkertijd met de overige werkzaamheden uitgevoerd, voor zover het de inrichting betreft of beplanting met een belangrijke functie.

Bedoeld worden werkzaamheden als het kappen van bomen, het realiseren van een basisbiotoop voor de heikikker, het opknappen van het ven in het noordoosten en zuidoosten, het realiseren van beplantingswallen/houtsingels en het inzaaien van het open gedeelte in het kampeerterrein. Deze werkzaamheden dienen aan te sluiten op de overige werkzaamheden om tijdelijk kale vlaktes en een slechte aankleding van het park te voorkomen. Het groen is immers belangrijk voor de uitstraling van het park.

Voor de beplanting die van belang is voor de natuurwaarden, wordt gebruik gemaakt van spontane natuurontwikkeling. Zo zal de oevervegetatie zich spontaan moeten ontwikkelen, evenals de kruidachtige en heidevegetatie rond de amfibie-enpoelen. Alleen indien nodig wordt dit proces gestuurd door bijvoorbeeld aanplant.

Voor de ontwikkeling van de overige beplanting is sprake van een geleidelijk proces, mede om doorkijk op het terrein of naar de omgeving te beperken. Aanvullend worden over het hele park inheemse bomen en struiken aangeplant. Met dit geleidelijk proces wordt met name gedoeld op het beheer, met doelstellingen als het omvormen van het bos, verdichting van het groen, het streven naar meer onderbegroeiing en meer inheemse soorten. Het omvormen van het bos vindt plaats door natuurlijke verjonging, selectief kappen en aanplant van inheemse soorten. Deze omvorming en het streven naar meer inheemse soorten is een proces van vele jaren. Geleidelijk aan zullen er steeds meer loofbomen als inlandse eik op het terrein voorkomen.

4.1.5 Adviescommissie Toerisme en Recreatie

In het Streekplan is aangegeven, dat bestaande verblijfsrecreatiebedrijven en bestaande dagrecreatiepunten die in de Groene Hoofdstructuur (GHS) gelegen zijn en/of onderdeel uitmaken van de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel, zoals Bospark 't Wolfsven, zich ter plekke verder kunnen ontwikkelen en, als dat nodig is voor een kwaliteitsverbetering, in beperkte mate kunnen uitbreiden indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Dit laatste wordt door een onafhankelijke adviescommissie getoetst.

Het herontwikkelingsplan voor recreatiepark "Bospark 't Wolfsven" is in maart 2005 ter beoordeling aan de Adviescommissie Toerisme en Recreatie voorgelegd.

4.1.5.1 Advies Adviescommissie Toerisme en Recreatie

De adviescommissie heeft positief over de plannen geadviseerd. Naar de mening van de adviescommissie voldoet de huidige onderneming onvoldoende aan de eisen die nu en in de toekomst gesteld worden aan het aangeboden product, waardoor er sprake is van een onacceptabele structurele afname van bezetting en omzet. Het herontwikkelingsplan zet in op een vrijwel volledige hervestiging van het terrein in samenhang met het behoud en de verbetering van de kwaliteit van natuur- en landschapswaarden.

De koers die met de uitvoering van de plannen wordt ingezet moet leiden tot een product op 4-sterrenniveau en een gezonde exploitatie en het behoud van het recreatiebedrijf met een forse bedrijfseconomische groei voor de regio.

De commissie is van mening dat ondanks een beperkte vermindering van de draagkracht van het gebied er in het zuidelijk deel van het recreatiepark recreatiewoningen gebouwd mogen worden. Daar het gebied onderdeel uitmaakt van een landschapsecologische zone adviseert de commissie om aan de westzijde van het park een zone in te richten met de functie natuur. Het plannen van een nieuw ven aan de westzijde van het park beoordeelt de commissie daarom als positief. De commissie doet de suggestie om deze zone aan de noord- en zuidkant te verlengen. De twee natuurparels in het gebied dienen zodanig beheerd en ingericht te worden dat de ecologische waarden verbeterd worden. Bovendien is het van belang dat de gemeente aangeeft hoe zij invulling geeft aan de landschapsecologische zone en garanties geeft zodat er geen verdere aantasting plaatsvindt in de toch al verstaende landschapsecologische zone.

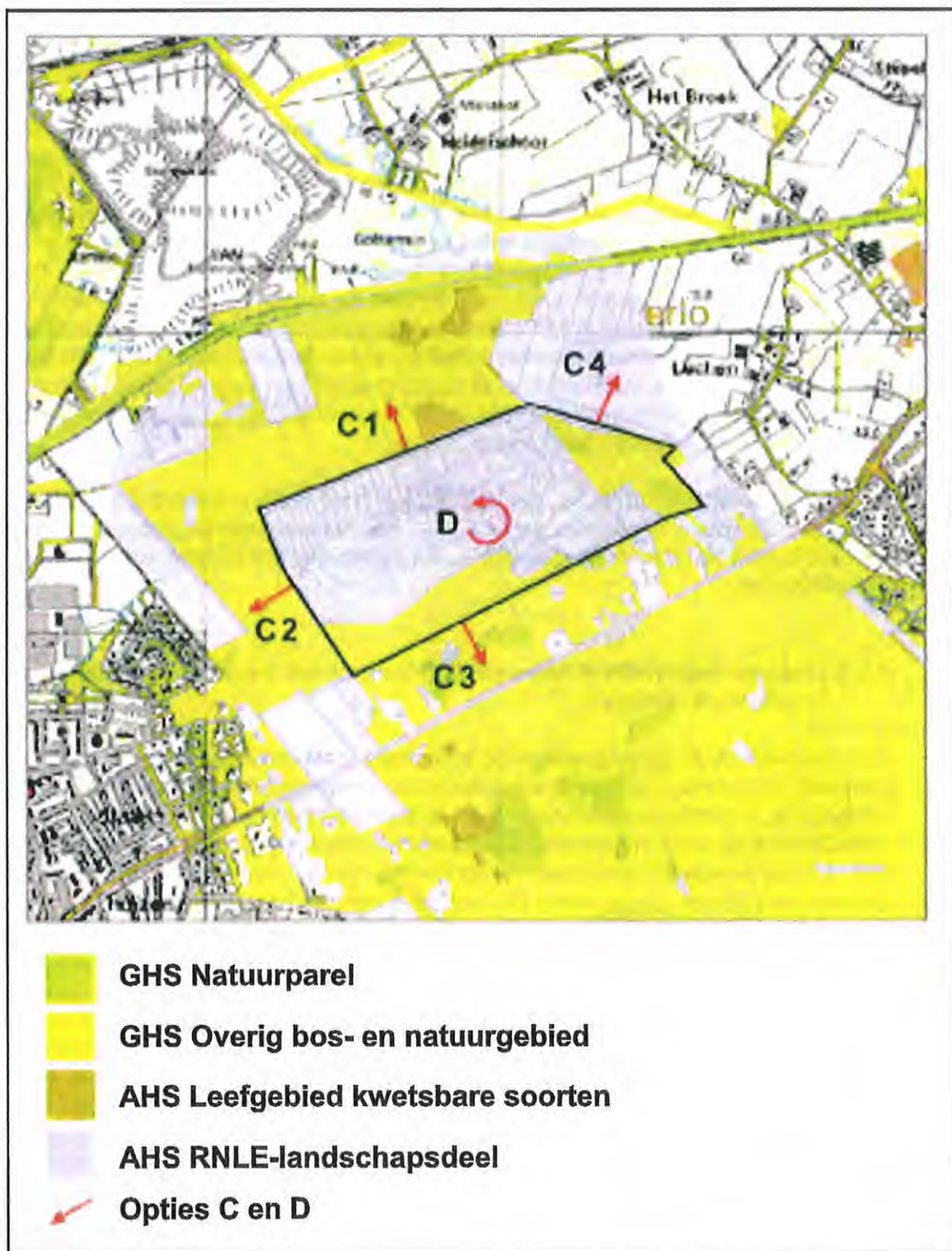
De commissie stelt uitdrukkelijk dat zij in haar advies geen antwoord geeft op de vraag of alternatieve locaties aanwezig zijn en hoe compensatie uitgevoerd dient te worden, omdat het beantwoorden van deze vragen niet tot de taak van de commissie behoort.

4.1.5.2 Reactie gemeente naar aanleiding van advies Adviescommissie Toerisme en Recreatie

Ten aanzien van de opmerking van de commissie, dat het recreatiepark onderdeel uitmaakt van een landschapsecologische zone, wordt opgemerkt dat dit niet meer het geval is. In het Streekplan 2002 is op de plankaart aan de oostzijde van het recreatiepark een landschapsecologische zone aangegeven, maar deze aanduiding is in het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant niet langer aangegeven. De landschapsecologische zone is in ingevolge deze plannen aan de noordkant van het Eindhovens Kanaal gelegen op ruime afstand van het onderhavige recreatiepark.

De suggestie van de commissie om de zone met het nieuwe ven aan de noord- en zuidkant te verlengen, wordt niet overgenomen. Aan de westkant van het recreatiepark, grenzend aan het onderhavige bestemmingsplangebied, is immers een bosgebied gelegen, welke tezamen met de binnen het recreatiepark gelegen natuurzone, voldoende breedte heeft om de gewenste natuur- en ecologische functie te kunnen vervullen.

Ten aanzien van de opmerking dat de twee natuurparels in het gebied zodanig beheerd en ingericht dienen te worden dat de ecologische waarden verbeterd worden, wordt opgemerkt dat in navolging op het advies van de Adviescommissie niet alleen het noordoostelijk maar ook het zuidoostelijk ven opgeknapt zal worden. Uitgangspunt is dat bij de bestaande vennen in het oosten, volgens de doelstelling voor natuurparels, gestreefd wordt naar maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.



Figuur 13 Alternatievenonderzoek

Bron: BTL Advies

Om de natuur- en landschapswaarde van de vennen te verbeteren wordt het noordelijk ven uitgebaggerd en wordt er meer ruimte gecreëerd rond het ven. De oeverszones krijgen op die manier de ruimte om zich te ontwikkelen tot oeverszones met een goed ontwikkelde oeversvegetatie (zoals bij de andere vennen). Bovendien zal er minder blad in het water vallen, wat ten goede komt aan de waterkwaliteit. Bij het zuidelijk ven wordt alleen de oever aan de noordzijde vrijgezet van beplanting. Bij de overige oeverszones van het zuidelijk ven wordt slechts op enkele plaatsen de beplanting in de oeverszone verwijderd. Hierdoor wordt voorkomen dat het gesloten karakter van deze oeverszones, doordat ze nauwelijks toegankelijk zijn voor recreanten, wordt verstoord.

Ten aanzien van de opmerking omtrent alternatieve locaties en compensatie wordt verwezen naar hetgeen hierna in paragraaf 4.1.6 en 4.1.7 is aangegeven.

4.1.6 Alternatievenonderzoek

In het Streekplan is aangegeven dat voor bestaande verblijfsrecreatiebedrijven en bestaande dagrecreatiepunten die in de GHS gelegen zijn en/of onderdeel uitmaken van de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel, geldt, dat deze zich ter plekke verder kunnen ontwikkelen en, als dat nodig is voor een kwaliteitsverbeterslag en onder een aantal voorwaarden, in beperkte mate kunnen uitbreiden. Voorwaarde daarbij is ondermeer dat alternatieve locaties buiten de GHS ontbreken.

Daar het Bospark een kwaliteitsverbeterslag wil doorvoeren, waarbij het aantal eenheden op het terrein niet zal toenemen, is door BTL Advies in 2007 derhalve een alternatievenonderzoek uitgevoerd. In het kader van dit onderzoek is een 7-tal opties onderzocht:

- A. Verplaatsing van het gehele park;
- B. Uitbreiding van het park buiten de bestaande parkgrenzen, niet grenzend aan het park;
- C. Uitbreiding van het park buiten de bestaande parkgrenzen, grenzend aan het park;
 - 1. in noordwesten grenzend aan het park;
 - 2. in westen grenzend aan het park;
 - 3. in zuiden grenzend aan het park;
 - 4. in noordoosten grenzend aan het park.
- D. Herstructurering van het park.

Ingevolge het onderzoek kunnen eigenlijk alleen de alternatieven C4 en D als mogelijke opties voor de gewenste kwaliteitsimpuls van het recreatiepark worden aangemerkt. Van deze alternatieven verdient optie D, herstructurering van het park, volgens het onderzoek nadrukkelijk de voorkeur boven optie C4, een uitbreiding van het park buiten de bestaande parkgrenzen in het gebied ten noordoosten van het park.

Middels het uitgevoerde onderzoek wordt aangetoond, dat er voor de noodzakelijke kwaliteitsverbeterslag van het recreatiepark Bospark 't Wolfsven geen geschikte alternatieve locaties zijn, welke buiten de GHS gelegen zijn. Voor een uitgebreide beschrijving van het onderzoek wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage, welke als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

4.1.7 Natuurcompensatie-onderzoek

De andere voorwaarde, welke in het Streekplan wordt verbonden aan de verdere ontwikkeling van bestaande verblijfsrecreatiebedrijven en bestaande dagrecreatiepunten die in de GHS gelegen zijn en/of onderdeel uitmaken van de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel, is, dat aantasting van natuur- en landschapswaarden zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, dient gecompenseerd te worden.

Door BTL Advies is in 2008 derhalve een natuurcompensatie-onderzoek uitgevoerd. In het kader van dit onderzoek is onderzocht of er sprake is van ruimtelijke ingrepen die leiden tot aantasting van:

- A. Actuele natuur- en landschapswaarden binnen GHS en AHS-landschap.
- B. Potentiële natuurwaarden binnen de GHS.
- C. Natuur- en landschappelijke waarden binnen gebieden die in vigerende bestemmingsplannen zijn bestemd als bos- of natuurgebied.

Uit het onderzoek blijkt dat er op het terrein van recreatiepark Bospark 't Wolfsven geen sprake is van aantasting van potentiële natuurwaarden binnen de GHS (B) of van aantasting van natuur- en landschappelijke waarden binnen gebieden die in vigerende bestemmingsplannen zijn bestemd als bos- of natuurgebied (C). Omdat door de herstructurering de oppervlakte van de bebouwing en verharding met ca. 1,8 ha. toeneemt ten opzichte van de huidige situatie, worden volgens het onderzoek wel actuele natuur- en landschapswaarden (A) aangetast. De aangetaste oppervlakte door verstoring c.q. versnippering in het zuidelijk deel van het terrein wordt gesteld op 3,9 ha. De fysieke compensatie, oftewel de te compenseren oppervlakte bedraagt zodoende 5,7 ha.. Op het park zullen echter ook de volgende milieugerende maatregelen worden uitgevoerd als onderdeel van het groenstructuurplan (zie par. 4.1.4).

Het toepassen van inheemse soorten:

Het groen op het park wordt verder omgevormd en aangeplant met meer inheemse soorten die passen in het omliggende landschap.

Het verbeteren van de bosstructuur:

Dankzij het bosbeheer dat toegepast gaat worden zal de diversiteit toenemen en wordt het groen vitaler en duurzamer. Verjonging, aanplant inheemse bomen en struiken, bestrijding van Amerikaanse vogelkers en het verbeteren van de onderbegroeiing zijn maar enkele voorbeelden die de bosstructuur zullen verbeteren. Dit bosbeheer maakt het park tevens aantrekkelijker voor flora en fauna.

De aanleg van een basisbiotoop van de heikikker:

Een gebied in het noordwesten van het terrein wordt ingericht als basisbiotoop voor de heikikker. Dit nieuwe ven met omliggend groen biedt ook kansen voor andere diër- en plantensoorten zoals andere amfibieën en struweelvogels. Het krijgt de kans zich te ontwikkelen tot een gebied met een hoge natuurwaarde.

Herstellen natuurparels:

Twee natuurparels in de vorm van bestaande vennen aan de oostzijde van het recreatiepark worden opgeknapt, zodat deze een natuurfunctie kunnen blijven vervullen en in natuurwaarde stijgen.

Verbreden en verdichten van de randen rond het park:

De bosranden van het park worden verbreed en verdicht. Dit biedt broed- en schuilmogelijkheden voor verschillende diersoorten.

Rekening houden met bestaand reliëf en aanwezig groen bij inpassing recreatie-eenheden:

De recreatie-eenheden worden ingepast in de bestaande landschapsstructuur en er wordt rekening gehouden met het reliëf en het aanwezige groen. Een chalet kan net iets verschoven worden om daarmee een grote, gezonde boom te behouden.

Middels het uitgevoerde onderzoek wordt aangetoond dat de fysieke compensatie na mitigerende maatregelen en met kwaliteitstoetslag uiteindelijk 3,33 ha. bedraagt. Hieruit volgt de conclusie dat er voor de noodzakelijke kwaliteitsverbeterslag van het recreatiepark Bospark 't Wolfsven niet voldoende mitigerende maatregelen worden genomen om aantasting van natuur- en landschapswaarden geheel te voorkomen en dat derhalve compensatie plaats zal vinden op een nader te bepalen locatie binnen de gemeente (zie figuur 13). Voor een uitgebreide beschrijving van het onderzoek wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage, welke als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de voorgestane herontwikkeling van het recreatiepark "Bospark 't Wolfsven".

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening geformuleerde uitgangspunten. De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Uit het oogpunt van uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestemmingsmethodiek, welke in de gemeente Geldrop-Mierlo gebruikelijk is. Het onderhavige bestemmingsplan is als IMRO-gecodeerd bestemmingsplan ontworpen.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Natuur en Bos

De randen van het recreatiepark, de bestaande vennen aan de oostzijde van het recreatiepark, welke als natuurparels zijn aangemerkt, en het ven aan de westzijde van het recreatiepark, welke als basisbiotoop voor de heikikker en andere amfibie-soorten zal worden ingericht, zijn bestemd tot "Natuur en Bos". Het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en de bescherming van de vennen voor afhankelijke natuurwaarden, staan binnen deze gebieden voorop. Het realiseren van gebouwen is binnen deze bestemming dan ook niet toegestaan. Om natuur- en landschapswaarden te beschermen is voor een aantal werken en werkzaamheden binnen deze bestemming een aanlegvergunning noodzakelijk.

Recreatiewoningen en Bos

Het zuidelijk en oostelijk deel van het recreatiepark, welke in het Streekplan respectievelijk het Natuurgebiedsplan, als Groene Hoofdstructuur zijn aangeduid, zijn bestemd tot "Recreatiewoningen en Bos". Naast het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos wordt binnen deze bestemming ruimte geboden voor het realiseren van maximaal 317 recreatiewoningen en 36 chalets (zie tabel 2) met bijbehorende bijgebouwen en gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen. De bebouwing is in de voorschriften daarbij gebonden aan maximale maten voor wat betreft de inhoud, oppervlakten, goot- en nokhoogten. Tevens is per grootte aangegeven hoeveel recreatiewoningen gerealiseerd mogen worden.

Ook is bepaald dat de grotere recreatiewoningen met een oppervlakte groter dan 75 m² en een inhoud groter dan 450 m³, uitsluitend op het zuidelijke deel, op de plankkaart aangeduid met (II), van de bestemming gerealiseerd mogen worden.

Om naar de toekomst toe enige flexibiliteit te kunnen waarborgen, is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om het aantal recreatiewoningen en chalets binnen deze bestemming met maximaal 2% te verhogen. Voorwaarde voor toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid is ondermeer dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van natuur- en landschapswaarden. Om deze waarden alsmede de archeologische waarden te beschermen is tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Zo kan, middels het opgenomen aanlegvergunningstelsel, de gemeente ondermeer toezicht houden op het vellen van bomen. Voor het behoud van de natuur- en landschapswaarden is dit belangrijk, omdat volgens de Boswet geen meldingsplicht geldt voor het kappen van bossen en houtopstanden, wanneer er een recreatiebestemming aan gronden wordt toegekend.

Verblijfsrecreatie en Bos

Het overige deel van het recreatiepark rondom de centrale zone is bestemd tot "Verblijfsrecreatie en Bos". Binnen deze bestemming wordt ruimte geboden voor het realiseren van maximaal 214 chalets, 250 stacaravans (jaarplaatsen) en 250 kampeermiddelen (toeristische kampeerplaatsen) met de daarbij behorende bijgebouwen en gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen. Ook bij kampeermiddelen wordt daarbij de ruimte geboden voor het realiseren van bijgebouwen, om in te kunnen spelen op de toenemende vraag naar gebouwde sanitaire voorzieningen op de eigen kampeerplaats. Ook het bos en groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming positief bestemd. De bebouwing is in de voorschriften daarbij gebonden aan maximale maten voor wat betreft de inhoud, oppervlakten, goot- en nokhoogten. Om naar de toekomst toe enige flexibiliteit te kunnen waarborgen, is ook binnen deze bestemming een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om het aantal chalets, stacaravans en plaatsen voor kampeermiddelen binnen deze bestemming met maximaal 2% te vergroten. Dit, eveneens onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van natuur- en landschapswaarden. Om deze waarden te beschermen is ook binnen deze bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Binnen het aanlegvergunningstelsel is eveneens opgenomen dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Indien de kans bestaat dat archeologische resten aangetast zullen worden, dient middels een aanvullend archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat deze waarden niet aanwezig zijn. Binnen deze bestemming is het realiseren van grotere recreatiewoningen niet mogelijk.

Centrale voorzieningen en Dagrecreatie

Het centrale deel van het recreatiepark, het deel waar de centrale en gemeenschappelijke voorzieningen en de zwam-, roel- en visvennen gelegen zijn, is bestemd tot "Centrale voorzieningen en Dagrecreatie". Deze gebieden mogen een functie vervullen voor dag- en extensieve recreatie. Behoudens groepsaccommodaties, zijn verblijfsrecreatieve onderkomens binnen deze bestemming echter niet toegestaan. De bestaande vennen zijn uiteraard wel positief bestemd. Ook gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen zijn positief bestemd.

Van de 5 bestaande dienstwoningen zijn in dit bestemmingsplan 3 dienstwoningen positief bestemd. De overige 2 dienstwoningen zullen op termijn geamoveerd worden. Op de plankkaart zijn deze aangeduid. De bebouwing is voor wat betreft oppervlakten en goot- en nokhoogten aan maxima gebonden. Om een 4 sterrenrecreatiepark te kunnen realiseren is daarbij aan gemeenschappelijke verblijfs- en recreatieve voorzieningen, zoals een receptie, winkel, een overdekt zwembad, horeca- en sportvoorzieningen e.d., een oppervlakte nodig van maximaal 6.000 m². Dit oppervlak bedraagt echter nog geen 1% van het totale oppervlak van het park. Om de bestaande vennen en bomen te beschermen is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden VV

De centrale toegang en de centrale parkeervoorzieningen zijn bestemd tot "Verkeers- en verblijfsdoeleinden VV". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gerealiseerd.

Gebruiksbepalingen

In de voorschriften is bepaald dat de gronden en bouwwerken binnen het recreatiepark alleen gebruikt mogen worden overeenkomstig de bestemming. Als strijdig gebruik wordt in iedere geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing voor permanent verblijf en/of voor woondoeleinden. Dit, uiteraard met uitzondering van de dienstwoningen. Ook het gebruik van groeps- en familiesaccommodatie, recreatiewoningen, stacaravans en/of kampeermiddelen als hoofdwoonverblijf is niet toegestaan. Tenslotte mogen gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ook niet gebruikt worden ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie. Binnen het prostitutiebeleid, wat in de gemeente Geldrop-Mierlo in voorbereiding is, zal aan dergelijke voorzieningen alleen een vergunning worden verleend in het Heuvelcarré in Geldrop.

Handhavingsbeleid

Het doel van het handhavingsbeleid is, door het systematisch en planmatig te inspecteren en te handhaven, een positieve en duurzame uitstraling te bereiken op het leefmilieu in wijken en buurten. Voor de geloofwaardigheid van het bestuur is het noodzakelijk dat er wordt toegezien op de handhaving van uitgevaardigde regels. Gemeenten hebben hiervoor de volgende instrumenten tot hun beschikking:

- overleg met de overtreder;
- de publiekrechtelijke aanpak (legalisatie achteraf, het toepassen van bestuursdwang, het opleggen van een dwangsom);
- de privaatrechtelijke aanpak;
- de strafrechtelijke aanpak;
- gedogen

De doelen van het handhavingsbeleid zoals gekozen in Geldrop-Mierlo zijn:

- toezicht op de realisering van de doelstellingen op het vlak van ruimtelijke ordening, vastgelegd in bestemmingsplannen en kwaliteitsplannen;
- toezicht op de realisatie van de in de Woningwet genoemde doelstellingen;
- toezicht op de uitvoering van gemeentelijke regelgeving;
- het zodanig omgaan met de regelgeving dat vergunningverlening en handhaving niet ernstig gehinderd worden door precedënten.

6. RANDVOORWAARDEN / BEPERKINGEN

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is een negental milieukundige aspecten nader onderzocht, te weten:

1. Geluid
2. Bodem
3. Hinder van bedrijven
4. Externe veiligheid
5. Kabels en leidingen
6. Luchtkwaliteit
7. Waterhuishoudkundige aspecten
8. Natuuraspecten
9. Archeologie- en cultuurhistorie

Op deze negen aspecten zal hierna nader worden ingegaan.

6.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Wanneer er sprake is van een hogere geluidbelasting dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeursgrenswaarden en aangetoond kan worden, dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidbelasting te verlagen, dient een ontheffing te zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van recreatiewoningen. aangezien er geen mogelijkheden geboden worden voor permanent verblijf, worden dergelijke woningen niet als geluidgevoelige bebouwing in aangemerkt. Een akoestisch onderzoek voor de recreatiewoningen is derhalve niet noodzakelijk.

Binnen het recreatiepark is een aantal dienstwoningen aanwezig. Dergelijke woningen worden wel als geluidgevoelige bebouwing aangemerkt. Daar het bestaande dienstwoningen betreft, welke op de huidige locatie binnen het park behouden zullen blijven, is ook voor deze woningen een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

6.2 Bodem

In 2004 is door Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. een drietal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd.

Uit het verkennend bodemonderzoek, dat in juni 2004 is uitgevoerd voor het gedeelte van het recreatiepark waar op dit moment recreatiewoningen staan, blijkt dat de top- en onderlaag van de bodem ter plaatse niet verontreinigd zijn. Het grondwater is ter plaatse licht en matig verontreinigd met enkele zware metalen. Milieuhygiënisch gezien zijn er echter geen bezwaren voor uitbreiding van het aantal recreatiewoningen.

Uit het verkennend bodemonderzoek, dat in de periode juni-augustus 2004 is uitgevoerd voor het gedeelte van het recreatiepark aan de noord- en oostzijde van de centrale zone blijkt dat de toplaag plaatselijk licht verontreinigd is. De onderlaag is niet verontreinigd. In het grondwater zijn plaatselijk lichte tot sterke verontreinigingen met enkele zware metalen aangetroffen. De aangetroffen zinkverontreiniging nabij de kiosk kan niet als geval van ernstige, saneringsplichtige bodemverontreiniging worden aangemerkt. Indien er nieuwbouwwerkzaamheden plaatsvinden nabij de kiosk wordt aanbevolen deze puntverontreiniging separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker. Ten aanzien van de aangetroffen grondwaterverontreiniging wordt aangegeven dat er, gelet op de diepte en de geringe mobiliteit van de zware metalen, geen actuele risico's zijn voor mens, plant of dier. Indien er werkzaamheden zullen plaatsvinden waarbij bemaling van het grondwater noodzakelijk is, dient voor het lozen hiervan wel rekening gehouden te worden met extra te treffen (zuiverings)voorzieningen. Milieuhygiënisch gezien zijn er echter geen bezwaren voor toekomstig nieuwbouw in de onderzochte gebieden.

Uit het verkennend bodemonderzoek, dat in december 2004 is uitgevoerd voor het gedeelte van het recreatiepark aan de zuidzijde van de centrale zone, blijkt dat de top- en onderlaag van de bodem ter plaatse niet verontreinigd zijn. Het grondwater is ter plaatse licht tot sterk verontreinigd met enkele zware metalen. Milieuhygiënisch gezien zijn er echter geen bezwaren voor het realiseren van nieuwe chalets in dit gebied.

6.3 Hinder van bedrijven

Een recreatiepark dient te worden aangemerkt als een stankgevoelig object. In de directe omgeving van het recreatiepark vinden echter geen agrarische bedrijfsactiviteiten plaats, waarvan de stankcirkels reiken tot in het plangebied.

Ook voor andere bedrijfsactiviteiten geldt dat er geen externe hindercirkels over het recreatiepark gelegen zijn.

Ingevolge de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G., waarin informatie wordt gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen, dient een recreatiepark aangemerkt te worden als milieucategorie 3-activiteit. Aanbevolen wordt daarbij om een afstand van ten minste 50 meter in acht te nemen tot omliggende woonbebouwing, om hinder voor de woonomgeving te voorkomen.

De afstand tussen de bestaande grenzen van het recreatiepark en omliggende woonbebouwing is op een aantal locaties kleiner dan 50 meter. Het betreft de woningen Spechtlaan 2 (ca. 40 meter), Geldropseweg (ca. 40 meter), Fazantlaan 17 (ca. 20 meter), Eksterlaan 10 (ca. 25 meter), Eksterlaan 22 (ca. 3 meter) en Nachtegaallaan 8, 10 en 12 (ca. 30 meter). De delen van het recreatiepark welke liggen binnen de afstand van 50 meter vanaf deze bestaande woningen zijn echter als "Natuur en Bos" bestemd. Verblijfsrecreatieve activiteiten op het recreatiepark vinden pas buiten de 50 meterzone plaats. Daar er bovendien sprake is van een bestaande situatie en de voorgestane herinrichting van het recreatiepark plaatsvindt binnen de bestaande parkgrenzen, zal er van (een toename van) eventuele hinder voor dit beperkte aantal woningen derhalve geen sprake zijn.

8.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Aangezien over het spoor maar ook over een weg gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd is het bekijken ervan zinvol. De afstand van het recreatiepark tot het spoor Helmond-Eindhoven bedraagt ca. 1300 meter en de afstand tot de N614 tot het recreatiepark is ca. 350 meter.

Omdat er over het spoor vrijwel altijd gevaarlijke stoffen worden vervoerd is door de veiligheidsregio (voorheen: regionale brandweer) voor het gehele spoorwegenet in de regio een risico-inventarisatie gemaakt die geresulteerd heeft in een kaart waarop risicocontouren (PR) aangegeven staan. Effectafstanden zijn niet bepaald omdat transport over het spoor geen stationaire inrichting is. Uit de kaart blijkt dat het plangebied buiten de risicocontour is gelegen.

Binnen de gemeente zijn geen routes met betrekking tot gevaarlijke stoffen gelegen. De N614 is dus geen route waarover gevaarlijke stoffen moeten worden getransporteerd. Omdat ook de grens van het recreatiepark niet wijzigt in zuidelijke richting (richting N614) is het bepalen van risicocontouren (Pr) of effectafstanden (Gr) niet noodzakelijk.

In de directe omgeving van het park vinden bovendien geen (bedrijfs)activiteiten plaats met betrekking tot de productie en/of verwerking van gevaarlijke stoffen.

Ook op het recreatiepark zelf vindt als hoofdactiviteit uiteraard geen productie, behandeling en/of vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit wil niet zeggen dat er in het geheel geen gevaarlijke stoffen gebruikt zullen worden. Te denken valt bijvoorbeeld aan gas in de vorm van gasleidingen voor verwarming, voedselbereiding e.d. en chloor ten behoeve van het zwembad. Ook bij de realisatie van het recreatiepark kan het gebruik van gevaarlijke stoffen bij de bouw niet voorkomen worden. Het betreft hier echter normaal gebruik, waarbij geen verhoogd risico voor personen aanwezig zal zijn.

Bij de nadere uitwerking en realisatie van het herinrichtingsplan zullen mede in het kader van de vergunningverlening, de gebruikelijke veiligheidsaspecten nadere aandacht krijgen, teneinde het groepsrisico te beperken. Te denken valt daarbij aan het waarborgen van de toegang tot het park voor bijvoorbeeld brandweer en ambulance in het kader van calamiteiten alsmede veiligheidswaarborgen in het kader van de bouw alsook het uiteindelijke gebruik.

6.5 Kabels en leidingen

Aan de noord- en oostzijde van het recreatiepark zijn twee rioolwatertransportleidingen gelegen. Beide leidingen liggen echter ruim buiten het recreatiepark en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgestane herontwikkeling van het recreatiepark.

In of in de nabijheid van het recreatiepark zijn verder geen hoofdtransportkabels, hoofdtransportleidingen en/of straatpaden gelegen, welke een belemmering zouden kunnen vormen. Op het recreatiepark zijn wel "gewone" kabels en leidingen gelegen. Het is niet onderkenbaar dat een aantal van deze kabels en leidingen als gevolg van de voorgestane herontwikkelingen aangepast zal moeten worden. Hierover zullen met de betrokken nutsbedrijven afspraken worden gemaakt.

6.6 Luchtkwaliteit

Bij plannen voor wonen, scholen, recreatie, kantoren, voorzieningen e.d. in de nabijheid van weginfrastructuur is het uitgangspunt dat in 2010 voldaan dient te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zoals weergegeven in het Besluit luchtkwaliteit.

De verkeersintensiteit op de bestaande alsook nieuw aan te leggen wegen op het recreatiepark is dermate gering, dat zondermeer aan de normen voor stikstofdioxide van het Besluit luchtkwaliteit voldaan zal worden. Het onderhavige bestemmingsplan behelst voorts de herinrichting van een reeds bestaand recreatiepark, waarbij uitsluitend een interne verschuiving van verschillende vormen van verblijfsrecreatie zal plaatsvinden. Van een structurele toename van het aantal verkeersbewegingen en derhalve de uitstoot van stikstofdioxide zal ten opzichte van de bestaande situatie dan ook geen sprake zijn.

Verwacht mag worden dat op dit moment de normen voor fijn stof reeds overschreden zullen worden. Dit blijkt namelijk in de gehele regio en ook landelijk het geval te zijn. De oorzaak hiervan is gelegen in de hoge achtergrondconcentratie, een probleem wat in heel Nederland aanwezig is en buiten de gemeentelijke invloed valt. Het rijk en/of provincie dienen hiertoe beleid te ontwikkelen en een oplossing te vinden. Omdat, zoals is aangegeven, van een structurele toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie geen sprake zal zijn, zullen de voorgestane planontwikkelingen de huidige situatie echter niet verder negatief beïnvloeden.

6.7 Waterhuishoudkundige aspecten

Het onderhavige recreatiepark is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- en/of waterwingsgebied.

Binnen het recreatiepark is in de huidige situatie een aantal vennen gelegen. Deze bestaande vennen zullen behouden blijven en binnen het herontwikkelingsplan geïntegreerd worden. De bestaande vennen op het park staan niet in verbandingen met waterlopen in de omgeving.

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverhardingen, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent.

Uitgangspunt bij de herontwikkeling van het onderhavige recreatiepark is dat uitsluitend het huishoudelijk afvalwater middels een rioleringsstelsel zal worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het schone regenwater, wat valt op de daken van de recreatiewoningen en de verhardingen zal of direct geïnfiltreerd worden in de bodem of via een afzonderlijk regenwaterriool worden afgevoerd naar de op het park aanwezige vennen. Het gebied biedt goede mogelijkheden voor de opvang en infiltratie van regenwater. Infiltratie is mogelijk, gezien de huidige ervaringen hiermee op het park. De vennen kunnen daarbij dienen als buffer voor de opvang van regenwater.

In het kader van de concrete realisatie van het herinrichtingsplan zal een en ander nader worden onderzocht en, in overleg met het Waterschap, nader worden uitgewerkt en gedimensioneerd. Daarbij dient te worden opgemerkt dat, wanneer daarbij nieuwe vennen worden gerealiseerd, voor deze vennen, wanneer deze in de Groene Hoofdstructuur zijn gedacht, ingevolge het Streekplan een ontgrondingsvergunning bij de Provincie Noord-Brabant dient te worden aangevraagd. Deze vergunning dient verleend te zijn voordat met de uitvoering van de werkzaamheden wordt begonnen.

Bij het ontwerp van woningen en wegen dient middels bronmaatregelen het ontstaan van verontreinigingsbronnen van te infiltreren en te bergen regenwater zoveel mogelijk te worden beperkt. Infiltratie en retentie van regenwater van wegen is dan ook uitsluitend toegestaan, wanneer de verkeersintensiteit op deze wegen lager is dan 1000 motorvoertuigen per etmaal. Op het onderhavige recreatiepark kan aan deze voorwaarde worden voldaan. Bij het ontwerp van de recreatiewoningen mogen voorts geen uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, zink en koper, voor de daken, dakgoten en hemelwaterafvoeren worden toegepast. Voor deze materialen dienen alternatieve, niet uitlopende bouwmaterialen te worden gebruikt danwel dient een coating te worden toegepast.

Het is tevens niet toegestaan verharde oppervlakten (wegen, opritten en terrassen) te gebruiken als autowasplaatsen en ook het gebruik van schadelijke onkruidbestrijdingsmiddelen is verboden.

In het kader van het vooroverleg is ten behoeve van de watertoets overleg gevoerd met de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel, om te bezien of deze kunnen instemmen met het voorgestane principe van de afkoppeling en infiltratie/retentie van regenwater op het recreatiepark. Beide overheden hebben positief gereageerd. Het Waterschap De Dommel heeft daarbij in het kader van haar reactie aangegeven op de hoogte te willen worden gehouden van de verdere invulling van het plan. Het Waterschap heeft er tevens op gewezen dat voor werken en werkzaamheden aan bestaande en/of nieuwe waterpartijen een ontheffing in het kader van het Keur oppervlaktewateren noodzakelijk is.

5.8 Natuuraspecten

Het onderhavige plangebied maakt geen deel uit van een gebied, wat in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn als beschermingsgebied is aangemerkt.

In de vigerende Flora- en faunawet (25 mei 1998) welke per 1 april 2002 is vastgesteld, staat in artikel 1 Vm 18 beschreven dat de verstoring van beschermde inheemse plant- en diersoorten verboden is. Voor het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen, waaronder ook de ingrepen voor het ontwikkelen van Bospark 't Wolfsven, verplicht de Flora- en faunawet de bestaande natuurwaarden in kaart te brengen en indien nodig passende maatregelen te treffen voor het beschermen en instandhouden van bij wet beschermde soorten.

Derhalve is door BTL Advies in 2008 een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, wat als afzonderlijke bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Dit onderzoek bestond uit een bron- en literatuurstudie en een biotoepoets. Het doel van dit Flora- en faunaonderzoek is het onderzoeken en rapporteren van het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten en andere natuurwaarden in het plangebied. Van voorkomende beschermde soorten is geschat of de soort of populatie schade ondervindt van de activiteit. Op basis van beide aspecten samen is de afweging gemaakt of het wel of niet nodig is een ontheffing aan te vragen voor artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Consequenties in het kader van de Flora- en faunawet

Bij de uitvoering van toekomstige activiteiten in het plangebied ten behoeve van de herinrichting van Bospark 't Wolfsven kunnen beschermde soorten uit de soortgroepen planten, zoogdieren, vogels en amfibieën (zie tabel 1) schade ondervinden. Voor de uitvoering van de activiteiten zou voorheen een ontheffing moeten worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet, artikel 75, vierde lid, onderdeel C, 'Ontheffing voor ruimtelijke ingrepen'.

Tabel 1 Mogelijk voorkomende overig en streng beschermde soorten op Bospark 't Wolfsven

soort	beschermingsstatus
gewone dwergvleermuis	streng
rosse vleermuis	streng
watervleermuis	streng
ektroorn	overig
gevlekte orctis	overig
broedvogels	overig

Het merendeel van de in het plangebied mogelijk aanwezige zoogdiersoorten zijn opgenomen in de soortenlijst van de algemeen beschermde soorten. Voor algemeen beschermde soorten is geen ontheffing nodig. In het plangebied komt verder de eekhoorn voor. Dit is een overig beschermde soort. Dit betekent dat voor deze soort een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is wanneer nestplaatsen worden vernietigd. Wanneer nestplaatsen niet worden vernietigd is geen ontheffing nodig.

De mogelijke aanwezige amfibieën als gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander profiteren allen van het netwerk van vennen en waterpartijen in het plangebied en omgeving. Het bos biedt bescherming en plaatsen voor de winterslaap. De in de vennen aangetroffen amfibieën zijn algemeen beschermd. Hiervoor is geen ontheffing nodig. Bovendien worden alleen in het noordoostelijke en zuidoostelijke ven werkzaamheden uitgevoerd. Door de aanwezigheid van eenden en veel bladnval is het noordoostelijke ven op dit moment ongeschikt voor amfibieën. Ook in het zuidoostelijke ven zijn geen amfibieën aangetroffen. Mogelijk is dit ven in de huidige situatie te zuur voor de ontwikkeling van larven.

Uit de voorstudie is bovendien gebleken dat de streng beschermde heikikker niet voor komt op het terrein, hoewel op het park wel geschikte biotoop, bestaande uit vochtige heide en vennen, aanwezig is. De heikikker komt voor in de omgeving van het plangebied, zo blijkt uit een opname uit 1992 dat de heikikker is waargenomen in het Lisven, ten zuiden van de Geldropseweg. Met extra inspanning zou het plangebied geschikt gemaakt kunnen worden voor de heikikker, zodat de leefgebieden van de nu reeds aanwezige populaties worden uitgebreid en verstevigd.

Op basis van het literatuuronderzoek komen op 't Wolfsvan mogelijk drie streng beschermde vleermuissoorten voor. De gewone dwergvleermuis komt naar alle waarschijnlijkheid in de recreatiewoningen op het Bospark voor. De recreatiewoningen die in een eerder stadium zijn gesloopt, zijn door een ecoloog gecontroleerd op vleermuisenverblijven. Deze werden niet aangetroffen. De chalets op het park zijn slechts gerenoveerd. Hierbij is het dak en de dakrand, waar vleermuisen hun mogelijke verblijfplaats en mogelijke invlegopeningen hebben, gehandhaafd, waardoor zij hiervan geen schade hebben ondervonden. Omdat verder geen recreatiewoningen of chalets worden afgebroken, zal deze soort geen schade van de activiteiten ondervinden.

De rosse vleermuis komt mogelijk voor. Deze soort kan gebruik maken van spechtengaten in eiken en beuken. Ook voor de watervleermuis is geschikte biotoop aanwezig. Deze soort verblijft mogelijk in holle bomen in het zuidelijk bosgebied. Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten vallen onder de categorie streng beschermde soorten. Voor deze categorie blijft een ontheffing nodig. Voor het verstoren van dieren die alleen in het gebied voedsel zoeken (foerageren) wordt geen ontheffing aangevraagd. Voor de rosse en de watervleermuis is mogelijk een ontheffing nodig in het kader van de Flora- en faunawet. Een aanvullend onderzoek naar vleermuisen kan een beter beeld geven over de verspreiding van vleermuisen op Bospark 't Wolfsvan en mogelijk de aanwezigheid van deze soorten uitsluiten of bevestigen. Aanvullend onderzoek dient uit te wijzen of in de bomen in het zuidelijk deel boomkruisende vleermuisen verblijven.

Nadat bekend is of en zo ja in welke bomen zich vleermuizenverblijven bevinden kunnen deze bomen worden gehandhaafd. Indien het niet mogelijk is deze bomen te handhaven wordt alsnog ontheffing aangevraagd.

De brede wespenorchis is een algemene soort in bosgebieden in Noord-Brabant. Aan de noordrand van Bospark 't Wolfsven en in het centrale deel is deze soort aangetroffen en waarschijnlijk komt hij ook voor in het zuidelijke bosgebied van het park. Aangezien dit een algemeen beschermde soort is, is een ontheffing voor deze soort niet nodig.

Voor de gevlekte orchis is, als overig beschermde soort, wel een ontheffing vereist. Deze soort komt alleen in oeverbegroeiingen langs vennen voor. In het noordelijke ven is geen oeverbegroeiing aanwezig, waardoor deze soort niet aangetast wordt door de geplande werkzaamheden. Een ontheffing is dan ook niet nodig. In het zuidelijk ven daarentegen is wel sprake van oeverbegroeiing. Hier geldt dat voor aanvang van de werkzaamheden gecontroleerd moet worden of de gevlekte orchis hier groeit. Als dit het geval is, is voor de werkzaamheden aan dit ven een ontheffing nodig. Verwachting is dat deze verkregen zal worden, daar de werkzaamheden plaatsvinden in het kader van natuurontwikkeling (zie par. 3.1.2). Door het vrijzetten van deze oeverzones van beplanting, vormen deze oeverzones een geschiktere blootop voor deze orchidee.

Op Bospark 't Wolfsven komen meerdere vogelsoorten voor. Alle vogels zijn overig beschermde soorten. Voor vogels geldt dat, wanneer in gebruik zijnde nesten worden aangetroffen, rond deze nesten een rustzone geldt waarbinnen geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. De werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd wanneer de vogels hun nesten weer hebben verlaten, nadat het broedsel is afgerond of de jongen zijn grootgebracht. Wel moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van holenbroeders. Wanneer vaste verblijfplaatsen van holenbroeders als specht worden aangetroffen, is mogelijk wel een ontheffing nodig.

Conclusies en aanbevelingen

In de literatuur en tijdens de biotooptoets zijn voor Bospark 't Wolfsven enkele beschermde soorten vastgesteld. Het betreft hier de algemeen beschermde brede wespenorchis en larven van de gewone pad en enkele algemeen beschermde zoogdiersoorten. Op het terrein van 't Wolfsven zijn verder de gevlekte orchis, eekhoorn en enkele broedvogels aangetroffen. Daarnaast komen in het zuidelijk deel van het terrein mogelijk enkele streng beschermde vleermuissoorten voor.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek mag geconcludeerd worden dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen te verwachten zijn voor de geplande ontwikkelingen op Bospark 't Wolfsven.



Cultuurhistorische Waardenkaart
Bospark 't Wolfsven



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

- Eendenkooi
- Molenbictoop
- Schootsveld
- ◆ Zichtrelatie

Archeologische Monumenten



Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Figuur 14 Cultuurhistorische Waardenkaart 2005

Bron: Provincie Noord-Brabant

6.9 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn.

Archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van 2005 is aan het plangebied een hoge of middelhoge archeologische waarde toegekend. Door BILAN is derhalve in 2005 een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Uit het bureauonderzoek blijkt dat binnen of langs de randen van de deelgebieden in het verleden vindplaatsen zijn aangetroffen uit de steentijden en/of de late prehistorie. In de boringen werden evenwel geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het plangebied. Door de voorgeschreven onderzoeksmethodiek is het bijna onmogelijk om steentijdvindplaatsen en grafvelden op te sporen.

Omdat ARCHIS-waarnemingsnr. 30222 gelegen is in een zone met sterk verstoord bodemprofiel en ARCHIS-waarnemingsnr. 30228 buiten het plangebied ligt beveelt BILAN geen vervolgonderzoek aan voor de deelgebieden 2 en 3. Wel zal bij bodemingrepen de Monumentenwet¹⁴ van kracht zijn, die stipuleert dat archeologische vondsten of structuren binnen drie dagen aan de bevoegde instanties moeten worden gemeld. In deelgebied 1 wordt door BILAN een proefsleuf aanbevolen parallel met de zuidoostgrens om na te gaan of zich binnen het plangebied een grafveld bevindt waarop ARCHIS-waarnemingsnr. 30228 gebaseerd is. Dit vervolgonderzoek dient afgestemd te worden op de toekomstige planvorming. Dit vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden op basis van een door het bevoegd gezag te accorderen Programma van Eisen.

In de zone waarvoor proefsleuvenonderzoek wordt aanbevolen zullen chalets of stacaravans worden geplaatst ter vervanging van de bestaande chalets. Er is derhalve sprake van vervangende nieuwbouw. Bovendien worden de chalets zonder diepe fundering op het maaiveld geplaatst. De verstoringen zullen derhalve niet dieper reiken dan 40 cm -m.v. Tevens zal een aantal nutsvoorzieningen worden aangelegd ter vervanging van de bestaande voorzieningen. Ook hier zal gebruik gemaakt worden van de bestaande tracés, waardoor verdere verstoring van de bodem voorkomen zal worden. Het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek is derhalve vooralsnog niet noodzakelijk.

Indien blijkt dat er werkzaamheden plaats zullen vinden die de bodem dermate verstoren dat er een kans bestaat dat er archeologische resten verstoord zullen worden, dient het archeologisch vervolgonderzoek door middel van proefsleuven alsnog te worden uitgevoerd. De kosten voor deze onderzoeken zijn voor rekening van de eigenaar van het recreatiepark.



Figuur 15 Archeologisch onderzoek

Bron: BILAN

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van 2005 is het bestaande pad aan de noord- en oostzijde van het recreatiepark als lijnvormig element met een redelijke hoge historische geografie aangemerkt.

Buiten het recreatiepark, aan de zuidzijde van het kanaal, is een deel van het bosgebied als historische groenstructuur aangegeven. Ook het kanaal zelf is als historische groenstructuur aangemerkt. In of in de directe nabijheid van het recreatiepark zijn geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of panden, welke op de Cultuurhistorische Waardenkaart als historische bouwkunst zijn aangemerkt, aanwezig.

6.10 Radarverstoringsgebied

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, dient binnen een zone van 15 nautische mijl (=27,8 km), gemeten vanaf de positie van de radar, voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring plaatsvindt.

Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 21 september 2005 gedurende een periode van 4 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Daarnaast heeft op 11 oktober 2005 een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. Belanghebbenden zijn hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling opmerkingen te maken ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan.

7.2 Resultaten inspraak

Het verslag van de inspraak is als bijlage aan het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd. De in het kader van de inspraak gemaakte opmerkingen hebben voor het College van Burgemeester en Wethouders geen aanleiding gevormd om het bestemmingsplan aan te passen.

7.3 Vooroverleg

In het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) hoofdstuk 4 "Gemeentelijk planologisch beleid", zijn in artikel 10 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

7.4 Resultaten vooroverleg

Er is een reactie gegeven door de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen van de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel, de Gasunie, de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en Rijkswaterstaat. Deze vooroverlegreacties zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De Gasunie, de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en Rijkswaterstaat hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerp-bestemmingsplan. De reacties van de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen van de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel hebben echter aanleiding gevormd om het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen.

Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen van de Provincie Noord-Brabant
De commissie geeft aan het wenselijk te achten dat zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk geregeld wordt dat de recreatiewoningen niet permanent verhuurd worden.

De voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan sluiten in publiekrechtelijke zin uit dat de groepsaccommodaties, recreatiewoningen, stacaravans en chalets permanent bewoond worden. Daarmee wordt derhalve aan de wens van de commissie voldaan. Daar de gemeente Geldrop-Mierlo geen eigenaar is van het recreatiepark ontbreekt het echter aan mogelijkheden om een en ander ook in de privaatrechtelijke sfeer te regelen.

De commissie acht het wenselijk dat een meer zorgvuldig alternatievenonderzoek wordt uitgevoerd, waarbij de keuze voor de invulling van het zuidelijk deel en de keuze voor het toevoegen van recreatiewoningen en chalets in het oostelijk deel opnieuw afgewogen dienen te worden.

Naar aanleiding van dit advies van de commissie heeft een nieuw alternatievenonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat er voor de noodzakelijke kwaliteitsverbeterslag van het recreatiepark Bospark 't Wolfsven geen geschikte alternatieve locaties zijn, welke buiten de GHS gelegen zijn. Voor een uitgebreide beschrijving van het onderzoek wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage, welke als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

De commissie is van mening dat het aspect compensatie opnieuw dient te worden gezien. Voldaan dient te worden aan de door Gedeputeerde Staten in november 2005 vastgestelde "Beleidsregel natuurcompensatie" en de eerder van toepassing zijnde notitie over de "Toepassing van het compensatiebeginsel".

Naar aanleiding van dit advies van de commissie is het aspect compensatie opnieuw onderzocht. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat er voor de noodzakelijke kwaliteitsverbeterslag van het recreatiepark Bospark 't Wolfsven niet voldoende mitigerende maatregelen worden genomen om aantasting van natuur- en landschapswaarden geheel te voorkomen en dat derhalve compensatie plaats zal vinden op een nader te bepalen locatie binnen de gemeente. Voor een uitgebreide beschrijving van het onderzoek, wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage, welke als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

De commissie verzoekt om aan te geven waarom in het oostelijk deel alleen de natuurfunctie van het noordelijk ven zal worden versterkt.

De uitgevoerde natuur- en landschapsanalyse heeft uitgewezen dat de huidige inrichting van het zuidelijk ven al voldoende is om de doelstelling voor natuurparels, te weten het streven naar maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, te kunnen waarborgen. Desondanks heeft de gemeente ervoor gekozen ook dit ven op te laten knappen door de eigenaar van het recreatiepark (zie par. 4.1.4 groensituatieplan).

De commissie is van mening dat de gemeente het advies van de Adviescommissie Toerisme en Recreatie met betrekking tot de landschapsecologische zone aan de westzijde van het park onvoldoende ter harte heeft genomen.

De gemeente bestrijdt dat, omdat, wanneer zij de suggestie van de commissie om de zone met het nieuwe ven aan de noord- en zuidkant te verlengen niet overneemt, zij het advies van de adviescommissie daarmee onvoldoende ter harte zou nemen.

Zoals in de toelichting is aangegeven, is de gemeente van mening dat tezamen met het bosgebied wat aan de westzijde van het recreatiepark grenst, een voldoende brede zone aanwezig is om de gewenste natuur- en ecologische functie te kunnen waarborgen. Een verdere beperking van de huidige recreatieve functie van het westelijk deel van het park wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

In het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Buitengebied" zal de gemeente het provinciaal beleid met betrekking tot de landschapsecologische zone voorts nader uitwerken. Daarbij zal, overeenkomstig het verzoek van de Adviescommissie, aangegeven worden op welke wijze de gemeente invulling zal geven aan de landschapsecologische zone. De gemeente acht het niet wenselijk om in het onderhavige bestemmingsplan reeds op de resultaten van het nog niet voltooid onderzoek naar de inpassing van de landschapsecologische zone vooruit te lopen.

De commissie adviseert de resultaten van het overleg met het Waterschap over de watertoets in het bestemmingsplan op te nemen.

Het reactie van het Waterschap in het kader van het vooroverleg, waarop hierna specifiek wordt ingegaan, is als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Zoals uit deze reactie blijkt heeft het Waterschap in het kader van de watertoets positief geadviseerd.

De commissie geeft in overweging om, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, voor deelgebied 1 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren en de resultaten van dit onderzoek in het plan te verwerken.

Wil voldaan kunnen worden aan de eisen, welke de Provincie Noord-Brabant als bevoegd gezag aan het proefsleuvenonderzoek stelt, dan dient ten behoeve van de uitvoering van dit proefsleuvenonderzoek een groot aantal bomen gekapt te worden. Op dit moment is nog niet bekend wanneer dit deel van het recreatiepark heringericht zal worden en of de grond daarbij daadwerkelijk geroerd zal worden. Om te voorkomen dat bomen "voor niets" gekapt moeten worden, is derhalve besloten om dit onderzoek nog niet voor de vaststelling uit te voeren.

De commissie wijst erop dat bepalingen ten aanzien van de handhaving van de voorschriften ontbreken en adviseert om deze, gelet op de verblijfsrecreatieve functie en kwetsbaarheid van het gebied, alsnog op te nemen.

Onduidelijk is wat de commissie met dit advies bedoelt. In de voorschriften van het bestemmingsplan zijn immers in artikel 12 algemene gebruiksbepalingen opgenomen, welke op alle bestemmingen van toepassing zijn. Deze voorschriften als ook de binnen de verschillende bestemmingen opgenomen aanlegvoorschriften zijn gekoppeld aan de in artikel 14 opgenomen strafrechtelijke bepalingen. Daarmee wordt de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan naar de mening van de gemeente afdoende gewaarborgd.

De commissie wijst er tenslotte op dat in artikel 1 lid 42 de gebruikelijke verwijzing naar verhuur van recreatiewoningen aan steeds wisselende personen of groepen in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ontbreekt.

Naar aanleiding van het advies van de commissie is het in de voorschriften opgenomen begrip "recreatieve bewoning" aangepast.

Waterschap De Dommel

Het Waterschap adviseert om de Keur oppervlaktewateren als beleidsstuk op te nemen.

Aan hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan is de Keur als regionaal beleidskader toegevoegd.

Het Waterschap wijst erop dat op de grens van het recreatiepark twee rioolwater-transportleidingen zijn gelegen en verzoekt deze met de bijbehorende beschermingszone op de plankaart aan te geven.

Uit de bij het Waterschap opgevraagde informatie blijkt dat de rioolwatertransportleidingen beiden op ruime afstand van het recreatiepark zijn gelegen. Ook de beschermingszone van 3 meter aan weerszijden van de leidingen ligt buiten het recreatiepark en daarmee buiten de begrenzing van het onderhavige bestemmingsplangebied. Het is derhalve niet mogelijk om de leidingen op de plankaart aan te geven.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De herontwikkeling van het bestaande recreatiepark "Bospark 't Wolfsven" betreft een particulier initiatief. Het gehele terrein is particulier eigendom. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. De intentie van de eigenaar van het park om het park ook als recreatiepark te behouden blijkt uit het contract tussen de eigenaar en de exploitant/beheerder. In dit contract is een huurovereenkomst gesloten voor de duur van 17 jaar. De eigenaar heeft de intentie uitgesproken dat het park in ieder geval gedurende deze periode in gebruik zal blijven voor recreatieve doeleinden overeenkomstig het onderhavige bestemmingsplan. Een mogelijk ander gebruik van de gronden is in strijd met het onderhavige bestemmingsplan en derhalve niet van toepassing. De noodzaak van de voorgestane ontwikkelingen blijkt uit het rapport van ZKA Consultants & Planners (zie 4.1.3.1).

Het uitvoeren van een aanvullend archeologisch onderzoek is uitsluitend noodzakelijk indien blijkt dat ten gevolge van werkzaamheden de bodem op de aangewezen locatie dermate verstoord wordt dat er kans bestaat dat archeologische resten verstoord worden. Het uitvoeren van dit vervolgonderzoek is voor rekening van de eigenaar van het recreatiepark. Ook eventueel noodzakelijke overige (vervolg)onderzoeken zijn voor rekening van de eigenaar van het park, alsmede de kosten van natuurcompensatie.

Aangezien uitgangspunt is dat de voorgestane planontwikkelingen geen financiële consequenties zullen hebben voor de gemeente Geldrop-Mierlo, kan gesteld worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.



VERSLAG VAN DE INSpraakAVOND VOORONTWERP BP BOSPARK 'T WOLFSVEN

datum : 11 oktober 2005
tijd : 19.30- 22.30 uur
Bijlage : presentatie
Aanwezig : Namens de gemeente Geldrop-Mierlo: Wethouder [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
Namens Euroase/ Hooge Raedt groep: [REDACTED];
Namens BTL planburo: [REDACTED]
Circa 50 omwonenden/belanghebbenden
verslaglegger : [REDACTED]

Wethouder Hoekman heet een ieder welkom bij deze gemeentelijke inspraakbijeenkomst betreffende het voorontwerp-bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven". Vervolgens gaat zij in op de aanleiding voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan.

[REDACTED] geeft vervolgens aan met welke problemen men concreet geconfronteerd is geworden op het park en welke oplossingen men voor ogen heeft gehad.

[REDACTED] gaat daarna in op de natuurlijke en landschappelijke waarden van het plan. Zij licht de historisch achtergronden van de natuuraspecten toe en waarom welke zaken behouden of versterkt moeten worden.

[REDACTED] geeft hierna een toelichting op de totstandkoming van het bestemmingsplan. Voor de flexibiliteit van de ondernemer is er gewerkt met vlekken en voor de regie door de gemeente is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

[REDACTED] schets vervolgens de juridische planprocedure. Na deze inspraakronde zal het voorontwerpplan al dan niet worden aangepast. De gemeenteraad zal daarna het ontwerpplan vaststellen en uiteindelijk zal Gedeputeerde Staten het vastgestelde plan moeten goedkeuren. Tussen iedere stap in het planproces zit een moment voor inspraak/bezwaar/beroep.

Na de pauze bestaat de gelegenheid tot het stellen van vragen c.q. het maken van opmerkingen. Hiervan wordt door de volgende personen gebruik gemaakt.

[REDACTED] vraagt waarom een deel van het plan op basis van art. 19 zal worden doorlopen en of op deze manier er minder mogelijkheden zijn om bezwaar te maken.

Euroase/ Hooge Raedt groep antwoordt dat de economische draagkracht nu afneemt. Een deel van het park kan nu niet worden verhuurd, waardoor zij inkomstenderving hebben. Ze kunnen pas de rest van het park aanpassen als het bestemmingsplan is goedgekeurd, op het moment dat ze een deel eerder kunnen ontwikkelen levert dat voor hen weer inkomsten op.

De jurist van de gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan dat ook voor de versnelde procedure er voldoende tijd voor bezwaar is ingeruimd. Deze procedure kan pas worden ingezet als Gedeputeerde Staten geen grote bezwaren tegen het plan te hebben. Zijn er wel zwaarwegende opmerkingen over het plan dan zal deze procedure ook niet worden ingezet.

[REDACTED] vraagt wat het tijdsbestek is waarop dit plan gerealiseerd gaat worden. Ze willen graag weer een mooi park.

De jurist van de gemeente Geldrop-Mierlo geeft aan dat dat afhankelijk is van de bezwaren op het bestemmingsplan. Als het snel gaat kan het ongeveer één jaar duren voordat ze kunnen starten met de aanleg. Zijn er veel bezwaren dan kan dat wel 2,5 jaar duren.

[REDACTED] vraagt of alle belanghebbenden wel zijn benaderd voor deze avond.

Ja, de inspraakprocedure is op de juiste wijze gevolgd. Iedereen heeft kunnen komen.

[REDACTED] vraagt wie er bezwaar kunnen maken.

Alle belanghebbenden kunnen bezwaar maken. Omwonenden, bewoners van het park, maar ook bijvoorbeeld natuurorganisaties.

[REDACTED] vraagt waarom er zoveel is gekapt. Er staan nog maar weinig bomen tussen de jaarplaatsen.

Euroase/ Hooge Raedt groep antwoordt dat er in het verleden weinig onderhoud is gepleegd en dat een deel van de kap achterstallig onderhoud is. Doordat het te vol stond met struikgewas en bomen op verkeerde plaatsen en deze nu zijn weggehaald lijkt het ook kaler.

■■■■■ vraagt wat het vier-sterren niveau inhoudt.

Nu is het park nog geen 2-sterren niveau, vier-sterren is wat standaard is voor een bungalowpark.

■■■■■ vraagt wat de consequenties van dit plan zijn voor wat betreft mogelijke overlast.

Er zullen maar 36 verhuureenheden bij komen, dus veel extra overlast zal er niet zijn. (misschien zal er wel wat meer verkeer zijn door een betere bezetting van de huisjes in de toekomst)

■■■■■ geeft aan dat er op de Patrijslaan te hard wordt gereden.

De wethouder geeft aan dat de Patrijslaan niet in het plan valt, maar er kan wel worden aangegeven dat de Eindhovenseweg 50 km zal worden en dat er een aantal rotondes op de Eindhovenseweg zullen komen. (plannen worden nu gemaakt). Dus de snelheid zal omlaag gaan en de situatie zal veiliger worden.

■■■■■ vraagt of het nieuwe bestemmingsplan alleen het bospark betreft of nog meer.

Nee, het betreft alleen het Bospark.

■■■■■ vraagt wat er met de bebouwing van de centrale gebouwen gaat gebeuren.

Euroase/ Hooge Raedt groep antwoordt dat er nu nog niets gaat gebeuren, deze blijven in eerste instantie staan op de plaats waar ze zich nu ook bevinden.

■■■■■ vraagt of er ook bomen zijn teruggeplaatst na de kap.

Euroase/ Hooge Raedt groep antwoordt dat ze al bezig zijn met de nieuwe aanplant. Dat heeft tijd nodig om een goede bosstructuur te worden.

Straks in het nieuwe bestemmingsplan zit er een aanlegvergunning in. Dat houdt in dat de gemeente dan wel kan controleren op kap. Nu kan ze dat niet omdat het nu onder de wetgeving van de provincie valt (Boswet).

■■■■■ vraagt hoe lang het duurt voordat de waterchalets er staan.

De tijdsduur is afhankelijk van de procedure. Op het moment dat het park aan de slag mag zal dat maximaal één jaar duren.

■■■■■ geeft aan dat ook reeën naar het park overlopen en dat de hekken hen belemmeren. Hoe gaat het park dat oplossen met de kikkers (en de reeën) om de oversteek zo makkelijk mogelijk te maken.

BTL planburo (groenadviseursburo) heeft daar nog niet over nagedacht en zal dit meenemen in de uitwerking van het plan.

■■■■■ vraagt naar de kleur van de bungalows.

De welstandscommissie heeft een natuurlijke kleur voorgeschreven, dat is of groen of bruin of zwart. Dit advies is gekoppeld aan het verkrijgen van de bouwvergunning.

■■■■■ vraagt of de caravans die er nu staan de kleur mogen behouden of dat ze ze moeten overschilderen.

Nee, de bestaande jaarplaatsen mogen de kleur behouden, daarvoor is geen bouwvergunning nodig, dus dat heeft geen invloed op de kleur.

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het college van burgemeester en
wethouders van Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Handwritten notes:
No 2006-10101
in RO
in weth. / Adv.
P. Houtlander
C. v. P. v. d. W. v. d. W. v. d. W.

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-
Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043

Onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan Bospark 't Wolfsven

Datum

16 februari 2006

Ops kenmerk

1135559/1170809

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Directie

ROH

Telefoon

073-

Geacht college,

Bij brief van 11 oktober 2005, ontvangen op 13 oktober 2005, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan Bospark 't Wolfsven.

De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 8 maart 2006.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH). Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande dienstadvies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

1. Planbeschrijving

Voorliggend plan behelst het bieden van ruimte voor herstructurering van het bestaande recreatiepark 't Wolfsven. Deze herstructurering is noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf en moet leiden tot een betere aansluiting bij de huidige vraag van de recreanten. De herstructurering houdt volgens het ontwikkelingsplan onder meer in een intensivering van de bebouwing/verstening in de vorm van chalets en recreatiebungalows binnen de bestaande grenzen van het park. Het aantal gebouwde recreatieverblijven neemt daarbij toe van 118 bungalows thans tot 560 á 570 bungalows en chalets.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Dit geschiedt deels ten koste van bestaand kampeerterrein, deels ten koste van een bestaand bosgebied. Bij het geheel wordt gestreefd naar een relatief lage dichtheid van 16 eenheden per ha in een groene opzet met versterking van de parkranden, bevordering van de ondergroei en het gebruik van meer inheemse soorten.

Tevens is voorliggend plan bedoeld om meer flexibiliteit bij de inrichting te verkrijgen in vergelijking met de vigerende, gedetailleerde bestemmingsregeling.

Datum

Ons kenmerk

2. Toets aan het vigerende beleid

Vigerend beleid

Streekplan 2002:

Het recreatiepark is gelegen tussen Geldrop en Mierlo, juist buiten de stedelijke regio Eindhoven-Helmond.

Het recreatiepark is volgens het Streekplan 2002 in zijn geheel opgenomen in de RNLE en grotendeels aangeduid als AHS landschap. Het gedeelte ten zuiden van de twee centrale vennen, waar bungalows zijn gepland, is op de plankaart aangewezen als GHS-natuur, subzone bestaand bos en natuurgebied. Het meest oostelijke deel van het park met bestaande bungalows is op de plankaart opgenomen als bestaand stedelijk gebied. Desalniettemin is dat deel op de detailkaarten van de zonering van het buitengebied grotendeels aangeduid als GHS natuur, bestaand bos en natuurgebied, met daarbinnen een tweetal natuurparels in de vorm van vennen.

Voorts is op de plankaart over het park indicatief een landschapsecologische zone aangeduid, een zone waar het waarborgen van de functie en kwaliteit ervan als buffer tussen stedelijke kernen en verbinding tussen de aangrenzende landelijke regio's, zowel in landschappelijk als in ecologisch opzicht. Opdracht is deze waarborg in het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio uit te werken. Het park ligt op een cruciale plek in de kop van de RNLE die zich uitstrekt tot ver ten zuiden van de stedelijke regio.

Uitwerkingsplan/RSP:

In het Uitwerkingsplan/RSP ligt de camping in zijn geheel binnen het landschappelijk raamwerk met het accent op landschapsbeheer. De aanduiding "beheer en intensivering stedelijk gebied" blijft in het uitwerkingsplan beperkt tot de groep woningen direct oostelijk van het recreatiepark. Daarmede is overigens de aanduiding "bestaand stedelijk gebied" van de plankaart van het Streekplan 2002 op het oostelijk deel van de camping komen te vervallen (zie hiervoor onder Streekplan 2002).

Het gebied direct ten noorden van het recreatiepark, dat gelegen is binnen de stedelijke regio, ligt eveneens in het landschappelijk raamwerk maar dan met het accent op landschapsonwikkeling.

Hiermede wordt beoogd inhoud te geven aan de landschapecologische zone die de RNLE ten zuiden van de stedelijke regio moet verbinden met de natuurgebieden ten noorden daarvan en die het aangroeien van Geldrop en Mierlo moet toegestaan.

Datum

Ops kanwerk

Reconstructieplan De Peel

Ook in het Reconstructieplan De Peel ligt het recreatiepark geheel binnen de RNLE en kunnen het zuidelijke en het oostelijke deel de aanduiding Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het recreatiepark is aangeduid als een bestaand intensief recreatief bedrijf waarvoor geen ingrijpende plannen worden aangekondigd. In paragraaf 6.7.3, wordt voor de ontwikkeling van dergelijke bedrijven gesteld: "Niet alle plannen zullen zonder meer kunnen worden gerealiseerd. De aanwezige landschappelijke waarden zijn immers omvangrijk en belangrijk voor de aantrekkingskracht van het gebied. Binnen de planvorming door bedrijven vormt de versterking van de landschappelijke waarden op en rond het eigen bedrijf een belangrijk onderdeel (natuurlijke bufferzones, bijdragen aan versterking landschapselementen)."

Toetsing

Bovenstaand toetsingskader leidt tot opsplitsing van het plan in een drietal onderdelen: de toevoeging van bungalows in het zuidelijk deelgebied, de ontwikkelingen in het oostelijk deelgebied en de ontwikkelingen in het overige gedeelte van de camping.

Het zuidelijk deel is GHS-natuur, bestaand bos en natuurgebied. Voor de ontwikkeling van de recreatie is het interne beschermingsregime van de GHS van toepassing, ook al maakt dat duidelijk deelgebied - onbebouwd en in extensief gebruik - reeds onderdeel uit van het bestaande park. Ervan uitgaande dat het hier om een bedrijf gaat dat zich ter plekke verder kan ontwikkelen, is voor een kwaliteitsverbeteringslag in beperkte mate uitbreiding mogelijk. Daarbij gelden de voorwaarden als genoemd op bladzijde 112 van het Streckplan 2002. Het betreft in hoofdlijnen een advies van de onafhankelijke Adviescommissie Toerisme en Recreatie (ATR), een alternatievenonderzoek buiten de GHS en compensatie van de aantasting van de natuurwaarden.

Het op hoofdlijnen voorzichtig positieve advies van de ATR komt verderop aan de orde.

Het noodzakelijke alternatievenonderzoek en de op grond daarvan gemaakte afwegingen voldoen niet aan redelijke eisen van zorgvuldigheid. Zo vallen de argumenten tegen alternatieve locatie 1, ten noorden van het bestaande recreatiepark, in het niet bij de argumenten tegen aantasting van de GHS. Bij locatie 2, ten noordoosten van het bestaande park, is volgens het onderzoek plotseling sprake van leefgebied kwetsbare soorten, terwijl deze volgens de

plankaart van het Streekplan 2002 wordt aangemerkt als AHS-landschap. De directie acht locatie 2 dan ook zeker afweggbaar. Bij de in het plan opgenomen voorkurslocatie, het zuidelijk gedeelte, is nagelaten te overwegen dat dat zuidelijke deel destijds, mede op basis van een daartoe strekkend advies van de Provinciale Planologische Commissie met het oog op de bestaande natuurwetenschappelijke en geomorfologische waarden ter plekke, bewust een zeer extensieve (verblijfs)recreatieve bestemming heeft gekregen. Verder is nagelaten een herschikking van functies binnen het park als alternatief te overwegen. Zo biedt bijvoorbeeld het vigerende plan thans reeds de mogelijkheid van 200 toeristische kampeerplaatsen in het zuidelijk deel, zodat op het gedeelte dat daar in het plan voor is ingeruimd wellicht bungalows zouden kunnen worden gesitueerd.

De directie kan dan ook niet instemmen met het noodzakelijke alternatievenonderzoek en de daaruit voortvloeiende keuze voor het zuidelijke deel (Cat. I).

Voor wat betreft de compensatie van de aantasting van de natuurwaarden in de GHS-natuur constateert de directie dat hetgeen daaromtrent in de toelichting is vermeld op geen enkele wijze voldoet aan de door Gedeputeerde Staten in november 2005 vastgestelde Beleidsregel natuurcompensatie en de eerder van toepassing zijnde notitie over de "Toepassing van het compensatiebeginsel" (Cat. I).

In het oostelijk deelgebied wordt voorzien in het herinrichten van één van de twee natuurparels voor versterking van de natuurfunctie en de toevoeging van een aantal bungalows en chalets rond die ene natuurparel.

Uiteraard kan met het versterken van de natuurfunctie van het noordelijke ven worden ingestemd maar de vraag is waarom hierbij niet het zuidelijk gelegen, grotere ven is betrokken (Cat. II).

Met betrekking tot het toevoegen van bungalows en chalets op deze in de GHS-natuur gelegen locatie geldt hetgeen hiervoor is opgemerkt omtrent de ontwikkelingen in het zuidelijk deelgebied (Cat. I).

In het overige gedeelte van het recreatiepark wordt in het plan ruimte geboden voor vernieuwing en/of uitbreiding van de centrale voorzieningen en het toevoegen van een aantal chalets op de oostelijk van het centrumgebied gelegen locatie. Dergelijke uitbreidingen in de AHS-landschap vereisen een advies van de ATR en moeten verenigbaar zijn met de ontwikkeling van de landbouw. De belangen van de landbouw zijn op onderhavige locatie niet in het geding en de ATR kan instemmen met de voorgenomen ontwikkelingen in dit deelgebied. Bijgevolg kan de directie akkoord gaan met het voorontwerp voorzover het dit deelgebied betreft.

Datum

Ops tekening

Het advies van de ATR is over het geheel genomen voorzichtig positief. Erkend wordt dat door de bouw van de bungalows in het zuidelijke gedeelte de draagkracht van het gebied beperkt wordt verminderd. Voorts adviseert de ATR om, gelet op de ligging in een landschapsecologische zone, aan de westzijde van het park een zone in te richten met de functie natuur, de voorgenoemde aanleg van een nieuw ven in noord-zuid-richting te verlengen tot een natuurgebied en de twee natuurparels zodanig in te richten en te beheren dat de ecologische waarden worden verbeterd. Voorts wordt de gemeente uitgenodigd aan te geven hoe zij de invulling wil geven aan de landschapsecologische zone en garanties te geven dat geen verdere aantasting plaats zal vinden in de toch al versteende ecologische zone. In de toelichting reageert de gemeente op dit advies door ten onrechte te stellen dat de landschapsecologische zone niet meer staat aangegeven in het Uitwerkingsplan/RSP en dus is vervallen, door het advies inzake het noord-zuid gerichte natuurgebied aan de westkant naast zich neer te leggen en door aan te geven dat slechts het noordelijke ven zal worden opgeknapt. De directie is van mening dat de gemeente zich op deze wijze het advies van de ATR onvoldoende ter harte heeft genomen (Cat. II).

Datum

Ops. kenmerk

Overige opmerkingen

De directie constateert met tevredenheid dat voor wat betreft de maatvoering van de bungalows en chalets, alsmede ten aanzien van de gehele inrichting van het park aannemelijk is gemaakt dat vermoedelijk geen sprake zal zijn van permanente bewoning.

De directie adviseert om bij het vast te stellen plan het resultaat op te nemen van het overleg met het waterschap over de watertoets (Cat. II).

Op grond van de verwachte aard van de in het deelgebied 1 van het plangebied mogelijk aanwezige archeologische waarden (begravingen, depotvondsten) een archeologisch proefsleuvenonderzoek te kenschetsen is als een adequaat vervolgonderzoek ten behoeve van het maken van een belangenafweging. De directie geeft dan ook in overweging om vooraleer het plan wordt vastgesteld en dergelijk onderzoek te doen uitvoeren en de resultaten daarvan in het plan te verwerken (Cat. II).

Met betrekking tot de voorschriften wijst de directie erop dat daarin bepalingen ten aanzien van de handhaving van deze voorschriften ontbreken en adviseert om deze, gelet op verblijfsrecreatieve functie en de kwetsbaarheid van het gebied, alsnog op te nemen (Cat. II).

Voorts ontbreekt in artikel 1 lid 42 de gebruikelijke verwijzing naar verhuur van de recreatiewoning aan steeds wisselende personen of groepen in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie (Cat. II).

3. Overweging bij afwijzing van vigerend beleid

Thans is afwijking van het vigerend beleid niet aan de orde. Bovendien zijn in het plan geen argumenten opgenomen om ten aanzien van de betreffende onderdelen van het plan van het Streekplanbeleid af te wijken.

Datum

Ons kenmerk

4. Conclusie

De directie adviseert om het plan te heroverwegen en daarbij rekening te houden met de hiervoor gemaakte opmerkingen. Met name vraagt de directie uitdrukkelijker rekening te houden met de bestaande natuur- en landschapswaarden in het plangebied en zijn omgeving en recht te doen aan de strategische ligging van het plangebied binnen de landschapsecologische zone en de RNLE. Deze conclusie richt zich met name op de deelgebieden aan de zuid- en oostkant.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit directie-advies geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de dienst drie categorieën.

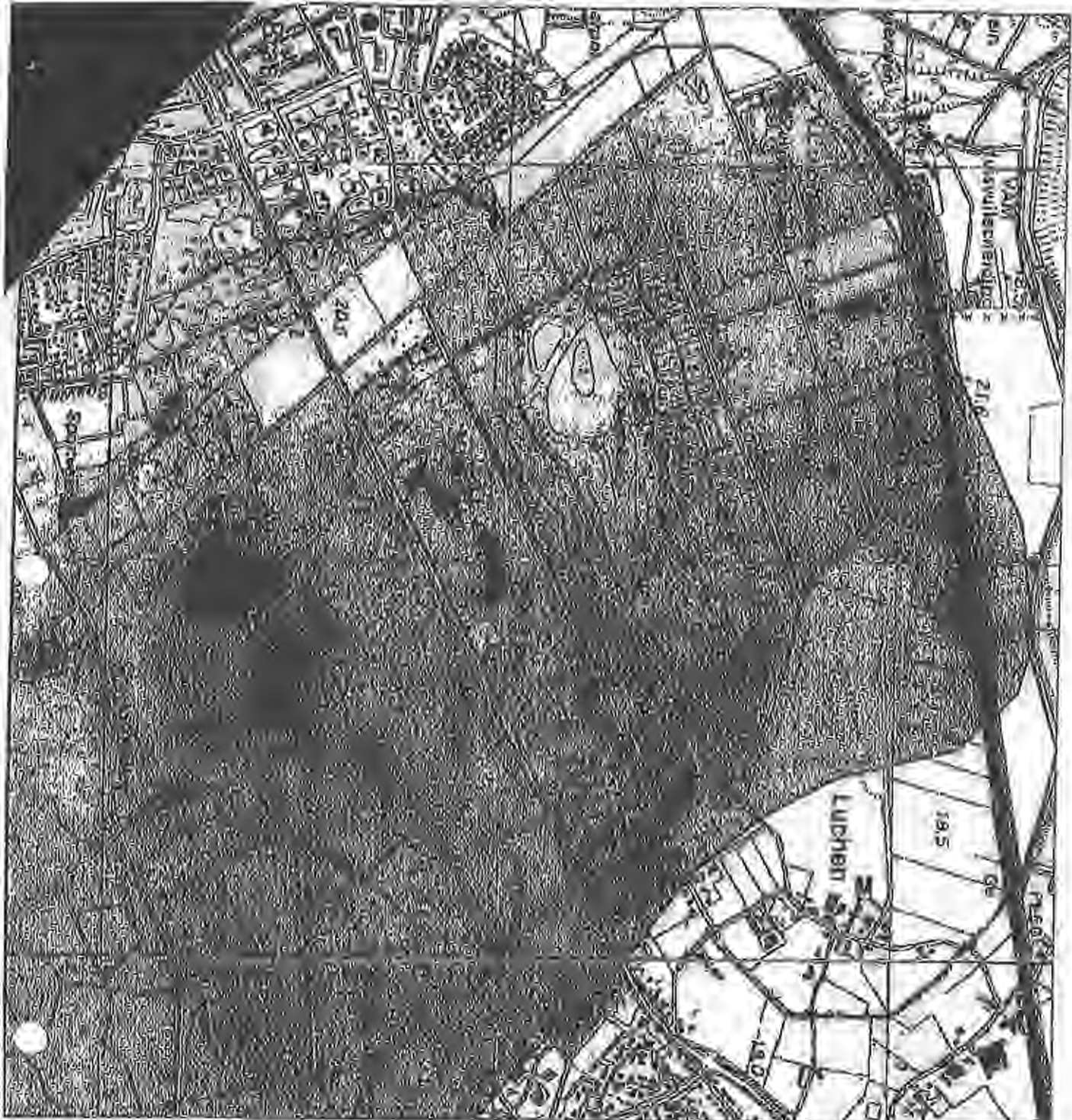
Categorie I kent de dienst toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en

[Redacted Signature] kr. Ontwikkeling Zuid-Oost,

Bospark Vrolijkswen en zonering buitengebied



Legende



Grenslijn(en) en/of 2006
Top2500
Sedimentaire GHS en AHS

Oort Sintbrant (verreld april 2012)

natuurpark

overig bos- en natuurgebied

keurigheids kwetsbare soorten

stuwvoedselgebied

natuurnatuurgebied

gebied dat aan

weidegebied gebied

nat. Landschapgebied

ecologische verbindingzones

omgevingen

RNL E (regionale natuur- en landschap)

Gedetailleerde GHS en AHS

Zuidoost-Brabant (versie 2 april 2002)

natuurpark

overig bos- en natuurgebied

keurigheids kwetsbare soorten

stuwvoedselgebied

natuurnatuurgebied

gebied dat aan

weidegebied gebied

nat. Landschapgebied

ecologische verbindingzones

omgevingen

RNL E (regionale natuur- en landschap)

Gedetailleerde GHS en AHS

Zuidoost-Brabant (versie 2 april 2002)

natuurpark

overig bos- en natuurgebied

keurigheids kwetsbare soorten

stuwvoedselgebied

natuurnatuurgebied

gebied dat aan

weidegebied gebied

nat. Landschapgebied

ecologische verbindingzones



Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

G E M E E N T E		N.V. Nederlandse Gasunie
GELDROP - MIERLO		Kantoor Waddinxveen
Ingek.	25 OKT. 2005	Postbus 444
No.	2005.12908	2740 AK Waddinxveen
Afd.	RO	
Kopie weth./Afd.		

Datum
24 oktober 2005

Doorkiesnummer
(0182) 62 34 22

Ons kenmerk
TOGW.05.5979

Uw kenmerk
RO/PV/Wolfsven

Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

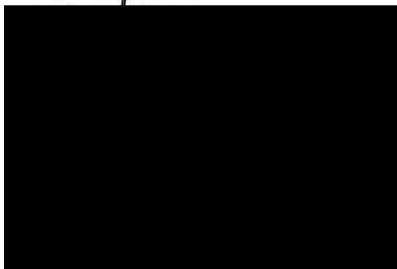
Onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven"

187012908 6 / 10000 1
(2)

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 11 oktober jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat in dlt plangebied geen leidingen of stations van ons bedrijf aanwezig zijn.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het voorontwerp bestemmingsplan.



ningen en Ruimtelijke Ordening
Operatie West en Oostlaer West

**Rijksdienst voor het
Oudheidkundig
Bodemonderzoek**

Gemeente Geldrop-Mierlo
Afdeling Ruimtelijke Ordening

Postbus 10101
5660 GA GELDROP



Briefnummer
U05-1797/ER

Datum
10-11-2005
Onderwerp
vobp Bospark 't Wolfsven

Geachte

Hartelijk dank voor het toezenden van het voorontwerp bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven" in het kader van het overleg ex art. 10 BRO.

In het plangebied is geen archeologie van nationaal belang in het geding. De provincie Noord-Brabant beoordeelt daarom hoe in het bestemmingsplan rekening is gehouden met archeologie. De provincie toetst op basis van haar beleid zoals vastgelegd in haar streekplan:

- In gebieden met een hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant zal een archeologisch vooronderzoek verplicht worden gesteld;
- Monumenten zoals aangegeven op de Archeologische MonumentenKaart (AMK) als onderdeel van Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant moeten in principe in situ beschermd worden.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

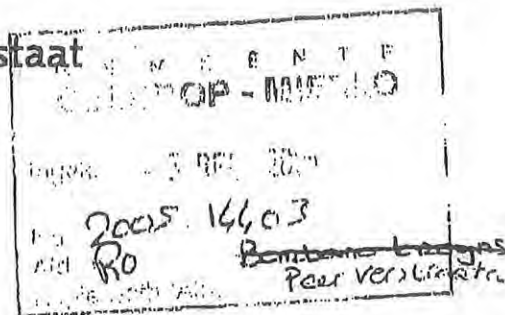
Hoogachtend,

ning en Ruimtelijke Ordening

CC: VROM-Ins
RDMZ, t.a.
Provincie N

Bijlagen: exemplaar vobp retour

Kerkstraat 1 · 3811 cv Amersfoort
Postbus 1600 · 3800 BP Amersfoort
tel
http:



Het college van burgemeester en wethouders van de
gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Contactpersoon

Datum

1 december 2005

Ois kenmerk

DNB/2005/7958

Onderwerp

Reactie voorontwerpbestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven".

Doordingsnummer

Bijlage(n)

1

Uw kenmerk

-

Geacht college,

Naar aanleiding van het door u toegestuurde voorontwerpbestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven", bericht ik u het volgende. Ik heb het mij toegezonden voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld binnen de context van mijn verantwoordelijkheden voor de natte en droge hoofdinfrastructuur van Nederland.

U bent voornemens het recreatiepark Bospark 't Wolfsven een kwaliteitsimpuls te geven, waarbij onder andere het aantal verblijfsrecreatieve eenheden vergroot dient te worden. Het huidige bestemmingsplan biedt hiervoor geen ruimte. Bij het realiseren van uw plannen zijn geen directe beheerbelangen van Rijkswaterstaat in het geding. Ik wens u dan ook succes met de verdere planvorming en stuur u het voorontwerpbestemmingsplan retour.

Hoogachtend,

MINISTERIE VAN VERKEER EN WATERSTAAT,

DIRECTEUR,

Verkeer en Ruimte,

Noord-Brabant

Postadres postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch

Beroekadres Zuidwal 58

Tele

Fax

E-m

2005-12-20
Baks

Gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Veldhoven	: 21 december 2005	behandeld door	:
ons kenmerk	: U-05-09341	doorkiesnummer	:
uw kenmerk	: RO/PVWolfsven	e-mail adres	:
onderwerp	: voorontwerpbestemmings- plan vo angebieden Zuid-West Geldrop Bospark 't Wolfsven	bijlagen	:
		verzonden	:

Geachte heer

Dank voor de toezegging (per mail) voor het uitstellen van de reactietermijn op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bospark 't Wolfsven'. Vanwege het vertrek van mijn collega en de overdracht van werkzaamheden konden we niet eerder reageren op dit plan..

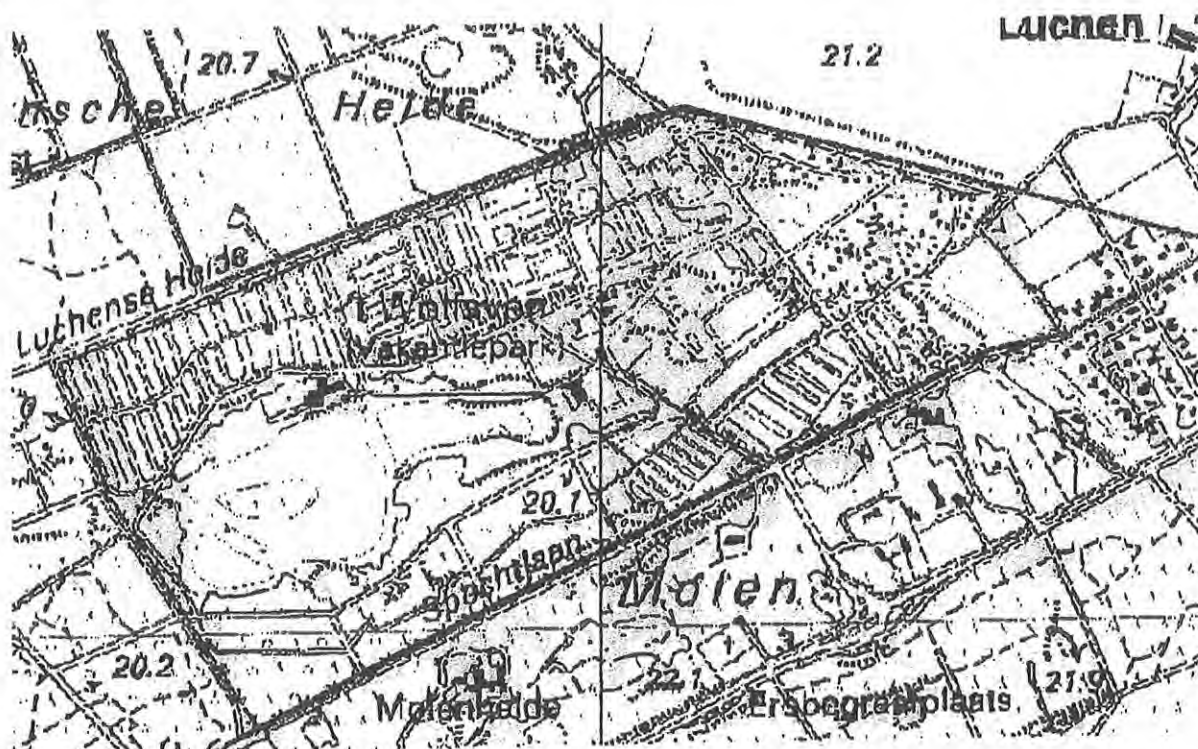
Hierbij verzoek ik u het voorontwerpbestemmingsplan op volgende punten aan te passen.

- In Hoofdstuk 3 wordt het beleid beschreven; o.a. provinciale verordening waterhuishouding staat vermeld. Op basis van dit beleid heeft het waterschap de Keur oppervlaktewateren aangepast. Dit beleidstuk dient zeker opgenomen te worden. Het aanleggen van nieuw oppervlaktewater en aanpassingen aan bestaand oppervlaktewater is ontheffingsplichtig in het kader van de keur oppervlaktewateren, deze ontheffingsplicht geldt ook voor aanpassingen aan bestaande oppervlaktewater.

- In tegenstelling tot het vermelde onder 6.5 zijn er twee rioolwatertransportleidingen gedeeltelijk gelegen op de plangrens. De betreffende persleidingen zijn in oranje aangegeven op onderstaand kaartje. Deze leidingen, plus een beschermingszone van drie meter aan weerszijde, dient op de plankaart aangegeven te worden. Digitale informatie over de ligging van deze leiding kan door het waterschap op uw verzoek ter beschikking worden gesteld.

Stroomgebied Boven Dommel
De Run 6601
5504 D
Telefoon
Telefax

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Busscheweg 56 Boxtel
Telefoon 0411-618 618
Telefax 0411-618 688
E-mail info@dommel.nl
Internet www.dommel.nl



Waterschap De Dommel stemt in met het voorgestane principe van de afkoppeling en infiltratie/retentie van regenwater op het recreatiepark. In het kader van de watertoets wensen wij op de hoogte gehouden te worden van de verdere invulling van het plan.

Voor vragen omtrent deze reactie kan u contact opnemen met [redacted] op nummer (040) [redacted]

Hoogachtend

[redacted]
Stroomgebiedmanager Boven Dommel a.i.

KOPIE

Het college van burgemeester
en wethouders van Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROF

Onderwerp

Bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven"

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van maandag 19 januari 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven" hebben wij heden gedeeltelijk goedkeuring onthouden om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld. Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbijbehorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

Afschrift aan:

- ☐ o
- ☐ o
- ☐ o
- ☒ Dossier

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telef [REDACTED]
Fax [REDACTED]
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043

Datum

8 september 2009

Ons kenmerk

1495148/1578173

Uw kenmerk

2009.00644

Contactpersoon

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(0

Fa

(0

Bijlage(n)

Pak A

E-mail

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.

Besluit

KOPIE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (0) [REDACTED]
Fax (073) [REDACTED]
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Bosspark 't Wolfsven'

Nummer

1495148

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van dinsdag 08 september 2009 nummer 1495148, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Bosspark 't Wolfsven" van de gemeente Geldrop-Mierlo.

1. Behandelingsprocedure

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft op maandag 19 januari 2009 het bestemmingsplan "Bosspark 't Wolfsven" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van dinsdag 27 januari 2009, die wij op donderdag 29 januari 2009 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.

- 1.1 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.

Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op woensdag 19 augustus 2009 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies.

- 1.2 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.

- 1.3 Tegen het bestemmingsplan heeft bij ons bedenkingen ingebracht:

- mr. M.E. Jendsen namens [REDACTED]

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Blijkens de stukken kan deze reclamant in zijn bedenkingen worden ontvangen.

1.4 Op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht vindt gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden. Indien het bestuursorgaan van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt, verwijst de motivering van het goedkeuringsbesluit naar hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan (onderdelen van) dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het gemeentebestuur heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt door een schriftelijke reactie d.d. 11 augustus 2009. Wij zullen de bevindingen van deze reactie vermelden onder '3. Beoordeling van de bedenkingen.'

2. Beoordeling van het bestemmingsplan

2.1 Planbeschrijving

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het bestaande terrein van recreatiepark 't Wolfsven. Het terrein is ongeveer 68 hectaren groot en is gelegen tussen de kernen Geldrop en Mierlo.

Het plan behelst een actualisatie van het bestemmingsplan 'Recreatiepark 't Wolfsven' uit 1985. Met deze actualisatie wordt ruimte geboden voor een herstructurering van het bestaande recreatiepark. Deze herstructurering is noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf en moet leiden tot een betere aansluiting bij de huidige vraag van de recreanten. Het plan behelst de juridische regeling om een opschaling van het recreatiebedrijf tot een 4-sterren niveau mogelijk te maken. Zo kan de continuïteit in de bedrijfsvoering worden gewaarborgd.

De herstructurering houdt volgens het ontwikkelingsplan onder meer in een intensivering van de bebouwing/verstening in de vorm van chalets en recreatiebungalows binnen de bestaande grenzen van het park.

Het aanbod aan bungalows neemt toe en wordt gevarieerder. Dit gaat deels ten koste van het aantal jaarplaatsen voor stacaravans en toeristische plaatsen voor kamperen op het bestaand kampeerterrein en deels ten koste van een bestaand bosgebied. Bij het geheel wordt gestreefd naar een relatief lage dichtheid van 16 eenheden per ha in een groene opzet met versterking van de parkranden, bevordering van de ondergroei en het gebruik van meer inheemse soorten.

2.2. Provinciaal beleidskader

Toetsing aan ons beleid per 1 juli 2008

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling (ISV) vastgesteld, die per 1 juli 2008 het streekplan 2002 vervangt.

Daarnaast hebben wij op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie.

Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het streekplan 2002. Bij onze beoordeling van het bestemmingsplan hebben wij getoetst aan bovengenoemde ISV en Paraplunota, inclusief het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant en het Reconstructieplan De Peel. In de Interim structuurvisie is de landschapsecologische zone (LEZ) aangegeven, ook voor het betreffende plangebied in de RNLE.

Het plangebied ligt in het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant buiten de stedelijke regio en is gelegen in de zones AHS-Landschap "RNLE-landschapsdeel" en GHS-natuur "overig bos en natuurgebied".

Provinciaal beleid staat uitbreiding, binnen voornoemde zones, van bestaande verblijfsrecreatiebedrijven toe als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn verwoord in § 4.8.3 van de Paraplunota.

Natuur- en landschapswaarden

Voor advies is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Toerisme & Recreatie. In haar advies is de commissie positief over de voorgenomen ontwikkeling. Ze geeft aan dat het initiatief bijdraagt aan de verrijking van het toeristische product en dat deze kwaliteitsverbetering noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf. Over het voorgenomen gebruik van de gronden gelegen in de GHS stelt de commissie dat de draagkracht van het gebied weliswaar wordt belast, maar hier niet wordt overschreden.

Ter bescherming van natuur- en landschapswaarden, en ter voorkoming van een aantasting hiervan, is onderzoek naar alternatieve locaties noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd en hierin wordt voldoende aangetoond dat alternatieve locaties voor de voorgenomen uitbreiding niet in beeld komen.

Nu er wel, in aansluiting op het advies van de Adviescommissie Toerisme & Recreatie, een aantasting plaatsvindt van de GHS moet er tevens een natuurcompensatieplan zijn vastgesteld.

Nummer
1495148

Er is een onderzoek uitgevoerd naar mitigerende en compenserende maatregelen. Hierin wordt geconcludeerd dat compensatie noodzakelijk is. Een natuurcompensatieplan is daarentegen niet vastgesteld.

Bovendien merken wij op dat de regeling zoals die is opgenomen in de bestemming 'Recreatiewoningen en bos' onvoldoende natuur- en landschapswaarden beschermt. Er is wel een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar actuele, aanwezige natuurwaarden specifiek in dit deel van het plangebied. In dit onderzoek worden deze waarden ook nadrukkelijk onderkend.

Wij verwachten op basis van de LEZ uit het ISV een versterking van natuur- en landschapswaarden naast de in- en uitbreiding voor recreatieve bedrijvigheid.

Wij vinden het van belang dat in de bestemming met doeleinden voor bosgebied, met name de bosgroeiplaats (met duurzame bosbodem) planologisch wordt gewaarborgd. In het zuidelijk deel van het plangebied waarin een verweving van bos en recreatieve bedrijvigheid wordt voorgesteld ontbreekt een duidelijke scheiding tussen recreatieve bedrijvigheid en bosgebied. Waarbij wordt opgemerkt dat dit gebied, met name ten zuidwesten, een onderdeel is met een toegevoegde waarde voor de landschapsecologische zone.

Niet aan alle voorwaarden voor ontwikkeling van bestaande verblijfsrecreatiebedrijven in de GHS wordt voldaan; de geldende regeling voorkomt onvoldoende aantasting van natuur- en landschapswaarden en er is geen compensatie zeker gesteld conform vastgestelde eisen zoals verwoord in de Beleidsregel Natuurcompensatie 2005. Zodoende wordt goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Recreatiewoningen en bos' aanduiding 'II'. De nu geldende bestemming 'Seizoensgebonden toeristisch kamperen' uit het bestemmingsplan 'Recreatiepark 't Wolfsven' uit 1985 beschermt de belangen van natuur en landschap wel voldoende, zodat toepassing van artikel 28 lid 4 WRO hier niet noodzakelijk wordt geacht.

Archeologie

Ter bescherming van archeologische waarden is een onderzoek uitgevoerd om verwachte waarden in beeld te brengen. Uit dit onderzoek is een locatie naar voren gekomen waarvoor een vervolgonderzoek wordt voorgesteld vanwege de mogelijke aanwezigheid van grafresten. Naar nu blijkt is dit voorgestelde vervolgonderzoek niet uitgevoerd. De ter plaatse vastgestelde bestemming 'Verblijfsrecreatie en bos' borgt archeologische belangen onvoldoende.

Er is geen maximale bebouwingsdiepte opgenomen in de voorschriften en in het afwegingskader rondom aanlegvergunningen zijn archeologische belangen niet opgenomen.

Aan het gedeelte waarvoor een vervolgonderzoek wordt voorgesteld wordt hier nu goedkeuring onthouden.

Nummer

1495148

De nu geldende bestemming 'Stacaravanterrein' uit het bestemmingsplan 'Recreatiepark 't Wolfsven' uit 1985 borgt archeologische belangen eveneens onvoldoende.

Om, ter bescherming van het archeologisch bodemarchief, ongewenste ontwikkelingen te voorkomen zien wij ons genoodzaakt een aanlegvergunningstelsel op te nemen op grond van artikel 28, lid 4 van de WRO, voor het plandeel waaraan wij goedkeuring onthouden.

Voor dit plandeel is hetgeen onder artikel 4.5 'Aanlegvoorschriften' van het bestemmingsplan 'Bospark 't Wolfsven' is opgenomen gelijkkluidend van toepassing.

3. Beoordeling van de bedenkingen

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

3.1 Bedenkingen van mr. M.E. Jendsen name [REDACTED]

Samenvatting

Bij de bedenkingen worden de zienswijzen, kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad, als herhaald en ingelast beschouwd. De zienswijzen richten zich op de uitbreiding van het park aan de zuidkant met 210 chalets.

Hierdoor worden zij geconfronteerd met aanzienlijke overlast; geluid, licht, verkeer en honden. Reclamanten geven verder aan dat de in acht te nemen afstand tussen de perceelsgrens en de voorgenomen activiteit ten minste 50 meter moet bedragen en dat dit nu ongemotiveerd slechts 40 meter bedraagt. Reclamanten hebben in hun zienswijzen aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt dat er op voorhand een aanvullend onderzoek dient plaats te vinden naar boombewonende vleermuizen; zonder is er volgens hen strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er is onvoldoende aangetoond dat de wijziging noodzakelijk is voor de voortzetting van het recreatiepark.

Bij de bedenkingen wordt nader ingegaan op de weerlegging van de zienswijzen door de gemeente. De gemeente stelt zich op het standpunt dat een onderzoek naar boombewonende vleermuizen pas hoeft te worden uitgevoerd als bekend is welke bomen voor de bouw van de chalets moeten worden gekapt. Verder stelt de gemeente zich op het standpunt dat de voorgevel van de woning wel op 50 meter afstand ligt van de voorgenomen ontwikkeling.

Volgens reclamanten is het in strijd met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel om én niet op voorhand duidelijkheid te verschaffen inzake flora en fauna én zonder onderbouwing van een in acht te nemen afstand af te wijken.

Beoordeling

Nummer

1495148

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft m.i.v. 04 februari t/m 17 maart 2009 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn door mr. M.E. Jendsen namens [REDACTED] bedenkingen ingediend. De gemeente is in de gelegenheid gesteld een ambtsbericht hieromtrent op te stellen. Van deze mogelijkheid heeft de gemeente gebruik gemaakt en wij hebben 22 april 2009 dit ambtsbericht ontvangen. Hierin stelt de gemeente dat met exploitant inmiddels is overeengekomen om in mei/juni 2009 een onderzoek uit te voeren naar boombewonende vleermuizen. Verder stelt de gemeente dat de afstand van de voorziene ontwikkeling tot de voorgevel van de woning van reclamanten wel 50 meter bedraagt. De gemeente is derhalve van mening dat er geen sprake is van een strijd met het motiverings- en/of zorgvuldigheidsbeginsel. Voor het overige wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen. Na ambtshalve goedkeuring te hebben onthouden aan de bestemming 'Recreatiewoningen en bos' aanduiding 'II' zijn wij van mening dat een inhoudelijke beoordeling van de bedenkingen buiten beschouwing kan blijven, daar de bedenkingen zich richten op ontwikkelingen in dit deelgebied. Overigens zijn wij van mening dat een eventueel gebrek op de hier onderzochte onderdelen is opgeheven nu er aanvullend onderzoek naar natuurwaarden en vleermuizen ter plaatse is uitgevoerd. Voor het overige achten wij dit bestemmingsplan aanvaardbaar.

3.2 Overweging n.a.v. reactie gemeente Geldrop-Mierlo en advies PCGP

Naar aanleiding van de voorgenomen onthouding van goedkeuring geeft de gemeente Geldrop-Mierlo aan dat zij daarmee niet kan instemmen. In haar reactie wijst de gemeente Geldrop-Mierlo op:

- de paragraaf aangaande natuurcompensatie in de plantoelichting,
- de uitwerking van beleid omtrent de landschapsecologische zone,
- de wens van het park het zuidwestelijk deel onbebouwd te laten,
- op te stellen uitwerkingsplannen voor verweving van bos en recreatie,
- en mogelijke nadelige financiële consequenties.

In haar advies stelt de PCGP dat zij geheel kan instemmen met het ontwerp-besluit. Zij maakt hierbij een tweetal opmerkingen waarmee ze een gewenste voortgang wil bewerkstelligen.

Overweging

Naar aanleiding van het bovenstaande overwegen wij het volgende. De onthouding van goedkeuring aan de bestemming 'Recreatiewoningen en bos' (R/B II) aan de zuidkant van het plangebied is in hoofdzaak gebaseerd op het niet voldoende veiligstellen van natuurcompensatie conform vastgesteld provinciaal beleid. Wij onderkennen evenwel dat er in de plantoelichting aandacht wordt geschonken aan een noodzakelijke natuurcompensatie vanwege een uitbreiding in de GHS.

Wij zijn echter van mening dat hiermee onvoldoende recht wordt gedaan aan het vastgestelde beleid aangaande natuurcompensatie. Wij zien daarom in de reactie van de gemeente Geldrop-Mierlo geen aanleiding het besluit aan te passen en handhaven derhalve de onthouding van goedkeuring conform voorstel.

Nummer
1495148

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

- 4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven", vastgesteld door de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo op maandag 19 januari 2009, behoudens aan de volgende gedeelten van het plan:
 - A. ten aanzien van de plankaart, het met blauwe lijnen aangegeven plangedeelte;
 - B. ten aanzien van de planvoorschriften, op grond van artikel 28 lid 4 WRO is voor het omlijnde plangedeelte waarbij er goedkeuring is onthouden aan artikel 5 'Verblijfsrecreatie en bos' het aanlegvergunningstelsel verwoord onder artikel 4.5 van gelijkkluidende toepassing.
- 4.2 de bedenkingen buiten beschouwing te laten;
5. Bekendmaken en mededeling aan:
 - de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo;
 - degene die bij ons bedenkingen heeft ingediend;
 - de Provinciale Planologische Commissie;
 - de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 8 september 2009.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
sluit,

bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost

KOPIE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon [REDACTED]
Fax (07) [REDACTED]
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043

DAS Rechtsbijstand

Postbus 23000

1100 DM AMSTERDAM

Afschrift aan:

0 auteur

0 dossier

MAKING COPY

10 SEP 2009

Onderwerp

Bestemmingsplan "Bosspark 't Wolfsven"

Geachte [REDACTED]

Op de bedenkingen, welke u namens [REDACTED] wonende te Mierlo aan de Spechtlaan 76 tegen het bestemmingsplan "Bosspark 't Wolfsven" van de gemeente Geldrop-Mierlo hebt ingebracht, hebben wij heden besloten. Korte tijdshalve verwijzen wij u voor de afweging op uw bedenkingen naar bijgevoegd besluit.

Wij delen u mede, dat belanghebbenden ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd zijn tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken, waarin ons besluit voor een ieder ter gemeentesecretarie van Geldrop-Mierlo ter inzage ligt. Deze termijn wordt vanwege het gemeentebestuur bekendgemaakt in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en in de Nederlandse Staatscourant.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat u bevoegd bent om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien u, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

[REDACTED] abant,

bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost

Datum

8 september 2009

Ons kenmerk

1495148/1578173

Uw kenmerk

JAM.8.06.0734 [REDACTED]

Contactpersoon

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

Fax

Bijlage(n)

1

E-mail

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Recreatieve bewoning op Bospark 't Wolfsven

De definitiebepalingen in het bestemmingsplan 'Bospark 't Wolfsven' zijn bepalend voor wat er onder een 'recreatieve bewoning' wordt volstaan.

Een **recreatiewoning** is als volgt gedefinieerd *'een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning'*.

Recreatieve bewoning is als volgt gedefinieerd: *'de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie en waarbij de recreatiewoning wordt bewoond c.q. verhuurd aan steeds wisselende personen of groepen in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark'*.

In de toelichting op het bestemmingsplan valt op te maken dat de provincie de gemeente heeft verzocht om ook de gebruikelijke verwijzing naar verhuur van de recreatiewoning aan steeds wisselende personen of groepen in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie.

Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat permanente bewoning niet is toegestaan en dat er het vakantiepark steeds sprake moet zijn steeds wisselende personen of groepen. Alleen het bezit van een recreatiewoning voor eigen gebruik is derhalve niet toegestaan. Ook het combineren van de woning door b.v. twee gezinnen staat op gespannen voet met de eis dat er sprake moet zijn van steeds wisselende personen of groepen.

In artikel 4 "Recreatiewoningen en Bos R/B" en artikel 5 "Verblijfsrecreatie en Bos V/B" worden de bebouwingsmogelijkheden van recreatiewoningen en chalets beschreven.

In artikel 12 van het bestemmingsplan is de algemene gebruiksbepaling opgenomen dat als 'strijdig gebruik' in ieder geval wordt gerekend 'het gebruik van gronden en bebouwing voor permanent verblijf c.q. voor woondoeleinden (met uitzondering van dienstwoningen). Ook is hier opgenomen dat de recreatiewoningen niet als **hoofdwoonverblijf** mag worden gebruikt.