

Bestemmingsplan "Breebronne"

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp (NL.IMRO.1894.BPL0099.ON01)



Bestemmingsplan "Breebronne"

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp (NL.IMRO.1894.BPL0099.ON01)

IDN:	NL.IMRO.1894.BPL0099.ON01
Rapportnummer:	211x05495
Datum:	1 juli 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw L. van Gerven, de heer F. van Gerven, de heer G. Driessen
Projectteam BRO:	Frank Janssen, Pieter Maessen en Niels Paree
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, huisvesting tijdelijke arbeidskrachten, recreatiepark, uitbreiding Maasbree
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 10
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de planologische regeling voor de uitbreiding van het recreatiepark Breebronne te Maasbree. Dit om een duidelijke, fysieke scheiding tussen recreanten en tijdelijke arbeidskrachten te bewerkstelligen en om beide delen van het recreatiepark te kunnen upgraden.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

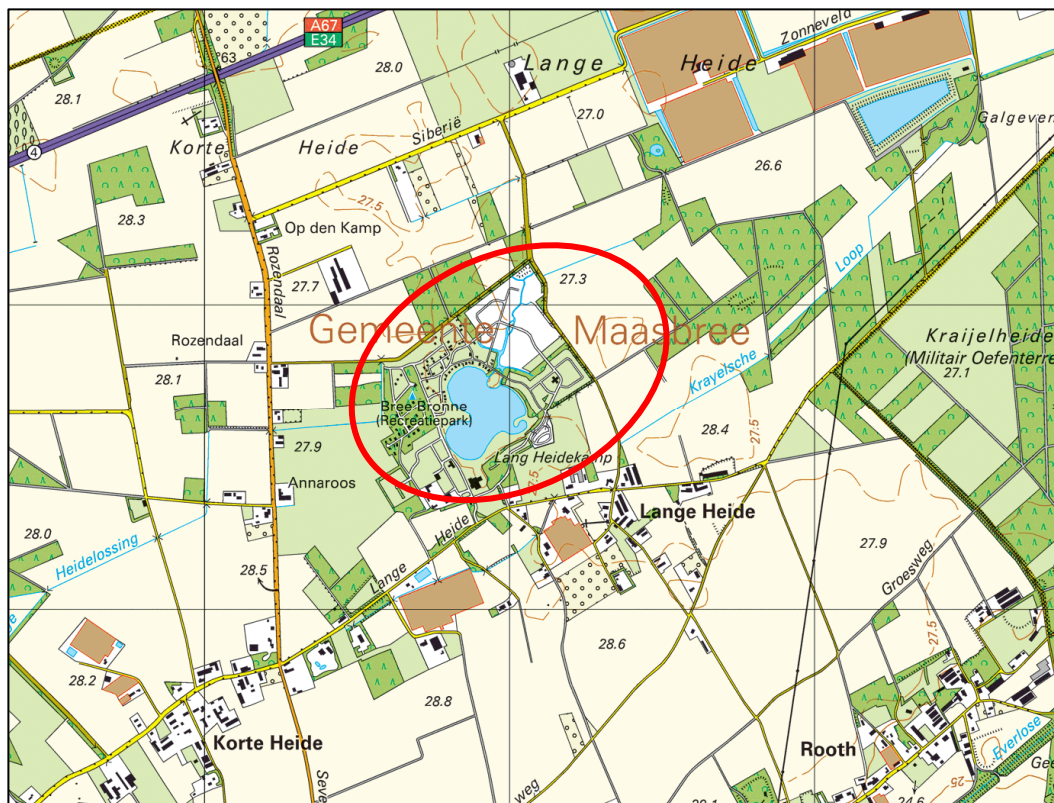
1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel	6
1.4 Geldende beheersverordening	7
1.5 Leeswijzer	8
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Ontwikkelingen BreeBronne	10
2.2 Ontwikkelingen Work and Stay	11
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Ruimtelijk beleid	13
3.1.1 Rijksbeleid	13
3.1.2 Provinciaal beleid	16
3.1.3 Gemeentelijk beleid	33
3.2 Cultuurhistorisch beleid	38
3.3 Sport- en recreatiebeleid	40
3.4 Waterbeleid	42
4. PLANBESCHRIJVING	45
4.1 Vernieuwen recreatiepark	45
4.2 Beeldkwaliteitsplan	51
4.3 Bedrijfswoning	52
4.4 Afsplitsen bestaande bedrijfswoning	53
4.5 Huisvesten tijdelijke arbeidskrachten	53
4.6 Landschapsplan	58
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	61
5.1 Milieuaspecten	61
5.1.1 Bodem	61
5.1.2 Wegverkeerslawaaï	63
5.1.3 Luchtkwaliteit	64
5.1.4 Externe veiligheid	66
5.1.5 Milieuzonering	69

5.1.6. Geurhinder veehouderijen	70
5.2 Natuur en landschap	71
5.3 Flora & fauna	71
5.4 Kabels en leidingen	73
5.5 Verkeer	73
5.6 Duurzaamheid	76
5.7 Water	76
 6. JURIDISCHE ASPECTEN	 81
6.1 Planstukken	81
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	81
6.3 Toelichting op de planregels	82
 7. UITVOERBAARHEID	 87
7.1 Economische uitvoerbaarheid	87
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	88
 8. OVERLEG EN INSPRAAK	 89
8.1 Uitkomsten overleg	89
8.2 Inspraak	91
 9. PROCEDURE	 93
 BIJLAGEN	
• Notitie Kwaliteitskader	
• Quickscan flora & fauna	
• Vooronderzoek bodem	
• Verkennend bodemonderzoek	
• Bedrijfsontwikkelingsplan	
• Beeldkwaliteitplan	

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Ten noorden van de kern Maasbree, aan de Lange Heide 9, ligt recreatiepark Bree-Bronne.



Figuur 1. Ligging en omgeving recreatiepark BreeBronne

Het recreatiepark beschikt over diverse typen chalets, kampeerplaatsen voor caravans en tenten en diverse andere recreatieve en horecagelegenheden. Landelijk gezien vindt er echter een trend plaats die een acute bedreiging vormt voor het voortbestaan van het recreatiepark. Voor (korte en lange) binnenlandse vakanties blijken kwalitatief hoogwaardige bungalowparken met royale en luxe recreatiewoningen in toenemende mate de belangrijkste verblijfsvorm te zijn. De populariteit van korte en lange kampeervakanties in eigen land is de afgelopen jaren afgenomen. Er is dus sprake van een toenemende vraag en behoefte aan luxe recreatiewoningen. Het park wenst een vernieuwings- en kwaliteitsslag te maken door het geleidelijk realiseren van 750 nieuwe recreatiewoningen in plaats van de huidige kampeerplaatsen en chalets.

Daarnaast heeft het park zich de afgelopen jaren op een afzonderlijk deel van het park gespecialiseerd in het bieden van huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten. Aan het goed huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten is een toenemende behoefte. Belangrijk is een strikte scheiding tussen het recreatieve deel van het park en het deel voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Om dit te bewerkstelligen wil het park de laatstgenoemde tak in de toekomst verplaatsen naar een geheel nieuw in te richten locatie grenzend aan de noordoostzijde van het recreatiepark. Op dit 8 ha groot perceel dienen maximaal 250 nieuwe chalets te worden gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van maximaal 750 tijdelijke arbeidskrachten. Het huidige park is dan helemaal bedoeld voor de recreant, het nieuwe deel helemaal voor de buitenlandse werknemer. Beide delen worden fysiek van elkaar gescheiden door middel van een openbare weg.

Met de groei van het recreatiepark de laatste decennia (van 7 naar ca. 35 ha) is het park heringericht en is het zwaartepunt, de receptie- en centrumgebouwen, naar de huidige locatie verplaatst (naar het midden van het recreatiepark). De receptie- en centrumgebouwen dienen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te hebben voor de toekomst. De zuidwestelijk gelegen, bij het recreatiepark behorende bedrijfswoning, en tevens voormalige receptie, heeft haar functie verloren. Het park wil deze bedrijfswoning afstoten en omvormen naar een burgerwoning. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' van de voormalige gemeente Maasbree waren de gronden bestemd tot 'Recreatieve doeleinden' met de nadere aanduidingen 'R17' (Recreatiepark/dag- en verblijfsrecreatie). Op de plankaart was de aanduiding 'drie bedrijfswoningen toegestaan' opgenomen. In de later vastgestelde 'Beheersverordening Klavertje 4' is deze mogelijkheid komen te vervallen en is nog slechts één bedrijfswoning toegestaan. Na afstoten van de huidige bedrijfswoning is er echter behoefte aan één nieuwe bedrijfswoning voort het recreatiepark en aan één tijdelijke bedrijfswoning op het Work and Stay terrein. De mogelijkheid tot het oprichten van deze bedrijfswoningen is in dit bestemmingsplan opgenomen.

De vigerende beheersverordening biedt voor het recreatiepark geen soelaas voor de beoogde plannen. Een verdere ontwikkeling en uitbreiding van het recreatiepark is binnen de geldende beheersverordening niet mogelijk. Recreatiepark BreeBronne heeft daarom de actualisatie van het bestemmingsplan voor haar grondgebied opgepakt.

1.2 Plangebied

Recreatiepark BreeBronne ligt ten noorden van de kern Maasbree. De hoofdingang van het park is gesitueerd aan de Lange Heide, een tweede ingang (voor de tijdelijke arbeidskrachten) is gesitueerd aan de zandweg ten oosten van het park. Rondom het park bevindt zich het recreatief aantrekkelijk buitengebied van de gemeente Peel en Maas.

Het park ligt in Greenport Venlo. Dit is de vooruitstrevende, duurzame regio in fresh, food, flowers en logistiek rondom Venlo. Het is ook het tweede tuinbouwgebied van Nederland. Mede in het kader van Greenport Venlo is het projectvestigingsgebied Siberië, grenzend aan het park, in het leven geroepen. Inmiddels staan al enkele grootschalige glastuinbouwcomplexen in de nabijheid. Deze gebiedsontwikkeling is verder vorm gegeven in beleidsplannen omtrent Klavertje 4.



Figuur 2. Luchtfoto recreatiepark en omgeving. Bron: www.google.nl

Het recreatiepark is gesitueerd rondom een groot meer. Aan de hoofdentree, tegen het meer, zijn de receptie- en centrumvoorzieningen gelegen, bestaande uit kantoor, supermarkt, horecagelegenheden, zwembad e.d.. De vele bomen en struiken geven het park een bosachtig karakter. Tussen de bomen en struiken zijn in het zuidoostelijk en westelijk deel van het park de kampeerplaatsen en chalets voor

recreanten gesitueerd. De tijdelijke arbeidskrachten zijn momenteel nog gehuisvest in het noordoostelijk deel van het park in woonunits.

De (voormalige) bedrijfswoning bevindt zich in de zuidwestelijke punt van het park.

De locatie van de beoogde uitbreiding voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten, gelegen ten noordoosten van het park, heeft in de huidige situatie een agrarisch karakter (onbebouwd).



Figuur 3. Chalets in het groen



Figuur 4. Woonunits tijdelijke arbeidskrachten

1.3 Doel

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is te beschikken over een adequate juridisch-planologische regeling, waarin de volgende aspecten zijn geregeld:

1. vernieuwing recreatiepark met de daarmee gepaard gaande bouw van nieuwe centrale voorzieningen en recreatiewoningen (kampeerplaatsen voor caravans en tenten worden voor dat laatste aangewend);
2. uitbreiding van het recreatiepark met 8 ha, dit ten behoeve van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten;
3. afsplitsen voormalige bedrijfswoning;

De gemeente Peel en Maas heeft het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten (tijdelijk) gedoogd en nu voelen zowel gemeente als het park de behoefte om deze activiteit te verankeren in onderhavig bestemmingsplan. Tevens zijn er nieuwe gronden aangekocht (8 hectare ten oosten van het bestaande park), waar conform het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming op rust. Het park wil deze gronden ook in gebruik nemen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling van deze uitbreiding.

De bedrijfswoning en voormalige receptie zijn niet meer als zodanig in gebruik vanwege het verschuiven van het zwaartepunt van het recreatiepark. Het afsplitsen van de bedrijfswoning van de reguliere bedrijfsvoering is daarom een logische keuze, zodat de woning bewoond kan worden door een burger. Binnen het recreatiepark wordt een nieuwe permanente bedrijfswoning gebouwd. Op het Work and Stay terrein wordt in één van de te bouwen woonunits een tijdelijke bedrijfswoning gerealiseerd. De geldende beheersverordening voor het plangebied staat momenteel één bedrijfswoning toe.

1.4 Geldende beheersverordening

In de onderstaande tabel is de voor het plangebied van toepassing zijnde beheersverordening vermeld.

Naam van de beheersverordening	Vastgesteld
Buitengebied Klavertje 4	25 juni 2013

Tabel 1. Geldende beheersverordening

De bestaande gronden van het recreatiepark zijn in deze beheersverordening aangeduid als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatiepark'. De beoogde uitbreiding van het park is voorzien op gronden die zijn aangeduid als 'Agrarisch'.

Volgens de 'bestemming' 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatiepark' zijn ter plaatse toegestaan een buitenzwembad, stacaravans en bungalows. Voor het plaatsen van stacaravans en bungalows zijn geen maximale aantallen en/of oppervlaktes genoemd. Op de verbeelding is weliswaar een bouwaanduiding opgenomen voor een maximum bebouwd oppervlakte, maar dit geldt uitsluitend voor de bedrijfsgebouwen. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' van de voormalige gemeente Maasbree was dit expliciet vastgelegd in de voorschriften ('onder de maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte, zoals die op plankaart 1 is aangegeven, wordt niet begrepen de dienstwoningen, de stacaravans/chalets en de bungalows'). In de toelichting van de nu geldende beheersverordening is bij de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangegeven dat voor wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. Hieruit en uit de letterlijke tekst van de regels kan worden geconcludeerd dat het maximum bebouwd oppervlak zoals aangegeven op de verbeelding, alleen geldt voor bedrijfsgebouwen, niet zijnde stacaravans/chalets en bungalows.



Figuur 5. Uitsnede Beheersverordening Buitengebied Klavertje 4

1.5 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 komt de bestaande situatie aan bod gevolgd door het beleidskader in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van het project verricht is, belicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6, 7 en 8 de planstukken, uitvoerbaarheid en overleg aan de orde.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Recreatiepark BreeBronne bevindt zich ten noorden van de kern Maasbree, tegen het buurtschap Lange Heide. Het recreatiepark, met inmiddels een grootte van circa 35 ha, geldt als een van de belangrijkste en grootste recreatieparken van de regio. BreeBronne bestaat uit een grote camping met chalets en kampeerplaatsen voor eigen tenten of caravans. Karakteristiek is de grote waterplas in het midden van het park (tevens in gebruik als zwembijver). Bij het recreatiepark behoren een hoop centrale voorzieningen in de vorm van een subtropisch zwembad, speeltuin en een plaza ("de Bron") met o.a. een restaurant, de receptie, vergaderzalen, een café en een kinderbioscoop. Een bedrijfswoning completeert het complex, alhoewel deze niet meer als bedrijfswoning in gebruik is.



Figuur 6. Impressie kampeerplaatsen



Figuur 7. Speeltuin met daarachter waterplas

Rondom het recreatiepark is sprake van een voornamelijk agrarisch landschap met verspreid gelegen kleinere bos- en natuurgebieden. Ten oosten van het recreatiepark ligt het grote bos- en natuurgebied Blerickse Bergen. Ook het recreatiepark heeft een groen karakter. Juist de aanwezigheid van de in de omgeving gelegen bos- en natuurgebieden en de rustieke gesteldheid van het buitengebied hebben een grote aantrekkingskracht op de recreant.

Het park ligt in Greenport Venlo. Dit is de vooruitstrevende, duurzame regio in fresh, food, flowers en logistiek rondom Venlo. Het is ook het tweede tuinbouwgebied van Nederland. Mede in het kader van Greenport Venlo is het projectvestigingsgebied Siberië, grenzend aan het park, in het leven geroepen. Inmiddels staan al enkele grootschalige glastuinbouwcomplexen in de nabijheid. Deze gebiedsontwikkeling is verder vorm gegeven in de beleidsplannen omtrent Klavertje 4.

De recreatieve takken van het recreatiepark zijn gebundeld onder de oorspronkelijke naam; BreeBronne. De huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten, dat de laatste

jaren een steeds belangrijke tak van sport betreft binnen het recreatiepark, valt onder het concept Work and Stay. Beide takken worden hierna kort beschreven.

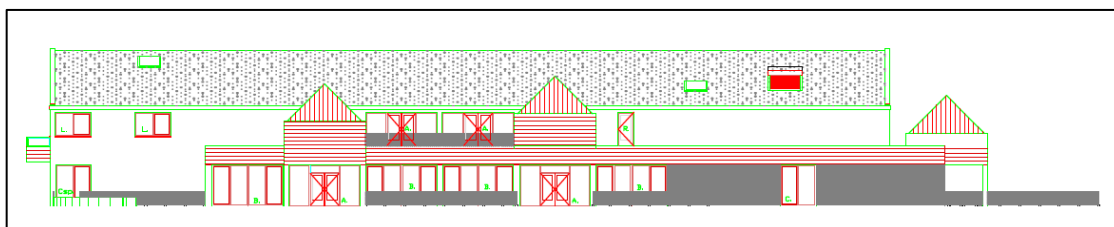
2.1 Ontwikkelingen BreeBronne

BreeBronne is in 1976 opgestart en heeft zich ontwikkeld van een 7 hectare groot kleinschalig kampeerbedrijf tot een ca. 35 hectare multifunctioneel recreatiepark met zeer diverse voorzieningen. De basisgedachte van BreeBronne is blijvend vooroplopen in toerisme en recreatie. Daarbij is ook steeds over de grenzen van de eigen branche heen gekeken en kansen gevonden in nieuwe combinaties. Dat heeft geleid tot een succesvol bedrijf met verschillende peilers:

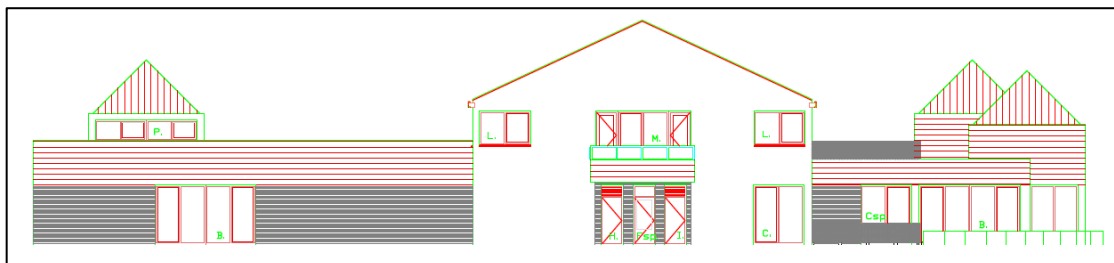
1. Campingbedrijf;
2. horecabedrijf en dagrecreatie;
3. huisvesting tijdelijke arbeidskrachten (Work and Stay).

BreeBronne bestaat in haar huidige vorm hoofdzakelijk uit een recreatiepark met kampeerplekken voor een tent of caravan met daarnaast chalets. In totaal beschikt het park over 300 kampeerplekken voor tent en caravan en 150 chalets. Circa 15.000 personen doen het park jaarlijks aan.

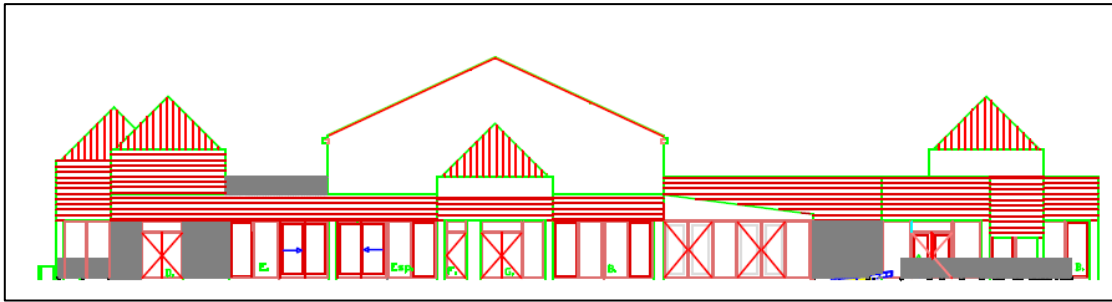
Centrumvoorziening 'De Bron' is in 2000-2001 gebouwd. Onderstaande aanzichten zijn in die tijd vervaardigd. In 2001 is een bouwvergunning voor dit gebouw verleend door de toenmalige gemeente Maasbree, echter, de bovenste verdieping waarin o.a. wellnessvoorzieningen waren gepland, is vanwege kostenbesparingen toen niet gerealiseerd. De bouwvergunning voorzag in een hogere nokhoogte dan dat toegestaan was in het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 8. Gevel voorzijde 'De Bron' (gezien vanaf zuid naar noord). Bron: recreatiepark Breebronne



Figuur 9. Gevel linkerzijde 'De Bron'. Bron: recreatiepark Breebronne



Figuur 10. Gevel rechterzijde 'De Bron'. Bron: recreatiepark Breebronne

2.2 Ontwikkelingen Work and Stay

In augustus 2003 is gestart met de exploitatie met 25 woonunits, ieder voor 5 personen. Ook de voorzieningen zijn direct gerealiseerd. Met de uitzendorganisaties zijn langjarige contracten afgesloten.

In 2005 zijn geheel nieuwe units ontwikkeld die aansloten bij de vragen van de bewoners en een goede exploitatie mogelijk maken. Flexibiliteit, onderhoudsvriendelijk en comfort waren daarbij de uitgangspunten. De beschikbare capaciteit werd snel gevuld door langjarige contracten met diverse grote uitzendorganisaties. In 2007 zijn 40 woonunits bijgeplaatst. Tegelijkertijd zijn er contracten met kortere looptijd afgesloten met kleinere partijen. Deze contracten kennen een betere marge. Work and Stay heeft vervolgens ook een winkel, een extra wasserette, speciale kantoren en een gemeenschapsruimte gerealiseerd. Tot op heden is de groei doorgezet tot een totaal capaciteit van 750 slaapplekken voor tijdelijke arbeidskrachten, verdeeld over 100 woonunits.



Figuur 11. Centrale voorzieningen met parkeerterrein



Figuur 12. Impressie van een chalet

De crisis is ook aan de uitzendbranche niet voorbij gegaan. Eind 2008, 2009 en de eerste helft van 2010 waren tijden van minder omzet. Hierdoor was ook de behoefte aan huisvesting tijdelijk minder en met het verlopen van de vaste contracten hebben ook deze een teruggang van bezetting en prijzen moeten doormaken. Toch is de

omzet nagenoeg op peil gebleven. De omzet van Work and Stay is sterk toegenomen vanaf de start in 2003 tot een omzet van 1,5 miljoen in 2009 en de relaties met de uitzendbureaus zijn solide. De toekomst ziet er ronduit positief uit.

3. BELEIDSKADER

3.1 Ruimtelijk beleid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 en aanvullende relevante beleidsstukken. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het structuurplan, dat is opgesteld als visie voor het nieuwe bestemmingsplan voor het gemeentelijke buitengebied.

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.

- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van de in de SVIR genoemde rijksbelangen van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt

gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

Afweging ladder duurzame verstedelijking Recreatiepark.

Een recreatiepark met vakantiebungalows betreft geen stedelijke functie, maar een gebiedseigen functie voor het buitengebied. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet op dit onderdeel van het initiatief van toepassing.

Work and Stay.

Huisvesting van 750 tijdelijke arbeidskrachten dient te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling:

Trede 1: Op 1 april 2011 is de zogenaamde verklaring van Kerkeböske ondertekend en is gestart met het regionale project 'Het belang van arbeidsmigranten'. In deze verklaring wordt op regionaal niveau het belang van arbeidsmigranten nog eens onderschreven, door gemeenten, provincie, belangenorganisaties en maatschappelijke instellingen. Begin 2012 ondertekende Minister Spies samen met gemeenten, corporaties, de uitzendbranche, koepels van werkgevers en vakbonden de 'nationale verklaring voor meer en goede tijdelijke huisvesting'. Het zijn de gemeenten, werkgevers en huisvesters die tijdelijke huisvesting zullen moeten realiseren.

Binnen de ter uitvoering van de verklaring van Kerkeböske ingestelde module huisvesting van de regio is een voorstel gedaan om het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten ook regionaal af te stemmen en in ieder geval te proberen om op hoofdlijnen te komen tot een gezamenlijk beleid. Er zal behoefte blijven bestaan aan huisvestingsmogelijkheden voor de echte seizoensarbeiders (short-stay). Deze mensen komen om geld te verdienen en vervolgens weer terug te keren naar hun thuisland. Deze groep wil niet integreren omdat ze ook niet de intentie hebben om zich hier blijvend te vestigen. Deze groep tijdelijke arbeidskrachten kan gebruik blijven maken van de thans bestaande voorzieningen bij het agrarisch bedrijf, in logiesgebouwen en kamergewijze verhuur en op de diverse campings, mits deze voldoen aan de gestelde, normen en wettelijke regels. In regionaal verband is afgesproken dat iedere gemeente binnen haar eigen beleid mogelijkheden biedt voor huisvesting van short stay arbeidskrachten op grond van de jaarlijks terugkerende behoefte daaraan¹.

Trede 2: Gezien de piekmomenten tijdens bepaalde seizoenen is het niet reëel om te veronderstellen dat deze groep tijdelijke arbeidskrachten in zijn geheel in of tegen de kern kan worden gehuisvest¹.

Trede 3: In paragraaf 5.5 is aangegeven dat Breebronne goed ontsloten is voor verkeer.

3.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. In 2008 is het POL2006 geactualiseerd aan de nieuwe ruimtelijke wetgeving. Het POL2006 is een streekplan, het pro-

¹ Bron: Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten gemeente Peel en Maas, versie februari 2014

vinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Thans zijn de voorbereidingen gaande voor het opstellen van het POL2014. Naar verwachting zal deze eind 2014 worden vastgesteld. Tot die tijd is het POL2006 het toetsingskader.

Het POL2006 zelf kan beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro. De laatste actualisatie van het POL2006 heeft in 2011 plaatsgevonden.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.

Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek en vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of milieukwaliteit. Voor landbouw (en toerisme) wordt zoveel mogelijk ontwikkelingsruimte geboden, mits de gebiedskwaliteit er als geheel op vooruit gaat.

Beleidsregio's

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio Peelland.

In Peelland heeft de landbouw in al haar diversiteit goede ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de niet-grondgebonden landbouw geldt dit met name binnen de landbouwontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij en concentratiegebieden glastuinbouw. Ook is er ruimte voor toerisme en natuur. Voor het gebied Peelland worden geen specifieke doelstellingen op het gebied van woningbouw genoemd.

Perspectieven

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan.



Figuur 13. Uitsnede POL kaart perspectieven. Bron: www.limburg.nl

De gronden van het huidige recreatiepark behoren grotendeels tot perspectief 4 'Vitaal landelijk gebied'. De inrichting van gebieden die deel uitmaken van dit perspectief, wordt in belangrijke mate bepaald door de landbouw met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan omgevingskwaliteiten. Er zijn ook ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector en kleinschalige vormen van bedrijvigheid, verbrede landbouw en kleinschalige dienstverlenende bedrijven. In dit gebied geldt de versterking van de landschappelijke kwaliteit als randvoorwaarde bij verder kwaliteitsontwikkeling van landbouw, toerisme en recreatie. Belangrijkste doel hierbij is het behouden van de landschappelijke kwaliteit en identiteit ter plaatse. Economische ontwikkelingen van landbouw, recreatie en toerisme worden als kans en voorwaarde gezien voor het behoud en de versteviging van (met name) de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in een grote variëteit aan landbouwgebieden.

De (noordelijke) rand van het recreatiepark en de uitbreidingsgronden behoren tot perspectief 2 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)'. Het meest westelijke deel van het recreatiepark is aangeduid als perspectief 1 'Ecologische Hoofdstructuur (EHS)'.

De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen, zoals bepaalde lopende ontgrondingen.

Niet alle gronden binnen perspectief 2 veranderen in natuur. Een groot deel van de gronden is blijvend landbouwgrond. Binnen de POG komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen e.d.. De begrenzing van de POG is geen harde of precieze lijn.

De EHS omvat bestaande bos- en natuurgebieden, te ontwikkelen nieuwe natuur- en beheersgebieden, ecologisch water en beken met een specifiek ecologische functie (SEF-beken). Erbinnen liggen bijzondere natuurgebieden zoals Nationale Parken, Natuurbeschermingswetgebieden, waardevolle bossen en de gebieden die zijn aangewezen (of aangemeld) als Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Het gaat in alle gevallen om gebieden van nationale of Europese betekenis. De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke hoofdstructuur volgens de Nota Ruimte. Binnen de EHS komen hier en daar op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen. In de POL-aanvulling EHS zijn gedetailleerdere kaarten opgenomen van perspectief 1 met daarbinnen onderscheiden de verschillende gebiedstypen.

Toerisme

Toerisme is een belangrijke economische sector voor Limburg, van belang boven-
doen voor de kwaliteit en vitaliteit van het platteland en de instandhouding van
cultureel erfgoed binnen Limburg. Die positie wil Limburg verder versterken, zodat
de sector verder uit kan groeien tot vrijetijdseconomie. Daarvoor is nodig: vernieu-
wing, imago en ruimte. De vergrijzing wordt zeker voor deze sector als een ontwik-
keling gezien die kansen biedt. Die kansen moeten benut worden. De provincie no-
digt ondernemers uit om haalbare plannen te ontwikkelen die inspelen op de toe-
nemende vraag naar kwaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen (com-
fort, ruimte) en tegelijkertijd bijdragen aan verbetering van de omgevingskwaliteit,
zoals het realiseren van nieuwe natuur, het oplossen van knelpunten binnen de eco-
logische hoofdstructuur (gebiedsgerichte saldobenadering) en landschapsbeheer.

Conclusie

Het geldende provinciaal beleid voorziet in het verschaffen van mogelijkheden van
recreatieve ontwikkelingen in het buitengebied. Ontwikkeling van recreatie is te-
vens één van de speerpunten binnen perspectief 4. De doelstellingen van het recrea-
tiepark binnen het bestaande deel zijn dan ook zondermeer toegestaan. Uitbreiding
van het recreatiepark vindt echter plaats in perspectief 2. Dit perspectief is primair
bedoeld voor natuur en natuurontwikkeling. Door de aanwijzing van de uitbrei-
dingsgronden als POG is de uitbreiding van het recreatiepark ter plaatse in feite
ongewenst, maar niet onmogelijk. Aangetoond is dat de uitbreidingsgronden op dit
moment weinig natuurwaarden hebben ter plaatse van de POG maar de ontwikke-
ling voor natuur biedt wel kansen en behoeft extra aandacht. Vanwege deze ont-
wikkeling kan de kans worden gegrepen om de S2 verbinding/POG/EHS te verster-
ken en daarmee de natuurwaarde weer te verhogen.

De delen van het plangebied die zijn aangeduid als EHS zijn voorzien van een ge-
biedsaanduiding, waarmee de uitgangspunten die de EHS voor haar rekening
neemt, zijn geborgd in het bestemmingsplan.

De waarde van een extra huisvestingsvoorziening in het gebied is groot. Er zijn in
Noord-Limburg naar schatting 35.000 arbeidsmigranten werkzaam. De voorzienin-
gen voor huisvesting zijn zeer beperkt, waardoor huisjesmelkers en malafide uit-
zendbureaus vrij spel hebben. Er moeten gezorgd worden voor een kwalitatief goed
aanbod tegenover een aantrekkelijke prijs. Indien hier niet aan voldaan wordt, dan
leidt dit tot vluchtgedrag naar goedkopere, minder veilige en minder menswaardige
oplossingen. Dit heeft negatieve gevolgen voor het arbeidspotentieel. Op 19 no-
vember 2009 hebben de provincie Limburg en de Limburgse Land- en Tuinbouw-
bond (LLTB) de 'Verklaring van Roermond' getekend. De provincie zoekt hierbij naar
win-win situaties voor het buitengebied. Ontwikkelingen die zowel voor de kwali-
teit van het buitengebied als voor het productiepotentieel van de landbouw tot

verbeteringen leiden. Aangezien een zeer groot deel van de gehuisveste arbeidsmigranten in Noord-Limburg werkzaam is in de landbouw, is er bij het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten absoluut sprake van een positieve ontwikkeling die de landbouwsector ten goede komt.

Naast een goede kwaliteit, moet ook de verdiencomponent van de buitenlandse arbeidskracht in Nederland concurrerend zijn ten opzichte van het buitenland. Naast inkomsten zijn ook de kostenposten daarbij van belang. De huidige prijs in de markt van € 8 - 10 euro per nacht en daarnaast de pieken en dalen resulterend uit het huisvesten van (deels) seizoensarbeiders, laat geen ruimte voor waardevermeerdering op te benutten gronden in het buitengebied. Dit blijkt ook uit de keuze van andere marktpartijen zoals woningcorporatie Wonen Limburg om, ondanks hun deels maatschappelijke bedrijfsvisie, niet te willen investeren in de branche.

POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling Klavertje 4

Op 3 april 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling Klavertje 4 vastgesteld. Deze POL-aanvulling heeft de status van een op zichzelf staande structuurvisie. Het plan bevat een specifieke provinciale visie op en voornemens met betrekking tot de concrete ontwikkeling van het gebied Klavertje 4.

Klavertje 4 is een gebied ter grootte van circa 5.400 ha ten noordwesten van Venlo. Er liepen tal van ontwikkelingen toen de betrokken gemeenten (Venlo, Peel en Maas en Horst aan de Maas) en de provincie zich realiseerden dat een gezamenlijke aanpak een beter, wenselijker en duurzamer resultaat zou opleveren. De regio Venlo is één van de Greenports uit de Nota Ruimte. De regio is strategisch gelegen tussen twee grote afzetgebieden met veel consumenten: de Randstad en het Ruhrgebied. Daarnaast vormt het de spil tussen een aantal belangrijke economische toeleverende gebieden. Innovatie binnen de tuinbouwsector samen met haar flankerende branches wordt als voorwaarde gezien om de internationale concurrentiekracht en werkgelegenheid te vergroten. De regio Venlo zoekt deze kansen in de ontwikkeling van het gebied Klavertje 4.

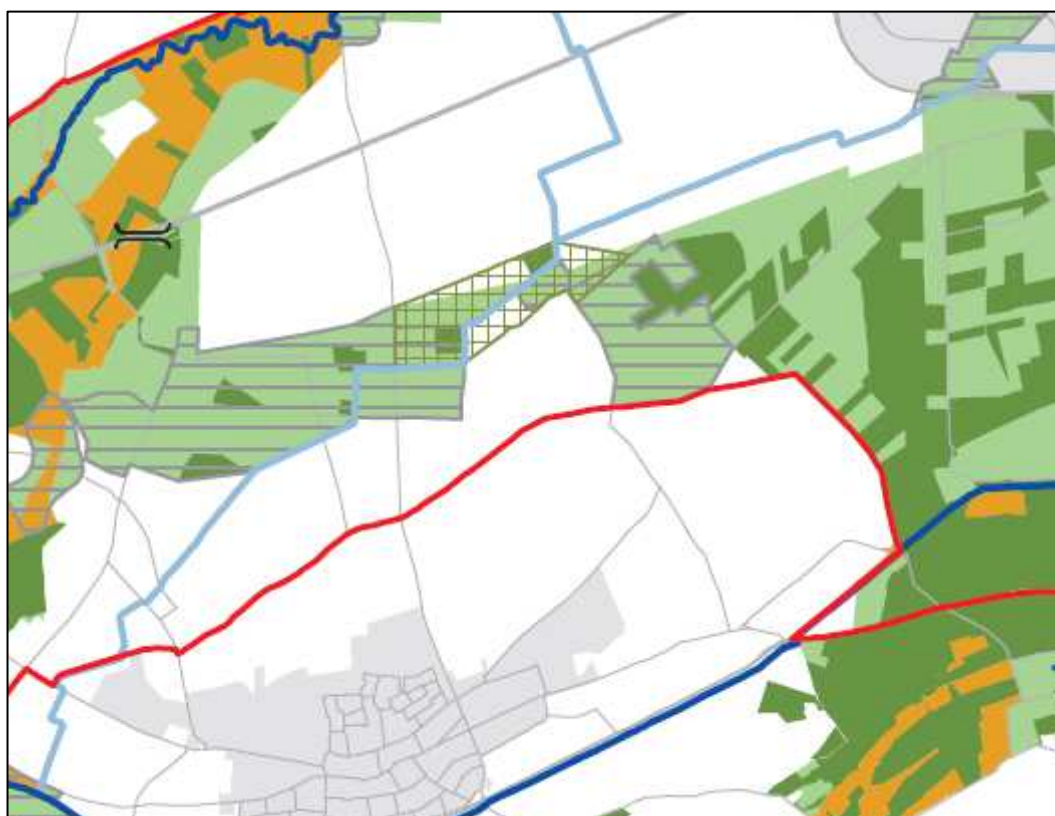
Het doel van deze gebiedsontwikkeling is om het uitgestrekte gebied te ontplooien tot een dynamische zone van logistiek en agrarische bedrijvigheid ingebed in een versterkte natuurlijke invulling. De nieuwe bebouwing moet opgaan in het landschap waarbij een harmonisch en duurzaam evenwicht moet ontstaan in de smelting tussen economie en ecologie. Door de beoogde inrichting en landschappelijke inpassing van het plangebied wordt het bestaande park beter landschappelijk ingepast en wordt de uitbreiding voorzien van een stevige investering in groen, waardoor het gewenste evenwicht tussen economie en ecologie wordt gecreëerd.

Er is een landschappelijk casco gedefinieerd, bestaande uit de staanders en sporten van het 'Ladderconcept' voor natuur en landschap. Dit concept baseert zich op de

sterke ecologische structuren in de directe omgeving en binnen de gebiedsontwikkeling; de Groote Molenbeek en het natuurontwikkelingsplan Venlo West. Tussen deze grotendeels parallel lopende structuren zijn robuuste ecologische verbindingen gedacht die als een stevig natuur- en landschapsnetwerk bestaande natuurkwaliteiten versterken en nieuwe kwaliteit toevoegen.

Temidden daarvan bevindt zich het werklandschap van Klavertje 4. Dit werklandschap bestaat grotendeels uit landschappelijk ingepaste bedrijvigheid. Aan de flank van de Groote Molenbeek en aan de rand van het werklandschap, bevindt zich het cultuurlandschap met verspreide natuurwaarden dat een buffer vormt tussen de beek en het werklandschap.

Een belangrijke gebiedsopgave ligt daar bij de realisatie van een voldoende verbinding ter hoogte van camping BreeBronne vanwege de zeer smalle ruimte voor natuur binnen de projectvestiging Siberië. De beoogde oost-west verbinding voor natuur wordt hier versmald. Alternatieven voor een andere invulling zijn niet op voorhand aanwezig vanwege aanwezige glastuinbouw en bedrijvigheid net ten zuiden van BreeBronne. In de landschappelijke inpassing is zoveel mogelijk beschikbare ruimte binnen het plangebied vrijgehouden om in ieder geval een deel van deze oost-west verbinding te kunnen realiseren.



Figuur 14. Uitsnede kaart Groene waarden POL-aanvulling Klavertje 4. Bron: www.limburg.nl

Door de integrale visie op de gebiedsontwikkeling en het concentreren van natuur en landschappelijke inpassing aan de randen van het gebied en de deelgebieden is sprake van een positief landschappelijk effect en effect voor natuur met name door uitbreiding van leefgebied voor soorten en mogelijkheden voor uitwisseling.

Buiten de verlegde grens stedelijke dynamiek wordt binnen het gebied Klavertje 4 de ontwikkeling van een projectvestigingsgebied en een zoekgebied ontwikkeling intensieve agorgerelateerde bedrijvigheid in combinatie met glastuinbouw en intensieve veehouderij in aansluiting op de bestaande gebieden Californië en Siberië aangegeven. Al met al wordt er tot 2020 voor circa 450 ha bruto ruimte geschapen voor nieuwe glastuinbouw. Hiermee wordt een belangrijk deel van de vraag naar extra ruimte voor de periode tot 2020 geacommodeerd.

Belangrijk principe in deze POL-aanvulling is het duurzaam vormgeven van het gebied Klavertje 4 conform het 'Cradle to Cradle'-principe.

Recreatiepark BreeBronne bevindt zich geheel binnen de gebiedsontwikkeling Klavertje 4. Het park is als knelpunt aangegeven voor wat betreft de oost-west verbinding voor natuur. Het Ledderconcept voor een natuur- en landschapsontwikkeling houdt in dat de belangrijkste natuurstructuren robuust en klimaatproof worden vormgegeven, waarbij robuuste verbindingen daartussen de uitwisseling van doelsoorten garanderen. Voor deze robuuste structuur is bij BreeBronne geen plaats. Het huidige park ligt al nagenoeg tegen projectvestigingsgebied Siberië aan. Dit is de voornaamste reden dat het noordelijke deel van het bestaande park en de beoogde uitbreiding is aangeduid als POG in het POL2006. De uitbreiding is grotendeels aangeduid als ecologische verbindingszone binnen de POG en een deel van zowel bestaand als uitbreiding zijn aangeduid als zoekgebied voor ecologische verbinding. In het inrichtings/-inpassingsplan is hiermee nadrukkelijk rekening gehouden. De natuurlijke waarden in het bestaande deel van het recreatiepark blijven in stand. Ter plaatse van de uitbreiding is vooralsnog geen sprake van natuurlijke waarden.

Kijkend naar het initiatief voor vernieuwing en uitbreiding van het park biedt de gebiedsontwikkeling van Klavertje 4 grote aanknopingspunten. De ontwikkeling van (agro)bedrijvigheid en tuinbouwsector in het gebied maken het gebied nog meer een aantrekkelijk werkgebied voor tijdelijke arbeidskrachten. Het afsplitsen van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten van het recreatiepark op een nieuw in te richten deel resulteert in een duurzame en goede invulling voor de vraag naar tijdelijke arbeidskrachten, die immers op korte afstand gehuisvest kunnen worden van het werkgebied in Klavertje 4.

Landschapsplan Klavertje 4

Het landschapsplan Klavertje 4 'het Cradle2Cradle landschap van de 21^{ste} eeuw'² is in december 2010 door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg kaderschepend vastgesteld.



Figuur 15. Uitsnede gewenste inrichting Zuidelijke Sport. Bron: Landschapsplan Klavertje 4; Heusschen Copier BV

Uitvoerende partij en verantwoordelijke voor een goede ontwikkeling van Klavertje 4 is de Development Company Greenport Venlo (DCGV). Belangrijk bij de vormgeving van het werklandschap van Klavertje 4 is het feit dat het landschap als groen casco dient. Dit betekent dat de huidige (landschaps)structuur waardevol wordt geacht, zodanig zelfs dat deze als leidend ontwerpprincipe voor de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige plannen wordt gehanteerd. Door de infrastructurele en stedenbouwkundige ontwikkelingen gaat echter een groot deel van de herkenbaarheid, de identiteit, de uniciteit en de functie van het huidige landschap verloren. De voorgenomen grootschalige stedelijke ontwikkelingen maken het daardoor noodzakelijk het aanwezige groene casco een stevige impuls te geven. In het landschapsplan zijn de noodzakelijke groene ontwikkelingen weergegeven. Het landschapsplan vormt het als ware een handleiding waarmee de komende jaren op een gestructureerde wijze gewerkt kan worden aan de totstandkoming van de vastgestelde natuur- en landschappelijke doelstellingen. Het landschapsplan is het ultieme totaaldoel dat alle bij Klavertje 4 betrokken partijen nastreven.

² Heusschen Copier BV landschap en stedenbouw, in opdracht van DCGV d.d. juli 2010, documentnr. 09347-landschapsplanK4-310710

Het gebied Klavertje 4 is in landschapsplan opgedeeld in verschillende deelgebieden. Hierbinnen worden voorstellen gedaan voor circa 770 ha nieuwe natuur- en landschapsontwikkeling. Het recreatiepark bevindt zich in en tegen het deelgebied 'de Zuidelijke Sport' aan.

De Zuidelijke Sport heeft als enige oost-west verbinding in de gebiedsontwikkeling een primaire ecologische functie gekregen. De zone moet zorgen voor de fysieke ecologische verbinding, voor doelsoorten ree en das, tussen de Oostelijke en Westelijke Staanders.

Het zoekgebied voor de ecologische verbindingszone is een relatief open landbouwgebied. Volle grondteelten en verspreid liggende agrarische bebouwing bepalen het huidige beeld. De ontwikkeling van de projectvestigingsgebied Siberië zorgt aan de noordzijde voor een begrenzing door een (landschappelijk ingepaste) glazen gevel met een lengte van circa 2,5 km. Het zoekgebied ligt binnen het jonge ontginningslandschap en kenmerkt zich door een rechthoekige verkaveling en dito wegenstructuur. De wegen worden geflankeerd door laanbomen en her en der staan enkele kleinere bosjes. De wegen Lange en Korte Heide vormen de overgang tussen de jonge ontginningen en het oude bouwland ten noorden van Maasbree. Midden in de verbindingszone ligt het recreatiepark.

Recreatiepark BreeBronne vormt een obstakel in de ecologische verbindingszone. Door het reorganiseren van de bestaande noordelijke structuur op het recreatiepark, in combinatie met een oostelijke uitbreiding van het recreatiepark, wordt gezorgd voor een optimalere verbinding. Nader onderzoek en overleg moeten uitwijzen of de ecologische verbindingszone over een deel van het recreatiepark kan lopen. In het landschapsplan is er sprake van de minimum variant en levert dit een suboptimale verbinding op. Een oplossing op korte termijn lijkt niet haalbaar, de tijdshorizon van het landschapsplan (gereed in 2018) biedt echter nog voldoende mogelijkheden om wel de gewenste oplossing te realiseren.

Er dient sprake zijn van een zeer goede landschappelijke inpassing van de uitbreiding van het park, onder andere door het gebruik van groen die bijdraagt aan omgevingskwaliteit en het versterken van de 'Zuidelijke Sport'. Dit is nader uitgewerkt in het landschapsplan. Daarin is beschreven dat het gebied rondom recreatiepark BreeBronne tussen een beekdallandschap en een mozaïeklandschap ligt. Het ecologische netwerk, waar de Zuidelijke Sport deel van uitmaakt, moet versterkt worden, mede doordat grootschalige glastuinbouw en andere industriële ontwikkelingen in het gebied van in totaal 5.400 hectare een druk op het natuurlijke landschap uitoefenen. Door financiële druk, bezuinigingen op natuurbeleid en doordat rekening gehouden moet worden met een breed scala aan belangen, is gebleken dat het versterken van het ecologische netwerk een moeilijke opgave is. De opgave is daarom

bijgesteld van 57 hectare naar 34 hectare. Het is de wens van de gemeente, van DCGV en van BreeBronne om de landschappelijke inpassing van de uitbreiding zodanig gestalte te geven, dat het ecologische netwerk versterkt wordt. Middels de overeengekomen kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt hier invulling aan gegeven. De kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn in de regels verankerd middels voorwaardelijke bepalingen, op grond waarvan bouw- en gebruiksmogelijkheden pas geëffectueerd kunnen worden nadat zekerheid bestaat omtrent realisering en instandhouding van die maatregelen.

De uitbreiding ligt in het gebied van de DCGV, waar qua ruimtelijk ordening specifieke regels gelden. Bij de aankoop van de gronden door BreeBronne van Wayland, een van de ontwikkelaars die binnen het DCGV gebied mandaat hebben, is compensatie in onderlinge afstemming geregeld. Volgens artikel 11 "overige bepalingen" in het koopcontract is een groenstrook van circa 50 are bepaald waarbij de aard en inrichting aansluit op een reeds aangeplante strook op hetzelfde perceel, waarbij de mix van beplanting zal bestaan uit 40% *Quercus Robur*, 15% *Corylus Avelana*, 15% *Fagus Sylvatica*, 10% *Viburnum Opulus*, 10% *Acer Campestre* en 10% *Euonymus europaea*. Deze groenstrook is inmiddels aangeplant.

Het landschapinpassingsplan voor Breebronne voorziet verder in een aantal maatregelen die een bijdrage leveren aan de gewenste ecologische oost-westverbinding. De groene aansluiting aan de noordoostkant van het bestaande park wordt sterker aangezet middels een verbreding van de oksel in de noordoosthoek van het bestaande park, die organisch aansluit op de groene zone aan de noordzijde van het huisvestingsdeel. Ook de groene zone aan de noordzijde van het bestaande park wordt sterker en breder aangezet en wordt ca 15-20 meter breed, waarvan een deel wordt gerealiseerd op een strook direct ten noorden van Breebronne, waar eerder een fietspad was gepland. Zowel Wayland Developments als de gemeente Peel en Maas hebben aangegeven hiermee in te stemmen. Het hekwerk binnen die zone zal worden verwijderd en waar nodig worden vervangen door een doornenhaag.

POL-herziening op onderdelen EHS

Op 14 oktober 2005 hebben Provinciale Staten de 'POL-herziening op onderdelen EHS' vastgesteld. Het vroegere POL kende naast de landelijk te realiseren Ecologische Hoofdstructuur ook het ruimere begrip Provinciale Ecologische Structuur (PES). De EHS-gebieden in Limburg maken daar deel van uit. Dat leidde in de praktijk tot onduidelijkheden over het gebruik van de juiste terminologie en bijbehorende beschermingsniveaus. De provincie heeft daarom voor die delen van de PES die geen EHS zijn, het begrip Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) geïntroduceerd. De naam PES is hiermee verdwenen. De provincie Limburg zet naast de inspanningen om EHS-doelstellingen te realiseren, actief in op de realisatie van de POG, onder meer door programmering in gebiedsprogramma's en jaarplannen in het kader van het gebiedsgericht plattelandsbeleid.

Uitbreiden in de POG

De uitbreiding van het recreatiepark aan de oostelijke zijde met een oppervlakte van 8 ha is geheel gelegen binnen de POG.

Indien van bestaande en gerealiseerde bos-, natuur- en landschapswaarden in de POG de wezenlijke kenmerken en waarden aangetast worden is de provinciale beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van toepassing.

Hoofduitgangspunt is dat er na compensatie geen nettoverlies (kwaliteit en kwantiteit) aan natuur-, bos- of landschapswaarden mag optreden. Een initiatiefnemer van een plan, project of de handeling die schade veroorzaakt, is verantwoordelijk voor realisatie van mitigerende maatregelen om de nadelige effecten weg te nemen en waar dit niet volstaat, de resterende effecten te compenseren.

Door middel van de uitgevoerde quickscan flora & fauna (zie paragraaf 5.3) blijkt dat het deel van de uitbreiding dat binnen de POG valt, momenteel in agrarisch gebruik is. Vanuit ecologisch oogpunt zijn vrijwel uitsluitend de (bos)randen van waarde als leefgebied van struweelvogels. Het gebied is met name binnen de POG begrensd als ecologische en landschappelijke buffer voor het EHS gebied en het gebied Klavertje 4. Door het agrarische gebruik zijn er nagenoeg geen natuurlijke waarden aanwezig in de huidige situatie.

Ten behoeve van waarborging ecologische en landschappelijke buffer is door initiatiefnemer een groenstrook op de uitbreidingsgronden aangeplant, zoals afgesproken met DCGV. De functie die de POG ter plaatse waarborgt is daarmee geborgd.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POL-beleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord- en Midden-Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;

- apart kwaliteitsmenu voor uitleggebieden bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg.

Over nieuwe activiteiten in het landelijk gebied, wordt in de POL-aanvulling aangegeven dat deze zoveel mogelijk geconcentreerd dienen te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van contouren. Als dat niet mogelijk of wenselijk is, gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling aansluitend aan de plattelandskernen.

Het plangebied is gelegen buiten de contour van Maasbree, dus in het buitengebied. Bij ontwikkelingen in het buitengebied is het Limburgs Kwaliteitsmenu aan de orde.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten.

Een belangrijke verandering is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Het LKM is niet van toepassing op de bestaande delen van het recreatiepark. Aangezien de planologische wijziging van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning niet gepaard gaat met extra bebouwing, is het LKM ook op dit deel van de ontwikkeling niet van toepassing. Voor wat betreft de uitbreiding van Bree-Bronne is het LKM wel van toepassing. Het LKM is door de gemeente verwerkt in het gemeentelijk Kwaliteitskader Buitengebied, dat echter niet van toepassing is voor dit plan. In de structuurvisie Klavertje 4 (op 26 juni 2012 door de gemeenteraad vastgesteld) is namelijk aangegeven dat de gemeentelijke kwaliteitskaders niet van toepassing zijn op de gebiedsontwikkeling Klavertje 4. Er is sprake van een grote samenhang tussen de ontwikkeling van het werklandschap en het buitengebied.

(gebiedsontwikkeling). Deze samenhang vraagt om een uniforme strategie binnen het Klavertje 4 gebied, gericht op het realiseren van een kwaliteitsimpuls van het landschap. Desalniettemin wordt – om rechtsongelijkheid te voorkomen – bij de concrete invulling wel zoveel als mogelijk aangesloten bij het kwaliteitskader. Zie hiervoor paragraaf 3.1.3.

Beleidsnotitie Huisvestiging Arbeidsmigranten

In samenwerking met de gemeente Horst aan de Maas heeft de Provincie Limburg een beleidskader opgesteld waarbinnen de mogelijkheden met betrekking tot de huisvesting van de tijdelijke arbeidskrachten uiteen worden gezet³. Dit kader biedt gemeenten in Noord- en Midden-Limburg ruimte voor een eigen beleidsinvulling welke op haar beurt weer vertaald zal worden in een bestemmingsplan. Zie voor deze nadere uitwerking onder 'gemeentelijk beleid'.

Ontwerp POL 2014

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 6 mei 2014 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg als onderdeel van een integrale omgevingsvisie het ontwerp POL 2014 'Voor de kwaliteit van Limburg' vrijgegeven voor overleg en discussie. In dit ontwerp is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten (zie figuur 15). Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

	zone	essentie
bebouwd gebied	Stedelijke centra	De grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.
	Stedelijk gebied	Gemengde woon/werkgebieden met een stedelijk karakter.
	Landelijke kernen	Gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen.
	Bedrijventerreinen	Specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid.
landelijk gebied	Goudgroene natuurzone	Gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis (zoals de Natura2000-gebieden).
	Zilvergroene natuurzone	Landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden.
	Bronsgroene landschapszone	Beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas.
	Buitengebied	Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

Figuur 16. Tabel gebiedsindeling ontwerp POL 2014 (bron: www.limburg.nl)

³ Herziening Beleidsnotitie huisvesting Tijdelijke arbeidskrachten 31 oktober 2006

Volgens de ontwerp kaart POL 2014 zonering Limburg ligt het plangebied deels binnen landelijk gebied – buitengebied (grootste deel van het bestaande recreatiepark) en deels binnen landelijk gebied – bronsgroene landschapszone.



Figuur 17. Uitsnede kaart zonering Limburg ontwerp POL 2014. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

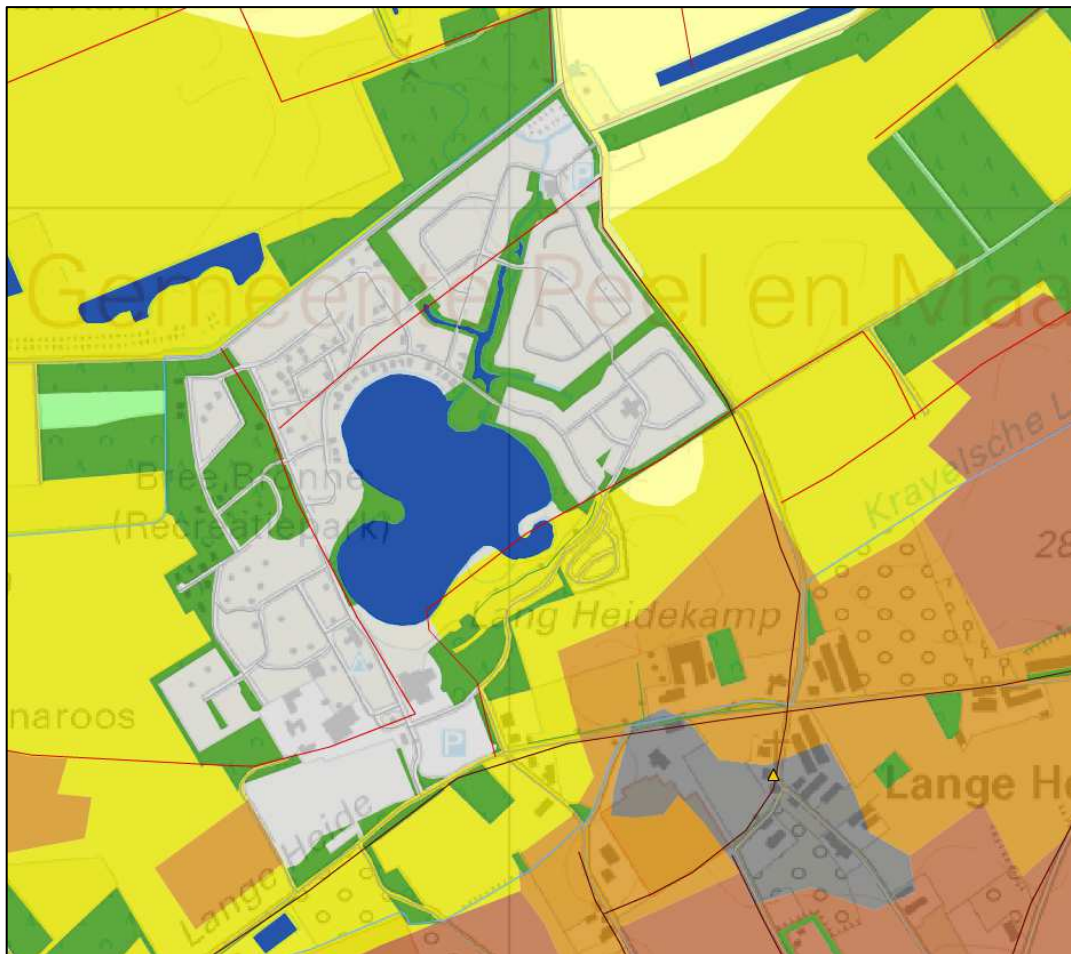
De zone landelijk gebied – buitengebied betreft alle andere gronden in het landelijk gebied dan de hiervoor in figuur 15 genoemde natuur- en landschapszones, vaak met een agrarisch karakter. Hier is ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Het accent ligt daarbij op terugdringing van milieubelasting vanuit de landbouw en op kwaliteit en functioneren van de ondergrond.

De zone landelijk gebied – bronsgroene landschapszone betreft de beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap en omvat ook het winterbed van de Maas. Het accent ligt op:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem

- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie
- Recreatief medegebruik

Een bestemmingsplan voor een ontwikkeling binnen de bronsgroene landschapszone dient een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, alsmede een motivering hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Deze zijn aangeduid in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.



Figuur 18. Uitsnede uit kaart 4a Landschapskader Noord- en Midden-Limburg. Bron: www.limburg.nl

Hieruit blijkt dat de uitbreiding van Breebronne is gelegen binnen de volgende landschapstypen:

1. **Bos in mozaïeklandschap.** De bossen in het mozaïeklandschap vormen de kern van het mozaïeklandschap. Evenals de bossen in het dalenlandschap worden ze hoog gewaardeerd vanwege het besloten karakter, de rust, gecombineerd met

hun bebouwingsarme karakter. Door de relatieve rust en de vele overgangen met de aangrenzende gebieden, herbergt het bos veel natuurwaarden. Omdat dit landschapstype bovendien belangrijk is in het kader van de ecologische hoofdstructuur (EHS), verdient het een bijzondere plaats.

2. **Natte heide ontginningen.** Een typische natte heide-ontginning is een natte zandgrond die ontgonnen is ná 1900. In de natte gebieden dienden voorafgaand aan de ontginningen grote investeringen gedaan te worden in de ontwatering van het gebied. Vandaar dat deze ontginningen planmatiger van opzet zijn dan de ontginningen van de drogere heidegebieden. In het midden van de vorige eeuw is dit beeld nog versterkt door de ruilverkavelingen. Het open landschap van de natte heideontginningen is vooral waardevol als voorbeeld van de laatste ontginningsperiode ná 1900. Het belangrijkste visueel-ruimtelijke kenmerk is de grote mate van openheid en het vaak ontbreken van bebouwing. Deze openheid heeft een bepaalde schoonheid in combinatie met het rechtlijnige karakter van de aanwezige beplanting, sloten en wegenpatroon. De natuurwaarde van dit landschapstype gering, met uitzondering van de grootschalige graslanden die van waarde zijn voor weidevogels.
3. **Droge heide ontginningen.** Vóór 1900 werden op enkele plekken al delen van de woeste grond ontgonnen en voor een deel ook geschikt gemaakt voor de bosbouw. Dit betrof veelal de hogere zandgronden: de droge heideontginningen. Deze werden later voor een deel weer ontbost en alsnog in gebruik genomen door de landbouw. Na 1900, toen prikkeldraad en kunstmest volop beschikbaar kwamen, zijn echter ook de iets lagere zandgronden in gebruik genomen.

Het halfopen landschap in de jonge ontginningen is vanuit cultuurhistorisch perspectief vooral waardevol als voorbeeld van de meer recente ontginningsperiode (1850-1950). Na de ruilverkavelingen van de jaren 50-60 van de vorige eeuw, hebben veel van de originele droge-heideontginningen hun iets kleinschaliger en hoekiger patroon ingeruild voor meer openheid en rechtlijnigheid. Het groene raamwerk is sinds de ruilverkaveling ruimer van opzet geworden. Een typische droge heide-ontginning kenmerkt zich door afwisselend open en bebouwingsvrij tot halfopen door groen en verspreide gebouwen omgeven bouwlanden. Binnen de jonge ontginningen zijn er nog gebieden waar nog zoveel (lineaire) landschapselementen te vinden zijn dat hierdoor een half-open landschap ontstaat.

Door de voornamelijk grootschalige landbouwkundige inrichting en het relatief fragmentarische karakter van de aanwezige landschapselementen is de huidige natuurwaarde beperkt.

In Pol 2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor het thema vrijetijdseconomie wordt prioriteit gegeven aan vernieuwing van vakantieparken en kampeerterreinen, met aandacht voor nieuwe doelgroepen, veranderende wensen van recrea-

tieve consumenten en goede landschappelijke inpassing. De focus ligt op kwaliteit en minder op kwantiteit. Wonen op recreatieterreinen is niet langer mogelijk, behoudens persoonsgebonden vergunningen met uitsterfconstructie indien sprake is van bewezen jarenlange gedoogsituaties. Huisvesting van short stay arbeidsmigranten op recreatieterreinen blijft mogelijk via tijdelijke juridische (gedoog)constructies, mits geen geschikte huisvesting in of aan de rand van de kern voorhanden is. In artikel 5.27 van de ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2014 is vastgelegd dat een ruimtelijk plan geen bepalingen bevat die het wonen in recreatieverblijven mogelijk maken. Dit is niet van toepassing op tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor de duur van maximaal 10 jaar, voor zover deze voldoen aan door Gedeputeerde Staten in een beleidsregel vast te stellen criteria.

Afweging ontwerp POL 2014.

Met de kwaliteiten binnen de in de uitbreiding van Breebronne voorkomende landchapstypen is rekening gehouden bij de inrichting en inpassing van het plangebied. De 'tijdelijkheid' in de planregels is vorm gegeven door middel van een wijzigingsbevoegdheid waardoor de aanduiding die huisvesting mogelijk maakt kan worden verwijderd. Short stay op Breebronne is wenselijk om aan de vraag naar die specifieke vorm van huisvesting te voldoen. In de praktijk is het niet mogelijk om alle short stay huisvesting in reguliere woningen te laten plaatsvinden. Naar verwachting blijft dit – in ieder geval de komende 10 jaar – het geval.

Daarmee past de beoogde ontwikkeling binnen de doelstellingen van het ontwerp POL 2014.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Klavertje 4

De gemeenteraden van Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo hebben de structuurvisie Klavertje 4-gebied vastgesteld. Met deze structuurvisie is de volgende stap gezet in de ontwikkeling van het 5.400 ha grote gebied in Noord-Limburg en kan sneller worden geschakeld bij de verdere ontwikkeling.

Conform de bij de structuurvisie behorende structuurkaart wordt het recreatiepark omgeven door het mozaïeklandschap. Tussen het park en glastuinbouwgebied Siberië is een smalle strook aangewezen als 'landschappelijke inpassing'. Dit gebied is tevens als primaire ecologische verbindingszone aangewezen, net zoals in en gebaseerd op de POL-aanvulling en landschapsplan Klavertje 4.

Naast de 'geplande' ontwikkeling van het Klavertje 4 gebied zullen zich ook initiatieven voordoen die vooraf niet goed zijn in te schatten. Denk hierbij aan uitbreiding, verplaatsing, hervestiging en nieuwvestiging van (agrarische) bedrijven in het

buitengebied. Om recht te kunnen doen aan de verschillende belangen in het buitengebied gaat de structuurvisie uit van een ontwikkelingsgerichte benadering. In deze benadering wordt samen met de initiatiefnemer gezocht naar de beste oplossingen die enerzijds tegemoet komen aan de belangen van de ondernemer en anderzijds aan de doelstelling voor het buitengebied.

Uitbreiding van bedrijven, waarvan in dit geval sprake is, is afhankelijk van de functie en de locatie mogelijk, mits de omgevingskwaliteit daardoor verbetert. Het initiatief zal in ieder geval goed moeten scoren op de volgende aspecten:

- ruimtelijke kwaliteit / landschapskwaliteit: het initiatief is landschappelijk ingepast en past binnen de ontwerpprincipes van het landschapsplan;
- milieukwaliteit: de geur en stikstofemissie is lager dan de huidige situatie. Milieuwetgeving en –regelgeving zijn maatgevend;
- duurzaamheid: in het initiatief wordt maximaal uitvoering gegeven aan duurzame oplossingen en combinaties.



Figuur 19. Uitsnede uit kaart Structuurvisie Klavertje 4. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

In de structuurvisie is een eigen kwaliteitskader voor het Klavertje 4 gebied vastgelegd, dit als vervanging van het LKM. De uitgangspunten van het LKM blijven gehandhaafd. Een onafhankelijke kwaliteitscommissie zal daarnaast advies uitbrengen over de kwaliteit van een initiatief en in hoeverre het aansluit op de ambities en doelen die worden nagestreefd in het Klavertje 4 gebied.

Kwaliteitsverbetering van het bestaande recreatiepark staat centraal in het gebied ten zuiden van glastuinbouwgebied Siberië. De bestaande rechten van het recreatiepark worden gerespecteerd. Ontwikkelingen op het recreatiepark hebben vanzelfsprekend een bedrijfseconomisch belang maar zullen ook bij moeten dragen aan versterking van de ecologische verbinding tussen het beekdallandschap en het mozaïeklandschap. Op deze manier krijgt de realisatie van het ecologische netwerk verder vorm en wordt het recreatiepark aantrekkelijker. De natuur-, landschaps- en recreatiewaarde van de directe omgeving van het park wordt immers hoger.

Bij een bestemmingsplanwijziging binnen de bestaande oppervlakte wordt bekeken hoe dit gecombineerd kan worden met versterking van de ecologische verbinding.

Aan het beleid uit de Structuurvisie Klavertje 4 wordt voldaan.

Kwaliteitsverbeterende maatregelen

Hoewel het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas formeel niet van toepassing is wordt hier desondanks op ingegaan, aangezien bij de concrete invulling van kwaliteitsverbeterende maatregelen zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het gemeentelijk kwaliteitskader.

In het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas, dat is vastgesteld als onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas, is een module opgenomen die van toepassing is op de beoogde uitbreiding van Breebronne, namelijk de module 'uitbreiding gebiedseigen recreatieve bedrijven'. Hieronder wordt verstaan die vormen van recreatie die niet anders dan in het buitengebied gerealiseerd kunnen worden, zoals campings en golfterreinen.

Breebronne wordt uitgebreid met een deel waarop voorlopig geen recreatie zal plaatsvinden maar waar wordt gewoond. Hier zou dus theoretisch ook de module 'nieuw uitleggebied voor woningbouw' op van toepassing verklaard kunnen worden. Deze module komt overigens niet voor in het gemeentelijk kwaliteitskader, maar wel in het provinciaal beleid (LKM). Andere modules zijn niet van toepassing op dit initiatief. In dit geval is echter niet de module 'nieuw uitleggebied voor woningbouw' van toepassing, en wel om de volgende redenen:

1. het betreft geen permanente bewoning. Het zijn tijdelijke voorzieningen voor tijdelijke huisvesting (short-stay) van arbeidsmigranten. Na beëindiging van het gebruik voor short-stay kan het gebied niet worden omgevormd naar woongebied maar dient hier weer de recreatieve bestemming te worden ingevuld;
2. het betreft een uitbreiding met de bestemming Recreatie met weliswaar een aanduiding voor de short-stay voorzieningen, maar recreatie blijft de hoofd-functie.

Er van uitgaande dat op basis van het voorgaande dus de module 'uitbreiding gebiedseigen recreatie' van toepassing is, geldt op basis van het gemeentelijke Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas het volgende voor Breebronne:

- voor de oostelijk gelegen uitbreiding dient als basiskwaliteit (plus) sprake te zijn van een totale oppervlakte groen die overeen komt met 80% van de totale bestemmingsoppervlakte (dit is dus een verhouding van 1:4 ipv de Provinciale LKM-norm van 1:5 te realiseren nieuwe oppervlakte bebouwing en verharding). Ondanks dat het kwaliteitskader niet aangeeft of die oppervlakte groen binnen of buiten de inrichting mag/moet, ligt het voor de hand om deze ter plaatse van de nieuwe uitbreiding te realiseren.
- ingeval aan het voorgaande uitgangspunt niet kan worden voldaan én/of er kan geen extra groen worden gerealiseerd op het bestaande deel van het park of aangrenzende percelen, dan geldt (voor de resterende te compenseren aantal m²'s groen) een bijdrage van 6,-/m² (pag 55 van het gemeentelijke Kwaliteitskader)

Berekening voor Breebronne

Verwezen wordt naar de bijlagen bij deze toelichting, waaruit blijkt dat nagenoeg volledig wordt voldaan aan de uitgangspunten in het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling invulling gegeven aan c.q. aangesloten bij het streefbeeld voor de Zuidelijke Sport van Klavertje 4, een en ander in samenspraak met DCGV en de gemeente Peel en Maas.

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een landschapsplan opgesteld met bijbehorende toelichting. Deze zijn opgenomen in de separate bijlagen.

Beleid huisvesting tijdelijke werknemers

In 2011 is de notitie 'Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten Regio Peel en Maas', van de voormalige gemeenten 'Helden, Kessel, Maasbree en Meijel' geactualiseerd. In deze algemene beleidsuitgangspunten is aan burgemeester en wethouders de opdracht gegeven om de algemene beleidsuitgangspunten in nadere beleidsregels uit te werken. Op 21 mei 2013 hebben burgemeester en wethouders de 'beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' vastgesteld. Op 11 februari 2014 zijn die beleidsregels ingetrokken en zijn nieuwe beleidsregels vastgesteld.

In de op 11 februari 2014 vastgestelde beleidsregels zijn de volgende algemene beleidsuitgangspunten opgenomen voor short stay huisvesting:

1. Voor het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten in de vorm van short-stay gelden de volgende minimale eisen:
 - a. voor sanitaire voorzieningen: 1 douche/bad en 1 wc per 8 personen
 - b. voor de oppervlakte: 10 m² omsloten leefruimte per bewoner;

- c. voor de kookgelegenheid: 1(mini)keuken met minimaal 4 pitten per 8 personen.
2. Huisvestingsvormen in de vorm van short-stay moeten voldoen aan de landelijk overeengekomen "uniforme huisvestingsnorm".
3. Huisvestingsvormen die niet voldoen aan de "uniforme huisvestingsnorm" worden niet meer toegestaan
4. Huisvesting alleen voor legale werknemers die hier tijdelijk verblijven
5. De capaciteit van huisvestingsvoorzieningen wordt afgestemd op de in de regio Noord-Limburg werkzame werknemers. Huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten wordt gezien als een regionale taak. Tijdelijke arbeidskrachten hoeven dan ook niet uitsluitend in Peel en Maas werkzaam te zijn.
6. Uitgangspunt bij elke huisvestingvorm is dat het beheer en het toezicht op een goede manier geregeld moeten zijn en wel zodanig dat het maatschappelijk draagvlak in de buurt wordt bevorderd.
7. Huisvestingslocaties bij het agrarisch bedrijf zijn gemaximeerd op 20 personen. Daar bovenop is het tijdens de piekmomenten gedurende maximaal 3 maanden per jaar toegestaan 20 personen te huisvesten in woonunits. Voor de overige huisvestingsmogelijkheden geldt een maximum van 40 personen indien de huisvesting uitsluitend betrekking heeft op tijdelijke arbeidskrachten. Dit maximum geldt niet voor campings. Het maximum aantal voor campings wordt geregeld bij de herziening van het bestemmingsplan met als uitgangspunt de huidige bestaande situatie. Per situatie zal door het college een afweging worden gemaakt van het aantal dat passend is voor de omgeving. Bestaande huisvestingslocaties die eerder van de gemeente schriftelijk toestemming hebben gekregen voor de huisvesting van meer personen dan hiervoor genoemd behouden deze rechten. De bewijslast ligt bij de huisvester.
8. Bij short-stay huisvesting van minder dan 100 personen worden geen nadere eisen gesteld met betrekking tot het nemen van een belang met betrekking tot de wooncarrièreladder.
9. Bij huisvesting van 100 personen of meer moet de huisvester voor 10% van het aantal gehuisveste personen een belang nemen in een mid-stay accommodatie of reguliere woning(en). Onder het nemen van belang wordt minimaal verstaan dat de huisvester zorgt voor een permanente doorstroombaarheid vanuit de short-stay naar een mid-stay accommodatie en deze mogelijkheden ook contractueel borgt.

Voor short stay huisvesting op campings zijn daarnaast nog de volgende regels opgenomen:

Huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op campings behoort tot de mogelijkheden. Hieraan worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Huisvesting mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bestaande daartoe bestemde deel van de camping of kampeerinrichting.

2. Huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op campings/recreatieterreinen dient in alle gevallen ondergeschikt te zijn ten opzichte van het recreatieterrein, waarbij in ieder geval getoetst wordt aan aantallen en oppervlakte van de huisvesting.
3. Er moet een strikte scheiding wordt aangebracht tussen het recreatieve product (de camping/het park met al haar voorzieningen, standplaatsen en accommodaties) en de huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten. Met deze strikte scheiding moet minimaal worden bereikt dat wordt voorkomen dat er een menging ontstaat tussen twee zeer van elkaar verschillende gebruikersgroepen die zijn effect kan hebben op de beleving van het toeristisch recreatief product, zulks ter beoordeling van het college. Onder eens strikte scheiding wordt in ieder geval minimaal een fysieke scheiding bedoeld om het overlopen van het ene in het andere gebied onmogelijk te maken alsmede een aparte in- en uitgang voor zowel het recreatiegedeelte als het huisvestingsgedeelte voor tijdelijke arbeidskrachten.
4. In afwijking van bepaalde onder a wordt, met instemming van de provincie, voor Breebronne en de Berckt een planologische procedure ingezet waarbij uitbreiding mogelijk wordt gemaakt, specifiek voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten, onder de voorwaarde dat het bestaande recreatieterrein weer volledig wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden en uiteraard mits overigens wordt voldaan aan de in deze beleidsnotitie genoemde voorwaarden.
5. Bestaande campings mogen nog met gebruik making van een in de beleidsregels genoemde overgangsregeling tijdelijke arbeidskrachten huisvesten in woonvormen die niet voldoen aan de uniforme huisvestingsnorm en overige regelgeving.

Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde beleidsregels. Voor wat betreft het nemen van een belang in mid stay accommodaties of reguliere woningen zal de exploitant een overeenkomst sluiten met Wonen Limburg waarin een en ander wordt vastgelegd.

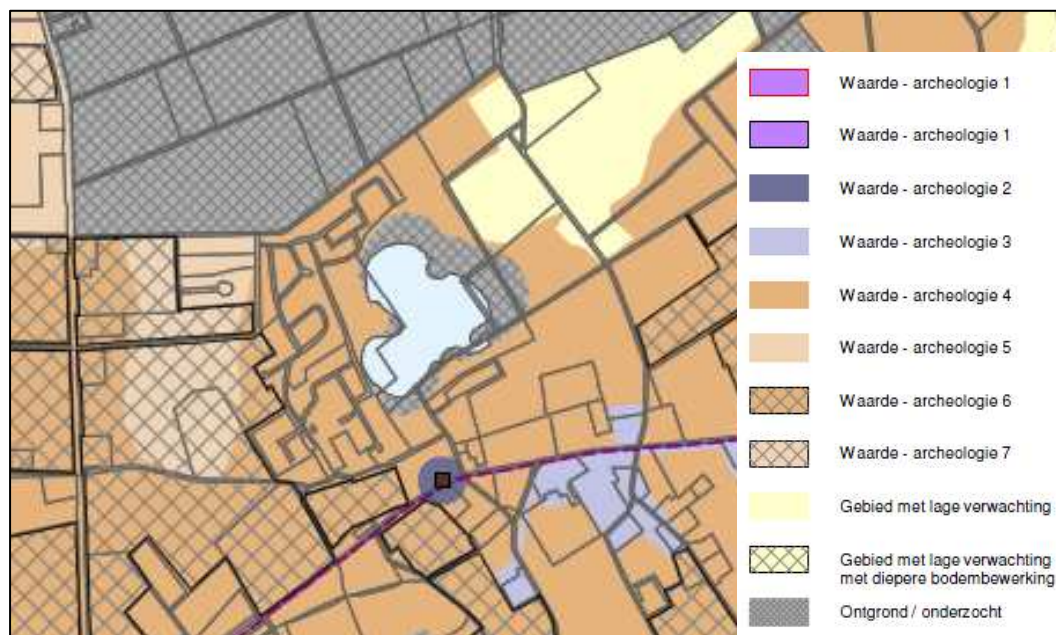
3.2 Cultuurhistorisch beleid

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Peel en Maas heeft een eigen archeologiebeleid vastgesteld. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.



Figuur 20. Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart. Bron: www.peelenmaas.nl

Uit de Archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas blijkt dat binnen het plangebied de volgende waarden voorkomen:

- Waarde-Archeologie 2 (AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde)
- Waarde-Archeologie 4 (hoge archeologische waarde)
- Waarde-Archeologie 5 (middelhoge archeologische waarde)
- Lage archeologische waarde
- Verstoorde zone

De meeste grondverstoringen vinden plaats tussen de 30 en 40 cm. Er is voor gekozen de bodem tot 40 cm vrij te geven. Door deze ondergrond kunnen gewone bewerkingen wel doorgang vinden, terwijl tegelijkertijd zorgvuldig met archeologie wordt omgegaan.

In de navolgende tabel is aangegeven welke onderzoeksverplichtingen horen bij de verschillende waarden.

Waarde	Verstoringsdiepte	Verstoringsoppervlak	Wel of geen onderzoek?
Hoog	> 40 cm	> 250 m ²	

	Nee	-	Geen
	Ja	Nee	Geen, wel gemeentelijke afweging waarnemingen
	Ja	Ja	Wel
Middelhoog	> 40 cm	> 2.500 m ²	
	Nee	-	Geen
	Ja	Nee	Geen, wel gemeentelijke afweging waarnemingen
	Ja	Ja	Wel
Laag / geen	-	-	Geen

Hieruit kan worden geconcludeerd dat in ieder geval voor een deel van het plangebied archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voor gebieden met een lage en geen archeologische verwachting geldt geen onderzoeksverplichting. De kans op sporen is in deze gebieden immers klein.

Conclusie

De hoge- en middelhoge archeologische waarde is juridisch-planologisch vertaald in dit bestemmingsplan door het toekennen van een dubbelbestemming aan het gebied met de hoge waarde, gebaseerd op het gemeentelijk archeologisch beleid. Zodra een ontwikkeling plaatsvindt dient deze eerst getoetst te worden aan het archeologische beleid. Dit betekent dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zowel de bungalows als voor de woonunits en andere bouwwerken, alsnog archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd als de verstoringsdiepte en het verstoringsoppervlak worden overschreden.

3.3 Sport- en recreatiebeleid

Toekomstvisie recreatie en toerisme Peel en Maas en Leudal

Het toeristisch-recreatief beleid (december 2008) voor de regio 'Peel en Maas en Leudal' richt zich op twee speerpunten:

1. het positioneren van de regio als een aantrekkelijke groene toeristisch-recreatieve bestemming, het daartoe scheppen en beheren van een aantrekkelijk pakket aan toeristische en recreatieve voorzieningen en het mede zorg dragen voor een goede promotie van dit geheel;
2. het creëren van heldere en stimulerende voorwaarden waarbinnen de recreatie, het toeristisch bedrijfsleven en ondernemende burgers de kansen kunnen benutten.

De doelstelling van dit rapport is het definiëren van het beleid en het nader invullen van het intergemeentelijk project recreatie en toerisme voor de komende jaren. Bestuurlijk is de wens uitgesproken daarbij vooral te streven naar concrete en uit-

voerbare projecten. Als basis voor deze toekomstvisie dienen het vigerende beleid, het huidige toeristisch recreatieve aanbod, de dynamiek en de positie van de sector alsmede de trends op gebied van recreatie en toerisme en andere relevante (maatschappelijke) ontwikkelingen.

Een opsomming van woorden aangaande de toeristische identiteit van de regio, komt een beeld naar voren van een regio in Limburg waar van oudsher het goede leven, het plezier en het creatief ondernemerschap hebben geleid tot een aantrekkelijk platteland, vol afwisseling, gezelligheid en een goed buitenleven.

Uit de sterkte-zwakte analyse komt het beeld naar voren van een plattelandsregio met een sterke agrarische ondernemerstraditie en cultuur, verkeerstechnisch gezien goed ontsloten met verschillende krachtige toeristische (kampeer)bedrijven. Kansen zijn gelegen in de vergrijzende samenleving waardoor een langer toeristisch is ontstaan, gericht op authentieke en gastvrije belevingen.

De grote campings in de regio zijn primair gericht op gezinnen met kinderen. Deze doelgroep neemt in omvang af door gezinsverdunning en door veranderend vakantiegedrag in steeds meer wisselende samenstelling. Daarbij wordt er in mindere mate gekozen voor het verblijven op een camping. Deze ontwikkeling is reeds merkbaar en heeft grote consequenties voor de campings in de omgeving.

De verblijfsmogelijkheden in de regio zijn ruim in aantal waarbij een groot deel van de bedden c.q. kampeerplaatsen worden aangeboden door de grote kampeerbedrijven (waaronder BreeBronne). In nauwe samenspraak met vertegenwoordigers van deze bedrijven en andere overheden zal worden nagegaan op welke wijze deze bedrijven zich hernieuwd kunnen positioneren in de toeristische sector.

Op bestuurlijk vlak ziet de gemeente het als een kans om de kwaliteit van het toeristische product te verhogen. Daarnaast onderkent de gemeente de noodzaak van het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten. Maar er zijn nieuwe denklijnen ontstaan over hoe dit idealiter in te richten en dit kan in de plannen dan ook tot uiting komen.

Evenementenvisie Peel en Maas

De evenementenvisie van de gemeente Peel en Maas kent twee centrale uitgangspunten: de drie doelstellingen en de hiervan afgeleide visie over samenwerking. De drie doelstellingen zijn vastgesteld in de visie en luiden als volgt:

1. door middel van het creëren van goede randvoorwaarden worden initiatiefnemers gestimuleerd om evenementen te organiseren die bijdragen aan de leefbaarheid in de gemeente.

2. door middel van het stimuleren van 'goede' evenementen wil de gemeente het imago van een levendige en diverse gemeente versterken, teneinde een aantrekkende werking te hebben op bezoekers van buiten de gemeente.
3. door middel van een werkbaar kader moeten de lasten voor de initiatiefnemers en gemeente zo beperkt mogelijk zijn, waarbij de harmonie met de overlast en veiligheid gegarandeerd blijft.

De initiatiefnemer wil op het terrein mogelijkheden creëren voor het houden van evenementen. Daarbij gaat het om kleinschalige evenementen als exposities, tentoonstellingen, markten en braderieën

In de regels is vastgelegd dat evenementen maximaal drie keer per jaar zijn toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

3.4 Waterbeleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Ter bescherming van de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening heeft de provincie Limburg op grond van onze bevoegdheid vanuit de Wet Milieubeheer beschermingsgebieden (waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zone) aangewezen. De bescherming is erop gericht dat de kwaliteit van het grondwater zodanig is en blijft dat het middels eenvoudige zuivering geschikt is voor de openbare drinkwatervoorziening. De exacte begrenzing van deze beschermingsgebieden alsook de regels zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening.

Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeenten en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

4. PLANBESCHRIJVING

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is te beschikken over een adequate juridisch-planologische regeling, waarin de volgende aspecten zijn geregeld:

1. vernieuwing recreatiepark met de daarmee gepaard gaande bouw van nieuwe recreatiewoningen (kampeerplaatsen voor caravans en tenten worden daarvoor aangewend) en uitbreiding van centrale voorzieningen;
2. uitbreiding van het recreatiepark met 8 ha, dit ten behoeve van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten;
3. afsplitsen voormalige bedrijfswoning.

In dit hoofdstuk is elk doel uitgebreid beschreven en gemotiveerd.

4.1 Vernieuwen recreatiepark

Het project behelst de bouw van recreatiewoningen en -appartementen, met een totaal van 750 recreatiewoningen en 80 recreatie-appartementen. Van de 750 recreatiewoningen worden er 350 direct mogelijk gemaakt middels dit bestemmingsplan. De resterende 375 worden mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De bestaande zwembad-, receptie- en centrumgebouwen (zijnde de centrale voorzieningen) dienen de mogelijkheid te hebben uit te breiden tot een maximale bebouwde oppervlakte van 3000 m². De recreatie-appartementen worden opgericht aan de zuid- en westzijde van de plas.

Gewijzigde vraag recreatie- en toerismemarkt

Landelijk gezien wordt er tijdens een korte binnenlandse vakantie steeds meer overnacht in recreatieappartementen en hotels. Voor lange binnenlandse vakanties blijken hoogwaardige bungalowparken met royale en luxe recreatiewoningen in toenemende mate de belangrijkste verblijfsvorm te zijn. De populariteit van korte en lange kampeervakanties in eigen land is de afgelopen jaren afgenomen. Er is dus sprake van een toenemende vraag en behoefte aan recreatieappartementen en luxe recreatiewoningen en een afnemende vraag naar kampeerplekken. Dit wordt tevens beschreven door de gemeentelijke recreatieve visie.

BreeBronne bestaat in haar huidige vorm hoofdzakelijk uit een recreatiepark met kampeerplekken voor een tent of caravan met daarnaast chalets. In totaal beschikt het park over 300 kampeerplekken voor tent en caravan en 150 chalets. Gezien de landelijke trend waarbij dergelijke kampeermiddelen steeds minder in trek komen betekent dit een grote onzekerheid naar de toekomst toe.

Het recreatiepark beschikt over een aantal sterke punten, waardoor, naar verwachting, grote aantallen toeristen en recreanten gebruik zullen blijven maken van het

park. BreeBronne betreft een van de grootste en belangrijkste recreatieparken van de regio. Met de aanwezigheid en de goede staat van de centrale voorzieningen (zwembad, horeca, etc.) en de goede staat en aantrekkelijkheid van het park, werft het recreatiepark goede bekendheid.

Mocht in de toekomst blijken dat de negatieve marktvooruitzichten voor kampeervakanties nog verder dalen, dan dient het recreatiepark de mogelijkheid te hebben hier direct op in te spelen. Uit de landelijke trend blijkt eveneens dat er juist een steeds groter wordende behoefte bestaat aan royale en luxe recreatiewoningen.

De ontwikkeling van recreatiewoningen en -appartementen op de BreeBronne lijkt daarom een logische stap. Mocht er behoefte aan bestaan in de toekomst dan wil het recreatiepark voldoende planologische ontwikkelingsruimte hebben en zal het bestemmingsplan de mogelijkheid moeten bevatten recreatiewoningen te ontwikkelen ter plaatse.

Verskillende doelgroepen en tijdspad

Breebronne heeft zich opgesplitst in een recreatieve- en huisvestingstak. De huisvestingstak richt zich specifiek op het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten. Dit bedrijf breidt uit naar andere locaties en zal bij de ontwikkeling van het luxe bungalowproduct naar deze locatie uitwijken zodat beide exploitaties geen hinder onder vinden van de ander. De verwachting is dat de komende twee tot drie jaar voorbereidingen getroffen dienen te worden voor het ontwikkelen van het bungalowpark.

Bouwregels

Bij de vaststelling van de bouwregels in de navolgende tabel, is gebruik gemaakt van onlangs vastgestelde bestemmingsplannen van de voormalige gemeente Arcen en Velden (Resort Arcen), de gemeente Venlo (Klein Vink) en de gemeente Leudal (Buitenhof De Leistert), waardoor in het licht van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg 2007 aangesloten wordt op de denkbeelden die in de regio leven ten aanzien van deze kwestie en waardoor een integrale visie ontstaat. In de Handreiking wordt tevens nadruk gelegd op het belang van de beschikbaarheid van recreatiewoningen voor commercieel recreatief gebruik. In navolgende tabel is het aantal personen weergegeven die in de woning kunnen verblijven.

	Maatvoering herinrichting bestaand terrein	Aantal personen
bodembeslag per recreatiewoning	150 m ²	5-7 (gezin)
bodembeslag van maximaal 10% van de toegestane vakantiewoningen	200 m ²	10-14 (groep)
bodembeslag van maximaal 5% van de toegestane vakan-	450 m ²	20 (grote groep)

tiewoningen		
maximaal aantal recreatiewoningen	750	
maximale BVO per appartement	100 m ²	5 (gezin)
maximaal aantal geschakelde appartementen	80	
maximale BVO centrale voorzieningen	3000 m ²	
aantal bedrijfswoningen	1	

Tabel 2. Overzicht nieuwe invulling BreeBronne

Centrale voorzieningen

Ten tweede dient er de mogelijkheid te bestaan de centrale voorzieningen verder te ontwikkelen. Het maximale bebouwde oppervlak van de centrale voorzieningen bedraagt 3.000 m². Er moet een makkelijke uitwisselbaarheid zijn van de functies onderling. De centrale voorzieningen zijn niet alleen bestemd voor de verblijfsrecreanten van het recreatiepark, maar ook voor dagrecreanten en zo mogelijk ook zakelijk gebruik.

De beoogde functies die in de centrale voorzieningen kunnen worden gevestigd betreffen de volgende:

- Horeca (restaurant / café / terras);
- Detailhandel (supermarkt voor recreanten);
- Sport en spel (binnenspeeltuin / klimmuur / airhockey / etc.);
- Dagrecreatie;
- Zakelijk (vergaderen / congres / zalenverhuur);
- Dienstverlening t.b.v. BreeBronne (kantoren / opslag / etc.).

De hoogte van het geheel gerealiseerde gebouw 'De Bron' zoals dat in 2001 werd voorgestaan, zou 10,1 meter zijn. Recreatiepark BreeBronne wil de mogelijkheid houden om in de toekomst het gebouw 'af te maken'. Echter, BreeBronne wil zich nog niet geheel vastleggen met het 13 jaar oude ontwerp. Het is mogelijk dat in verband met de veranderende markt een aanpassing aan de geboden voorzieningen nodig is, waardoor ook de vorm van het gebouw verandert. Het is daarentegen niet waarschijnlijk dat de aanpassingen zeer ingrijpend zullen zijn, omdat er al een richting ingeslagen is met het huidige gebouw. BreeBronne houdt daarom een benodigde maximale nokhoogte aan van 12 m¹. Zie voor gevelaanzichten het hoofdstuk 'Bestaande situatie'.

Locatie Breebronne

De ontsluiting van de recreatiewoningen en -appartementen zal geschieden via de huidige bedrijfsontsluiting van het recreatiepark aan de Lange Heide en de interne wegenstructuur van het park. Verder hanteert de initiatiefnemer een parkeernorm

van 1,2 parkeerplaatsen per recreatiewoning. Conform deze normering zijn reeds voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein aangelegd. Op het park zelf geldt een snelheidslimiet van 10 km/uur. Het onderhavige project is in relatie tot de bestaande bedrijfsomvang (aantal chalets en stacaravans) zodanig kleinschalig dat het project geen noemenswaardige verkeerskundige consequenties heeft. Het project leidt voor wat betreft de herinrichting van het bestaande recreatiepark niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het park in vergelijking met de mogelijkheden volgens de geldende beheersverordening (zie paragraaf 1.4). Wijzigingen aan de bestaande in- en uitrit van het park of de overige wegenstructuur zijn dan ook niet noodzakelijk om het gastenverkeer effectief en veilig te kunnen afhandelen.

Haalbaarheid: de investering

Het recreatiepark voorziet dat het realistisch is om het park in fases te ontwikkelen om enerzijds de investeringsdruk te spreiden en anderzijds flexibel te kunnen inspelen op vraag en aanbod. Er wordt hierbij gedacht aan fases van ieder 50 recreatiewoningen. In het bestaande deel is de benodigde infrastructuur inclusief centrale voorzieningen al grotendeels aanwezig. Hiervan kan gebruik worden gemaakt zodat er al in de eerste fase een uitgebreid voorzieningenniveau aanwezig is.

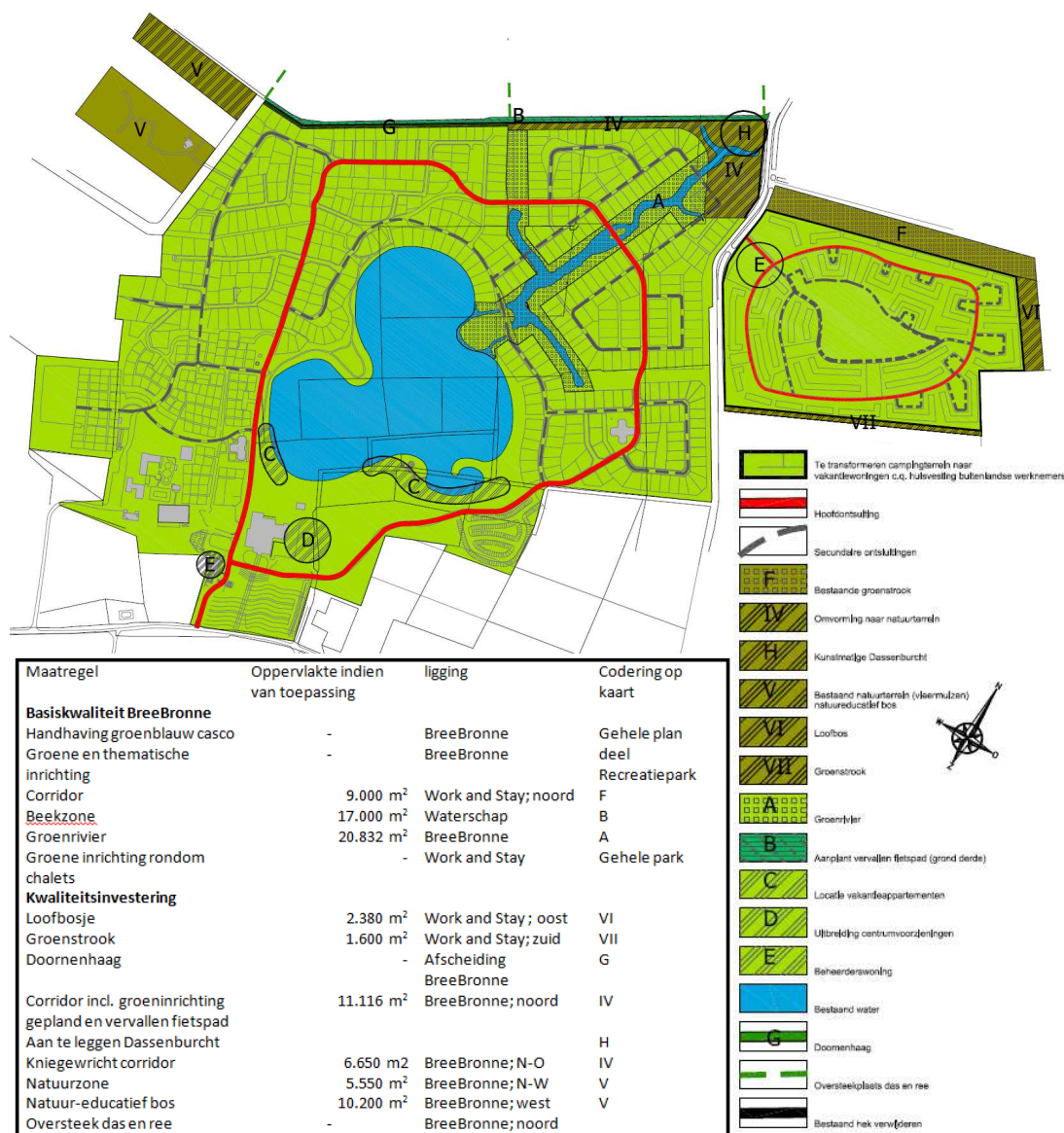
Bij een aanname van gemiddeld € 120.000,- per recreatiewoning (inclusief aanvullende infrastructuur en aanpassing centrumvoorziening) ligt de investering per fase rond de € 6.000.000. De investering wil de initiatiefnemer laten dragen door een zogenaamd commanditair vennootschap (CV), populair gemaakt door onder andere Roompot. Zeker nu, terwijl veel investeerders in het licht van veel turbulentie op de beurzen zoeken naar alternatieve investeringsmogelijkheden met een goede winst / risicoverhouding, is het participatiemodel een aantrekkelijk instrument. Initiatiefnemer voorziet in het uitgeven van 1000 participaties van € 6.000 per stuk, waarbij een verwacht rendement rond de 8,5 % per jaar moet liggen om marktconform te zijn. Dit laatste is zeker reëel te noemen.

Uit een door Recron opgesteld bedrijfsontwikkelingsplan blijkt dat op basis van een summiere analyse van de markt en het bepalen van enkele financiële uitgangspunten achten de realisatie van het plan haalbaar wordt geacht. Zie hiervoor paragraaf 7.1.

Ruimtebeslag

Het project betekent de mogelijke bouw van recreatiewoningen en -appartementen. Deze nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen het bestaande recreatiepark. Binnen het plangebied bevinden zich nu ongeveer 300 plaatsen voor chalets en 300 kampeerplaatsen voor tenten en caravans, binnen een met groen omzoomde gebied. Deze ontwikkeling legt dus geen nieuw ruimtebeslag op het buitengebied. Het deel van het recreatiepark waar deze oppervlakte plaatsvindt heeft een omvang van ca. 35 ha.

Het recreatiepark is qua bebouwingsstructuur opgezet om de gasten te kunnen laten recreëren in een groene omgeving. Hiertoe zijn alle standplaatsen voorzien van een groene omzoming en is de oriëntatie van de diverse recreatiewoningen en – appartementen / chalets / kampeerplaatsen ten opzichte van elkaar zodanig dat privacy gewaarborgd wordt. Alle onderkomens worden door middel van een verharde weg ontsloten. In functionele zin sluit het project aan bij de bestaande recreatiefunctie van het park.



Figuur 21. Structuurschets/terreininrichting nieuwe situatie. Bron: Advies- en ontwerpburo Geert Janssen

Structuurschets

In de structuurschets staan twee delen met verschillende functies: BreeBronne en Work and Satie. Centraal ligt het recreatiemeer. De Lange Heide waterlossing loopt

ten noorden van het plangebied. Tussen de beide waterpartijen is een drasplasgebied aangelegd (A). De rode lijnen staan voor de hoofdwegen. De stippellijnen geven secundaire wegen aan.

Ten noorden van BreeBronne ligt ook de Zuidelijke Sport van het landschapsplan van Klavertje 4. Deze wordt versterkt door – van rechts naar links – de bestemming van een natuureducatief bos (V) op grond die in de geldende beheersverordening nog is bestemd tot 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en het realiseren van een brede groenstrook (B en IV). Door een combinatie van onthekking en het aanleggen van een extra oversteek in de Lange Heide waterlossing voor das en ree wordt de doorstroom van (klein) wild geborgd. Aan de zuidkant van dit deel van het plangebied wordt op een strook ter breedte van 7,5 meter een aarden wal gerealiseerd met daarop bosplantsoen.

Op het BreeBronne terrein, links, zijn percelen voor bungalows ingetekend rondom het recreatiemeer. C geeft de locaties aan van te bouwen appartementen. D geeft de locatie van het hoofdgebouw aan. Op E wordt een beheerderswoning gerealiseerd, deze bevindt zich naast de ingang aan de Lange Heide.



Figuur 22. Model herverkaveling deel plangebied (indicatief). Bron: Advies- en ontwerpbureau Geert Janssen

Op het Work and Stay terrein, rechts, is dezelfde opmaak gebruikt. De entree bevindt zich links van dit deel van het plangebied aan de Kraijel. Het verkeer wordt afgevoerd via glastuingebied Siberië. De beide plandelen worden gescheiden door een weg.



Figuur 23. Impressie vakantieappartementen. Bron: Advies- en ontwerp bureau Geert Janssen

4.2 Beeldkwaliteitsplan

Voor een kwalitatieve inpassing van het voorzieningengebouw, de vakantieappartementen en de recreatiewoningen in het bosgebied, is een beeldkwaliteitsplan⁴ opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en

⁴ Beeldkwaliteitsplan Recreatiepark Breebronne te Peel en Maas, Croonenburo5 d.d. 23 juni 2014, projectnr. BKP01-0252847-01a

geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte - overgang openbaar-privé) in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Het beeldkwaliteitplan zal (door de commissie ruimtelijke kwaliteit) worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria voor architectuur zijn niet vrijblijvend. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het betreft na vaststelling door de gemeenteraad een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

4.3 Bedrijfswoning

Voor het goed uitvoeren van controle en beheer is een bedrijfswoning benodigd op het park. De huidige bedrijfswoning is echter vervreemd van het park (zie paragraaf 4.3). Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' was het reeds toegestaan een tweede en zelfs een derde bedrijfswoning op het park op te richten. In de inmiddels geldende beheersverordening is deze mogelijkheid komen te vervallen. De eerder toegestane tweede bedrijfswoning wordt nu als eerste bedrijfswoning aangewend.

Op het onderdeel Work and Stay wordt geen aparte permanente bedrijfswoning gerealiseerd. Wel maakt het bestemmingsplan het mogelijk om één van de te bouwen tijdelijke woonunits te gebruiken als bedrijfswoning zolang ter plaatse huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten plaatsvindt. De aanwezigheid van een bedrijfswoning op dit terrein is noodzakelijk omdat sprake is van 2 geheel gescheiden bedrijfsvoeringen, hetgeen ook één van de voorwaarden in het gemeentelijk beleid is om überhaupt tijdelijke huisvesting op campings toe te staan:

1. Beide doelgroepen vereisen een strikt en uitgebreid toezicht, waarbij de balans heel anders zal liggen tussen gastvrijheid en toezicht voor beide doelgroepen;
2. Beide doelgroepen vereisen een geheel andere type beheerder; taal, gastvriendelijkheid versus toezicht. Dit is niet in één persoon te verenigen. Als er al zo'n duizendpoot zou bestaan, de recreatieve doelgroep zal zeker een combinatie niet accepteren;
3. De beide doelgroepen conflicteren met elkaar; daarom geen gemeenschappelijke factor als gezamenlijk aanspreekpunt;
4. Vanuit gastheerschap, veiligheid en toezicht is een direct aan te spreken persoon noodzakelijk; deze persoon moet te vinden zijn op een logische locatie. Deze is per definitie bij de ingang van het park. Aangezien de praktijk leert dat deze bij de ingang gesitueerd zou moeten zijn, kan het niet anders met 2 gescheiden parken (ook beleid gemeente), om dit met twee bedrijfswoningen te doen;
5. De beheerder moet 24 uur per dag, 7 dagen per week en 365 dagen per jaar bereikbaar zijn op het eigen park, ook voor hulpverleners, die zich bij calamitei-

ten melden bij de ingang van het desbetreffende bedrijf. Daar zouden ze contact moeten kunnen maken met de vertegenwoordiger van het desbetreffende bedrijf(s-onderdeel) dit om allerlei praktische redenen:

- a. Doorverwijzing – oriëntatie op het bedrijf
- b. Opvolging voor later aan te komen hulpverleners
- c. Helpen met taalbarrières
- d. Helpen met het verlenen van toegang: park ; onderkomen
- e. Helpen met facilitaire zaken

4.4 Afsplitsen bestaande bedrijfswoning

Met de groei van het recreatiepark (van 7 naar ca. 35 ha) is het park heringericht en is het zwaartepunt, de receptie- en centrumgebouwen, naar de huidige locatie verplaatst (naar het midden van het recreatiepark). De zuidwestelijk gelegen, bij het recreatiepark behorende bedrijfswoning, en tevens voormalige receptie, heeft haar functie verloren. De woning ligt niet langer functioneel ten opzichte van het park en kan niet langer als bedrijfswoning dienen. Het park wil deze bedrijfswoning afstoten en omvormen naar een burgerwoning

4.5 Huisvesten tijdelijke arbeidskrachten

In paragraaf 2.2 is reeds aangegeven dat In 2003 is gestart met de exploitatie van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten, destijds met 25 woonunits, ieder voor 5 personen. Ook de voorzieningen zijn direct gerealiseerd. Met de uitzendorganisaties zijn langjarige contracten afgesloten.

In 2005 zijn geheel nieuwe units ontwikkeld die aansloten bij de vragen van de bewoners en een goede exploitatie mogelijk maken. Flexibiliteit, onderhoudsvriendelijk en comfort waren daarbij de uitgangspunten. De beschikbare capaciteit werd snel gevuld door langjarige contracten met diverse grote uitzendorganisaties. In 2007 zijn 40 woonunits bijgeplaatst. Tegelijkertijd zijn er contracten met kortere looptijd afgesloten met kleinere partijen. Deze contracten kennen een betere marge. Work and Stay heeft vervolgens ook een winkel, een extra wasserette, speciale kantoren en een gemeenschapsruimte gerealiseerd. Tot op heden is de groei doorgezet tot een totaal capaciteit van 750 slaapplekken voor buitenlandse werknemers, verdeeld over 100 woonunits. Volgens de geldende beheersverordening is deze vorm van gebruik van het recreatieterrein niet toegestaan en momenteel lopen handhavingsacties in verband met dit strijdige gebruik. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet onder andere in een regulering van deze activiteiten.

Middels dit bestemmingsplan wordt de verplaatsing mogelijk gemaakt van de huisvestingsvoorzieningen naar een perceel aan de oostzijde van de bestaande inrichting. Daarmee ontstaat een volledig van het recreatiepark gescheiden bedrijfs-

onderdeel waar mogelijkheden worden gecreëerd voor het huisvesten van maximaal 750 tijdelijke arbeidskrachten in maximaal 250 woonunits.

In de op 11 februari 2014 vastgestelde 'beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen voor short stay huisvesting, waaronder huisvesting op campings. In paragraaf 3.1.3 is reeds aangegeven dat de middels het onderhavige bestemmingsplan beoogde verplaatsing van de huisvesting naar het nieuwe terreindeel past binnen de gemeentelijke beleidsregels. Er is sprake van twee strikt van elkaar gescheiden bedrijfsonderdelen (verblijfsrecreatie en huisvesting tijdelijke arbeidskrachten) en onderlinge uitwisselbaarheid tussen deze bedrijfsonderdelen is niet mogelijk.

Ter regeling van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op recreatiepark Breebronne is gekozen voor een bestemmingsplan waarin huisvesting door middel van een aanduiding mogelijk wordt gemaakt binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Het concept ontwerpbestemmingsplan voor Breebronne is aan de provincie voorgelegd ter vooroverleg. De provincie geeft in de vooroverlegreactie aan dat de in het concept bestemmingsplan geregelde huisvesting binnen haar beleid past, maar dat zij voorziet dat huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op enig moment niet (meer) nodig is op recreatieterreinen. Daarom vraagt zij of de tijdelijkheid in de planregels verwerkt kan worden. Later stelt de provincie dat beter gebruik kan worden gemaakt van een tijdelijke omgevingsvergunning. In het proces tot op heden is echter bewust gekozen voor een bestemmingsplanregeling, een en ander op basis van de volgende argumenten:

Short stay huisvesting op Breebronne past binnen het gemeentelijke beleid omtrent huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Dit beleid schrijft voor deze situatie een bestemmingsplan voor;

In de hiervoor genoemde gemeentelijke beleidsregels is aangegeven hoe de gemeente omgaat met het huisvesten van o.a. tijdelijke arbeidskrachten. Dit beleid is afgestemd met de regio. In het beleid wordt o.a. aangegeven welke vormen van huisvesting op welke locaties aanvaardbaar zijn en welke planologische regeling daarbij hoort. Voor wat betreft short stay huisvesting bepaalt het beleid onder andere specifiek voor de campings Breebronne en De Berckt dat er uitbreidingsmogelijkheid zijn voor het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten met een specifieke bestemming als pilot-project (provinciaal), mits het thans bestaande gedeelte van de camping waar de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten plaats vindt, weer recreatief wordt gebruikt en een belang wordt genomen in de vervolgstappen in huisvesting voor deze doelgroep.

Bij de keuze van een planologische regeling heeft het karakter van het bestemmingsplan (versus omgevingsvergunningen) o.a. een rol gespeeld. Voor zaken/locaties waarvan nu bekend is dat in de vorm van short stay wordt gehuisvest wordt gekozen voor een bestemmingsplan. Reden daarvoor is dat een bestemmingsplan een toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen biedt. Het heeft daarom de voorkeur om specifiek te benoemen zaken, waarvan bekend is dat ze nu

een (langdurige) regeling vergen (dus: zaken die structureel spelen), bij bestemmingsplan te regelen.

Een tijdelijke omgevingsvergunning kan op dit moment juridisch niet worden verleend. Gelet op het handhavingstraject dat (op verzoek van een derde) op Breebronne loopt is het wenselijk om nu duidelijkheid te bieden door middel van een bestemmingsplanregeling, en legalisering niet afhankelijk te maken van een toekomstige wetswijziging.

Op dit moment biedt de wet de mogelijkheid om tijdelijk, voor maximaal 5 jaar af te wijken van het bestemmingsplan. Deze tijdelijkheid moet door middel van objectieve en concrete aanknopingspunten worden gewaarborgd. Die eisen zijn streng. Daar wordt nu niet aan voldaan. Het staat nu niet vast dat huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten slechts 5 jaar voortduurt. De kans is reëel dat er langer dan 5 jaar behoefte is aan short stay opvang op Breebronne, ook omdat het in de praktijk lastig is om short stay in reguliere woningen te realiseren. Het is ook mogelijk om een permanente omgevingsvergunning om van het bestemmingsplan af te wijken te verlenen, met daaraan een instandhoudingstermijn gekoppeld. Ook dan moet de tijdelijkheid objectief en concreet worden aangetoond. Op dit moment is gebruik van deze tijdelijke instrumenten dus juridisch niet houdbaar.

Op dit moment is het dus niet mogelijk om tijdelijk en langer dan 5 jaar van het bestemmingsplan af te wijken. Mede omdat er op Breebronne nu al illegaal tijdelijke arbeidskrachten worden gehuisvest (daartegen loopt een handhavingprocedure) is het wenselijk nu te werken aan een duidelijke regeling. Op dit moment wordt de huisvesting in strijd met het bestemmingsplan 'gedoogd' (en zijn er voorwaarden gesteld zodat er wel aan het gemeentelijke beleid wordt voldaan), maar dit mag (juridisch) niet afhankelijk worden gesteld van een toekomstige wetswijziging. Een duidelijke planologische regeling ligt het meest voor de hand.

De 'tijdelijkheid' in de planregels is vorm gegeven door middel van een wijzigingsbevoegdheid waardoor de aanduiding die huisvesting mogelijk maakt kan worden verwijderd. Short stay op Breebronne is wenselijk om aan de vraag naar die specifieke vorm van huisvesting te voldoen. In de praktijk is het niet mogelijk om alle short stay huisvesting in reguliere woningen te laten plaatsvinden. Naar verwachting blijft dit – in ieder geval de komende 10 jaar – het geval. Het begrip 'tijdelijk' is dus maar relatief;

Ter regeling van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten – zowel short stay bij de agrariër als overige gevallen (zoals Breebronne) – wordt in de bestemmingsplanregels gekozen voor een hoofdbestemming. Huisvesting wordt mogelijk gemaakt door een specifieke aanduiding op de hoofdbestemming. Voor Breebronne is gekozen voor de hoofdbestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatie', met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – short stay huisvesting tijdelijke arbeidskrachten'. In de bestemmingsplanregels wordt expliciet bepaald dat de woonunits waar de arbeidskrachten in worden gehuisvest niet mogen worden gebruikt voor permanente bewoning. In de regels is vervolgens bepaald dat uitsluitend ter plaatse van deze aan-

duiding maximaal 750 tijdelijke arbeidskrachten (voor de casus Breebronne) mogen worden gehuisvest. Uit een definitie van de begrippen 'short stay voorzieningen' en 'tijdelijke huisvesting arbeidskrachten' blijkt vervolgens dat het gaat om tijdelijke huisvesting van maximaal 6 maanden per jaar per arbeidskracht. Uit de regels blijkt duidelijk dat andere vormen van bewoning niet zijn toegestaan. Indien niet aan deze regels wordt voldaan kan hiertegen handhavend worden opgetreden.

Het bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan na die termijn wordt een nieuwe belangenafweging gemaakt. Om te kunnen inspelen op actualiteit en ontwikkelingen die zich in de planperiode voordoen met betrekking tot huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten – zodat het mogelijk is om huisvesting korter dan 10 jaar mogelijk te maken indien dat gewenst is – is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huisvestingsaanduiding eraf te halen. Op die manier wordt het mogelijk gemaakt om binnen de planperiode huisvesting niet meer mogelijk te maken en de gronden weer te gebruiken voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Hieraan worden voorwaarden verbonden, zoals verminderde/geen behoefte meer aan huisvesting van arbeidskrachten. Daardoor is het voor Breebronne mogelijk om – indien de recreatiemarkt voorspoediger loopt dan het huisvestingsdeel (bijvoorbeeld omdat de behoefte aan huisvesting afneemt) – het huisvestingsdeel af te bouwen. Door het verwijderen van de 'huisvestingsaanduiding' wordt de mogelijkheid gecreëerd dit deel te gebruiken voor recreatiedoeleinden (zonder dat huisvesting elders op het park plaatsvindt). Daarmee heeft Breebronne dus ook een financieel belang om huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten te beëindigen indien dit niet meer rendabel blijkt te zijn.

Op dit moment is er grote behoefte aan short stay huisvesting. Breebronne kan deels aan die behoefte voldoen. Het is op dit moment maar ook op de lange termijn niet reëel te veronderstellen dat short stay huisvesting (volledig) in reguliere woningen in of aan de kern kan worden ondergebracht. Zowel financieel, logistiek, maatschappelijk als qua beschikbaarheid is dit in de praktijk niet mogelijk en zelfs niet wenselijk (de standaardbestemmingsplanregeling van de gemeente voor short stay in de kernen laat maar beperkt gebruik van woningen tbv short stay toe, max. 10% van het aantal woningen en max 2 woningen aan elkaar per straat, met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid). Ook groeit de behoefte aan huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten nog steeds, terwijl er in of nabij de kern weinig leegstand is waar short stay opvang mogelijk zou kunnen zijn. De gemeente Peel en Maas verwacht dat huisvesting voor een overwegend agrarische gemeente als Peel en Maas – in ieder geval de komende 10 jaar – in de vorm van short stay op campings nodig is. Gelet op die duur wenst de gemeente wij een duidelijke en permanente regeling bij bestemmingsplan. Het begrip 'tijdelijk' is dan ook maar relatief.

Het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid zal t.z.t. niet leiden tot planschade, enerzijds omdat gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid voor de eigenaar voorzienbaar is, anderzijds omdat pas van die bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt nadat is aangetoond dat er geen behoefte meer bestaat aan een dergelijke vorm van huisvesting. Als die behoefte er niet meer is leidt de eigenaar ook geen schade.

Speerpunt van gemeentelijk beleid is wel om de tijdelijke arbeidskrachten die overwegen zich hier tijdelijk te vestigen, danwel deze beslissing al hebben genomen, en hier langer dan 6 maanden verblijven, te bewegen om zich in of tegen de kern te vestigen (midstay). Dit om hun alvast de kans te geven om te integreren in de samenleving. Met name voor deze groep is het van belang de beschikking te krijgen over reguliere woningen in de kern. Omdat deze op dit moment niet voorradig zijn probeert de gemeente in samenwerking met marktpartijen zogenaamde tijdelijke midstay accommodaties te realiseren. Dit zijn tijdelijke woonvoorzieningen (huurcontract voor ca. 2 jaar) om de huurders de kans te geven om binnen deze termijn een reguliere (huur)woning te verkrijgen. Met name voor deze groep ziet de gemeente kansen binnen het op termijn te verwachten leegstaand vastgoed, zodat realisering van tijdelijke woonvoorzieningen overbodig zal zijn. Dat is ook de reden dat de gemeente voor huisvesters van meer dan 100 personen de verplichting heeft opgenomen om een belang te nemen in een midstay accommodatie. Daarmee wordt de doorstroming naar reguliere woningen bevorderd.

Een bestemmingsplan met een permanente regeling voor uitbreiding van het recreatieterrein, met daarop de mogelijkheid van tijdelijke huisvesting voor arbeidskrachten doet meer recht aan de te maken investeringen voor een kwaliteitsverbetering en leidt ertoe dat de kwaliteitsverbeterende maatregelen – versterking van de S2 verbinding die deels op het huidige terrein moet worden gerealiseerd – niet alleen worden aangelegd maar ook in stand worden gehouden;

Huisvesting is gepland op het deel aansluitend (althans, gescheiden door een openbare weg) aan het huidige recreatieterrein. Qua ruimtebeslag is sprake van een uitbreiding van het terrein, qua functie niet (er worden nu ook al 750 mensen gehuisvest). Op dit moment heeft dit deel een agrarische bestemming. Aanpassing van het bestemmingsplan is daarom vereist. Dat wordt vorm gegeven door het uitbreidingsdeel een recreatieve bestemming te geven, met een aanduiding waardoor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten mogelijk is. Daarvoor moeten kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen. Gelet op de ligging van het plangebied in en nabij Klavertje 4 worden de kwaliteitsverbeterende maatregelen hierop afgestemd. Breebronne ligt in de zogenoemde S2 verbinding, de oost-west verbinding voor natuur. Kwaliteitsverbeterende maatregelen kunnen hier zorgen voor een optimalere verbinding. De inhoud daarvan is afgestemd met DCGV. In ieder geval is het de bedoeling om de kwaliteitsverbeterende maatregelen niet uitsluitend op of aansluitend aan het uitbreidingsdeel te realiseren, maar ook op het huidige recreatiepark. De S2 verbinding loopt namelijk direct langs het huidige park. De kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn integraal onderdeel van het plan en worden ook juridisch geborgd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting die gekoppeld is aan het uitbreidingsdeel waar de huisvesting van arbeidskrachten mogelijk wordt gemaakt. Het aanleggen en in stand houden van de kwaliteitsverbetering wordt als voorwaarde gesteld om de huisvesting mogelijk te maken.

Er is er een groot belang bij het permanent instandhouden van de kwaliteitsverbetering – de verbeterde S2 verbinding – ook na langere periode. Vast staat dat voor versterking van de S2 verbinding onder meer maatregelen op het huidige recreatie-terrein nodig zijn. Er is dus qua kwaliteitsverbetering een duidelijke samenhang tussen het uitbreidingsdeel en het huidige recreatiepark. Vanwege deze samenhang en vanwege het grote belang bij versterking en instandhouding van de S2 verbinding, is het wenselijk om één planologische regeling met een voorwaardelijke verplichting te scheppen.

Daarnaast vereist het aanbrengen en in stand houden van de versterkte S2 verbinding investeringen, hetgeen in de thans gekozen systematiek gerechtvaardigd is vanwege een permanente regeling van het uitbreidingsdeel. Immers, het uitbreidingsdeel krijgt een nieuwe recreatiebestemming, waarop de mogelijkheid wordt geboden voor huisvesting. Deze mogelijkheid kan binnen de planperiode ook weer – door middel van een wijzigingsbevoegdheid – worden verwijderd. De hoogte en impact van de te maken investeringen zijn gerechtvaardigd vanwege het feit dat het uitbreidingsdeel recreatief bestemd wordt (ipv agrarisch blijft). Het is maar zeer de vraag of dergelijke investeringen worden gemaakt voor ‘enkel’ een tijdelijke omgevingsvergunning voor 10 jaar, waarbij de onderliggende bestemming agrarisch blijft.

4.6 Landschapsplan

Landschappelijke inpassing

De bestaande camping is al volledig landschappelijk ingepast. Bij de omvorming van camping en chaletpark tot bungalowpark gaat Breebronne insteken op het luxe toeristische segment. Hierbij past een uitstraling met veel groen rondom het gebied, een goede interne groenstructuur en respect voor landschap en flora en fauna. Concreet betekent dit dat het bestaande groenblauwe casco op het park zal worden gerespecteerd en dat de toekomstige bungalows individueel zullen worden ingepast met groen. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van inheemse gebiedseigen soorten.

De landschappelijke inpassing voor het toekomstige terrein van Work & Stay bestaat enerzijds uit een groene inrichting van het bebouwde terrein en anderzijds om een inpassing van het terrein als geheel. Als groene inrichting van het bebouwde terrein zal rondom chalets een randbeplanting worden aangelegd met inheemse heg- en struikbeplanting. Voor heggen zijn beuk, haagbeuk of Spaanse aak geschikt, voor struiken kan worden aangesloten bij de soorten die in de omgeving voorkomen.

Rondom het toekomstige terrein van Work & Stay wordt een groene inpassing aangelegd, die tevens voldoende ruimte biedt voor waterberging en infiltratie. Als binnenste omheining van het terrein wordt in plaats van een hekwerk gedacht aan een dichte doornenhaag of aan de combinatie van een hek en een houtsingel. Deze kan dezelfde afschermende functie vervullen, maar oogt veel vriendelijker en heeft bovendien een hoge ecologische waarde. Door de dichte begroeiing biedt een haag

ideale schuil- en broedplaatsen voor kleine zangvogels zoals de spotvogel, braamsluiper, kneu, ringmus etc.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Zoals eerder vermeld is gezien de ligging binnen Klavertje 4 het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas niet van toepassing, maar zijn de kwaliteitskaders vanuit de Structuurvisie Klavertje 4 van toepassing. In de structuurvisie wordt uitgegaan van een kwalitatieve benadering. Het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas is daarmee niet van toepassing. Desalniettemin wordt –om rechtsongelijkheid te voorkomen- bij de concrete invulling wel zoveel als mogelijk aangesloten bij het kwaliteitskader.

In het gemeentelijk kwaliteitskader is in de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme' vastgelegd dat bij vestiging of uitbreiding van gebiedseisen voorzieningen zoals campings, openluchtrecreatie en bungalowparken, inclusief een goede landschappelijke inpassing een 'tegenprestatie' moet worden geleverd die eruit bestaat dat er een totale oppervlakte groen moet worden gerealiseerd die overeen komt met 80% van de totale bestemmingsoppervlakte. Als hieraan niet kan worden voldaan moet een kwaliteitsbijdrage worden gedaan van € 6,- per m² groen dat te weinig wordt gerealiseerd. Omdat voor de ontwikkeling van bungalows geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van de geldende beheersverordening is het kwaliteitskader hierop niet van toepassing.

Bij een maximaal aantal 750 personen in 250 woonunits van 52 m² zal een oppervlakte van 1,3 hectare worden bebouwd. In werkelijkheid is er echter slechts ruimte voor 118 woonunits van 52 m², hetgeen leidt tot een bebouwde oppervlakte van 6.136 m². bebouwd oppervlak. De oppervlakte van een centrumgebouw bedraagt 450 m². De totale oppervlakte bebouwing op het onderdeel Work and Stay bedraagt daarmee 6.586 m².

Vervolgens is beoordeeld welke groene tegenprestatie redelijk is. Als tegenprestatie is het niet zinvol om alleen te beoordelen welke oppervlakte groen er wordt terug gebracht. Kwaliteit van het groen is minstens zo belangrijk. Daarnaast telt de aanleg en bestemming van groen op gronden met bouwmogelijkheden of recreatieve doeleinden zwaarder dan aanleg van groen op agrarische grond. In het eerste geval is namelijk sprake van een grotere waardedaling of inkomstenderving. De hieronder genoemde maatregelen worden als ruimschoots voldoende beschouwd, mede omdat ze plaats vinden op grond met een huidige recreatieve bestemming en omdat ze naadloos aansluiten op de doelstellingen vanuit de ecologische verbindingszone S2 voor grote zoogdieren (das en ree).

Om te voldoen aan kwaliteitsverbetering is een aantal maatregelen voorzien. Daarbij zijn de wensen/opmerkingen van DCGV over de kwaliteitsverbetering, integraal overgenomen. De kwaliteitsverbetering is weergegeven in de bijlagen bij de regels (inrichtings-/inpassingstekening en toelichting daarop).

In een later stadium zal dit landschapsplan nog nader worden uitgewerkt, waarbij een beplantingsplan zal worden opgesteld, alsmede doorsnedetekeningen van de beoogde eindsituatie worden toegevoegd, alsmede een paragraaf over beheer, onderhoud en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen. In het beplantingsplan wordt aangegeven welke soorten en aantallen beplantingen aangeplant zullen worden, alsmede de plantdichtheid en de plantgrootte.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Bij de toekenning van nieuwe bestemming dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft voor een deel een consoliderend plan. Dit betekent dat in principe de huidige planologische situatie geconserveerd wordt of de bestemming niet op hoofdlijnen wijzigt. Voor de conserverende delen van het bestemmingsplan (het huidige recreatiepark) behoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd omdat dit reeds is uitgevoerd ten tijde van het geldende bestemmingsplan. In feite is alleen de uitbreiding van het park en de functiewijziging van de voormalige bedrijfswoning aan de orde.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe bestemming.

Onderzoek

Uitbreiding

Ter plaatse is een historisch bodemonderzoek⁵ uitgevoerd, alsmede een verkennend bodemonderzoek⁶. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn tot matig zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus en plaatselijk zwak gleyhoudend. In de bovengrond van deellocatie A is plaatselijk een verhardingslaag, bestaande uit puin aangetroffen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

⁵ Econsultancy bv, Vooronderzoek (NEN 5725) Lange Heide (ong.) te Maasbree, rapportnummer: 11100786A, 15 december 2011

⁶ Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek Lange Heide (ong.) te Maasbree, rapportnummer: 11100786, 15 december 2011

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: puinverharding

Ter plaatse van de puinverharding is in de zintuiglijk schone grond en het grondwater geen verontreiniging aangetroffen.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de puinverharding als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie niet bevestigd.

Deellocatie B: groenstrook en akker

Ter plaatse van de groenstrook is in de zintuiglijk schone grond geen verontreiniging aangetroffen. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met molybdeen.

Ter plaatse van de akker is in de zintuiglijk schone bovengrond plaatselijk een lichte verontreiniging met cadmium en koper aangetroffen. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met nikkel, plaatselijk matig verontreinigd met kobalt, nikkel en zink en verspreid over deellocatie B licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, koper en zink. De aangetoonde lichte tot sterke metaalverontreinigingen in het grondwater zijn hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gesteld hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de groenstrook en de akker als "grootschalig onverdacht" kan worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek.

Gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem verder geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Functiewijziging woning

Formeel dient voor elke bestemmingswijziging de bodemkwaliteit te worden beoordeeld. Ter plaatse van de huidige bedrijfswoning is reeds een woonfunctie aanwezig. De concrete functie 'wonen' wijzigt niet. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt dan ook niet doelmatig geacht.

5.1.2 Wegverkeerslawaaï

Achtergrond

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Woningen, scholen en o.a. ziekenhuizen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners of gebruikers van een geluidsgevoelig object. In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Onderzoek

Een recreatiepark is in de zin van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige object. Huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten is ook geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Het is geen woning en voldoet ook niet aan de omschreven categorieën van 'ander geluidsgevoelig gebouw' of geluidsgevoelig terrein' in het Besluit geluidhinder. Bovendien is dit terreindeel gelegen nabij wegen die voornamelijk als landbouwweg in gebruik zijn waarop weinig verkeer komt. De weg Lange Heide is gelegen op meer dan 500 meter afstand van het terrein en de A67 is gelegen op meer dan 1 km. De afstanden tot deze wegen zijn dermate groot dat dit niet van invloed is op het woon- en leefklimaat binnen het terrein.

De aanwezige en de nieuwe (bedrijfs)woningen zijn wel geluidsgevoelige objecten. Bestaande (bedrijfs)woningen worden niet gezien als nieuwe geluidsgevoelige objecten. Voor het omzetten van de aanwezige bedrijfswoning in een burgerwoning is dan ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe permanente bedrijfswoning mogelijk, alsmede een tijdelijke bedrijfswoning in een van de woonunits binnen het Work and Stay gedeelte. Volgens het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' waren binnen het bedrijf drie bedrijfswoningen toegestaan. Op basis hiervan is ervan uitgegaan dat er ten opzichte van de geldende regeling geen sprake is van toename van het aantal toegestane woningen.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

In het gebied zijn voornamelijk het wegverkeer over de A67 en de regionale wegen relevante emissiebronnen. Deze bronnen zijn normaal gesproken reeds opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m^2 bvo	200.000 m^2 bvo

Toetsing

Heersende luchtkwaliteit (achtergrondwaarden)

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie fijn stof (PM_{10}) ter plaatse 25,5 $\mu g/m^3$, en is de concentratie stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse 19,5 $\mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 $\mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor het recreatieve gebruik van BreeBronne.

Effecten op luchtkwaliteit (Besluit NIBM)

Uit de tabel blijkt dat een project pas een negatief effect op de luchtkwaliteit heeft, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. In paragraaf 5.5 is betoogd dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het onderdeel Work and Stay 485 per week bedraagt. Dat is aanzienlijk minder dan het aantal verkeersbewegingen dat wordt gegenereerd door 1.500 woningen. Voor wat betreft het recreatieterrein is er ten opzichte van de geldende beheersverordening geen sprake van een uitbreiding van aantallen standplaatsen/bungalows. Voor dit onderdeel is er dan ook geen spra-

ke van toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit plan draagt dan ook niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁷ (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor de weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet treedt naar verwachting in 2012 in werking. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

⁷ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied⁸ ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen zijn in het Bevi aangemerkt als kwetsbare objecten. Onderhavig plangebied voldoet aan deze definitie. Daarom dient in te worden gegaan op het aspect plaatsgebonden risico en het aspect groepsrisico.

Toetsing

Risicokaart

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

⁸ Invloedsgebied:

Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegerekend voor de berekening van het groepsrisico.

cRNVGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Er is een propaantank in het plangebied aanwezig die voldoet aan alle eisen.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, vigerende bestemmingsplankaarten en kaarten van Gasunie liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied.

Het plangebied is dan ook niet gelegen in de plaatsgebonden risicocontour van een buisleiding. Gezien de grote onderlinge afstand van risicovolle kabels en leidingen tot het plangebied (meer dan 1 km), kan worden aangenomen dat het project geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In het Basisnet, dat op 1 januari 2014 in werking treedt, is aangegeven dat binnen 200 meter van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, het groepsrisico betrokken moet worden.

Volgens de provinciale risicokaart vindt risicovol transport plaats over de A67, die op circa 1000 meter ten noorden van het plangebied ligt. Ook vindt risicovol transport plaats over de N275 die op circa 1600 meter ten zuiden van het plangebied ligt.

BreeBronne ligt op grote afstand van deze wegen, en daarmee buiten de plaatsgebonden risicocontour en buiten het plasbrandaandachtsgebied.

Voor wat betreft het groepsrisico wordt in het Basisnet aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter.

Voor de ontwikkeling is het groepsrisico ten behoeve van de genoemde wegen (gezien de afstand onderling) beperkt te noemen en dus aanvaardbaar.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarweg

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de Maas. De afstand tot deze rivier is te groot (6,5 km) om van invloed te kunnen zijn op het plangebied.

5.1.5 Milieuzonering

Achtergrond

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld

Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. Een "rustige woonwijk" is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een "gemengd gebied" is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In onderhavig geval is sprake van een gemengd gebied.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) en anderzijds de uiterste situering van een bedrijf (of andere milieubelastende functie), zoals mogelijk in het vigerende bestemmingsplan.

Er dient bekeken te worden of er in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een invloed kunnen hebben op de woon- en leefomstandigheden van het recreatiepark. Tevens dient bekeken te worden of de uitbreiding van het park zelf geen consequenties heeft voor omliggende woningen en / of bedrijven.

Toetsing

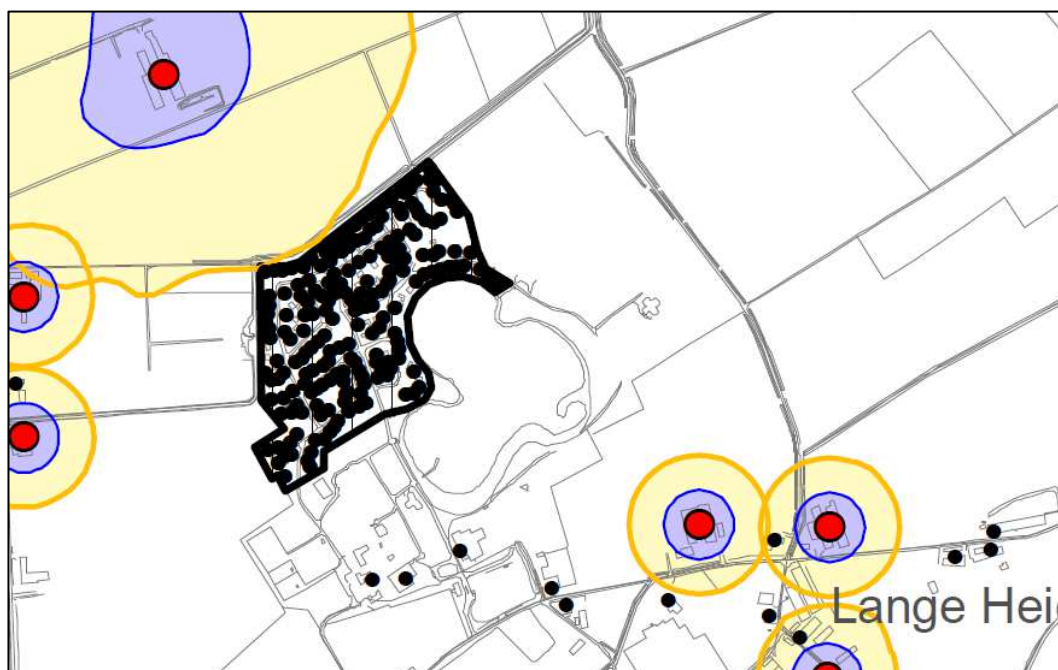
Het plangebied bevindt zich in een landelijke omgeving die wordt begrensd door bosgebied en agrarisch gebied. Aan de zuidzijde en aan de noordzijde van het park bevinden zich enkele (burger)woningen.

In de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)' zijn geen richtafstanden opgenomen ten aanzien van verblijfsrecreatie. Een solitaire recreatiewoning heeft geen milieuzone ten aanzien van zijn omgeving. Het is echter aannemelijk dat een recreatiepark zelf wel een invloed op zijn omgeving uitoefent, met name door de voorzieningen op het park ten behoeve van de recreant. Gedoeld wordt op de aanwezige horecafaciliteiten, alsmede op de verkeersaantrekkende werking.

Voor wat betreft het aspect 'horeca' wordt vermeld dat deze activiteiten reeds plaatsvinden op het park. Hier zijn geen ontwikkelingen in voorzien. Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking wordt verwezen naar paragraaf 5.5. De ontsluiting van het park per auto is zodanig dat geen hinder is voorzien voor omwonenden.

5.1.6. Geurhinder veehouderijen

Volgens de (concept) inventarisatiekaart van de gemeente Peel en Maas waarop indicatief de 14 ou/e m³ contouren van omliggende veehouderijen is ingetekend, is er geen 14 ou/e m³ contour over de planlocatie gelegen. Aangezien er wordt gebouwd buiten de 14 ou/e m³ contour is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Aangezien er reeds tussenliggende (recreatie)woningen aanwezig zijn, worden door deze ontwikkeling de belangen van omliggende veehouderijen niet geschaad. Aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij wordt dan ook voldaan. De uitbreiding van het park is dan ook niet bezwaarlijk.



Figuur 24. Uitsnede kaartbeeld indicatieve geurcontouren 14 ou/e m³ (blauw) en 3 ou/e m³ (geel), alsmede vaste afstanden (blauwe en gele cirkels). Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

5.2 Natuur en landschap

De uitbreiding van het park vindt plaats in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen. Hier geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. In deze ontwikkelingsgerichte basisbescherming is rekening gehouden in het landschapsplan, dat is opgenomen in de separate bijlagen.

5.3 Flora & fauna

Achtergrond

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het POL2006 is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de be-

schermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Onderzoek

De natuurwaarden in het plangebied en omgeving en de effecten van de recreatieve ontwikkeling op flora en fauna zijn onderzocht middels een quickscan flora & fauna (zie bijlagen).

Binnen het plangebied zijn verschillende soorten te verwachten (of vastgesteld) die wettelijk beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet of die vermeld zijn op de Rode Lijst van bedreigde soorten. Deze soorten zijn met name te verwachten op het bestaande recreatiepark. Bij de vernieuwing van het recreatiepark zal op voorhand niet exact in te schatten zijn of ergens bomen gekapt worden of andere maatregelen genomen moeten worden.

Voor het beoogde uitbreiding geldt dat deze voor de Das leidt tot afname en versnippering van de hoeveelheid foerageergebied. Voor roofvogels leidt de uitbreiding van het recreatiepark mogelijk tot een afname van de hoeveelheid foerageergebied. Wat het effect van deze ontwikkeling is op deze soorten, is op basis van de gebruikte gegevens niet te beoordelen. Hiervoor is het van belang om het plan te beoordelen in relatie tot de glastuinbouwontwikkeling en landschapsontwikkeling vanuit Klavertje 4.

Het huidige recreatiepark en het beoogde uitbreidingsgebied liggen binnen de ecologische verbindingszone Zuidelijke Sport die is vastgelegd in het Landschapsplan Klavertje 4. Aan de hand van de natuur- en landschapsdoelen voor deze zone is het nodig om te beoordelen wat het effect van deze ontwikkeling is op deze verbindingszone.

In de Structuurvisie Klavertje 4 is aangegeven dat de ecologische verbindingszone ten noorden van Breebronne (de zogenaamde S2 verbinding) versterkt moet worden. Bij de ontwikkeling van Breebronne wordt –naast een goede landschappelijke inpassing- vooral op dit aspect ingezet. Daarmee wordt een kwaliteitsverbetering van de S2 verbinding nagestreefd die past binnen de minimale benodigde kwantiteit daarvoor. Om die reden is intensief overleg gepleegd met DVGv over de aard en omvang van kwaliteitsverbeterende maatregelen. Dit heeft geleid tot aanpassing van de oorspronkelijke plannen daarvoor, die resulteren in uitbreiding van natuur/groen en in een zodanige inrichting van het terrein dat daarmee rekening wordt gehouden met de belangen van flora en fauna. De uitbreiding van de bestemming 'Natuur', de realisering van een dassenheuvel, de realisering van een extra duiker en de projectie van onderdelen van de terreininrichting op grotere afstand

van groen en natuur heeft een zodanige mitigerende werking dat daarmee eventuele aantasting van flora en fauna voldoende wordt gecompenseerd.

5.4 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en kaartgegevens van TenneT, de Gasunie en Waterschapsbedrijf Limburg komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de recreatieve ontwikkeling belemmeren.

5.5 Verkeer

Ontsluiting

Huidige ontsluiting

Het recreatiepark wordt uiteindelijk ontsloten via de N275, die het verkeer uit en naar alle richtingen kan verwerken. De N275 heeft een gebiedsontsluitende functie en is gelegen buiten de bebouwde kom van Maasbree. De maximale snelheid bedraagt 80 km/uur. Via de N275 kan de N277 en de N273 / A73 bereikt worden.

De verkeersstroom naar het recreatiepark wordt via de rotonde N275 en Wilhelminalaan naar de Lange Heide gevoerd en andersom.

Voor de Wilhelminalaan, later Sevenumseweg en Rozendaal genaamd, geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur binnen de bebouwde kom en 60 km/uur buiten de bebouwde kom. Dit betreft een weg met twee rijstroken, maar een fietspad ontbreekt. Deze weg vormt de belangrijkste directe verbinding tussen Maasbree en Sevenum voor alle verkeer. De Lange Heide is een zijweg van de Rozendaal en leidt door het agrarische buitengebied. De weg heeft een rijstrook.

Na het recreatiepark sluit een zandweg aan op de Lange Heide, echter uitsluitend voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).

Toekomstige ontsluiting

Het recreatiepark blijft zoals in de huidige situatie, ontsloten via de entree aan de Lange Heide. De uitbreidingsgronden krijgen een eigen entree op de zandweg en sluiten van daaruit aan op het glastuinbouwgebied Siberië..

Verkeersaantrekkende werking

Verkeersbewegingen

In deze paragraaf wordt een inschatting gemaakt van de verkeersbewegingen door de gehuisveste arbeidsmigranten op Work and Stay. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de herinrichting van het recreatieve deel is niet bepaald, aangezien

de aantallen recreanten/bezoekers in de nieuwe situatie ook al zijn toegestaan volgens de geldende beheersverordening.

Voor wat betreft de verkeersbewegingen ten aanzien van het onderdeel Work and Stay: Flexwerkers werken gemiddeld 13 uur per week¹⁰, terwijl medewerkers in vaste dienst gemiddeld 26 uur werken. Dit beeld wordt vermoedelijk vertekend doordat flexwerkers vaker tijdelijk zonder werk zitten. De door Work and Stay gehuisveste arbeidsmigranten zijn flexwerkers uit het buitenland. Wanneer zij langere tijd werkloos zijn, gaan zij in de regel terug naar hun thuisland. Om die reden is een gemiddelde werkweek van 4 dagen per week naar schatting realistisch. De arbeidsmigranten op Work and Stay worden vervoerd door hun werkgever, in een bus, minibus of met de auto.

Op Work and Stay kunnen 750 arbeidsmigranten gehuisvest worden, maar de gemiddelde bezettingsgraad van huisvestingslocaties is rond de 70%, oftewel 525 personen. Gemiddeld zitten er 10 personen in een vervoermiddel. Het totaal aantal verkeersbewegingen voor woon-werkverkeer is daarmee maximaal 420 per week.

Daarnaast gaan de arbeidsmigranten periodiek boodschappen doen in Maasbree. Dit is niet wekelijks nodig doordat er een winkel aanwezig is op Work and Stay. Bovendien wordt het inkopen doen bijna altijd gecombineerd met het woon-werkverkeer, waardoor er geen extra verkeersbewegingen zijn. Naar schatting heeft slechts 10 % van de arbeidsmigranten een eigen auto. Een groot deel van de arbeidsmigranten gaat dan ook te voet of per fiets naar het op 2 km gelegen dorp wanneer dit nodig is. De 10 % van de personen die wel een auto bezitten, gaan naar schatting een maal per maand boodschappen doen buiten hun woon-werkverkeer om. Het totale aantal verkeersbewegingen voor het doen van boodschappen is daarom erg laag; maximaal 13 keer per week.

Tenslotte ondernemen arbeidsmigranten in hun vrije tijd trips. Dit kan een dagtrip zijn, maar veel vaker gaat het om cafébezoek of bezoek bij kennissen in de regio. Ook dit moet met de eigen auto gebeuren. Het is aannemelijk dat diegenen die een auto meenemen, dit doen om regelmatig met individueel vervoer trips te kunnen ondernemen. De frequentie is daarom gemiddeld 1x per week. De frequentie voor het doen van uitstapjes komt daarmee op 52 keer per week.

	Personen	per vervoermiddel	Freq. per week	Mvt p/w
Woon-werkverkeer	525	10	8	420
Boodschappen	52	n.v.t.	0.25	13
Uitstapjes	52	n.v.t.	1	52
Totaal				485

Tabel: verkeersbewegingen per week

Conclusie

¹⁰ Uitzendkrachten werken minder uren dan medewerkers in vaste dienst. Flexmarkt, 26 januari 2011

Door het verplaatsen van Work and Stay naar de overkant van de weg zijn er per saldo geen nieuwe verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Door verplaatsing van Work and Stay wordt het weer mogelijk om het gehele bestaande recreatiepark weer te gebruiken voor recreatieve doeleinden. De verkeersgeneratie bij een maximale invulling van die gebruiksmogelijkheden wijzigt in de nieuwe situatie niet ten opzichte van de maximale verkeersgeneratie, uitgaande van de mogelijke invulling overeenkomstig de geldende beheersverordening. De huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten dient ten opzichte van de geldende beheersverordening echter wel te worden beschouwd als een nieuwe ontwikkeling met extra verkeersbewegingen tot gevolg. Uit het voorgaande blijkt dat het aantal verkeersbewegingen (485 per week, d.w.z. ca. 70 per gemiddelde weekdag) zodanig beperkt is dat dit geen consequenties heeft voor de afwikkeling van verkeer in de omgeving.

De ontsluiting van de woonunits en appartementen geschiedt via een bedrijfsontsluiting aan de noordoostzijde van recreatiepark BreeBronne. Het huisvesten van arbeidsmigranten heeft in 2003 geleid tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het park, waarna maatregelen reeds zijn genomen om de Lange Heide te ontlasten. De ontsluiting van het park richting de Lange Heide is daartoe en blijft geheel afgesloten. Dit gedeelte van het park is bereikbaar via bedrijventerrein Siberië, waar nieuwe, ruime infrastructuur is neergelegd en waar een deel van de arbeidsmigranten ook werkzaam is.

Aangezien de activiteiten van Work and Stay al sinds 2003 bestaan en nu verhuizen naar een naastgelegen perceel, waarbij de ingang slechts zo'n 10 meter verplaatst wordt (naar de overkant van de straat), zullen er geen wijzigingen zijn in verkeersbewegingen. De ontsluiting is reeds gerealiseerd over kassengebied Siberië. Hier staan geen burgerwoningen, waardoor de overlast voor omwonenden miniem is, of zelfs niet-bestaand.

Parkeren

Parkeren vindt in de huidige situatie plaats op de plek zelf. Op elke plek is ruimte voor maximaal 2 parkeerplaatsen.

Wanneer de recreatiewoningen worden gebouwd, wordt vastgehouden aan ditzelfde principe. Parkeren vindt ten alle tijden plaats bij de recreatiewoning. Hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn per recreatiewoning is bepaald aan de hand van de grootte van de recreatiewoning (gebaseerd op ervaring van de initiatiefnemer):

- Recreatiewoning oppervlakte 150 m² (één gezin, 4 personen): 1 parkeerplaats
- Recreatiewoning oppervlakte 200 m² (één gezin / kleine groep, 6 personen): 2 parkeerplaatsen
- Recreatiewoning oppervlakte 450 m² (één grote groep, 15-20 personen): 4 parkeerplaatsen

In de inrichting van het terrein is hiermee rekening gehouden.

Het parkeren ten behoeve van het recreatieterrein vindt plaats bij de centrale voorzieningen, waar een groot parkeerterrein ligt.

Omdat in het park slechts sprake is van een ruimtelijke herverdeling van de bestaande recreatie-eenheden, blijft het aantal benodigde parkeerplaatsen hetzelfde als in de huidige situatie. Ook bij de nieuwe eenheden zal voldoende ruimte zijn om te parkeren.

Voor wat betreft de parkeerbehoefte op het terrein Work and Stay dient volgens het gemeentelijk beleid voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per 2 bewoners. Uitgaande van 750 tijdelijke arbeidskrachten betekent dit een vereiste parkeercapaciteit van 188 parkeerplaatsen. In de inrichting van het terrein is hiermee rekening gehouden (zie figuur 23).

5.6 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van het recreatiepark wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Tevens wordt bij de bouw het gebruik van niet-uitlogende materialen zo weinig mogelijk toegepast en vindt infiltratie van het hemelwater plaats (zie navolgende paragraaf).

5.7 Water

Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het plangebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte varieert binnen het plangebied tussen 26,5 en 28,0 meter +NAP. De bodem in het plangebied bestaat uit enkeerdgronden. Enkeerdgronden zijn zandige gronden met een humusrijke (zwarte) bovenlaag. De zwarte bovenlaag is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking.

Op de bodemkaart van Nederland wordt de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Het plangebied is gelegen binnen grondwatertrap VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand voor het plangebied ligt dieper dan 80 cm beneden maaiveld en de laagste grondwaterstand is dieper dan 120 cm beneden maaiveld gelegen. De bodem bestaat uit lemig fijn zand.

Oppervlaktewater

Binnen BreeBronne is een waterpartij in de vorm van een zwem- en speelvijver (strandbad) aanwezig. De dichtstbijzijnde oppervlaktewateren zijn de Lange Heide Lossing aan de Noordzijde van het park en de Kraaielse Beek aan de Zuidzijde van het park.

Het plangebied ligt op ruime afstand van de Everlose Beek (tracé deels voormalige onvoltooide aanleg "Canal du Nord" en van de beek Dubroek (beek met een Specifiek Ecologische Functie en beïnvloedt deze niet. Het plangebied ligt ruim buiten het rivierbed van de Maas, zoals opgenomen in de beleidslijn "Grote Rivieren".

Afvalwater / riolering

De afvalwaterstromen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel en via de bestaande persleiding geloosd worden.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Limburg. Het waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone, behorende bij het de waterwinning Californië enige kilometers ten noordoosten van het plangebied.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een vergroting van het te bebouwen oppervlak binnen het recreatiepark. Iedere toename van bebouwing, of verharde terreinoppervlakken dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Het waterschap hanteert hiervoor vuistregels waarmee op basis van de toename van verharding een wateropgave kan worden bepaald.

Uitgangspunt Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra bebouwd oppervlak en / of verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem. Bij de laatste optie mag de bestaande landbouwkundige afvoernorm niet worden overschreden. Bij een hydrologisch neutrale ontwikkeling wordt dus geborgd dat extra afvloeiend hemelwater niet wordt afgewenteld op de omgeving.

Daarnaast is het van belang dat bestaande waterhuishoudkundige functies niet mogen worden geschaad, of beperkt. Eveneens mag, als gevolg van de ontwikkeling, geen sprake zijn van een structurele verlagen van de grondwaterstand.

Hemelwater

Extra dakoppervlak

Op het nieuwe Work and Stay terrein zijn twee maxima aangegeven: er mogen maximaal 750 arbeidsmigranten gehuisvest worden en er mogen maximaal 250 woonunits staan. De huidige chalets van Work and Stay (op het oude BreeBronne terrein) zijn berekend op maximaal 5 personen. De minimum maat per persoon is volgens de Nationale Huisvestingsnorm SNF 10 m². Om die reden is de grootte van de chalets dan ook 52 m².

Er is geen standaard grootte van woonunits bekend. In de nabije toekomst is het de bedoeling dat de 98 woonunits van Work and Stay verplaatst zullen worden naar het nieuwe park, waardoor er geen toename is van het dakoppervlak van de chalets. Het aantal van 750 arbeidsmigranten zal voorsnog niet behaald worden. In de regels is plaats voor maximaal 250 woonunits. De grootte van het park – 8 hectare – laat 250 woonunits van ieder 52 m² niet toe. Ook is het niet raadzaam vanuit rentabiliteit om 250 woonunits van die grootte te plaatsen: 10 m² ruimte per persoon is in de markt gangbaar en deze grootte zou gemiddeld 17 m² per persoon opleveren. De prijzen voor de huisvesting van arbeidsmigranten staan zeer onder druk en daarom is de verwachting dat deze extra ruimte geen extra omzet oplevert. Omdat de investeringen wel stijgen met de extra vierkante meters, zal deze keuze door de ondernemer in de praktijk niet gemaakt worden.

Eerder zal in de buurt gebleven worden van de in de markt gangbare norm. Dit betekent dat, mochten er 250 woonunits geplaatst worden, deze anders van vorm zullen zijn dan de huidige woonunits en dat deze gemiddeld rond de 30 m² groot zullen worden. Op dit moment wordt uitgegaan van 118 woonunits.

Daarnaast wordt het mogelijk een nieuwe centrumvoorziening met een oppervlakte van maximaal 450 m² te realiseren. In totaal wordt het nieuwe dakoppervlak daarmee 6.586 m². Daarnaast wordt circa 2100 m² aan oppervlakteverharding toegevoegd als gevolg van de aanleg van het pad door het uitbreidingsgebied.

Dakoppervlak dat verdwijnt

Het nieuwe Work and Stay terrein betreft een verplaatsing: het park wat momenteel op BreeBronne is gerealiseerd, verdwijnt. Het oude Work and Stay park betrof 98 chalets van ieder 52 m² en een centrumvoorziening van 250 m². Door die verplaatsing wordt wel weer invulling van dat terrein conform de geldende beheersverordening mogelijk, dat wil zeggen dat hier uiteindelijk in plaats van de 100 woonunits die worden verplaatst, bungalows en stacaravans kunnen worden gebouwd/geplaatst.

Hergebruik

Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Uitgangspunten waterhuishouding

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Peel en Maasvallei gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden. Dat betekent in ieder geval dat het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizout binnen het plan niet toegestaan is;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 44 mm neerslag bij een herhalingstijd van $T=10$;
- er dient een waakhoogte van 50 cm te worden aangehouden;
- inzicht hoe omgegaan wordt met een extreme neerslaggebeurtenis. Hierbij moet uitgegaan worden van een neerslaggebeurtenis van $T=100$ (bui van 84 mm met een duur van twee dagen waarbij er niets kan infiltreren);
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Kwantiteitsberekening en randvoorwaarden

In totaal moet het extra hemelwater van 10.114 m² dakoppervlak afdoende afgevoerd worden.

Uitgaande van een bui van $t=10$ (50 mm) betekent dit dat er $(10.114 \times 0,05 =) 505 \text{ m}^3$ water dient te worden geborgen. Bij een bui van $t=100$ (84 mm) dient er $(10.114 \times 0,084 =) 850 \text{ m}^3$ te worden geborgen. Een bui met $t=10$ dient op het eigen perceel te kunnen worden geborgen. Deze capaciteit is ruimschoots voorhanden in de groenrivier op het terrein, welke tevens in verbinding staat met de recreatievijver. Een bui van $t=100$ mag geen overlast voor belendende percelen opleveren. Hemel-

water in een bui van $t=100$ zal eveneens verwerkt kunnen worden door deze groenrivier en zal daarmee niet zorgen voor overlast op belendende percelen.

In de nabijheid van mogelijke verontreinigingsbronnen, zoals een (verharde) parkeerplaats, zal hemelwater afgevoerd worden via de riolering en persleiding.

De woonunits van Work and Stay zullen alle uitgerust worden met zogenaamde infiltratiebakken, zodat het grondwater ter plaatse infiltreert. Goten zullen niet aangesloten worden op het riool. Ook voor het centrumgebouw wordt aansluiting gezocht bij infiltratiemethoden ter plaatse. Gezien de extensieve bebouwing op het Work and Stay park, in combinatie met het reeds aanwezige oppervlaktewater op een aantal plekken op het park, is dit eenvoudig te realiseren.

Volgens de doorlatendheidskaarten van het waterschap Peel en Maasvallei is het plangebied gelegen in een gebied met een doorlatendheid van 0,45 – 0,75 m/dag. De ondergrens voor het mogelijk zijn van infiltratie wordt gelegd op 0,42 m/dag. Dit betekent dat infiltratie ter plaatse naar verwachting mogelijk zal zijn.

Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Peel en Maasvallei maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft aangegeven dat bij projecten met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het projectgebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het project leidt tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak van meer dan 2000 m² en daarom is er specifiek wateradvies door het waterschap aangevraagd.

Conclusie

De nieuw te realiseren vierkante meters dakoppervlakte staan een adequate afvoer van het hemelwater niet in de weg, door een combinatie van extensieve bebouwing, extra maatregelen zoals infiltratiebakken en de aanwezige mogelijkheden voor waterberging zoals de groenrivier en het zwemmeer op BreeBronne en de Lange Heide waterlossing grenzend aan BreeBronne.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planstukken

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemming. Op de verbeelding wordt de bestemming weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:2.000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van bestemmingen en functieaanduidingen aangegeven waar verschillende functies zijn toegestaan. Het juridisch kader is nader vormgegeven in de planregels.

6.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van de systematiek voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Peel en maas, en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). De regels zijn tevens aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, hiermee wordt de op de verbeelding opgenomen bestemming geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en algemene aanduidingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet / Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De in het plan opgenomen bestemmingen zijn:

- Natuur
- Recreatie – Verblijfsrecreatie
- Wonen
- Waarde - Archeologie

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Natuur

Deze bestemming is toegekend aan het deel van de uitbreidingsgronden waar conform afspraak met DCGV voorzien dient te worden in een landschappelijke inpassing.

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als natuur. Recreatie is uitgesloten. Tevens is het niet toegestaan te bouwen binnen de als zodanig bestemde gronden.

Recreatie – Verblijfsrecreatie

Deze bestemming maakt de beoogde ontwikkeling van het recreatiepark BreeBronne mogelijk en vormt als het ware het hart van dit bestemmingsplan.

De recreatieve bestemming is opgeknipt in twee aanduidingen: 'Specifieke vorm van recreatie - 4' en 'Specifieke vorm van wonen – short stay huisvesting tijdelijke arbeidskrachten'. Eerstgenoemde is specifiek bestemd voor het recreatieve gebruik ten behoeve van een camping, centrale voorzieningen en recreatiewoningen, alsmede vakantieappartementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantieappartementen'. De huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten is mogelijk binnen de andere aanduiding. Beide aanduidingen worden van elkaar gescheiden door een openbare weg. Menging tussen beide bedrijfsonderdelen is daarom niet mogelijk.

Binnen de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - 4' is het toegestaan 3.000 m² aan centrale voorzieningen (zijnde receptie, kantoor, zwembad, horeca, etc.) te realiseren. Het maximale aantal recreatiewoningen en vakantieappartementen bedraagt 750 respectievelijk 80 stuks.

Binnen de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – short stay huisvesting tijdelijke arbeidskrachten' is het toegestaan 250 woonunits te realiseren voor maximaal 750 tijdelijke arbeidskrachten. Tevens is de realisatie van centrumvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 450 m² toegestaan.

Er is binnen deze bestemming één bedrijfswoning direct toegestaan. Daarnaast is het toegestaan om in een van de te bouwen woonunits op het terrein Work and Stay één tijdelijke bedrijfswoning te realiseren, die aanwezig mag zijn zolang dat noodzakelijk is voor de short stay voorzieningen.

Wonen

De afgesplitste bedrijfswoning van het recreatiepark is bestemd als 'Wonen'. Er is aangesloten bij de woonbestemming uit het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Zodoende gelden voor alle burgerwoningen in het buitengebied dezelfde rechten en mogelijkheden.

Waarde – Archeologie

Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit het gemeentelijke archeologische beleid. Zodra een ontwikkeling plaatsvindt waarbij de bodem geroerd wordt kan een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Per dubbelbestemming zijn verschillende ondergrenzen gegeven.

6.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande maten. De Algemene gebruiksregels geven de algemene gebruiksregels weer.

In de navolgende regel zijn de Algemene aanduidingsregels opgenomen.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In het artikel Overige regels zijn de overige zaken geregeld die niet elders kunnen worden ondergebracht.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grextwet) in werking getreden. Deze is verankerd in afdeling 6.4 van de Wro. Op grond van artikel 6.2.1 Bro betreft het plan een bouwplan in de zin van de grondexploitatiewet. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die samenhangen met het bouwplan, te verhalen op de exploitant.

Tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer is hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere ook wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden voor rekening komen van de initiatiefnemer van dit plan.

Financiële uitvoerbaarheid

BreeBronne heeft in samenwerking met Wonen Limburg in het jaar 2008 een haalbaarheidsstudie uit laten voeren door bureau INBO voor een recreatief/woonconcept in een te creëren zogenaamde seniorencommunity.

Het advies met betrekking tot de omvang luidde: "in verband met het duurzame karakter, de samenhang binnen de community, de onderlinge betrokkenheid van de bewoners en de spirit van community denken wij dat een seniorencommunity niet te klein van omvang moet zijn. Aan de andere kant moet zij wel dicht bij de mensen staan en in die zin kleinschalig van aard".

Bij een perceeloppervlakte van 300 m², is een aantal van 1500 bungalows mogelijk op BreeBronne volgens het bestemmingsplan Buitengebied 1997. In het plan van INBO waren 500 woningen voorzien. Inmiddels is de markt door de financiële crisis echter sterk veranderd. Het rapport van INBO is gebaseerd op de actuele markt in 2008. Het zette in op een zeer luxe product.

De landschappelijke ligging van BreeBronne heeft de laatste jaren, mede door de komst van glastuingebied Siberië direct ten noorden van BreeBronne en in de grotere regio Greenport en het veilinggebied, op kwaliteit ingeboet. Ook om die reden acht BreeBronne het niet langer haalbaar om het meest luxe segment op recreatiegebied te kunnen bedienen.

Zowel de landschappelijke ligging als de veranderde markt maken de haalbaarheid van dure bungalows minder aannemelijk. BreeBronne zet daarom in op een lagere

prijs. Omdat de infrastructuur en centrumfaciliteiten die INBO had voorzien echter noodzakelijk blijven, maar de rendementen per bungalow procentueel ongeveer gelijk blijven, is het nodig een hoger aantal bungalows te bouwen. BreeBronne zet daarom in op een maximaal aantal van 750.

BreeBronne wil de 750 bungalows bouwen in twee tranches van 375. De reden dat BreeBronne kiest voor twee tranches hangt tevens samen met het advies van INBO. Een fasering in de realisatie van woningen is volgens INBO mogelijk, maar moet niet te klein zijn. INBO raadt aan indien er sprake is van fasering, minimaal de helft van een park te realiseren. Een te klein aantal woningen leidt al gauw tot te hoog oplopende prijsniveaus of tot een suboptimale kwaliteit. Bovendien noodzaakt een relatief klein aantal woningen tot het vinden van meer mensen van buiten die de openbare voorzieningen weten te vinden.

In juni 2014 heeft Recron een geactualiseerd bedrijfsontwikkelingsplan¹¹ opgesteld voor Breebronne. Op basis van een summier analyse van de markt en het bepalen van enkele financiële uitgangspunten acht Recron realisatie van dit plan haalbaar. Een nadere onderbouwing en uitwerking kan en zal pas plaatsvinden bij de daadwerkelijke uitwerking van het concept. Hierbij worden zaken als 'type woningen', inrichting terrein en conceptontwikkeling centrumvoorzieningen meegenomen.

Uit het bovenstaande blijkt dat er gedegen marktonderzoek is gedaan naar de financiële haalbaarheid van het initiatief. Hiermee is aangetoond dat de ontwikkeling financieel haalbaar is. Aangezien het initiatief een particulier initiatief is, worden de kosten geheel door deze marktpartij gedragen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door Breebronne wordt een informatie avond gehouden op het park over de voorgenomen plannen. Naast een algemene oproep hiervoor in het weekblad Peel en Maas Nieuws worden de bewoners van Lange Heide en Siberië hiervoor persoonlijk uitgenodigd.

¹¹ Bedrijfsontwikkelingsplan Breebronne, Recron dd. 23 juni 2014

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Uitkomsten overleg

In het kader van het voorgeschreven overleg volgens artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het concept ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Limburg, aan het Waterschap Peel en Maasvallei, en aan DCGV.

Provincie Limburg.

De provincie geeft aan dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013.

Opmerking provincie:

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. De opmerkingen betreft het aspect "Landschapsplan Klavertje 4". Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering aan de noordzijde van het plangebied wordt een voorbehoud gemaakt totdat er overeenstemming is bereikt met DCGV.

Reactie gemeente:

Met DCGV zijn inmiddels afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbeterende maatregelen. Om de zogenoemde S2 verbinding te versterken zijn afspraken gemaakt over de te treffen maatregelen. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in een landschapsplan en zijn vertaald in het onderhavige bestemmingsplan. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.6.

Opmerking provincie:

Voor wat betreft het huisvesten van arbeidsmigranten voldoet het plan aan vigerend provinciaal beleid. Wel is verzocht te onderzoeken in hoeverre de huisvesting van arbeidsmigranten op Breebronne een tijdelijk karakter kan krijgen en dit in de planregels te verwoorden. In dit licht past een permanent logiesgebouw dan ook niet op het gedeelte van Breebronne dat wordt aangewezen voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Tot slot leiden wij uit het plan af dat er sprake is van een uitbreiding van het aantal op Breebronne te huisvesten arbeidsmigranten (van 500 naar 750), hoewel er van ambtelijke zijde door u is aangegeven dat uitbreiding niet aan de orde is. Wij verzoeken u het plan op dit punt te verduidelijken.

Uit latere emailwisseling blijkt dat de provincie doelt op het regelen van tijdelijke huisvesting door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning. Daarover is later ambtelijk overleg gevoerd tussen gemeente en provincie;

Reactie gemeente:

Huisvesting wordt mogelijk gemaakt door een specifieke aanduiding op de hoofdbestemming. Voor Breebronne is gekozen voor de hoofdbestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie', met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – huisvesting tijdelijke arbeidskrachten'. In de bestemmingsplanregels wordt expliciet bepaald dat de woonunits waar de arbeidskrachten in worden gehuisvest niet mogen worden gebruikt voor permanente bewoning. In de regels is vervolgens bepaald dat uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding maximaal 750 tijdelijke arbeidskrachten mogen worden gehuisvest. Uit een definitie van de begrippen 'short stay voorzieningen' en 'tijdelijke huisvesting arbeidskrachten' blijkt vervolgens dat het gaat om tijdelijke huisvesting van maximaal 6 maanden per jaar per arbeidskracht. Uit de regels blijkt duidelijk dat andere vormen van bewoning niet zijn toegestaan. Indien niet aan deze regels wordt voldaan kan hiertegen handhavend worden opgetreden. De tijdelijkheid wordt in de regels verwerkt door middel van een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding die short stay huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten mogelijk maakt onder voorwaarden te kunnen verwijderen. Op die manier kan de short stay huisvesting van tijdelijk arbeidskrachten worden beëindigd indien dat wenselijk is omdat er, bijvoorbeeld, geen of onvoldoende behoefte aan is. Op die manier kan op actuele ontwikkelingen worden ingespeeld. Uiteraard kan van deze bevoegdheid pas gebruik worden gemaakt indien hieraan een zorgvuldige belangenafweging ten grondslag ligt. Overigens is het de verwachting dat huisvesting voor een overwegend agrarische gemeente als Peel en Maas – in ieder geval de komende 10 jaar – in de vorm van short stay op campings nodig is. Om die reden is een bestemmingsplanregeling voor het mogelijk maken van short stay huisvesting passend.

De mogelijkheid voor een permanent logiesgebouw t.b.v. short stay huisvesting is niet meer in dit bestemmingsplan opgenomen. Aan dit aspect wordt dus tegemoetgekomen.

Ten aanzien van de onduidelijkheid over het aantal te huisvesten tijdelijke arbeidskrachten is dit verduidelijkt in de toelichting. Het gaat om de huisvesting van maximaal 750 tijdelijke arbeidskrachten. Deze worden op dit moment al gehuisvest op het park

De huidig gekozen insteek (bestemmingsplan ipv tijdelijk vergunning voor huisvesting als zodanig) is op 17 april 2014 met de provincie besproken.

Waterschap Peel en Maasvellei.

Het plan is voorgelegd aan het waterschap, inclusies de aanleg van de kwaliteitsverbeterende maatregelen aan de hand van het overleg met DCGV op 6 mei jl (die maatregelen kunnen invloed hebben op de waterparagraaf). De vooroverlegreactie is nog niet ontvangen. **PM reactie waterschap.**

DCGV

Omdat de ontwikkeling in Klavertje 4 gebied ligt, is overleg met DCGV gevoerd. De kwaliteitsverbeterende maatregelen, zoals beschreven in paragraaf 4.6 zijn het resultaat daarvan.

8.2 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan zal geen formele inspraak worden verleend. Het verlenen van inspraak heeft namelijk weinig toegevoegde waarde ten opzichte van de wettelijke procedure met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

9. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 1
Kwaliteitskader

Kwaliteitskader

In het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas, dat is vastgesteld als onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas, is de relevante module voor de beoogde uitbreiding van BreeBronne 'uitbreiding gebiedseigen recreatieve bedrijven'. Hieronder wordt verstaan die vormen van recreatie die niet anders dan in het buitengebied gerealiseerd kunnen worden, zoals campings en golfterreinen.

De structuurvisie Buitengebied Peel en Maas is echter niet van toepassing op het onderhavige plangebied en daarmee formeel ook het kwaliteitskader niet. Het plangebied is gelegen binnen het gebied waarvoor de Structuurvisie Klavertje 4 is vastgesteld, met daarin een eigen kwaliteitskader. Wel wordt bij de concrete invulling daarvan zoveel mogelijk aangesloten bij het kwaliteitskader uit de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas. Om die reden wordt in deze notitie aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan realisering van kwaliteitsverbeterende maatregelen en hoe dit zich verhoudt met het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

BreeBronne wordt uitgebreid met een deel waarop tijdelijk logies aangeboden wordt. Op basis van de module 'uitbreiding gebiedseigen recreatie', geldt op basis van het gemeentelijke Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas het volgende voor BreeBronne:

- voor de oostelijk gelegen uitbreiding dient als basiskwaliteit (plus) sprake te zijn van een totale oppervlakte groen die overeen komt met 80% van de totale bestemmingsoppervlakte. Het ligt voor de hand om deze ter plaatse van de nieuwe uitbreiding te realiseren.
- ingeval aan het voorgaande uitgangspunt niet kan worden voldaan én/of er kan geen extra groen worden gerealiseerd op het bestaande deel van het park of aangrenzende percelen, dan geldt (voor de resterende te compenseren aantal m²'s groen) een bijdrage van € 6,- per m² (pagina 55 van het gemeentelijke Kwaliteitskader).

De oppervlakte van de uitbreiding bedraagt 8,18 hectare. De totaal te realiseren hoeveelheid groen als gevolg van nieuwe ontwikkeling is daarmee: 80% van 8,18 hectare = 65.438 m².

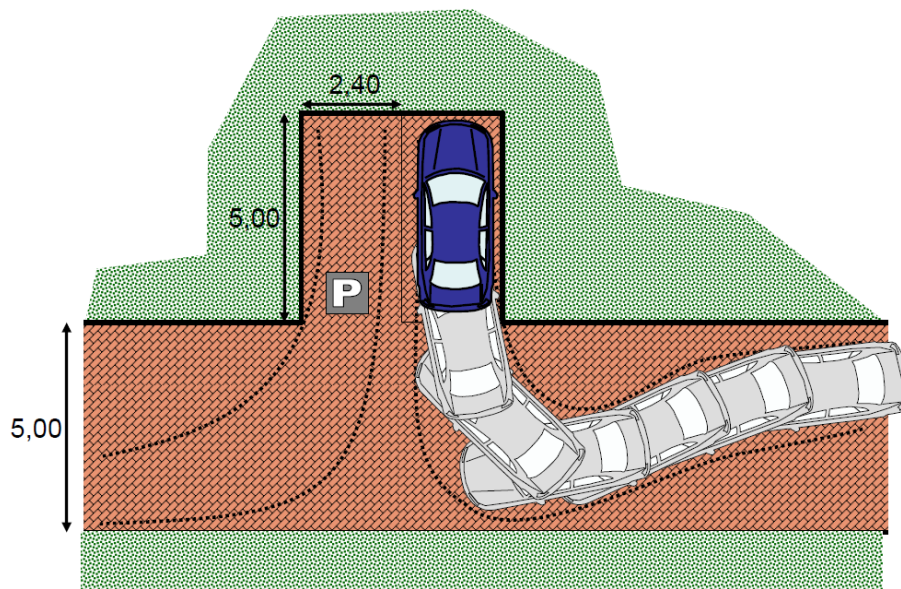
In deze paragraaf moet daarom onderzocht worden of deze opgave behaald kan worden.

Bedekt oppervlakte

Het Work and Stay park zal een aantal elementen bevatten die het oppervlak bedekken. Allereerst is er de huisvesting voor 750 tijdelijke arbeidskrachten. Volgens de Nationale Huisvestingsnormen, tevens verankerd in het gemeentelijk beleid, is per arbeidsmigrant minimaal 10-12 m² oppervlakte nodig. Hiermee wordt de oppervlakte voor arbeidsmigranten 7500-9000 m².

Dit wordt ook onderbouwd als we naar het huidige Work and Stay park kijken. Momenteel zijn 98 chalets van 52 m² geschikt voor ongeveer 500 arbeidsmigranten. Het aantal chalets op het nieuw te realiseren Work and Stay park wordt begrensd op 250 stuks. Echter, de grootte van het perceel staat 250 stuks van 52 m² niet toe. Slechts ongeveer 118 stuks kunnen ingepast worden. Daarnaast zou de gemiddelde oppervlakte per arbeidsmigrant in dat geval ruim de 10 m² overschrijven. Dit lijkt geen probleem, maar is het wel indien de marktprijs als factor meegeteld wordt. Er is geen bereidheid in de markt om meer te betalen dan strikt noodzakelijk. Omdat extra ruimte creëren, extra investeringen met zich meebrengen maar deze niet doorvertaald kunnen worden in de prijs, is een groter oppervlakte dan 13 m² per arbeidsmigrant niet economisch haalbaar. Worden er dus 250 chalets gerealiseerd, dan zullen deze gemiddeld fors kleiner zijn dan de huidige 98 chalets van 52 m².

De centrumvoorziening van maximaal 450 m² komt wel bovenop de maximale 9.750 m² voor arbeidsmigranten. Tevens zal naar schatting 5.000 m² nodig zijn voor bestrating van wegen en paden.



Figuur: benodigde ruimte voor een haaks parkeervak aan één zijde. Wanneer parkeervakken aan twee zijden gesitueerd zijn, hoeft per parkeervak slechts de helft van de inrijruimte toegerekend te worden. Hiermee is de minimale grootte van een parkeervak bij haaks parkeren aan twee zijden van de inrijweg 18 m².

Tenslotte zal er een parkeerplaats moeten zijn. Voor arbeidsmigranten wordt een parkeernorm van 0.5 gehanteerd per twee bewoners volgens het beleid van de gemeente Peel en Maas. Dit resulteert voor 750 bewoners in een totaal van 187 parkeervakken. Per parkeervak is 18 m² ruimte nodig indien de parkeervakken zich aan beide zijden van de weg bevinden (zie figuur voor verhoudingen, hier worden echter parkeervakken aan één zijde van de weg getoond). Dit betekent dat er 3366 m² benodigd is voor parkeer-ruimte.

Dit resulteert in de volgende berekening:

	m ²
Huisvesting (118 woonunits à 52 m ²)	6.136
Centrumvoorziening	450
Parkeerplaats	3.366
Verhardingen	5.000
Totaal	14.952
Percentage bedekt (totale opp. 81.797 m ²)	18.3 %

	m ²
Oppervlakte totale perceel	81.797
Oppervlakte bebouwing/bedekking/verharding	14.952
Netto oppervlakte	66.845
Minimale groen oppervlakte (80% van 81.797 m ²)	65.437
Surplus/tekort	1.408

Landschappelijke inpassing

Het totale plangebied is groter dan de uitbreiding alleen. Het bestaande park BreeBronne valt hier ook onder. Voor het gehele plangebied is een landschappelijke inpassing opgesteld (paragraaf 4.6). Dit plan beoogt zowel een goede landschappelijke inpassing voor het park te realiseren als het landschapsplan van Klavertje 4 te versterken. Om die reden is de landschappelijke inpassing opgesteld na ruggespraak met Development Company Greenport Venlo (DCGV). De totale landschappelijke inpassing bedraagt een oppervlakte van 4.81 hectare. Hiervan bevindt 1,97 hectare zich op het nieuwe Work and Stay park en 2.84 hectare op het aangrenzende recreatiepark BreeBronne. Aangezien het kwaliteitskader daarnaast voorziet in het realiseren van groen op aangrenzende percelen, kan de 2.84 hectare landschappelijke kwaliteitsverbetering op BreeBronne tevens als compensatie worden aangemerkt voor Work and Stay.

Conclusie

Bij de concrete uitwerking van de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbeterende maatregelen, is zoveel als mogelijk aangesloten bij de normen volgens het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Daar waar dit niet mogelijk is, is de kwaliteitsimpuls verdisconteerd in de gebiedsontwikkeling. In dit geval is de te realiseren oppervlakte groen op de nieuwe uitbreiding meer dan 80% oftewel 6.5 hectare. Als in een later stadium alsnog via een tijdelijke omgevingsvergunning medewerking wordt verleend aan een tijdelijk logiesgebouw bedraagt de oppervlakte groen echter minder dan 80% van de totale uitbreiding. In dat komt er 10.943 m² te kort. Echter, op de aangrenzende percelen van recreatiepark BreeBronne, tevens behorend tot het plangebied, wordt een kwaliteitsimpuls gegeven van 2,84 hectare in het kader van het landschapsplan. Verder is het totale inpassings- en inrichtingsplan opgesteld in overleg met DCGV en wordt hiermee een kwalitatieve inrichting en inpassing gerealiseerd die bijdraagt aan het streefbeeld voor de Zuidelijke Sport in het landschapsplan Klavertje 4.

De inrichting en landschappelijke inpassing is daarmee in overeenstemming met het kwaliteitsbeleid zoals dat wordt voorgestaan in de Structuurvisie Klavertje 4 en het mogelijk 'tekort' op Work and Stay van 10.943 m² dat ontstaat als in de toekomst alsnog medewerking wordt vereend aan een tijdelijk logiesgebouw, wordt daarmee ruimschoots gecompenseerd.

