



Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Bosspark 't Wolfsven"

De raad van de gemeente Geldrop- Mierlo;

Voorgenomen het raadsvoorstel GM2008.1361 van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 december 2008;

besluit :

1. In te stemmen met de nota "Zienswijzen bestemmingsplan Bosspark 't Wolfsven";
2. Het bestemmingsplan "Bosspark 't Wolfsven" gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
der gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 19 januari 2009

De raad voornoemd,

G.A.A. van Luijn
griffier

M.J.D. Donders - de Leest
voorzitter

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

Mij bekend,
hoofd bureau

drs. G.H. Zimmermann



Onderwerp

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven"

Beslispunten

Voorstel tot instemming met de nota "Zienswijzen bestemmingsplan Bospark 't Wolfsven" en tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven".

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven" heeft met ingang van 30 juni 2008 in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, directie Zuid en DAS rechtsbijstand, namens [REDACTED]

Wat willen we bereiken

Doel van onderhavig plan is om een flexibel juridisch-planologisch kader te bieden voor de herinrichting en uitbreiding van recreatiepark "Bospark 't Wolfsven".

Uw raad dient een standpunt in te nemen ten aanzien van de ingediende zienswijzen en ten aanzien van het door u vast te stellen bestemmingsplan.

Argumenten

1.1

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan staat uitvoerig beschreven hoe, waarom en op welke wijze het onderhavige bestemmingsplan tot stand is gekomen. Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart staat het plangebied aangegeven.

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven" heeft destijds in het kader van de inspraak en het zogenoemde vooroverleg ex artikel 10 Bro ter inzage gelegen. Op basis van de ingekomen inspraakreacties en de reacties uit het vooroverleg is het plan aangepast (zie verder paragraaf 7.4 van de voor u ter inzage liggende plantoelichting).

Op 1 juli 2008 heeft vervolgens een druk bezocht informatiebijeenkomst plaatsgehad in de kantine van het bospark. Zie het eveneens voor u ter inzage liggende verslag.

Het aangepaste ontwerp-bestemmingsplan is in het kader van de vaststelling door uw raad ter inzage gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij u. Dit heeft geleid tot twee zienswijzen.

In de nota "Zienswijzen bestemmingsplan Bospark 't Wolfsven" worden beide zienswijzen van commentaar voorzien op basis van zakelijke, stedenbouwkundige en juridische argumenten. Voorgesteld wordt in te stemmen met deze nota "Zienswijzen".

1.2

Indien uw raad instemt met het onder 1.1 genoemde voorstel dan dient het ontwerp-bestemmingsplan conform aangepast te worden. Het betreft hier dan alleen paragraaf 6.10 van de plantoelichting.

Voorgesteld wordt derhalve het bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven" gewijzigd vast te stellen.



Kanttekeningen

1.1

Het onderhavige bestemmingsplan is tot stand gekomen onder vigeur van de oude wet op de Ruimtelijke Ordening. Dat betekent dat dit bestemmingsplan nog goedgekeurd moet worden door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Het bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven", conform voorstel, gewijzigd vaststellen en impliciet instemmen met de nota "Zienswijzen bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven".

Planning

Na de vaststelling door uw raad zal het bestemmingsplan ter goedkeuring worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tegen een eventuele (onthouding van) goedkeuring staat beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

De indieners van zienswijzen zullen schriftelijk in kennis gesteld worden van uw besluit en tevens zal een publicatie plaatshebben in de Staatscourant en de Trompetter.

Wat mag het kosten

Subsidie

Zie paragraaf 8 van de Plantoelichting.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

- 1.0 Ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen (ter inzage);
- 2.0 Verslag van de informatiebijeenkomst d.d. 1 juli 2008 (ter inzage);
- 3.0 De ingediende zienswijzen (ter inzage);
- 4.0 De nota "Zienswijzen" (bijgevoegd);
- 5.0 Definitieve bestemmingsplan dat behoort bij dit voorstel (ter inzage).

Geldrop, 19 december 2008

J.H.M. van Vlerken
secretaris

M.J.D. Donders - de Leest
burgemeester

NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "BOSPARK 'T WOLFSVEN"

1. Indiener zienswijze	
<i>Ministerie van Defensie. Dienst Vastgoed Defensie, directie Zuid, Spoorlaan 175 Tilburg.</i>	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Reclamante vraagt in de plantoelichting een paragraaf op te nemen met betrekking tot eventueel in de toekomst in te dienen bouwplannen voor bouwwerken hoger dan 65 meter boven NAP. Dit in verband met de ligging van het plangebied in het radarverstoringgebied van een radar, die is geplaatst op vliegbasis Volkel te Uden.	De betreffende paragraaf is in de plantoelichting opgenomen (par. 6.10 plantoelichting)
Besluit gemeenteraad	Zienswijze gegrond.

2. Indiener zienswijze	
<i>DAS rechtsbijstand, [REDACTED]</i>	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Reclamanten hebben ernstige bezwaren tegen de uitbreiding van het recreatiepark omdat zij van mening zijn dat, door de uitbreiding van het park met 210 chalets aan de zuidkant, zij geconfronteerd worden met een aanzienlijke overlast. Reclamanten werken aan huis als beeldend kunstenaar waarbij zij baat hebben bij zo veel mogelijk rust. Reclamanten zijn van mening dat hun belangen onvoldoende bij de planologische wijzigingen zijn betrokken. De voornoemde overlast zal voornamelijk bestaan uit geluidshinder, lichtvervuiling en verkeersoverlast.	In het vigerende bestemmingsplan "Recreatiepark 't Wolfsven", goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 mei 1986, is het gedeelte van het recreatiepark tegenover de woning van reclamanten bestemd als "seizoensgebonden toeristisch kampeerterrein" waarop 200 onderkomens geplaatst mogen worden. In het herontwikkelingsplan zal binnen dit, nagenoeg zelfde, gebied ruimte zijn voor maximaal 210 recreatiewoningen. In planologisch opzicht blijft de situatie derhalve nagenoeg ongewijzigd. Voor wat betreft geluidshinder wordt aansluiting gezocht bij de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, waarin informatie wordt gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. Een recreatiepark dient 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. Deze afstand wordt gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies (de recreatiewoningen) toelaat en anderzijds de uiterste situering van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 1495140

08 SEP. 2009

Mij bekend,
hoofd bureau

drs. G.H. Zimmermann

Tevens is er overlast door de (officieuze) uitlaatplaats voor honden vlak voor de woning van reclamanten. Op het park zelf is immers geen uitlaatrouten voor honden aanwezig	De bestemming Recreatiewoningen en Bos (R/B II) is op 50 meter van de voorgevel van de woningen van reclamanten gelegen. Volgens het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is de woning van reclamanten bestemd als "burgerwoning". Binnen deze bestemming is een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen volgens de voorschriften een woning opgericht mag worden. Het bebouwingsvlak ligt strak rond de reeds gerealiseerde woning, een uitbreiding van de woning richting het recreatiepark is derhalve op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk. Vergunningvrij mag de voorgevel tevens niet naar voren toe uitgebreid worden. Hierbij wordt opgemerkt dat er een zone van 10 à 15 meter dichte bebossing rondom het park komt te liggen die tegenover de woning van reclamanten een breedte van ruim 30 meter krijgt waardoor het geluid gedempt wordt. 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. Naar het oordeel van het gemeentebestuur is dan ook geen sprake van lichtvervuiling. De stelling dat er extra verkeersoverlast ontstaat is niet juist. De ontsluiting van het park zal plaatsvinden vanaf de huidige toegangsweg. Er zullen geen nieuwe ontsluitingswegen naar het park worden gerealiseerd. Het grootste deel van het verkeer van en naar het park zal via de Geldropseweg en de Patrijslaan rijden. Dit is in de huidige situatie ook het geval. Het gemeentebestuur heeft geen enkele reden om aan te nemen dat het verkeer als gevolg van de herinrichting van het park in de toekomst door de Spechtlaan zal gaan rijden. Het onderhavige bestemmingsplan behelst voorts de herinrichting van een reeds bestaand recreatiepark, waarbij uitsluitend een interne verschuiving van verschillende vormen van verblijfsrecreatie zal plaatsvinden. Daarbij wordt het aantal verhuureenheden verminderd van 1231 naar 1067. Van een structurele toename van het aantal verkeersbewegingen zal ten opzichte van de bestaande situatie dan ook geen sprake zijn. De stelling dat op het park geen uitlaatrouten voor honden aanwezig is, is correct. Het aantal verhuureenheden waar honden toegestaan zijn, is echter minimaal. In de nieuwe situatie wordt
---	---

waardoor de recreanten van het park naar de Spechtlaan worden 'verdreven' om de hond uit te laten.	rond het gehele park een dichte bebossing van 10 à 15 meter aangelegd die tegenover de woning van reclamanten een breedte van ruim 30 meter krijgt. Tevens zal het gehele park omheind worden waardoor het dus zeer onwaarschijnlijk is dat er informele wandelpaden richting de Spechtlaan zullen ontstaan. Aan de zuidzijde van het park is de enige uitgang de hoofduitgang, welke op 750 meter van de woning van reclamanten gelegen is. Het wordt zeer onwaarschijnlijk geacht dat het geringe aantal honden dat maar toegestaan is op het park op dergelijke afstand van de uitgang van het park voor overlast zorgt.
De bebouwing wordt naar mening van reclamanten mogelijk gemaakt op een te kleine afstand van de woning. Recreatie wordt mogelijk gemaakt op een kleine 40 meter van de perceelsgrens van de woning. Naar de mening van reclamanten is dit in strijd met de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG waarin een afstand van 50 meter bepaald is.	Zoals hiervoor al genoemd wordt de afstand van 50 meter gemeten vanaf de voorgevel van de woning tot de bestemming die milieu belastende functies toelaat. Deze afstand is precies 50 meter waarmee voldaan wordt aan de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van VNG.
Reclamanten zijn verder van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met de invloed van de wijziging op de flora en fauna van het recreatiepark. Er moet aanvullend onderzoek uitgevoerd worden naar boombewonende vleermuizen. Wanneer dit onderzoek en een eventuele ontheffing niet heeft plaatsgevonden, is naar de mening van reclamanten het nieuwe bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	De stelling dat in de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van boombewonende vleermuizen een aanvullend onderzoek wordt aanbevolen door BTL Advies is correct. Een aanvullend onderzoek is echter pas zinvol, als exact duidelijk is welke bomen gekapt worden. De bomen kunnen dan gericht onderzocht worden. Mochten op dat moment vleermuizen aangetroffen worden, dan wordt of het plan gewijzigd, of een ontheffing aangevraagd. Het gemeentebestuur is van mening dat het bestemmingsplan zeker niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
Reclamanten vinden het onbegrijpelijk dat een stuk groen moet wijken voor recreatief gebruik. Er is volgens reclamanten onvoldoende aangetoond dat de wijziging noodzakelijk is voor voortzetting van het recreatiepark.	De laatste jaren is de kwaliteit van het Bospark 't Wolfsven teruggelopen, waardoor de uitstraling van het park momenteel te wensen overlaat. 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. Deze stelling over de huidige uitstraling en de kwaliteitsverbetering wordt ondersteund door de

Tot slot zijn reclamanten van mening dat de groenstrook tussen hun woning en de toekomstige bebouwing vergroot dient te worden in verband met de trek van amfibieën van het perceel van reclamanten naar het recreatiepark.	Adviescommissie Toerisme en Recreatie. Dit is een onafhankelijke commissie die toetst of aan de voorwaarden voor het ontwikkelen en / of uitbreiden van een bestaand verblijfrecreatiebedrijf wordt voldaan. Ook 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 gemeentebestuur is daarbij van mening dat met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing in voldoende mate wordt aangetoond dat de wijziging noodzakelijk is voor voortzetting van het recreatiepark. 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. Ten aanzien van ecologie is dan ook het uitgangspunt dat bij de inrichting en herinrichting van het terrein rekening dient te worden gehouden met de habitateisen 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 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. Concreet zal ten westen van het centrale deel van het park een gebied worden ingericht als basisbiotoop voor de heikikker. De bosstrook ten westen van het park vormt, samen met het westelijke deel van het park, reeds een ecologische verbinding tussen de Molenheide en de Luchense Heide. Deze verbinding wordt met de herstructurering niet aangetast. Verbreden van de groenstrook tussen de woning van de reclamanten is dus ook niet noodzakelijk.
Besluit gemeenteraad	Zienswijze ongegrond

Beoordeld bij besluit van de Raad
van Geldrop - Mierlo
d.d. 19 FEB 2009
Mij bekend, de griffier


ir. G.A.A. van Luijn

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 beschermd. 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