

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	pag. 5
1.1	Aanleiding	pag. 5
1.2	Opbouw van de toelichting van het bestemmingsplan	pag. 6
1.3	Begrenzing van het plangebied	pag. 6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	pag. 7
2.	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	pag. 9
3.	BELEIDSKADERS	pag. 11
3.1	Europees beleid	pag. 11
3.2	Rijksbeleid	pag. 12
3.3	Provinciaal beleid	pag. 13
3.4	Regionaal beleid	pag. 21
3.5	Gemeentelijk beleid	pag. 21
4.	HOOFDLIJNEN VAN HET PLAN	pag. 23
4.1	Planbeschrijving	pag. 23
4.1.1	Algemeen	pag. 23
4.1.2	Natuur- en landschapsanalyse	pag. 24
4.1.3	Herinrichtingsplan	pag. 25
4.1.3.1	Motivering herinrichting	pag. 26
4.1.4	Groenstructuurplan	pag. 29
4.1.5	Adviescommissie Toerisme en Recreatie	pag. 31
4.1.5.1	Advies adviescommissie Toerisme en Recreatie	pag. 31
4.1.5.2	Reactie gemeente naar aanleiding van advies adviescommissie Toerisme en Recreatie	pag. 31
4.1.6	Alternatievenonderzoek	pag. 32
4.1.7	Natuurcompensatieonderzoek	pag. 33
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	pag. 35
6.	RANDVOORWAARDEN / BEPERKINGEN	pag. 37
6.1	Geluid	pag. 37
6.2	Bodem	pag. 37
6.3	Hinder van bedrijven	pag. 38
6.4	Externe veiligheid	pag. 38
6.5	Kabels en leidingen	pag. 39
6.6	Luchtkwaliteit	pag. 39
6.7	Waterhuishoudkundige aspecten	pag. 40
6.8	Natuuraspecten	pag. 41
6.9	Archeologie- en cultuurhistorie	pag. 45
6.10	Radarverstoringsgebied	pag. 46

7.	HAALBAARHEIDS- EN HANDHAVINGSASPECTEN	pag. 47
7.1	Economische haalbaarheid	pag. 47
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	pag. 47
7.2.1	Aankondiging	pag. 47
7.2.2.	Vooroverleg	pag. 47
7.2.3	Resultaten vooroverleg	pag. 48
7.3	Handhaving	pag. 48

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
- Natuurwaardenonderzoek Kingdomterrein, BTL Advies, 2009
- Aanvullend vleermuisonderzoek Kingdomterrein Bospark 't Wolfsven, BTL Advies B.V., 2009

Een deel van het onderhavig plangebied zal, in tegenstelling tot het eerdere inrichtingsvoorstel, niet bebouwd worden. Hier wordt een speelbos gerealiseerd ten behoeve van het Hotel Heppie dat momenteel ten noorden van het onderhavige plangebied wordt opgericht. Dit Hotel Heppie wordt op basis van het vigerende bestemmingsplan “Bospark 't Wolfsven” binnen de bestemming “Centrale voorzieningen en dagrecreatie” gerealiseerd. Het aantal te realiseren recreatiewoningen in het plangebied zal derhalve maximaal 185 bedragen in plaats van de eerder geplande 210 recreatiewoningen. Om de ontwikkeling van dit deel van het bospark alsnog mogelijk te maken heeft de gemeente Geldrop-Mierlo besloten voor het deel waar goedkeuring aan onthouden is een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen: “Bestemmingsplan Bospark 't Wolfsven-Zuid”.

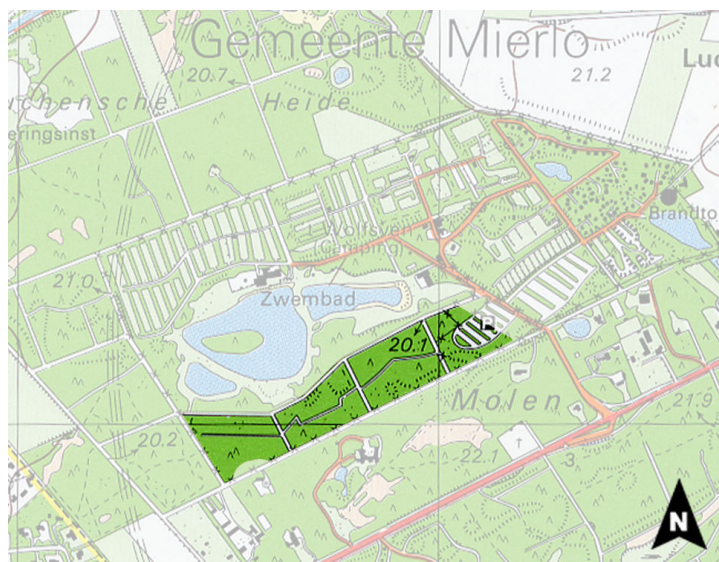
1.2 Opbouw van de toelichting van het bestemmingsplan

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 komen tenslotte de handavingsaspecten, de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden waar Gedeputeerde Staten bij besluit van 8 september 2009 goedkeuring aan hebben onthouden. Deze gronden behoren bij het recreatiepark Bospark 't Wolfsven.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de groenzone langs de Spechtlaan. De noordelijke



Figuur 2 Begrenzing plangebied

begrenzing wordt gevormd door een

bestaand bospad over het recreatieterrein. Aan de oostelijke zijde grenst de planlocatie aan een parkeerterrein behorende bij het bospark. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het bestaande bos.

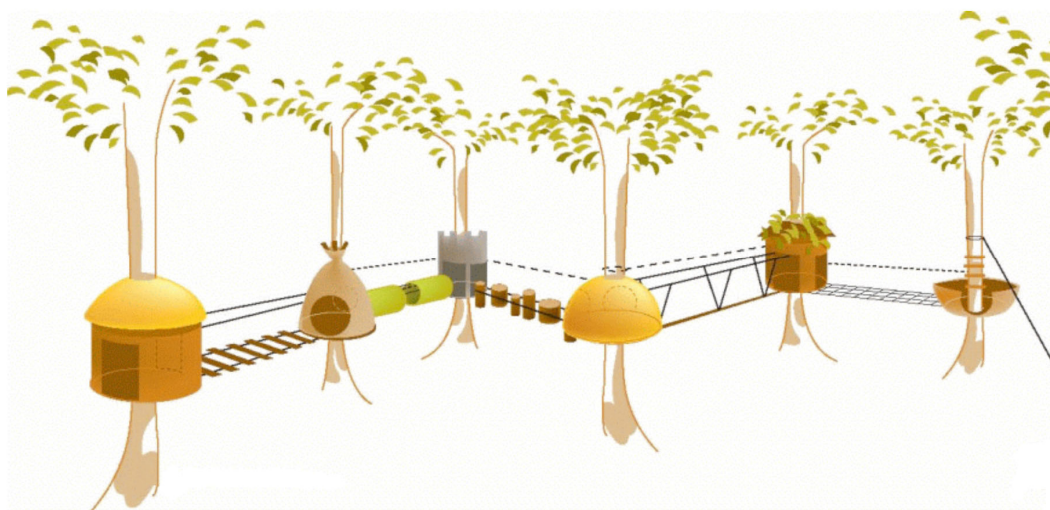
1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is op dit moment het bestemmingsplan “Recreatiepark ‘t Wolfsven” van kracht. Dit plan is door de gemeenteraad van de gemeente Mierlo vastgesteld op 2 december 1985 en door Gedeputeerde Staten is op 12 mei 1986 goedkeuring verleend aan het plan.

De locatie heeft hierin de bestemmingen “Seizoensgebonden toeristisch kampeerterrein”, “Groenvoorziening” en “Verkeersdoeleinden”. Binnen de bestemming Seizoensgebonden toeristisch kampeerterrein is bepaald dat maximaal 200 onderkoms opgericht mogen worden.



Figuur 3 Plangebied met speelbos



Figuur 4 Impressie speeltoestel in speelbos

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, dat 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. 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 eik 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.

Het onderhavig plangebied vervult een functie als toeristisch kampeerterrein en heeft tevens een dagrecreatieve functie. Het gebied wordt daarbij gekenmerkt als vrij open bosgebied met rechte paden.

In het westelijk deel van onderhavig plangebied wordt een speelbos gerealiseerd ten behoeve van het Hotel Heppie dat momenteel ten noorden van het onderhavige plangebied, op basis van het vigerende bestemmingsplan "Bospark 't Wolfsven", wordt opgericht. Hotel Heppie is een groepsaccommodatie waar Heppie actieve groepsvakanties en sfeervolle weekenden organiseert voor kinderen die wat extra aandacht kun-



Figuur 5 Impressie skelterbaan

nen gebruiken, waarin ze volop kunnen spelen, ontspannen en genieten van een zorgeloze tijd. In het speelbos worden speeltoestellen geplaatst en zal op natuurlijke wijze een onverharde skelterbaan worden aangelegd. Verder zal dit bos voornamelijk fungeren als bos waar je doorheen kan rennen om een bosspel te spelen.

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 Rijsbeleid

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 ruimtevrugnende 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 verstoreng 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.

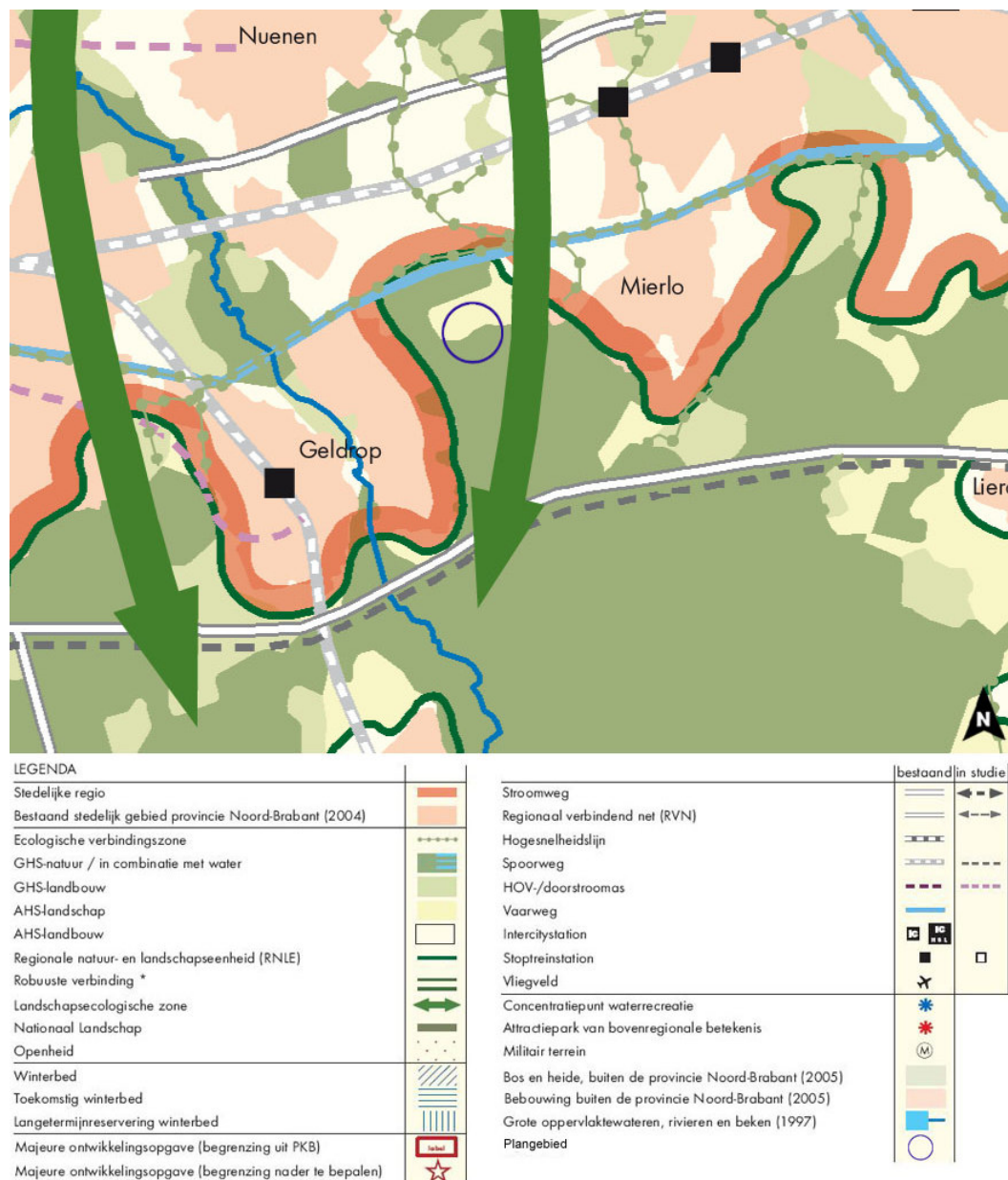
Boswet

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.

3.3 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Noord- Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft het beleid van het Streekplan Noord-Brabant (2002) vastgelegd in de Interimstructuurvisie (2008). Daarin is vastgelegd dat in de toekomst zorgvuldiger moet worden omgesprongen met de beschikbare ruimte.



Figuur 6 Interimstructuurvisie

Bron: Provincie Noord-Brabant

Om dat te bereiken zijn vijf uitgangspunten ("principes") van belang.

Meer aandacht voor de onderste lagen

De eerste laag is de bodem "onder de voeten", het watersysteem en de bodemgesteldheid en de daarmee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuur-historische waarden.

De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. De provincie wil graag in de groeiende mobiliteitsbehoefte voorzien en tegelijkertijd Brabant bereikbaar en leefbaar houden.

De derde laag, het bodemgebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, moet in de toekomst meer gestuurd worden door de eerste twee lagen.

Zuinig ruimtegebruik

De ruimtevoorraad in Brabant is eindig. Daarom dient zuinig omgegaan te worden met de resterende onbebouwde ruimte. Sleutelwoorden bij zuinig ruimtegebruik zijn: inbreiden, herstructureren en een intensiever gebruik.

Concentratie van verstedelijking

De provincie zet het al lang gevoerde beleid van concentratie van verstedelijking voort. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de stedelijke regio's, waar het leeuwendeel van de woningbouw en de bedrijventerreinen wordt gerealiseerd en anderzijds de landelijke regio's, waar het beleid vooral gericht is op het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied. Uitbreiden kan daar pas als nieuwbouw niet binnen het bestaand bebouwd gebied mogelijk is.

Zonering van het buitengebied

In het vorige streekplan is het buitengebied verdeeld in een Groene Hoofdstructuur (GHS), waar de natuurfunctie voorop staat, en een Agrarische Hoofdstructuur (AHS), waar de landbouwfunctie voorop staat. Deze verdeling houdt de provincie, met enkele kleine wijzigingen, ook aan in het nieuwe streekplan.

Grensoverschrijdend denken en handelen

Activiteiten binnen Brabant hebben directe invloed op omliggende provincies en omgekeerd. Dit vraagt in toenemende mate grensoverschrijdend denken en handelen. Het wordt steeds belangrijker om samen te werken en activiteiten af te stemmen, met name als het gaat om zaken op het gebied van water, natuur, infrastructuur, verkeer en vervoer en bedrijvigheid.

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is in de Interimstructuurvisie enigszins gewijzigd ten opzichte van het voorgaande beleid. Het gaat dan met name over het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer over de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Wat dit laatste betreft is de provinciale koers onveranderd. De provincie streeft nog steeds naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt.

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-Leende-Cranendonk". De kernen Geldrop en Mierlo behoren daarbij tot de stedelijke regio en het bosgebied tussen deze kernen, waarin het onderhavige recreatiepark gelegen is, tot de landelijke regio. In het Uitwerkingsplan Zuidoost-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 de Interimstructuurvisie 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 de Interimstructuurvisie 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 de Interimstructuurvisie een aantal robuuste verbindingen en landschapsecologische zones aangeduid.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Groene Hoofdstructuur GHS). 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.

Gebieden die behoren tot de GHS, de gebieden die de belangrijkste (potentiële) natuurwaarden hebben, zijn in de Interimstructuurvisie in planologische zin beschermd. In gebieden die als GHS 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 het zogenaamde "nee, tenzij-principe".

Paraplunota

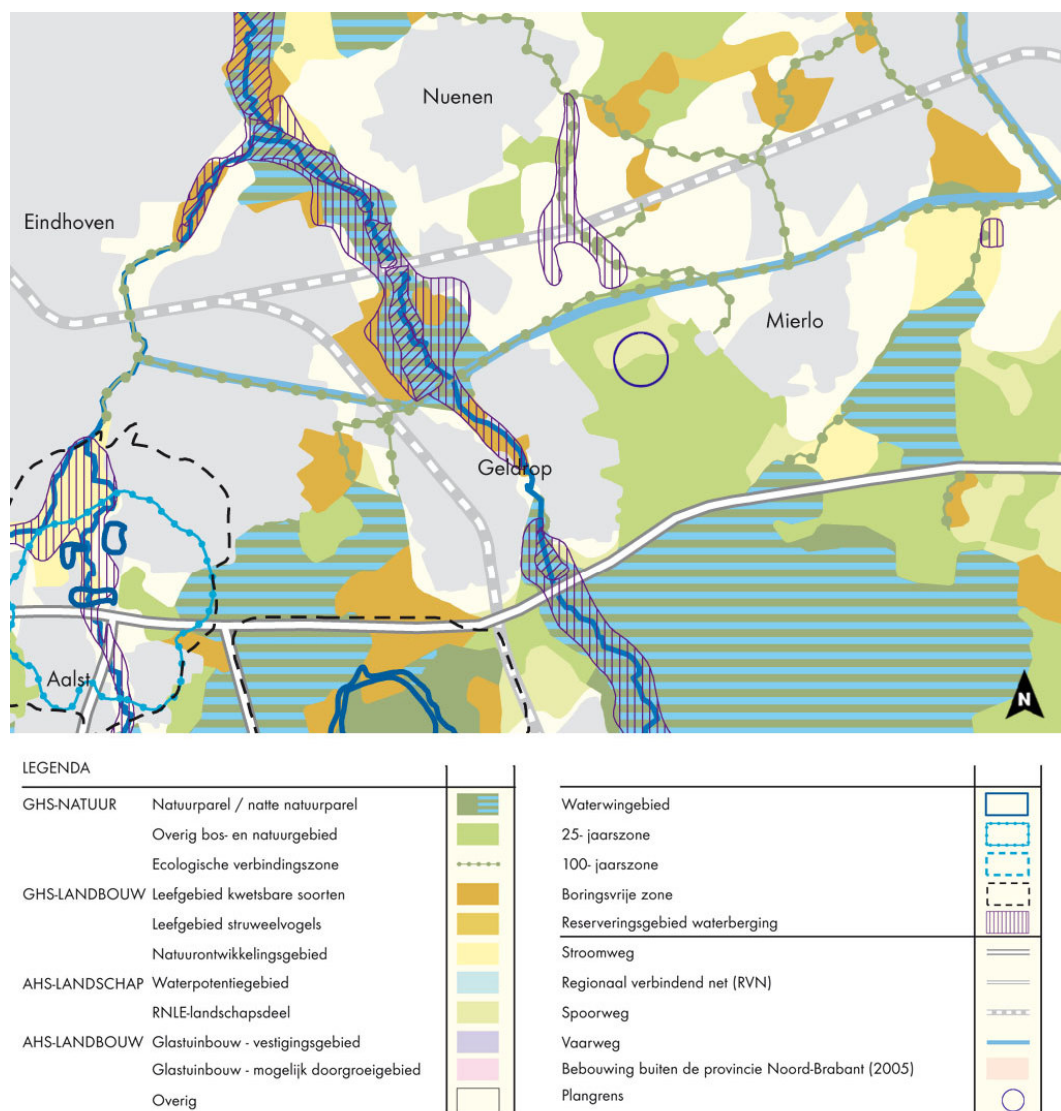
De Paraplunota ruimtelijke ordening (2008) is een concretisering van het beleid zoals dit in de Interimstructuurvisie is aangegeven en heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Tot het verschijnen van de Verordening Ruimte, medio 2010, vormt de Paraplunota de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten. In de paraplunota worden de RNLE's zoals deze in de Interimstructuurvisie zijn opgenomen verder uitgewerkt in een aantal subzones. Binnen de Paraplunota is de planlocatie nader aangeduid als GHS-natuur, subzone overig bos- en natuurgebied. Deze gebieden bevatten minder hoge natuurwaarden dan de in de Paraplunota aangeduide natuurplek. 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.

Ten aanzien van het uitbreiden van recreatieverblijven in de GHS is gesteld dat bestaande verblijfsrecreatiebedrijven in de GHS, als dat nodig is voor een kwaliteitsverbetering, in beperkte mate kunnen uitbreiden onder de volgende voorwaarden:

- de uitbreiding is onderdeel van een kwaliteitsverbetering die op langere termijn noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf;
- de mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding - dit wil zeggen, door inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorzieningen - zijn uitgeput;
- de uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden;
- de uitbreiding moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek;

- alternatieve locaties voor een uitbreiding buiten de GHS ontbreken.
- aantasting van natuur- en landschapswaarden moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Als er toch aantasting plaatsvindt, moet worden gecompenseerd.

Een onafhankelijke adviescommissie heeft getoetst of aan deze voorwaarden is voldaan. De commissie heeft geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn ten aanzien van de voorgestane ontwikkelingen.



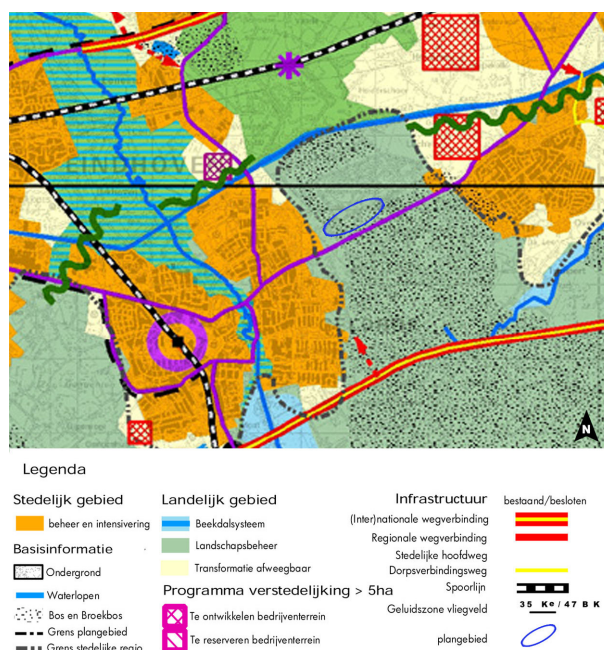
Figuur 7 Paraplunota

Bron: Provincie Noord-Brabant

Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

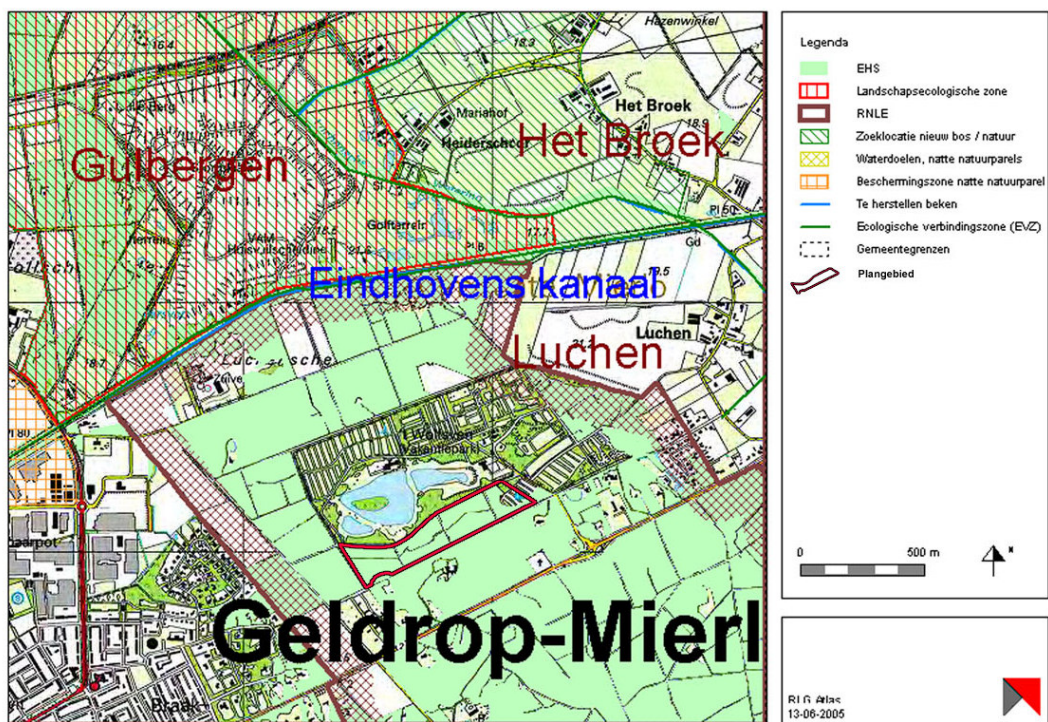
In het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, welke in maart 2005 door de Provincie Noord-Brabant zijn goedgekeurd, worden het kader en de visie van de Provincie op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in de regio Zuidoost-Brabant gegeven.

Een en ander als uitwerking van het beleid van de Provincie, zoals dat in de Interimstructuurvisie 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, 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 de Interimstructuurvisie. 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 de Interimstructuurvisie 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.

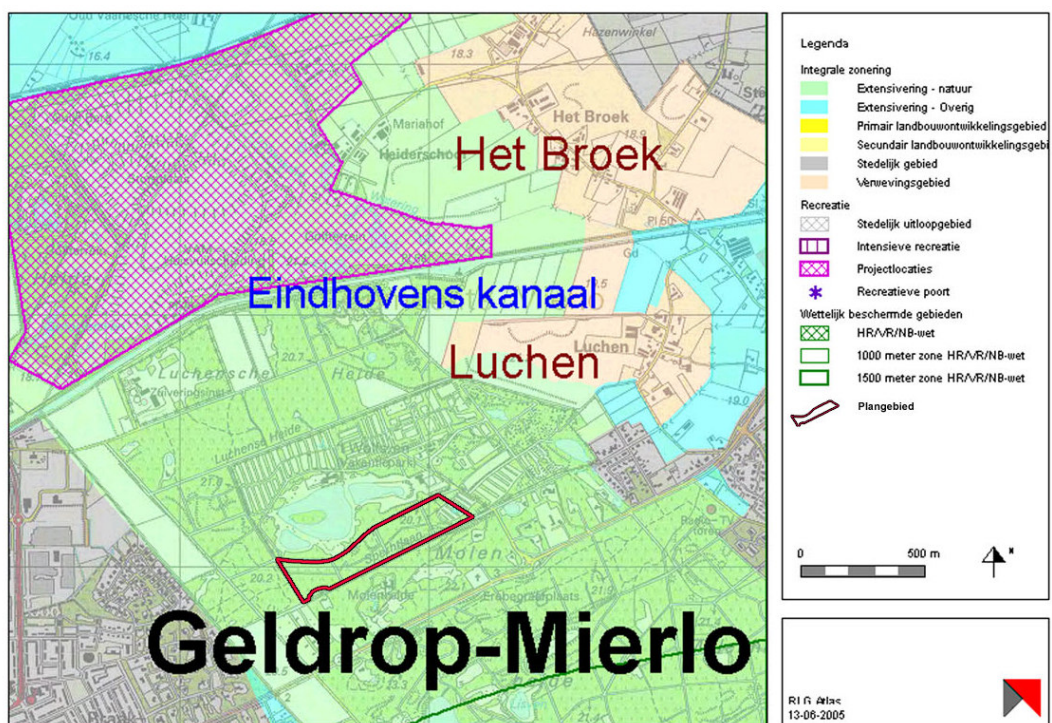


Figuur 8 Regionaal Structuurplan Bron: Provincie Noord-Brabant

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.



Plankaart 1



Plankaart 2

Figuur 9 Plankaarten Reconstructieplan De Peel

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 2016.

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 sociaaleconomische structuur;
- het ontwikkelen van een duurzaam veilig verkeer- en vervoersysteem;
- 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 ruimtevraag. Bij de planvorming voor uitbreiding moeten recreatiebedrijven het aspect, versterking van landschappelijke waarden, dan ook nadrukkelijk meenemen.

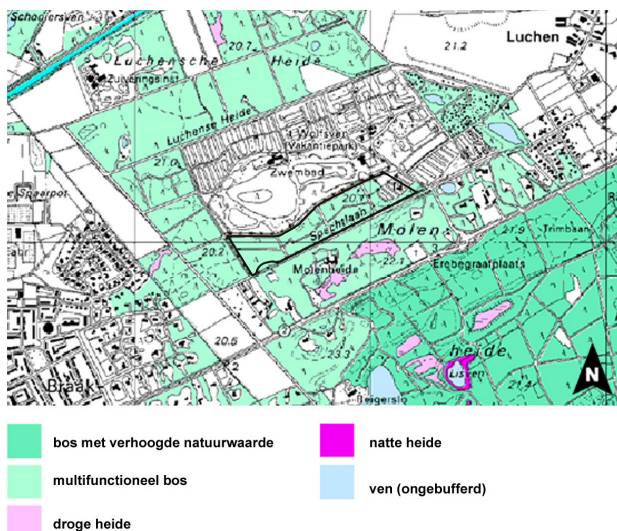
Voor het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo is in het Reconstructieplan aangegeven dat in het natuurgebied Sang en Goorkens, gelegen tussen de gemeente Someren en de gemeente Geldrop-Mierlo, prioriteit geven dient te worden aan het aanpassen van verschillende water- en natuurdoelen. Het gebied 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. 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.



Figuur 10 Natuurdoeltypen

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:

- aanbieden 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 kampeerterreinen 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.

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. De planlocatie is in deze verordening aangewezen als “beschermde gebied waterhuishouding”. In de als zodanig aangewezen gebieden mogen geen nieuwe grondwateronttrekkingen plaatsvinden.

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

Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg

In 2010 is het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg gemeente Geldrop-Mierlo ter vaststelling aan de raad aangeboden. Dit plan gaat een stap verder dan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie, en dient daarom als toetsingskader aangehouden te worden. Uit de bij dit Beleidsplan behorende beleidskaart blijkt dat binnen het plangebied van deze herziening twee categorieën te onderscheiden zijn.

Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting.

Een klein deel van het plangebied, in de zuidwesthoek, heeft een hoge verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden.

De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m beneden maaiveld.

Categorie 4: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting.

Het overige deel van het plangebied heeft een middelhoge verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren, net als de gebieden met een hoge verwachting, in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, omdat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m beneden maaiveld.

Bestemmingsplan “Bosspark ‘t Wolfsven”

Middels de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan “Bosspark ‘t Wolfsven” op 19 januari 2009 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een structurele kwaliteitsverbetering van het park mogelijk gemaakt die noodzakelijk is om de continuïteit van het park voor de toekomst veilig te stellen. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben echter bij besluit van 8 september 2009 gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan. Gedeputeerde Staten zijn van mening dat de regeling zoals die is opgenomen in de bestemming ‘Recreatiewoningen en bos’ onvoldoende de natuur- en landschapswaarden beschermd.

In het overleg over het besluit van Gedeputeerde Staten waarbij de Provincie en de gemeente Geldrop-Mierlo aanwezig waren, is het goedkeuringsbesluit nader toegelicht. Bescherming van de waarden in het plangebied is niet noodzakelijk, maar dan moet ook aangegeven worden dat deze bescherming niet aan de orde is. De compensatie moet dan berekend worden over het volledige gebied waar de aantasting van de natuurwaarden plaatsvindt.

Tevens is met de Provincie overeengekomen dat via het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven meegewerkt zal worden aan natuurcompensatie op het bosplan Vaarle. De gemeente heeft hiervoor een overeenkomst gesloten met de eigenaar van het park Hooge Raedt Groep B.V.

Voor onderhavig plangebied is het Bestemmingsplan “Recreatiepark ‘t Wolfsven” uit 1985 derhalve van toepassing. De planlocatie is hierin bestemd als “Seizoensgebonden toeristisch kampeerterrein”, “Verkeersdoeleinden” en “Groenvoorziening”. Binnen deze laatste twee bestemmingen zijn slechts bouwwerken geen gebouwen toegestaan ten dienste van de bestemming. Binnen de bestemming “Seizoensgebonden toeristisch kampeerterrein” mag slechts bebouwing ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen opgericht worden. Verder is op de plankaart per vlak een maximum aantal onderkomens aangegeven. Binnen onderhavig plangebied is dit totaal te plaatsen maximum aantal onderkomens 200.

Om de ontwikkeling van het park alsnog mogelijk te maken wordt het wenselijk geacht voor het deel waar goedkeuring aan onthouden is een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

4. HOOFDLIJNEN VAN HET PLAN

4.1 Planbeschrijving

4.1.1 Algemeen

Recreatiepark “Bosspark '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 was de kwaliteit echter terug gelopen, waardoor de uitstraling van het park te wensen over liet en de positie in de regio onder druk stond. Het concept voldeed 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, wilden 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.

Bosspark '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 Bosspark 't Wolfsven dichtbij de stad Eindhoven is zeer gunstig. De Luchense Heide, het gebied waar Bosspark '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 ontbeerde echter een kwalitatief hoogstaande recreatieve verblijfsaccommodatie, die voldoet aan de wensen van de hedendaagse gast. Het Bosspark 't Wolfsven voldeed niet aan de vraag naar kwalitatief hoogstaande recreatieve verblijfsaccommodatie midden in dit gebied. Juist om de omgeving een nieuwe toeristische stimulans te geven wilde de Roompot graag inspelen op de vraag vanuit de markt.

Deze kwaliteitsverbetering past binnen het beleid, zoals dat op provinciaal niveau is geformuleerd. In de Paraplunota 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 Bosspark '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 de Interimstructuurvisie immers deel uit van een regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE). Het onderhavig plangebied behoort voorts tot de Groene Hoofdstructuur (GHS). Het behoud en de verdere ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden dient in deze gebieden uitgangspunt te zijn.

4.1.2 Natuur- en landschapsanalyse

Voorafgaand aan de vervaardiging van het herinrichtingsplan voor het recreatiepark is 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 het opgestelde groenstructuurplan (paragraaf 4.1.4) heeft de wens tot het behoud en de ontwikkeling van aanwezige natuur- en landschappelijke waarden, voorts een concrete uitwerking gekregen.

Uit de natuur- en landschapsanalyse kan geconcludeerd worden dat er op dit moment geen sprake is van bijzondere natuur- en landschapswaarden op het terrein van het Bospark. 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. Wel zijn mogelijk bos- en boom-bewonende vleermuizen in onderhavig plangebied aanwezig. Aanvullend onderzoek heeft uitgewezen (paragraaf 6.8) dat in de bomen in het zuidelijk deel geen boombewonende vleermuizen verblijven.

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 bermen 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 verstoring gevoelige soorten geven de voorkeur aan de rustige bosgebieden en vennen in de omgeving.

De meeste geschikte habitats zijn te vinden 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 onderhavig plangebied is een gesloten en eentonig bosgebied zoals dat in de omgeving van het park veel te vinden is. Dit bos biedt minder variatie in soorten, opbouw, leeftijd, 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;
- 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 eik 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 Bospark 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 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.

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. Binnen onderhavig plangebied wordt ruimte gevonden om in te breiden.

Het is de bedoeling dat recreatiepark "Bosspark 't 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 opknappbeurt 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.

In onderhavig plangebied worden 185 recreatiewoningen opgericht. Deze recreatiewoningen zullen worden verdeeld overeenkomstig de volgende tabel:

Tabel Verdeling recreatiewoningen

type	max. oppervlak in m2	max. inhoud in m3	max. aantal
6-persoons	75	450	96
7-8-persoons	80	510	46
10-persoons	95	645	39
14-persoons*	125	710	4
Totaal			185

*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.

Een groot deel van het herinrichtingsplan is reeds uitgevoerd. Het herinrichtingsplan voor het gehele park is gerealiseerd binnen de bestaande parkgrenzen. De oppervlakte van het park is derhalve niet toegenomen. Om aansluiting te kunnen zoeken bij de landschappelijke en cultuur waarden van de regio is een groene opzet voorgestaan, waarbij een relatief lage dichtheid 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 verdicht en er wordt gestreefd naar een betere onderbegroeiing en naar gebruik van meer inheemse soorten. Op het terrein van het Bospark 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 centrumvoorzieningen in het centrale deel van het park zijn behouden en zijn waar mogelijk en wenselijk gecentraliseerd bij de entree van het park. Het horeca/recreatiegebouw ten noorden van het centrale ven is behouden en zal met name dienst doen voor de activiteiten gericht op het kampeerpубliek. De overige faciliteiten en voorzieningen zijn behouden en zijn in het herinrichtingsplan geïntegreerd. Er staan nog slechts drie gebouwen voor sanitaire voorzieningen op het terrein. Eén bij de zwembijver en de andere twee op het toeristisch kampeerterrein.

De bestaande 100 recreatiewoningen aan de meest oostelijke zijde van het recreatiepark zijn volledig gerenoveerd. Aan de cirkelvormige opzet van dit bestaande gedeelte is een extra cirkel met 7 recreatiewoningen toegevoegd. De recreatiewoningen zijn voorzien van een moderne inrichting met een hoge mate aan comfort. Tussen dit gedeelte en de bestaande open centrale vennen- en voorzieningenzone is een herinrichting met nog eens ca. 250 verhuurchalets en/of stacaravans aangelegd. Deze herinrichting heeft plaatsgevonden met behoud van het landschappelijk karakter en de ruime opzet.

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

De jaarplaatsen (stacaravans) zijn geconcentreerd aan de noordwestelijke zijde van het recreatiepark. De structuur van dit jaarplaatsengedeelte is daarbij rationeel van opzet, aansluitend op de bestaande structuur. Tussen de jaarplaatsen zijn groenvoorzieningen opgenomen als natuurlijke afscheiding.

Binnen het Bospark bestaat de verkeersstructuur uit twee interne oostwestgerichte hoofdwegen. De ontsluiting van de verschillende terreindelen vindt plaats via verharde wegen. De afzonderlijke verblijfseenheden worden ontsloten via halfverharde paden.

Op het recreatiepark zal de huidige functie voor dagrecreanten behouden blijven. 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.

Voor het onderhavig plangebied ging het herinrichtingsplan uit van het realiseren van ca. 210 nieuwe recreatiewoningen. Met de ontwikkeling van Hotel Heppie en het daarbij behorende speelbos wordt dit aantal terug gebracht tot maximaal 185 nieuwe recreatiewoningen. Voor 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.

Het recreatiepark is het gehele jaar geopend. De verhuur van de recreatiewoningen zal gedurende het gehele jaar plaatsvinden. Ook de chalets en 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.

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 meerpersoons vakantiewoningen 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 kampeermarkt. 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 allergrootste 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 Wolfsvan. 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 vrijetijdscomplexen 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, bestemming).
- De betekenis (uitlokken) voor de investeringsbereidheid in o.a. kwaliteitsverbetering en innovatie.

4.1.4 Groenstructuurplan

Voor het gehele recreatiepark is een groenstructuurplan vervaardigd. Hieronder zijn alleen de op het onderhavig plangebied van toepassing zijnde maatregelen opgenomen.

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. Deze randen bieden leefgebied voor diverse flora en fauna zoals de brede wespenorchis 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 bostype. 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.

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 en het realiseren van beplantingswallen/houtsingels.

Voor de ontwikkeling van de 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.

4.1.5 Adviescommissie Toerisme en Recreatie

In de Interimstructuurvisie is aangegeven, dat bestaande verblijfsrecreatiebedrijven en bestaande dagrecreatiepunten die in de Groene Hoofdstructuur (GHS) gelegen zijn, subzone RNLE-landschapsdeel, zoals Bospark 't Wolfsven, zich ter plekke verder kunnen ontwikkelen en, als dat nodig is voor een kwaliteitsverbeterslag, 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 herverkaveling 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 onderhavig plangebied 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.

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 was op de plankaart aan de oostzijde van het recreatiepark een landschapsecologische zone aangegeven, maar deze aanduiding is in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota, het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant niet langer aangegeven.

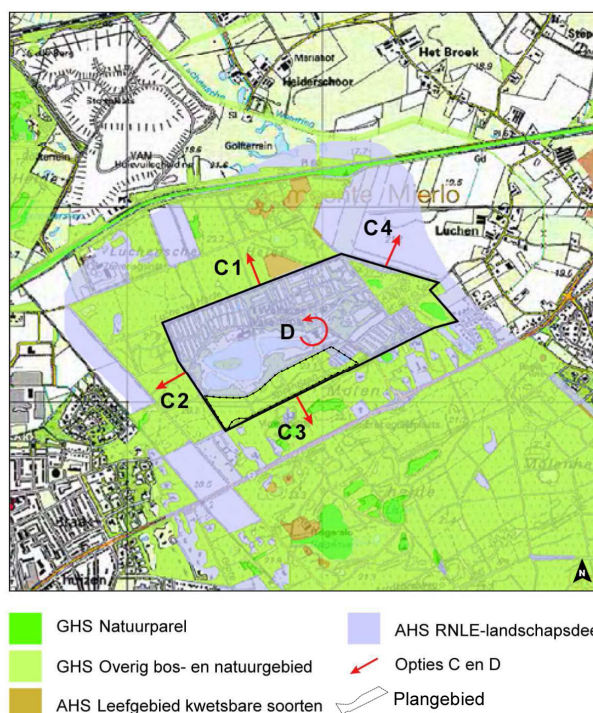
De landschapsecologische zone is in ingevolge deze plannen aan de noordkant van het Eindhovens Kanaal gelegen op ruime afstand van het onderhavige recreatiepark.

Met de realisatie van het speelbos wordt wel tegemoet gekomen aan de opmerking van de commissie om het westelijk deel van het park natuurlijker in te richten.

4.1.6 Alternatievenonderzoek

In de Interimstructuurvisie is aangegeven dat voor bestaande verblijfsrecreatiebedrijven en bestaande dagrecreatiepunten die in de GHS gelegen zijn, 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.



Figuur 11 Alternatievenonderzoek

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.

4.1.7 Natuurcompensatie

De andere voorwaarde, welke in de Interimstructuurvisie wordt verbonden aan de verdere ontwikkeling van bestaande verblijfsrecreatiebedrijven en bestaande dag-recreatiepunten die in de GHS gelegen zijn, 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). Uit het onderzoek van BTL Advies blijkt dat omdat door de herstructurering de oppervlakte van de bebouwing en verharding toeneemt ten opzichte van de huidige situatie, wel actuele natuur- en landschapswaarden (A) worden aangetast. De conclusie uit dit onderzoek was dat 3,33 ha. gecompenseerd diende te worden.

In overleg met de Provincie is echter bepaald dat bescherming van de waarden in het plangebied niet noodzakelijk is wanneer de compensatie berekend wordt over het volledige gebied waar de aantasting van de natuurwaarden plaatsvindt.

Volgens de regels behorende bij het onderhavig bestemmingsplan mogen 185 recreatiewoningen opgericht worden. Uitgaande van een perceelsoppervlakte van 250m² wordt de totale oppervlakte bouwperceel behorende bij de recreatiewoningen 46.250m². In de regels is verder een ontheffing opgenomen voor het vergroten van het aantal recreatiewoning met 2%. De totale oppervlakte bouwperceel behorende bij de recreatiewoningen komt daarmee op 47.175m².

Het terrein met de bestemming 'Recreatie' heeft een oppervlakte van 72.919m². Gesteld wordt, op basis van de inrichting van de overige gronden op het recreatiepark, dat 10% van de gronden die niet als perceel bij de recreatiewoningen behoort ingericht wordt met wegen, paden en parkeerplaatsen ten behoeve van de ontsluiting van de woningen. Dit is 10% van 25.744m² (72.919 - 47.175) = 2.574,4m².

De totale oppervlakte van het gebied waar de natuurwaarden worden verstoord is 2.574,4m² + 47.175m² = 49.749,4m². Derhalve zal 5 ha. gecompenseerd worden.

De compensatie zal plaatsvinden in bosplan Vaarle. Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven coördineert de compensatie op het bosplan Vaarle hiervoor is een overeenkomst gesloten tussen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en de gemeente Geldrop-Mierlo.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

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

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

De Wet 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.

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

Bos

Het speelbos behorende bij het ten noorden van onderhavig plangebied op te richten Hotel Heppie is bestemd als Bos. Binnen deze bestemming wordt de bosgroeiplaats (met duurzame bosbodem) planologisch gewaarborgd.

Naast het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos wordt binnen deze bestemming ruimte geboden voor het realiseren van speelvoorzieningen. Om de natuur-, en landschappelijke waarden te beschermen is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Recreatie

Het overige deel van het plangebied is bestemd als Recreatie. Binnen deze bestemming wordt de mogelijkheid geboden maximaal 185 recreatiewoningen met bijbehorende bijgebouwen op te richten. De bebouwing is in de regels daarbij gebonden aan maximale maten voor wat betreft de inhoud, oppervlakten, goot- en nokhoogten. Tevens is per grootte aangegeven hoeveel recreatiewoningen gerealiseerd mogen worden.

Om de voorgestane groene setting van het terrein te waarborgen is in de regels een minimale onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen opgenomen.

Om naar de toekomst toe enige flexibiliteit te kunnen waarborgen, is een onthefingsbevoegdheid opgenomen om het aantal recreatiewoningen binnen deze bestemming met maximaal 2% te verhogen. Binnen deze bestemming is tevens een aanlegvergunningenstelsel opgenomen zodat de gemeente toezicht kan houden op het vellen van bomen.

Waarde - Archeologie - 1

De zuidwest hoek van het plangebied heeft de dubbelbestemming Waarde - archeologie - 1. In dit gebied is de archeologische verwachtingswaarde hoog.

Voor dit gebied is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van indicatieve aanwezige waarden.

Waarde - Archeologie - 2

Het overige deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming Waarde - archeologie - 2. In dit gebied is de archeologische verwachtingswaarde middel-hoog.

Voor dit gebied is tevens een aanlegvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van indicatieve aanwezige waarden.

Gebruiksbepalingen

In de regels 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. Ook het gebruik van de recreatiewoningen 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 van de gemeente Geldrop-Mierlo zal aan dergelijke voorzieningen alleen een vergunning worden verleend in het Heuvelcarré in Geldrop.

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 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 algemene voorkeurswaarde en aangetoond kan worden dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidbelasting te verlagen, dient door burgemeester en wethouders 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.

6.2 Bodem

In 2004 is door Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoek, dat in december 2004 is uitgevoerd, 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 recreatiewoningen 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 in het thans vigerende bestemmingsplan “Bosspark 't Wolfsven” 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.

6.4 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 Geldropseweg 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 deze kaart blijkt dat het plangebied buiten de risicocontour is gelegen. Binnen de gemeente zijn geen routes met betrekking tot gevaarlijke stoffen gelegen.

De Geldropseweg is niet aangewezen als route voor vervoer gevaarlijke stoffen, sporadisch vindt dit vervoer wel plaatst, dit is echter niet van invloed op het plan en de veiligheid. Omdat ook de grens van het recreatiepark niet wijzigt in zuidelijke richting (richting de Geldropseweg) 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.

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 straalpaden gelegen, welke een belemmering zouden kunnen vormen. Op het recreatiepark zijn wel “gewone” kabels en leidingen gelegen. Het is niet ondenkbaar 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. Van een structurele toename van het aantal verkeersbewegingen en derhalve de uitstoot van stikstofdioxide zal ten opzichte van de bestaande situatie 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 waterwingebied. 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 verbindingen 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 de Interimstructuurvisie 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 uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, zink en koper, voor de daken, dakgoten en hemelwaterafvoeren worden toegepast. Voor deze materialen dienen alternatieve, niet uitlogende 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 van het bestemmingsplan “Bosspark 't Wolfsven” is ten behoeve van de watertoets overleg gevoerd met de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel, om te bezien of deze konden 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.

Met de ontwikkeling van het hotel Heppie ten noorden van het onderhavige plangebied blijft een deel van het onderhavige plangebied, het speelbos, in tegenstelling tot het eerdere inrichtingsplan onbebouwd. Het oppervlak bebouwd gebied neemt derhalve ook af. De overige uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding blijven onverkort van kracht.

6.8 Natuuraspecten

Algemeen

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 t/m 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 Bosspark '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 in stand houden van bij wet beschermde soorten.

Flora- en faunaonderzoek

Op grond van bovenstaande 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 biotooptoets.

Het doel van dit Flora- en faunaonderzoek is het onderzoeken en rapporteren van het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten en andere natuurwaarden op het gehele bospark. 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.

Bij de uitvoering van toekomstige activiteiten op het bospark 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’.

Het merendeel van de op het bospark mogelijk aanwezige zoogdiersoorten zijn opgenomen in de soortenlijst van de algemeen beschermde soorten. Voor algemeen beschermde soorten is geen ontheffing nodig. Op het bospark 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 op het bospark 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 bladval 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 bospark, 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 bospark 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 Wolfsven 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 vleermuizenverblijven. Deze werden niet aangetroffen. De chalets op het park zijn slechts gerenoveerd. Hierbij is het dak en de dakrand, waar vleermuizen hun mogelijke verblijfplaats en mogelijke invliegopeningen 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.

Voor de rosse vleermuis en de watervleermuis is een geschikte biotoop op het recreatiepark aanwezig. 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. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen heeft aangetoond dat in de bomen in het onderhavig plangebied geen boombewonende vleermuizen verblijven.

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.

Natuurwaardenonderzoek

BTL Advies heeft in mei 2009 een natuurwaardenonderzoek voor het onderhavig plangebied en het terrein direct ten noorden hiervan, de locatie van Hotel Heppie, opgesteld. Door de natuurwaarden vast te leggen kunnen bij het opstellen van het inrichtingsplan de waardevolle locaties worden ontzien.

Het plangebied is geïnterviewd door middel van twee veldbezoeken half april. Tijdens de veldbezoeken zijn de natuurwaarden in het plangebied onderzocht. Hierbij is gelet op bijzondere bomen, die karakteristiek en waardevol zijn voor het gebied. Daarnaast is gelet op eventuele verblijfplaatsen voor vleermuizen, spechten roofvogels en eekhoorns.

In het plangebied zijn 23 bomen gemerkt als waardevolle boom. Slechts één boom in het plangebied is aangemerkt als 'karakteristieke boom'. De overige 22 bomen bieden mogelijk verblijfplaatsen aan beschermde soorten. Door deze bomen mee te nemen in het ontwerpproces kan worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt omdat ze niet in het ontwerp passen. Door de bomen met mogelijke verblijfplaatsen in te passen, wordt tevens voorkomen dat een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Daarnaast bevordert het behouden van geschikte verblijfplaatsen de natuurwaarde van het Bospark.

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- Karakteristieke boom: slechts één spar is aangemerkt als karakteristieke boom.
- Roofvogels: in het plangebied zijn zeven bomen aangetroffen waarin nesten aanwezig zijn die mogelijk geschikt zijn voor roofvogels.
- Spechten: in het plangebied zijn vier holten waargenomen die door spechten zijn gemaakt. Of deze op het moment van veldbezoek ook door spechten in gebruik waren is niet met zekerheid te zeggen. De aanwezigheid van spechten in het plangebied is zeer waarschijnlijk, aangezien tenminste één roffelende specht is gehoord.
- Vleermuizen: in het plangebied zijn tien bomen aangetroffen met holten en spleten die mogelijk verblijfplaatsen vormen voor vleermuizen.
- Eekhoorn: in het plangebied zijn drie nesten waargenomen die mogelijk in gebruik zijn door eekhoorns. Omdat er geen individuen zijn waargenomen is het niet met zekerheid te zeggen of deze nesten daadwerkelijk gebruikt worden.

Het is niet met zekerheid te zeggen of de aangegeven bomen gebruikt worden als verblijfplaats door beschermde soorten. De verwachting is echter wel dat dit het geval is bij het merendeel van de bomen. Geadviseerd wordt dan ook de bomen te laten staan en rekening te houden met de locaties tijdens het ontwerpen. Als toch gemerkte bomen worden gekapt, is het belangrijk deze bomen nader te onderzoeken om met zekerheid te kunnen zeggen of deze bomen gebruikt worden.

Aanvullend vleermuisonderzoek

BTL Advies heeft in juli 2009 een nader onderzoek naar de aanwezigheid van de boombewonende vleermuis uitgevoerd. Bij het aanvullende onderzoek is met name onderhavig plangebied onderzocht. Ook de aangrenzende vennen zijn in het onderzoek betrokken, omdat dit zeer geschikt foerageergebied is voor vleermuizen.

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn in het bospark de gewone dwergvleermuis en laatvlieger waargenomen. Boven de buiten het plangebied gelegen vijvers zijn bovendien ook de gewone grootoorvleermuis en de watervleermuis aangetroffen. De gewone dwergvleermuis houdt zich mogelijk op in de bungalows op het Bospark. Omdat geen bungalows worden afgebroken, zal deze soort geen schade van de activiteiten ondervinden.

Het onderhavig plangebied had tijdens het aanvullend onderzoek een marginale functie voor vleermuizen. Vaste rust- en verblijfplaatsen waren hier afwezig. De plassen, ten noorden van onderhavig plangebied, vervullen een functie als foerageergebied. Met name de oostelijke plas wordt door veel vleermuizen gebruikt om te foerageren. De vijvers op het campingterrein en de open plek in het bos vormen een belangrijke foerageerlocatie voor diverse, in de omgeving voorkomende, vleermuissoorten. Het bospad evenwijdig aan de Spechtlaan vormt een aanvliegroute naar deze locaties en dient tevens als foerageergebied. Gezien de goede alternatieve aanvliegroutes die in het gebied aanwezig zijn, is behoud van deze route echter niet essentieel. Mede hierdoor en doordat de vijvers in stand worden gehouden is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet vereist.

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 bospark enkele steng beschermde vleermuissoorten voor.

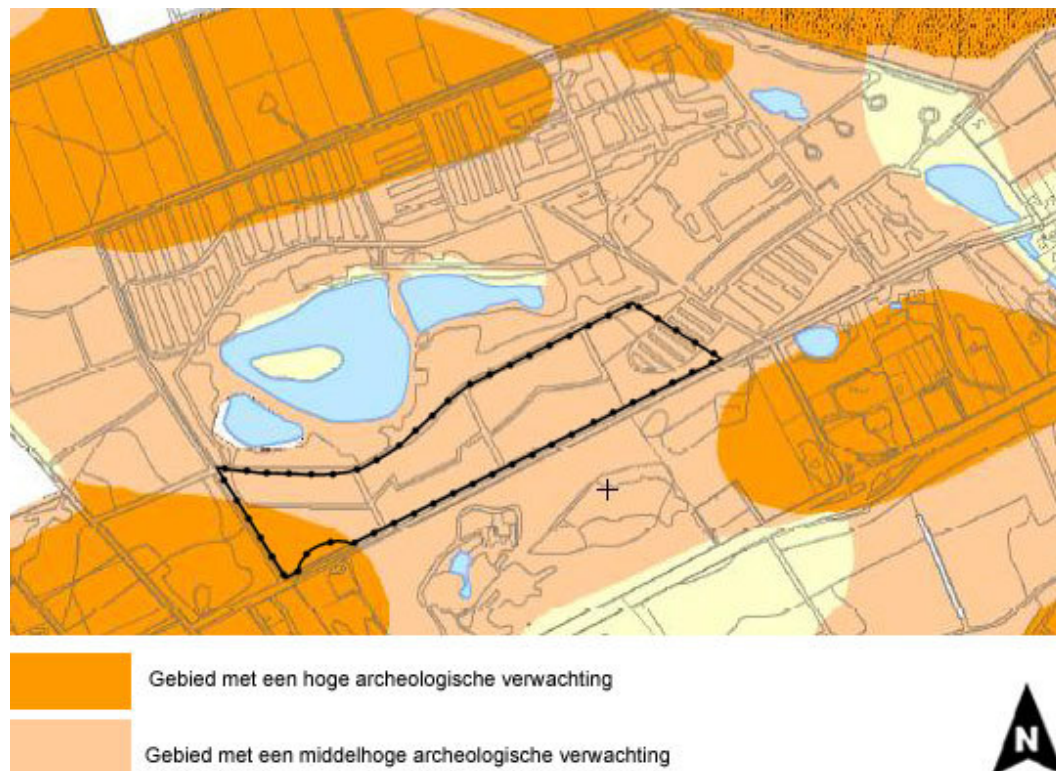
Voor de algemeen beschermde soorten is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig. De streng beschermde vleermuissoorten hebben in het gebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen waardoor ook hiervoor geen ontheffing nodig is. Voor de overig beschermde soorten is geen ontheffingsaanvraag nodig. De gevlekte orchis komt alleen aan de rand van vennen voor. In het zuidelijk deel zijn aan deze vennen geen werkzaamheden voorzien.

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. Indien gewerkt wordt volgens een gedragscode, zoals de gedragscode Zorgvuldig Bosbeheer 2005-2010, is een ontheffing niet nodig. Dit houdt onder andere in dat bomen, waar op dat moment een in gebruik zijnde eekhoornnest (als kraamnest of als winterrustplaats) aanwezig is, niet mogen worden verwijderd. Omdat eekhoorns steeds een nieuw nest maken, mogen na afloop van deze periodes de bomen met nesten wel worden verwijderd.

Voor het doden, verstoren of verplaatsen van vogels en het vernietigen van het leefgebied van beschermde vogelsoorten biedt de Vogelrichtlijn geen mogelijkheden om een ontheffing van deze verboden te geven. Indien wordt gewerkt buiten het broedseizoen is geen ontheffing nodig. Wel moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van holenbroeders. De bomen die in het gebied zijn aangevozen als verblijfplaatsen van spechten dienen dan ook niet gerooid te worden.

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 is aan de planlocatie een hoge of middelhoge archeologische waarde toegekend. Op de Beleidskaart behorende bij het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft een klein deel in de zuidwest hoek van het plangebied een hoge archeologische verwachting. Het overige plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachting.



Figuur 12 Beleidskaart archeologisch beleidsplan

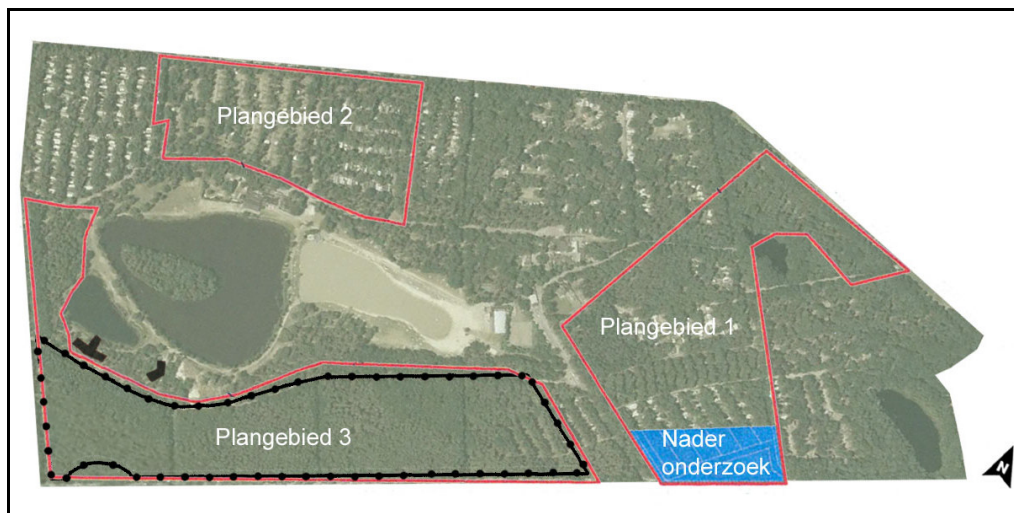
Bron: gemeente Geldrop-Mierlo

Archeologie

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.

BILAN beveelt geen vervolgonderzoek aan voor de plangebieden 2 en 3. Wel zal bij bodemingrepen de Monumentenwet14 van kracht zijn, die bepaalt dat archeologische vondsten of structuren binnen drie dagen aan de bevoegde instanties moeten worden gemeld. In plangebied 1 wordt door BILAN een proefsleuf aanbevolen indien versterking van de bodem dieper reiken dan 40 cm -mv.



Figuur 13 Onderzochte plangebieden archeologie

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. HAALBAARHEIDS- EN HANDHAVINGSASPECTEN

7.1 Economische haalbaarheid

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.

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.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

7.2.1 Aankondiging

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) paragraaf 1.3 “Vorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen”, is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennis van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht geeft. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg. De kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden op 19 mei 2010 in het weekblad “Trompetter”.

7.2.2 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 “Bestemmingsplannen”, zijn in artikel 3.1.1 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.

7.2.3 Resultaten vooroverleg

P.M.

7.3 Handhaving

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.