

Bestemmingsplan "Uitbreiding Buitenhof de Leistert"

Gemeente Leudal

Bestemmingsplan "Uitbreiding Buitenhof de Leistert"

Gemeente Leudal

IDN nummer:	NL.IMRO.1640.BP12RoBuitenhof-VG01
Rapportnummer:	211x05038
Datum:	22 mei 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Verhoosel - Arcus Zuid Projectontwikkeling bv
Projectteam BRO:	De heren F. Janssen en P. van de Ligt
Concept:	21 oktober 2011
Ontwerp:	15 februari 2012
Vaststelling:	22 mei 2012
Trefwoorden:	Bestemmingswijziging, sanering manege, toeristisch-recreatief initiatief, Roggel
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 10
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de planologische regeling voor de uitbreiding van recreatieoord de Leistert te Roggel, als vervanging van de plaatselijke manege.

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
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Gebiedsbeschrijving	7
2.2 Vigerende planologische regeling	8
2.3 Beoogde situatie	14
3. BELEIDSASPECTEN	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	23
3.3 Gemeentelijk beleid	29
4. ONDERZOEKSASPECTEN	35
4.1 Economische uitvoerbaarheid	35
4.2 Milieuaspecten	35
4.2.1 M.e.r. beoordeling	35
4.2.2 Bodem	37
4.2.3 Wegverkeerslawaaï	40
4.2.4 Luchtkwaliteit	41
4.2.5 Externe veiligheid	43
4.2.6 Milieuzonering	45
4.3 Archeologie	47
4.4 Natuur en landschap	49
4.5 Flora & fauna	49
4.6 Verkeerskundige aspecten	52
4.7 Kabels en leidingen	57
4.8 Duurzaamheid	57
4.9 Waterhuishoudkundige aspecten	57
5. JURIDISCHE VORMGEVING	65
5.1 Planonderdelen	65
5.2 Opzet planregels	66
5.2.1 Inleidende regels	66
5.2.2 Bestemmingsregels	66
5.2.3 Algemene regels	68

5.2.4 Overgangs- en slotregels	69
6. INSPRAAK EN OVERLEG	71
6.1 Vooroverlegreacties	71
6.2 Zienswijzen	72
7. PROCEDURE	73

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkeer

Bijlage 2: Reactie vooroverleg

Bijlage 3: Zienswijzenverslag

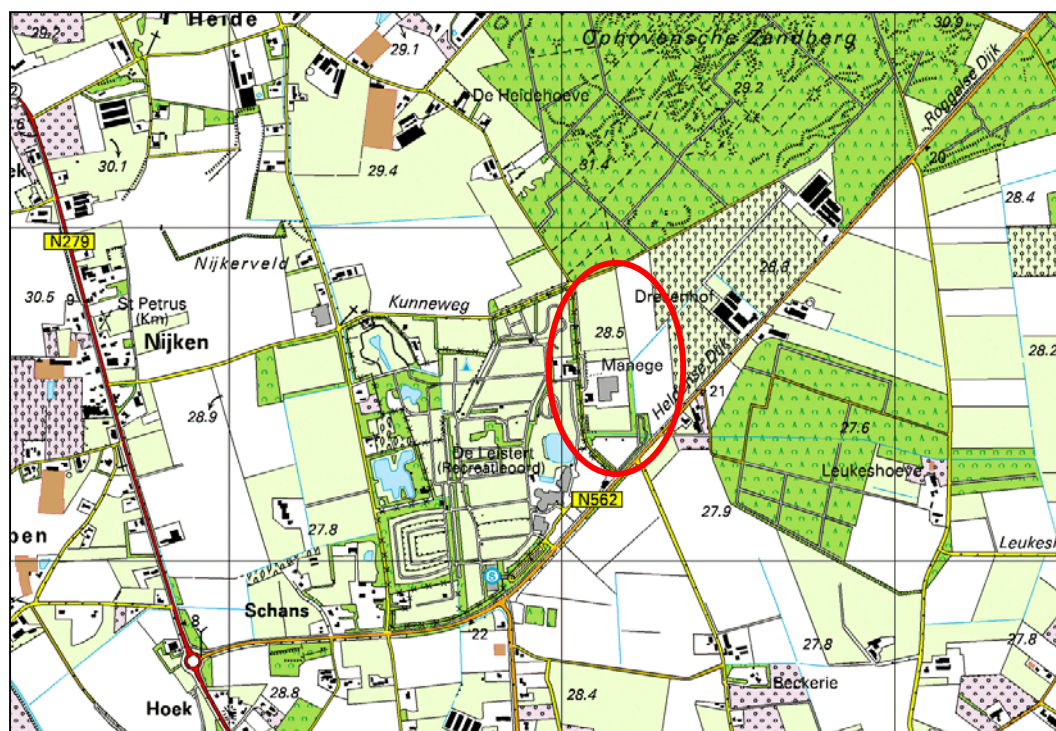
Separate bijlagen:

- Arcadis, Verkennend bodemonderzoek Heldensedijk Roggel, 2006
- Aeres Milieu bv, Vooronderzoek conform NEN5725 plangebied Leistertweg 2 Roggel, 10 juni 2011, projectnummer: AM11157
- Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek De Leistert te Roggel, 14 oktober 2011, projectnummer: AM11261
- Aeres Milieu bv, Nader bodemonderzoek De Leistert te Roggel, 19 januari 2012, projectnummer: AM11345
- K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek uitbreiding De Leistert, 17 oktober 2011, projectnummer: M11 197.401.1
- ArcheoPro, Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) en verkennend booronderzoek De Leistert Roggel, 6 oktober 2011, nummer 11085
- BRO, Verkennend natuurwaardenonderzoek uitbreiding De Leistert Roggel, 20 oktober 2011, rapportnummer: 211x05038.064865_2
- BRO, Mitigatieplan vleermuizen en broedvogels Uitbreiding Buitenhof de Leistert, 19 april 2012, rapportnummer: 210x00225.069032_1_5
- Aeres Milieu bv, Indicatief infiltratieonderzoek plangebied Leistertweg 2 Roggel, 1 juni 2011, projectnummer: AM11157a

1. INLEIDING

De Leistert is een groot recreatiepark gevestigd aan de Heldensedijk in Roggel. Naast het recreatiepark bevindt zich manege De Leistert en daarlangs bevonden zich oorspronkelijk twee intensieve veehouderijen. In de loop van 2004 zijn de recreatieve mogelijkheden langs de Heldensedijk nader onderzocht. Daartoe is een studie verricht naar de meerwaarde van een integrale gebiedsontwikkeling.

Gebaseerd op die studie heeft een herontwikkeling van het gebied plaatsgevonden. De intensieve veehouderijen zijn gesaneerd, waarna op de vrijgekomen gronden een bungalowpark met vakantieboerderijen is herrezen, genaamd Buitenhof de Leistert. Hippisch centrum "de Leistert" is momenteel exact tussen De Leistert en Buitenhof de Leistert gelegen.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied

Het hippisch centrum zal in eigendom komen van de combinatie Dreserhof BV en Arcus Zuid Projectontwikkeling BV, waardoor de weg vrij is voor een nieuwe stap in de recreatieve ontwikkelingen van het gebied. De combinatie is voornemens de recreatieve ontwikkeling van deze locatie ter hand te nemen. Daartoe is een inrich-

tingsplan opgesteld waaraan de gemeente Leudal haar principemedewerking heeft verleend.

Het hippisch centrum dient geheel te verdwijnen op de locatie en daarvoor in de plaats zullen nieuwe vakantieboerderijen (75 stuks) en aanvullende centrale voorzieningen verrijzen. Zodra gereed, is sprake van een groot aangeschakeld recreatiepark, voorzien van camping, vakantieboerderijen en aanvullende centrale voorzieningen.

De (verblijfs)recreatieve invulling van het gebied is echter in strijd met de vigerende bestemmingsplannen "Recreatieoord De Leistert 1987", "De Leistert 1996", "Buitengebied 1996", "Heldensedijk 10 en 13, Roggel" en "Uitwerkingsplan Heldensedijk 10 en 13, Roggel"



Afbeelding 2. Begrenzing plangebied in rood

Om de (verblijfs)recreatieve invulling van het gebied juridisch-planologisch vast te leggen is voorliggend nieuw bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. In dit bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor deze locatie wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan.

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*.

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 project en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen 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 *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

De plangrens, hoofdzakelijk gebaseerd op de eigendomsgrens, maar ook deels gebaseerd op het verwijderen van de geurcontour van de manege, is afgebeeld op afbeelding 2. Het als zodanig afgebakende gebied zal in het verdere vervolg van dit rapport als “het plangebied” worden aangeduid. De oppervlakte van het plangebied is circa 12 ha.

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

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsbeschrijving

Recreatiepark De Leistert bevindt zich ten noorden van de kern Roggel, aan de weg richting Helden (Heldensedijk of N562). Het recreatiepark, met inmiddels een grootte van circa 55 ha, is het belangrijkste en grootste recreatiepark van de regio. De Leistert bestaat uit een grote camping met stacaravans en kampeerplekken voor eigen tenten of caravans. Bij het recreatiepark behoren een subtropisch zwembad, buitengolfslagbad, attractiespeeltuin en een Plazaplein met overdekt terras.



Afbeelding 3. Luchtfoto De Leistert en omgeving (plangebied rood omcirkeld)

Rondom het recreatieoord is sprake van een voornamelijk agrarisch landschap met verspreid gelegen bos- en natuurgebieden. Roggel wordt omringd door de grote bos- en natuurgebieden; het Leudal (ten zuiden van de kern), de Asbroekerheide (ten westen van de kern) en het Ophovense Zandberg (ten noorden van de kern). Juist de aanwezigheid van deze natuurgebieden heeft een grote aantrekkingskracht op de recreant.

In het kader van de recreatieve ontwikkeling van het gebied zijn een tweetal intensieve agrarische bedrijven, gelegen ten oosten van De Leistert, verplaatst. Op deze locatie worden momenteel 225 vakantieboerderijen in Limburgse boerderijstijl gerealiseerd. In 2011 zijn de eerste vakantieboerderijen opgeleverd. De nieuwe verblijfs-recreatieve functie, behorende bij De Leistert, wordt Buitenhof de Leistert genoemd.

Tussen het recreatiepark De Leistert en Buitenhof de Leistert bevindt zich aan de Leistertweg het hippisch centrum "de Leistert". Het hippisch centrum bestaat uit een grootschalige manege met drie binnenbakken en twee buitenbakken, een stapmolen, bijbehorende bedrijfswoning en weilanden. Aan een groot deel van de randen van het hippisch centrum staan opgaande bomen en struiken.



Afbeelding 4. Bestaande bedrijfswoning



Afbeelding 5. Achterzijde manege



Afbeelding 6. Weiland achter manege



Afbeelding 7. Impressie Leistertweg

2.2 Vigerende planologische regeling

Het hippisch centrum valt grotendeels binnen het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan "Recreatieoord de Leistert 1987" van de voormalige gemeente Roggel en Neer (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 oktober 1987 en goedge-

keurd door Gedeputeerde Staten op 26 januari 1988). Volgens dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd als 'Recreatiedoeleinden' en 'Ruitersportdoeleinden'. Kleinere delen zijn bestemd als 'Groenvoorzieningen'.

De gronden grenzend aan de Heldensedijk vallen binnen het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan "de Leistert 1996", tevens van de voormalige gemeente Roggel en Neer (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 juli 1997). Volgens dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd als 'Recreatiedoeleinden R'. Kleinere delen zijn bestemd als 'Groenvoorzieningen G'.

Een klein deel van het plangebied, grenzend aan de Heldensedijk valt binnen het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan "Buitengebied 1996", tevens van de voormalige gemeente Roggel en Neer (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 januari 1997). Volgens dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd als 'Agrarisch gebied'.

Het oostelijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het planologisch-juridisch regime van de bestemmingsplannen "Heldensedijk 10 en 13, Roggel" (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 oktober 2009) en "Uitwerkingsplan Heldensedijk 10 en 13, Roggel" (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 2010). Volgens deze bestemmingsplannen zijn de betreffende gronden bestemd als 'Verblijfsrecreatieve doeleinden uit te werken' en 'Bos' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', 'Groen' en 'Verkeer'.

Bestemmingsplan "Recreatieoord de Leistert 1987

De gronden van het plangebied die deel uitmaken van dit bestemmingsplan zijn bestemd als 'Recreatiedoeleinden' en 'Ruitersportdoeleinden'. Kleinere delen zijn bestemd als 'Groenvoorzieningen'.

De als 'Recreatiedoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het kamperen met tenten, toer- en stacaravans, tentwagens en kampeerauto's, alsmede dagrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak (deel binnen het plangebied is deels gelegen binnen een bouwvlak). De maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 7 meter.

De als 'Ruitersportdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de beoefening van de hippische sport, alsmede voor de bescherming van het aangrenzende bosgebied voorzover de gronden aangeduid zijn als 'bufferzone' (waarvan hier deels sprake is).

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak (deel binnen het plangebied is deels gelegen binnen een bouwvlak). De maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 7 meter.



Afbeelding 8. Uitsnede plankkaart (van toepassing zijnde gronden zijn rood omlijnd)

De als 'Groenvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenstroken ter afscherming van de aangrenzende recreatieve gronden.

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er is geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het beoogde nieuwe gebruik van de gronden.

Bestemmingsplan "de Leistert 1996"

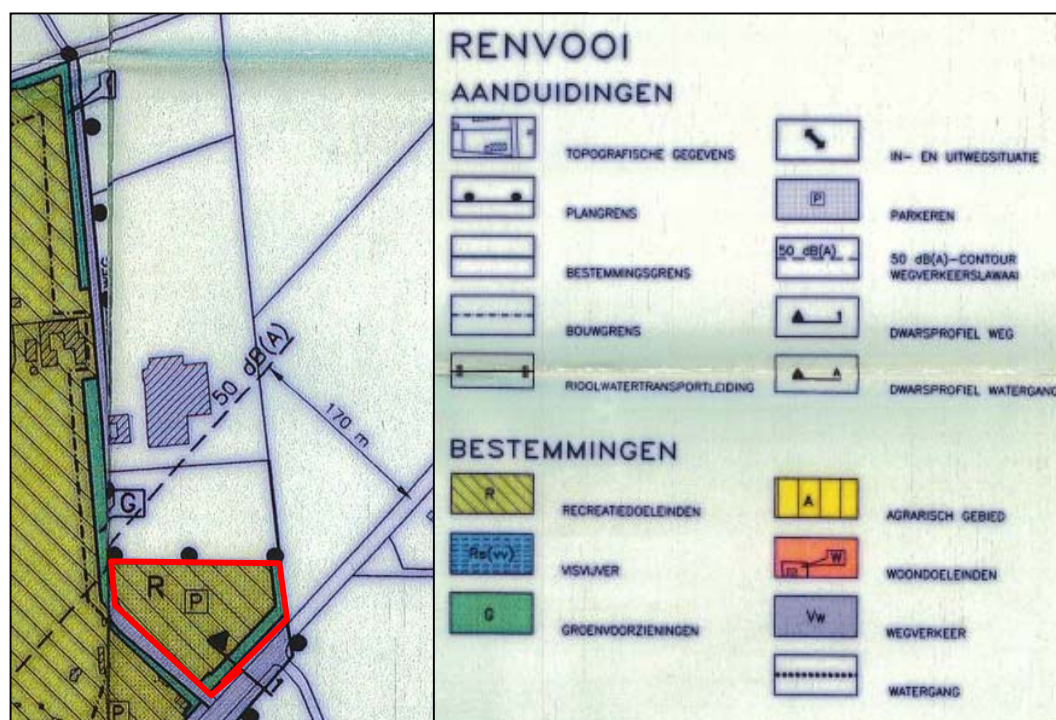
De gronden van het plangebied die deel uitmaken van dit bestemmingsplan zijn bestemd als 'Recreatiedoeleinden R'. Kleinere delen zijn bestemd als 'Groenvoorzieningen G'.

De als 'Recreatiedoeleinden R' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kamperen met tenten, toer- en stacaravans, tentwagens en kampeerauto's;
- dagrecreatie;

- c. detailhandel van ondergeschikte aard;
- d. horecadoeleinden van ondergeschikte aard;
- e. parkeerdoeleinden.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak (deel binnen het plangebied is niet gelegen binnen een bouwvlak). De maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 7 meter.



Abbeelding 9. Uitsnede plankaart (van toepassing zijnde gronden zijn rood omlijnd)

De als 'Groenvoorzieningen G' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenstroken ter afscherming van de aangrenzende recreatieve gronden.

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er is geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het beoogde nieuwe gebruik van de gronden.

Bestemmingsplan "Buitengebied 1996"

De weinige gronden van het plangebied die deel uitmaken van dit bestemmingsplan zijn bestemd als 'Agrarisch gebied'.

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. duurzaam agrarisch grondgebruik;
- b. recreatief medegebruik;

c. verkeersdoeleinden.

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



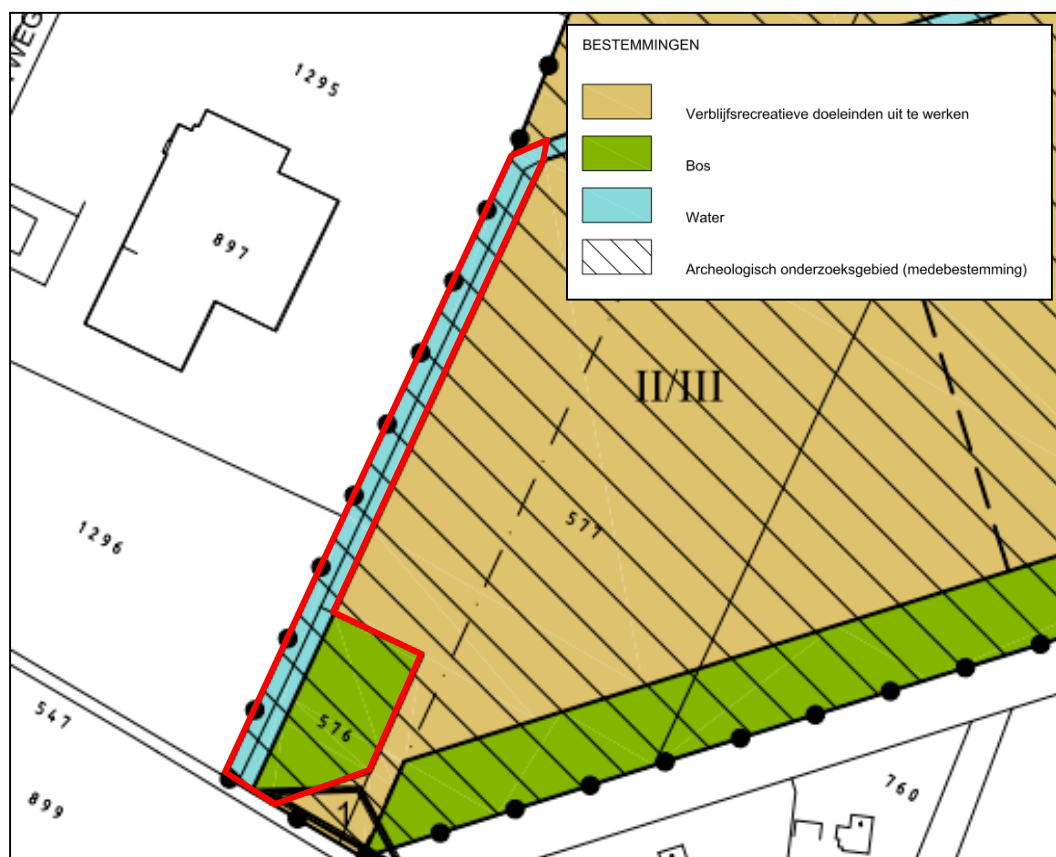
Afbeelding 10. Uitsnede plankaart (van toepassing zijnde gronden zijn rood omlijnd)

Er is geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor recreatief gebruik van de gronden.

Bestemmingsplan “Heldensedijk 10 en 13, Roggel”

De weinige gronden van het plangebied die deel uitmaken van dit bestemmingsplan zijn bestemd als ‘Bos’ en ‘Water’ en medebestemd als ‘Archeologisch aandachtsgebied’. Dit deel van het plangebied is tevens voorzien van de aanduiding van een geurcontour.

Het is niet toegestaan de gronden te benutten voor een recreatieve functie, dit dient te worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Dit is grotendeels gebeurd voor deze locatie, behoudens enkele kleine delen.



Afbeelding 11. Uitsnede plankaart (van toepassing zijnde gronden zijn rood omlijnd)

Uitwerkingsplan bestemmingsplan “Heldensedijk 10 en 13, Roggel”

De gronden van het plangebied die deel uitmaken van dit bestemmingsplan zijn bestemd als ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ en ‘Groen’. Kleinere delen zijn bestemd als ‘Verkeer’. Dit deel van het plangebied is tevens voorzien van de aanduiding van een geurcontour (milieuzone).

De voor ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsaccommodatie voor niet permanente bewoning.

De als ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen.

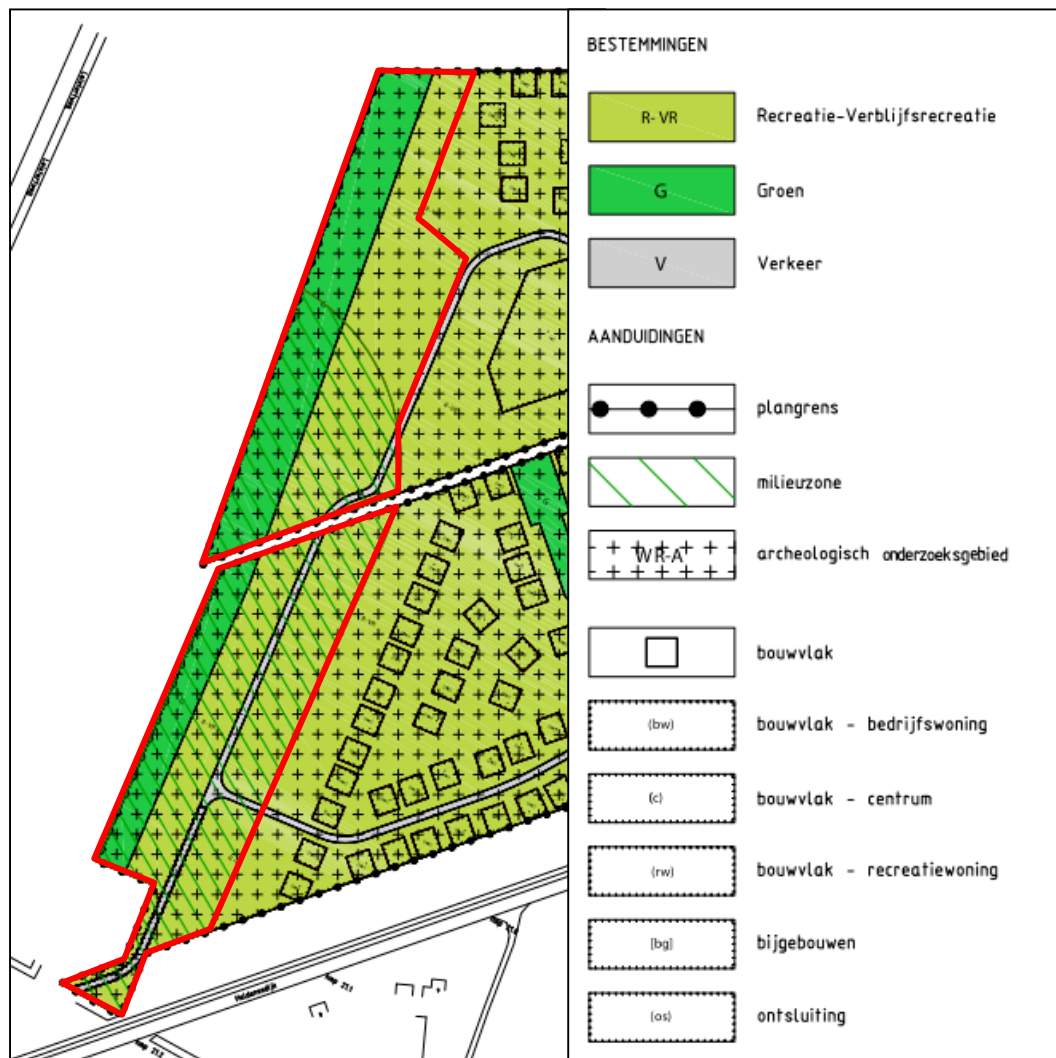
Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, behoudens gebouwen van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De als ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer en verblijf.

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, behoudens gebouwen van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het beoogde nieuwe gebruik van de gronden.



Afbeelding 12. Uitsnede plankaart (van toepassing zijnde gronden zijn rood omlijnd)

2.3 Beoogde situatie

Het hippisch centrum ligt momenteel exact tussen het recreatiepark De Leistert en Buitenhof de Leistert in. Dit houdt op de eerste plaats een verdere ontwikkeling van Buitenhof de Leistert tegen (vanwege de geurcontour) en past op de tweede plaats niet in de beoogde recreatieve ontwikkeling van het gebied (Leistertboulevard).

Daartoe hebben de initiatiefnemers het hippisch centrum en alle bijbehorende gronden aangekocht en is de weg vrij voor de volgende stap van de gebiedsontwikkeling. Door het recreatief invullen van de locatie ontstaat een groot aaneengesloten recreatiepark, waarbij alle voorzieningen met elkaar gedeeld kunnen worden en elkaar kunnen versterken. Dit komt de aantrekkelijkheid van het gebied ten goede, wat de recreatieve positie van De Leistert en Buitenhof de Leistert verbetert. De uitbreiding van het recreatiepark betekent een kwaliteitsverbetering voor het recreatieve buitengebied ter plaatse.

Qua uitstraling en inrichting van de locatie wordt aangesloten bij Buitenhof de Leistert. Op de eerste plaats zullen de gebouwen behorende bij de manege geheel of deels worden gesloopt, behoudens de bedrijfswoning. Daarna worden op de locatie maximaal 75 nieuwe vakantieboerderijen, in dezelfde Limburgse boerderijstijl als in Buitenhof de Leistert, gebouwd. Er worden verschillende soorten recreatiewoningen gerealiseerd, elk bestemd voor een eigen doelgroep (van gezin tot (grote) groepen). De recreatiewoningen verschillen daardoor van elkaar in oppervlakte. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt voor elk type woning respectievelijk 4 en 8 meter, behoudens voor de woningen voor de grote groepen. De maximale goot- en bouwhoogte voor deze woningen bedraagt 6 en 10 meter. In navolgende tabel is het maximale aantal recreatiewoningen opgenomen per soort recreatiewoning (verdeeld in bebouwde oppervlakte). Tevens is het aantal personen weergegeven die in de woning kunnen verblijven, alsook het aantal parkeerplaatsen per woning.

Oppervlakte in m ² (inclusief bijbehorende bouwwerken)	Maximale aantal	Aantal personen	Aantal parkeerplaatsen
90	75	5 (gezin)	1
110	60	7 (gezin / groep)	2
130	45	9 (groep)	2
150	30	10-14 (groep)	3
450	5	20 (grote groep)	10

De recreatiewoningen worden gekenmerkt door buitengewoon fraaie architectuur, gerelateerd aan de Limburgse woonboerderij. Het aanbod biedt keuze uit verschillende varianten in diverse stijlen. De thematisering van het park en de woningen zal de sfeer van vroeger weer doen herleven. Hoven, fruitgaarden en meanderende beken maken de beleving compleet. De geplande recreatiewoningen zullen de sfeer van de authentieke Limburgse boerderij uitstralen. Ook bestaat er de mogelijkheid een keuze te maken in kleurstelling (lichte of donkere geveluitstraling) en dakbedekking (riet en/of pannen). Op bijgevoegde afbeeldingen zijn enkele recreatiewoningen van het reeds gerealiseerde Buitenhof de Leistert weergegeven. De nieuwe recreatiewoningen zijn van dezelfde uitstraling en beeldkwaliteit.



Afbeelding 13 en 14. Impressie gerealiseerde recreatiewoningen Buitenhof de Leistert



Afbeelding 15 en 16. Impressie gerealiseerde recreatiewoningen Buitenhof de Leistert

De recreatiewoningen zijn bestemd voor verhuur via een bedrijfsmatige exploitatie. Parkeren vindt plaats bij de woning zelf. De benodigde infrastructuur wordt aangelegd en zal aansluiten op de infrastructuur van recreatiepark De Leistert en Buitenhof de Leistert. De hoofdentree van Buitenhof de Leistert en het nieuw te ontwikkelen deel is en blijft gesitueerd aan de Leistertweg. Aan de zijde van recreatiepark De Leistert (die de hoofdentree aan de Heldensedijk heeft) bevindt zich bij deze nieuwe hoofdentree reeds een parkeerterrein. Aan de zijde van het nieuw te ontwikkelen deel (ten zuiden van entree) is reeds een groot grasveld aanwezig, wat als parkeerterrein voor de centrale voorzieningen kan dienen.

Ten tweede worden nieuwe centrale voorzieningen gerealiseerd met een maximaal gezamenlijk bebouwd oppervlakte van 3.000 m². De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 12 meter. Deze centrale voorzieningen zullen aan de zijde van recreatiepark De Leistert worden gerealiseerd en aansluiten bij bestaande de centrale voorzieningen. Op deze manier ontstaat een aaneengesloten recreatief centrumgebied met alle centrale voorzieningen. De centrale voorzieningen zijn niet alleen bestemd voor de verblijfsrecreanten van recreatiepark De Leistert en Buitenhof de Leistert, maar ook voor dagrecreanten en zo mogelijk ook zakelijk gebruik.

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

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



Afbeelding 17. Inrichtingschets nieuwe situatie

Bij de nieuwe centrale voorzieningen zal een parkeerterrein worden aangelegd voor de dagrecreanten, de verblijfsrecreanten parkeren bij hun eigen recreatiewoning. Buiten de centrale voorzieningen worden tevens terrassen en een midgetgolfbaan gerealiseerd.

De bedrijfswoning van de manege blijft behouden. De bouwkundige staat van deze woning is goed. Het betekent kapitaalsvernietiging om deze te slopen. De woning zal gebruikt worden als bedrijfswoning, maar kan tevens gebruikt worden ten behoeve van recreatie. Bijvoorbeeld een fietsverhuur die zich hier vestigt, of een ijssalon.

De gehele locatie zal met veel groen worden ingepast wat de rustieke en recreatieve kwaliteit eer aan doet (dichtheid bedraagt 6 recreatiewoningen per hectare). Het plangebied dient immers een hoge recreatieve waarde te bevatten (wat mede be-

reikt wordt door rust en groen) wil het aantrekkelijk zijn als bungalowpark. De vakantieboerderijen worden elk voorzien van een eigen perceel. Rondom deze percelen worden groene erfafscheidingen aangebracht, bestaande uit streekeigen beplanting. Verspreid over het park worden solitaire en groepen bomen aangeplant. De randen en infrastructuur worden ook begeleidt door streekeigen beplanting. Tussen het nieuw te ontwikkelen deel en het bestaande deel van Buitenhof de Leistert wordt een brede strook erfbeplanting aangebracht. De mogelijkheid bestaat om de grondwal, zoals aanwezig bij Buitenhof de Leistert, door te trekken tot in het plangebied. Deze grondwal ligt evenwijdig aan de Heldensedijk en dient als geluidswal en afscherming.

3. BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend beleidsstuk; de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), eveneens een overkoepelend beleidsstuk en diverse andere / aanvullende beleidsstukken. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het kaderplan en de gemeentelijke structuurvisie.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt.

In de Nota Ruimte is ten aanzien van bebouwing in het buitengebied aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd

worden. Doel hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten. De kwaliteit van het landschap dient een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

De groei en samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. Van belang daarbij zijn niet alleen de stedelijke mogelijkheden op dit gebied, maar ook de meer landelijke vormen van toerisme en recreatie die in de groene ruimte buiten de steden te vinden zijn.

Het beleid in de Nota Ruimte geeft aan dat de mogelijkheden in het buitengebied verruimd worden om het economisch draagvlak en de vitaliteit van de landelijke gebieden te verhogen. Toeristisch-recreatief gebruik van de locatie, weliswaar in nieuwe bebouwing, past daarom perfect in het gedachtegoed van het Rijk. Toerisme en recreatie worden gezien als een in het buitengebied passende functie. Nieuwbouw van gebouwen ten behoeve van de toeristisch-recreatieve functie wordt daarom mogelijk geacht. Dit mag echter niet ten koste gaan van het landschap, het initiatief dient de landschappelijke kwaliteit zelfs te versterken. Door de toeristische-recreatieve invulling wordt het buitengebied (maar ook het bebouwd gebied in de omgeving) bezoekbaar gemaakt. Dit heeft een positieve uitwerking op de economische gesteldheid van de regio, alsook de plaatselijke landschappelijke identiteit. Daarnaast wordt de gehele locatie voorzien van een passende landschappelijke inpassing en wordt de bestaande manege gesloopt, waardoor sprake is van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen voldoet onvoldoende aan de wensen van de Nederlandse samenleving. Het Rijk wil daarom dat de recreatiesector de ruimte krijgt om te kunnen anticiperen op de behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van het platteland te ontwikkelen.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een zestal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing moet grotendeels geconcentreerd tot stand komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* Het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* Ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen dat beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* Ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.
- *Vergroting toeristisch-recreatieve mogelijkheden in het landschap:* Scheppen van voldoende ruimte om de veranderende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de samenleving te faciliteren, door rekening te houden met

nieuwe vormen van recreatie en toerisme en uitbreiding van bestaande voorzieningen.

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* De uitbreiding van het recreatiepark wordt gerealiseerd tussen de twee separate delen van het recreatiepark in. Daarnaast is de locatie momenteel reeds bebouwd, waardoor sprake is van vervangende nieuwbouw. Nieuwe economische activiteiten in het buitengebied worden toegejuicht, zeker als het toeristisch-recreatieve voorzieningen betreft. Doordat het initiatief tussen de bestaande delen van het recreatiepark ligt en in de plaats komt van de manege, wordt de openheid van het landelijk gebied tevens niet (verder) aangetast en is sprake van bundeling van economische activiteiten.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In hoofdstuk 5.2 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Het hemelwater wordt conform de regelgeving van overheid en waterschap gebufferd in het plangebied. Daarmee blijft het regionale watersysteem op orde.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* In hoofdstuk 5.5 is het voorkomen van beschermde flora en fauna nader onderzocht. Er dient met een aantal diersoorten rekening gehouden te worden in de planuitwerking (waarborgen foerageergebied vleermuizen, mitigerende maatregelen voor gebouwbewonende vogels en kappen bomen buiten het broedseizoen). Deze maatregelen worden genomen, waarmee het plan in het kader van flora en fauna uitvoerbaar is.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* De recreatieve ontwikkeling van het gebied leidt tevens tot een kwaliteitsverbetering van de omgeving. Niet alleen de recreatieve gesteldheid van het gebied wordt verbeterd, daarmee samenhangend wordt ook de landschappelijke kwaliteit enorm verbeterd door de sanering van de manege, de rustieke en groene inrichting van het plangebied en de aanplant van veel bomen en struiken
- *Vergroting toeristisch-recreatieve mogelijkheden in het landschap:* De uitbreiding van het recreatieoord is een vergroting van het toeristisch-recreatief aanbod in de toch al recreatieve omgeving.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat uitbreiding van Buitenhof de Leistert in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Nota Ruimte en Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal 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.

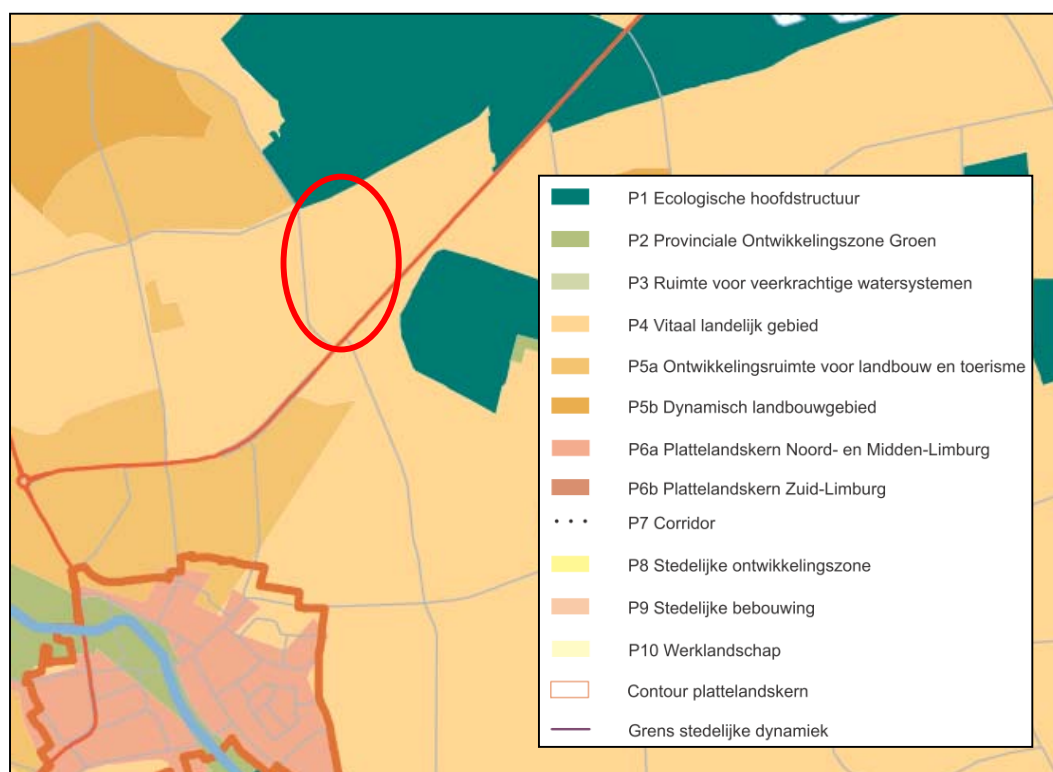
Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro.

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. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. 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 toeris-

me) wordt zoveel mogelijk ontwikkelingsruimte geboden, mits de gebiedskwaliteit er als geheel op vooruit gaat.



Afbeelding 18. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven' (plangebied rood omcirkeld)

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. Het plangebied behoort 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.

Op de POL-kaarten 'groene waarden' en 'blauwe waarden' zijn voor het plangebied geen waarden opgenomen. Blijkens de POL-kaart 'kristallen waarden' ligt het plangebied in de Roerdalslenk.

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
ecologische hoofdstructuur (gebiedsgerichte saldobenadering) en landschapsbeheer.

Ook het provinciaal beleid, zoals verwoord in het POL2006 (het Rijksbeleid volgend),
voorziet in het verschaffen van mogelijkheden van toeristisch-recreatieve initiatie-
ven in het buitengebied. Perspectief 4 wordt vooral gekenmerkt door de aanwezig-
heid van landbouw, maar ontwikkelingsmogelijkheden voor toerisme en recreatie
worden ook geboden. De uitbreiding van Buitenhof de Leistert is daarom conform
provinciaal beleid. Belangrijk is wel dat de landschappelijke kwaliteit niet wordt
aangetast, maar juist wordt verbeterd. Op en rondom de locatie wordt veel groen
aangelegd, waardoor sprake is van een verbetering van de landschappelijke kwali-
teit.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-
aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastge-
steld. 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, infrastruc-
tuur, 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.

De uitbreiding van Buitenhof de Leistert is voorzien buiten de contour van Roggel, dus in het buitengebied. Bij ontwikkelingen in het buitengebied is in de meeste gevallen het Limburgs Kwaliteitsmenu aan de orde.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is om de provincie, maar ook de gemeenten, een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Het LKM is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour. Voor ontwikkelingen in bestaande bebouwing is het LKM niet van toepassing. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het "maagdelijke" buitengebied en daardoor een verlies aan omgevingskwaliteit veroorzaken. Middels het LKM is compensatie van het verlies van omgevingskwaliteit geregeld. Het LKM komt voort uit de vroegere kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, BOM+ en VORM. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. Dit kwaliteitsmenu dient door de gemeente uitgewerkt te worden in eigen gemeentelijk beleid. De gemeente Leudal heeft dit vertaald in de structuurvisie en daarbij behorende Nota Kwaliteit.

De uitbreiding van Buitenhof de Leistert betreft een (niet onaanvaardbare) ontwikkeling buiten de, rond de plattelandskernen getrokken contour, waardoor het LKM van toepassing is. De uitbreiding van Buitenhof de Leistert zal echter geen verlies aan omgevingskwaliteit veroorzaken om de navolgende redenen:

1. Ontwikkeling

Het betreft een gewenste ontwikkeling met het doel een tweetal verblijfsrecreatieve gebieden (de Leistert en Buitenhof de Leistert) op een logische wijze met elkaar te verbinden waardoor er één groot verblijfsrecreatief

gebied met kwaliteit ontstaat. De huidige situatie voor wat betreft wel of niet gerealiseerde (en ongewenste) bestemmingen alsook de feitelijke aanwezige bebouwing en verhardingen, past niet in het gewenste eindbeeld van het totale verblijfsrecreatieve gebied (Leistertboulevard). Feitelijk is er behoefte aan herstructurering / herontwikkeling van dit (niet maagdelijke) buitengebied.

2. Bestemmingen

a. bestaande bestemmingen

Onder het plangebied van circa 12 ha ligt momenteel een lappendeken van bestemmingsplannen (5 stuks, zie hoofdstuk 2.2). Het overgrote deel, circa 10 ha, van het plangebied heeft momenteel een recreatieve bestemming. De bestemmingen betreffen 'Recreatiedoeleinden', alsmede 'Ruitersportdoeleinden' alsmede 'Verblijfsrecreatie'. Van deze 10 ha geeft 8 ha intensieve en ongewenste realisatie- en invulmogelijkheden. Slechts 2 ha (van de 10 ha) is beperkt in haar invulling door de subbestemming 'bufferzone'.

Op het resterende deel van het totale plangebied liggen de bestemmingen 'Groen' (circa 1,4 ha) en 'Verkeer' en 'Water' (circa 0,6 ha).

b. nieuwe bestemmingen

In onderhavig bestemmingsplan wordt circa 7 ha bestemd met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Binnen deze bestemming kunnen maximaal 75 recreatiewoningen en 3.000 m² centrale voorzieningen gerealiseerd worden. De dichtheid van de recreatiewoningen zal derhalve maximaal 6,5 woningen per ha bedragen en de bebouwingsmogelijkheden voor (beeldbepalende) gebouwen neemt zeer sterk af.

Op het resterende deel liggen de bestemmingen 'Groen' (circa 4,5 ha) en 'Verkeer' (circa 0,5 ha).

	Bestaand	Nieuw
Recreatieve doeleinden (R/Rr/RVR)	8 ha	7 ha
Recreatieve doeleinden bufferzone	2 ha	
Groen	1,4 ha	4,5 ha
Verkeer / water	0,6 ha	0,5 ha

3. Feitelijke situatie

a. bestaand

In de huidige feitelijke situatie is er sprake van circa 5.400 m² bestaande, sterk verouderde en omgevingsontsierende bebouwing. De bebouwingsmogelijkheden binnen de vigerende bestemmingen is circa 11.000 m² (50% binnen bouwvlak Rr en 8% binnen bouwvlak R). Tevens is er sprake van circa 1,28 ha verhard en semi-verhard oppervlak.

De aanwezige bebouwing en verharding en het gebruik daarvan past niet in de gewenste kwaliteitslag van de Leistertboulevard, in concreto de wens van een

kwalitatief hoogwaardig en aaneengesloten verblijfsrecreatief gebied met bijbehorende dagrecreatieve functies, zowel qua beeld als ook qua functies.

b. nieuw

Op basis van de nieuwe bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' kan slechts 2,56 ha worden bebouwd en / of (semi-)verhard (zie hoofdstuk 4.9). Deze oppervlakte is als volgt bepaald:

	Verhard in m ²
Centrale voorzieningen (maximaal bebouwd oppervlak in regels)	3.000
Infrastructuur (totale oppervlakte bestemming 'Verkeer')	4.300
Vakantieboerderijen (maximaal: 5 * 450 m ² + 30 * 150 m ² + 40 * 130 m ²)	12.000
Voetpaden, terras e.d. (per woning 60 m ² (oprit 20 m ² , voetpad 5 m ² en rijweg 35 m ²))	4.500
Overige infrastructuur (rondom centrale voorzieningen 1.000 m ² en verharde voetpaden 800 m ²)	1.800
Totaal	25.600

c. samenvattend

Momenteel is feitelijk bebouwd 0,54 ha en feitelijk 1,28 ha verhard / semi-verhard, in totaal 1,8 ha. De locatie kan in potentie worden bebouwd tot een maximale oppervlakte van 1,1 ha en onbeperkt worden verhard of semi-verhard. Het nieuwe bebouwde oppervlakte bedraagt 1,5 ha met 1,06 verhard, in totaal 2,56 ha.

4. Gebiedseigen recreatie en toerisme

De uitbreiding van Buitenhof de Leistert betreft de ontwikkeling van gebiedseigen recreatief-toeristische voorzieningen. De uitbreiding wordt op uitstekende wijze, ruimtelijk en landschappelijk, ingepast in het gebied.

De uitbreiding van Buitenhof de Leistert sluit aan bij de parkachtige setting van Buitenhof de Leistert. Er is sprake van beperkte bouwmogelijkheden in relatie tot de oppervlakte van het plangebied. Tevens is er sprake van de realisatie van een zeer groene, streekeigen setting. De toekomstige dichtheid van de recreatiewoningen in het plangebied is minder dan 6,5 woningen per ha.

In de uitbreiding komt tevens 9,15 ha structureel groen terug, waarvan 4,0 ha bestemd als 'Groen' en 5,15 ha beperkt bestemd, doch beschermd. Het beschermde gedeelte betreft de inrichting van de tuinen behorende bij de recreatiewoningen. Deze tuinen worden volledig ingericht en aangeplant met streekeigen groenvoorzieningen. Toekomstige eigenaren en exploitanten wordt middels een instandhoudingsplicht (middels kwantitatieve verplichting en erfdienst-

baarheid) opgelegd. Deze tuinen worden in onderstaand overzicht niet meegenomen.

Samenvattend	
Oppervlakte verhard / bebouwd (nieuw)	2,56 ha
Oppervlakte verhard / bebouwd (bestaand)	1,8 ha
Verschil bestaand-nieuw	0,76 ha
Compensatie (richtlijn 1 : 5)	3,8 ha
Bestemd nieuw groen (excl. parkeren)	4,0 ha
Overschot groen	0,2 ha

Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied sprake is van een aanmerkelijke kwalitatieve verbetering, zowel qua bestemming / bebouwingsmogelijkheden, als de feitelijke situatie. Aan de compensatie richtlijn van het LKM wordt in ruime mate voldaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'

In de Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal' geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen op de langere termijn voor Leudal van belang zijn en waar de gemeente naar toe wil. De toekomstvisie is daarmee richtinggevend voor de beleidsontwikkeling in de komende jaren.

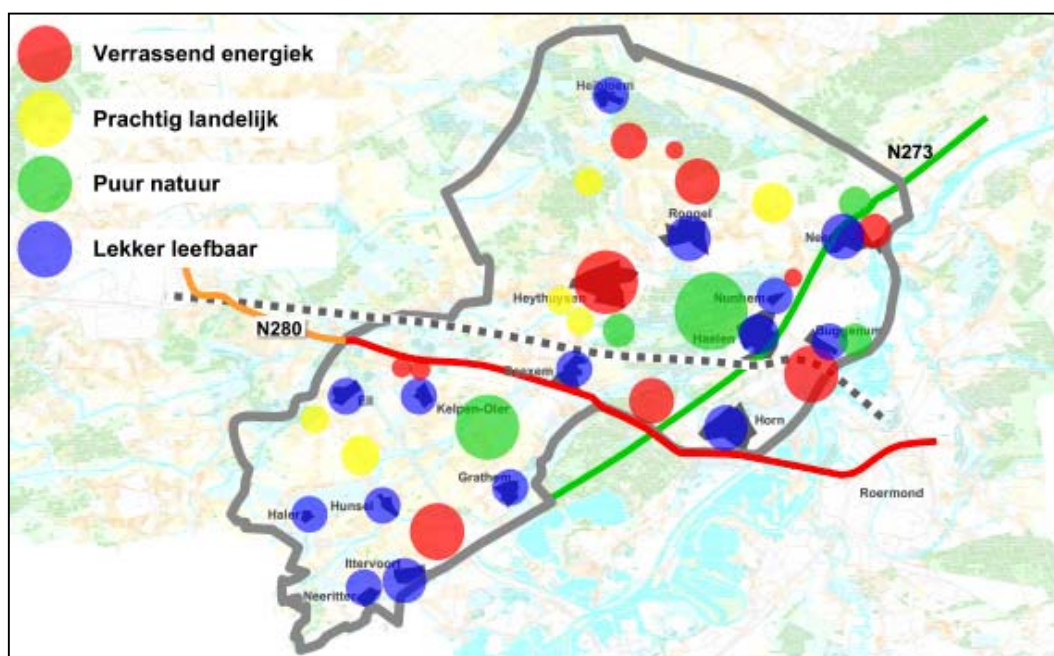
De visie dient als denkkader en handvat voor toekomstige keuzes en ontwikkelingen. Daarbij valt te denken aan de ontwikkeling van nieuw beleid, het oppakken van nieuwe integrale projecten en keuzes rondom de profilering van de (nieuwe) gemeente en samenwerking in de regio.

De Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal' is op 11 december 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en dient de komende jaren het kompas voor ontwikkelingen te zijn. De gemeente Leudal wil in samenspraak en in samenwerking met bewoners en bedrijven, met de regio en de provincie de kansen die zich in Leudal voordoen benutten.

De strategische overallvisie gaat in op de volgende aspecten:

- Een weergave van de huidige situatie in Leudal wat betreft onderwerpen als werkgelegenheid, leefklimaat, arbeidspotentieel, etc.;
- De belangrijkste maatschappelijke trends en ontwikkelingen, met relevantie voor Leudal;
- Missie, ambities en doelen van Leudal voor de komende jaren;

- Op het tweede thema kan Leudal onderscheidend vermogen opbouwen in Midden-Limburg en verder: een ruim buitengebied met een grote variëteit aan natuur en landschap, met historie en kwaliteit, en uiteenlopende karakteristieken in 16 kernen. Daarmee is de gemeente aantrekkelijk voor bezoekers uit de eigen gemeente en uit de ruimere regio. Leudal heeft een variatie aan attracties, waaronder naast de genoemde natuurgebieden ook kastelen, kloosters en fietsroutes. In regionaal verband zijn de attracties nog gevarieerder, met onder meer waterrecreatie op de Maasplassen en het Design Outlet Center in Roermond.



De basis voor een verdere recreatieve ontwikkeling van de gemeente is daarom aanwezig. Ten aanzien van vrije tijd dient de gemeente te werken aan de ontwikkeling en versterking van kleinschalige vormen van toerisme & recreatie. Leudal kan en wil met de aanwezige natuur (beekdalen, bos, het Leudal), de rijke cultuur (evenementen, verenigingsleven) en historie (kastelen, molens, landschappen) inspelen op actuele trends (behoefte aan natuur, beleving, afwisseling). Doelgroepen daarbij zijn bezoekers van buiten de eigen gemeente (uit de regio en van verder) en de eigen inwoners. Initiatieven uit de markt die passen binnen de strategische visie, zal de gemeente faciliteren of in publiek-private samenwerkingsverbanden gezamenlijk

oppakken. Naast kleinschalige ontwikkelingen worden ook (private) investeringen voorzien in een of twee hotels en in de uitbreiding van recreatie rond de Leistert. Eventuele marktinitiatieven voor recreatieve ontwikkelingen dienen daarbij zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de omgeving van De Leistert (de zogenaamde Leistertboulevard).

Een strategische visie op de toekomst behelst behalve keuzes op inhoud ook keuzes ten aanzien van de ruimtelijke impact: waar krijgen de gewenste ontwikkelingen een plek op de kaart, hoe verhouden ruimtelijke ingrepen zich tot elkaar en wat is het effect op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied? Bij veel van de strategische projecten is sprake van een ruimtelijke component. Verantwoorde inpassing en vormgeving is een belangrijke uitdaging voor de gemeente Leudal, die moet worden opgepakt in samenspraak met inwoners, ondernemers, ontwikkelaars en andere organisaties. Deze gebiedsontwikkelingen zijn op de bijgevoegde afbeelding weergegeven. De ontwikkeling van de recreatieboulevard is daarbij specifiek aangeduid (de rode vlek ten noorden van Roggel).

In de Strategische Overallvisie is de uitbreiding van Buitenhof de Leistert aangegeven. Specifiek wordt benoemd dat (grootschalige) recreatieve marktontwikkelingen alleen mogelijk zijn aan de Leistertboulevard, de recreatieve zone langs de Helden-sedijk ter plaatse van De Leistert en Buitenhof de Leistert.

De voorgenomen uitbreiding van Buitenhof de Leistert past in de strategische visie, het is zelfs aangegeven als kans voor de recreatieve ontwikkeling van de gemeente.

Structuurvisie Leudal - regie op de toekomst

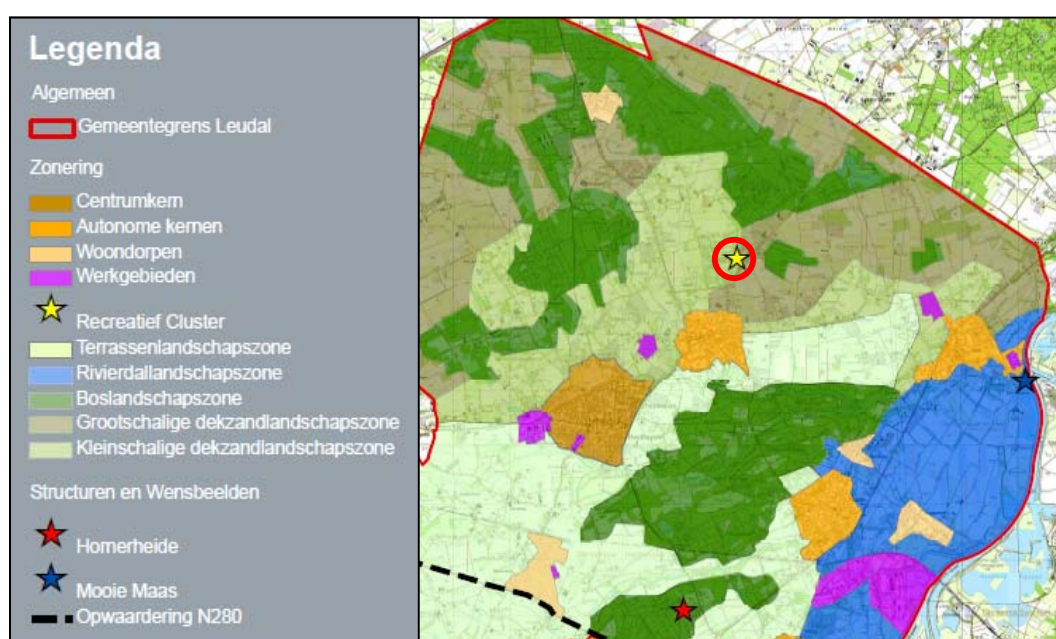
Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelfs initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Leudal wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

De structuurvisie kijkt vooruit op al deze ontwikkelingen. Welke ontwikkelingen zullen naar verwachting plaatsvinden? En hoe wil de gemeente daarop inspelen?

In de structuurvisie ligt de nadruk op de visie van de gemeente op de functionele ontwikkelingen van de diverse, ruimtelijk relevante onderwerpen. Waar liggen voor de gemeente plichten, wat zijn de ambities, waar ziet de gemeente kansen en bedreigingen? En onder welke criteria zijn ontwikkelingen mogelijk? Hiermee is de structuurvisie een regie-instrument voor de dagelijkse gang van zaken.

Het beleid van de gemeente Leudal is gericht op versterking van de toeristisch-recreatieve sector. Bestaande bedrijven op het gebied van recreatie en toerisme moeten daarom de mogelijkheid krijgen om zich te kunnen doorontwikkelen. Nieuwe bedrijven moeten zich kunnen vestigen. Ook het versterken en behouden van het karakteristieke landschap, de verschillende groene parels en de landschapselementen dragen bij aan een aantrekkelijke omgeving voor de toerist en recreant.

De gemeentelijke ambitie is gericht op versterking van de toeristische sector. De vestiging van een toeristische trekker die voor spin-off zorgt, is hierbij een optie, maar de gemeente wil ook kleinschalige toeristisch-recreatieve initiatieven ondersteunen. Toeristische ontwikkeling dient gezonde plaats te vinden, met name in de Maaszone, rond het Leudal en bij De Leistert, het recreatieve cluster.



Afbeelding 20. Uitsnede Structuurvisiekaart (plangebied rood omcirkeld)

Initiatieven vanuit de markt die een bijdrage leveren aan de toeristisch-recreatieve sector (zowel dag- als verblijfsrecreatie) in Leudal worden waar mogelijk gefaciliteerd.

Het gaat hierbij zowel om kleinschalige initiatieven, maar ook om een grote trekker. Bij de beoordeling van initiatieven zal de gemeente Leudal de volgende criteria hanteren (bij grootschalige toeristisch-recreatieve initiatieven):

- de locatie moet goed bereikbaar zijn via het hoofdwegennet en mag niet leiden tot extra verkeersstromen via de kernen;
- de locatie moet landschappelijk goed inpasbaar zijn, waarbij de ruimtelijke effecten van het initiatief moet worden meegenomen;
- het initiatief dient zijn parkeerbehoefte binnen de eigen locatie te realiseren;

- op locatie-inrichtingsniveau zal duurzaamheid herkenbaar centraal moeten staan;
- de locatie moet de potenties hebben om het initiatief in de toekomst verder door te ontwikkelen, zonder dat dit ten koste gaat van de bovengenoemde punten.

Het buitengebied heeft een belangrijke functie voor de gemeente. De agrarische functie is sterk vertegenwoordigd. De omgevingskwaliteiten van het buitengebied kunnen vooral beleefd worden vanuit het recreatief gebruik van paden, wegen en de recreatieve steunpunten. De kwaliteiten van de natuur zijn verankerd in de robuuste ecologische structuren en verbindingen (zoals grotere bos- en natuurgebieden), kleine landschapselementen en het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en de dorpen.

De gemeente ziet het als haar basisverantwoordelijkheid voor het behouden van de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit van haar gemeente. Hierbij hanteert zij onderstaande criteria voor het buitengebied:

- behouden van robuuste bos- en natuurgebieden (zoals het Leudal) en ecologische verbindingszone's;
- het behouden van het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en de dorpen;
- het behouden van de diversiteit van het landschap; behoud van de ruimtelijke structuur, kleinschalige (agrarische) cultuurlandschap, beeldbepalende elementen, zichtlijnen en cultuurhistorie;
- behoud van infrastructuur (wegen en paden) voor recreatief en functioneel gebruik;
- behoud van de karakteristieke boomstructuren, houtwallen en kleine landschapselementen;
- er dient voldaan te worden aan de welstandseisen.

Naast het behouden van de omgevingskwaliteiten zet de gemeente Leudal ook actief in op het versterken van de omgevingskwaliteiten in diverse gebieden:

- versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden van het Leudal;
- ontwikkeling van de Maaszone, onder meer door te participeren in de gebiedsontwikkeling Mooie Maas;
- sanering en meandering Tungalroysebeek, in samenwerking met het Waterschap.
- de gemeente Leudal grijpt de ontwikkeling aan om het gebied recreatief te ontwikkelen (routestructuur);
- instandhouding van kleine landschapselementen in samenwerking met IKL;
- duurzaam beheer van bos- en natuurterreinen in samenwerking met de Bosgroep Zuid-Nederland;
- herstel van bos- en natuurterreinen in samenwerking met de Bosgroep Zuid-Nederland;

- in kaart brengen van de waardevolle bomen en houtopstanden in de dorpen ter
- bescherming hiervan

Op het gebied van de omgevingskwaliteit zijn, naast de gemeente, ook veel andere partijen, instanties en personen actief. Voor de beoordeling van initiatieven van derden zal de gemeente initiatief beoordelen op de bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

Nieuwe 'rode' ontwikkelingen kunnen leiden tot een aantasting van de kwaliteit van de (leef)omgeving in het buitengebied, maar ook in de kernen. In de kernen kan een toename van rode ontwikkelingen leiden tot een verder intensivering en ontgroening, terwijl in het buitengebied een toename van versterking tot een verminderde omgevingskwaliteit kan leiden.

Initiatieven van derden, die bijdragen aan de versterking van de omgevingskwaliteit van de dorpen, de bedrijventerreinen en het buitengebied, zullen waar mogelijk worden ondersteund. De gemeente zal bij het afwegen van deze ondersteuning rekening houden met de volgende aspecten:

- de meerwaarde van het initiatief voor de woon- en leefkwaliteit van het buitengebied;
- de landschappelijke uitgangspunten c.q. inpassing in het landschap;
- de milieueffecten van het initiatief op de omgeving;
- de heersende milieucondities;
- de meerwaarde van het project met betrekking tot duurzaamheid en educatie;
- de effecten van het initiatief vanuit verkeersbewegingen en parkeerdruk
- de meerwaarde van het initiatief voor het aanbod binnen de gemeente ter bevordering van de belevingswaarde van de omgevingskwaliteit;
- tegenprestatie op basis van het kwaliteitsmenu.

Ook de structuurvisie van de gemeente Leudal (net als de Strategische Overallvisie) noemt de recreatieve ontwikkeling van De Leistert specifiek. Op de structuurkaart is middels de gele ster aangegeven dat recreatieve ontwikkelingen ter plaatse gewenst zijn. De gemeente hecht veel waarde aan het behoud en versterking van de omgevingskwaliteit, uiteraard komt dit ook de recreatieve gesteldheid van de gemeente ten goede. De uitbreiding van Buitenhof de Leistert gaat niet ten koste van de omgevingskwaliteit, maar zorgt juist voor een verbetering van de omgevingskwaliteit.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming(en) 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 archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

Het oostelijk deel van het plangebied, het deel dat geregeld is in de bestemmingsplannen "Heldensedijk 10 en 13, Roggel" en "Uitwerkingsplan Heldensedijk 10 en 13, Roggel", is reeds onderzocht en goedgekeurd in het kader van die bestemmingsplannen. Dit deel is dan ook niet meegenomen in afweging van de onderzoeksaspecten.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan welke nieuwe bouw mogelijkheden schept, maatregelen dient te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Voor de ontwikkeling van de locatie is er sprake van een commercieel initiatief, waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om vakantieboerderijen en centrale voorzieningen te bouwen. De gemeente Leudal zal met de initiatiefnemers van het plan een anterieure overeenkomst op basis van de Wro te sluiten. In deze overeenkomst zal worden verankerd dat de initiatiefnemer alle kosten en risico's met betrekking tot de grondexploitatie voor zich neemt. Het bestemmingsplan zal niet eerder worden vastgesteld dan dat deze overeenkomst is getekend.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 M.e.r. beoordeling

Achtergrond

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigd de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepa-

lingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden.

De belangrijkste wijzigingen betreffen het aanpassen van de richtlijnen met betrekking tot de activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling of een m.e.r. moet worden opgesteld. De plandrempels zijn gewijzigd, maar het karakter ervan is eveneens gewijzigd. De beoordelingsdrempels uit het oude Besluit m.e.r. (onderdeel C en D van de bijlage bij het besluit) zijn vanaf 1 april indicatief. Het bevoegd gezag zal zich er voortaan van moeten vergewissen of de activiteiten in dit onderdeel ook beneden de drempel geen aanzienlijke milieugevolgen hebben.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

Toetsing

Op de D-lijst zijn de activiteiten, plannen of besluiten opgenomen waarvoor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Bij D.10 onder c is de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantieparken en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen m.e.r.-beoordelingsplichtig gesteld, indien:

- a. de ontwikkeling een oppervlakte heeft van 25 ha of meer;
- b. er meer dan 250.000 bezoekers per jaar worden verwacht;
- c. er 100 ligplaatsen voor schepen worden gerealiseerd;
- d. de ontwikkeling een oppervlakte heeft van 10 ha of meer in een gevoelig gebied.

Aan de hand van de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat het plan niet m.e.r.-plichtig is. Er bestaat geen aanleiding het m.e.r.-traject te vervolgen middels het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een m.e.r.:

- Ad a. De oppervlakte van de ontwikkeling bedraagt 12 ha. Dit is minder dan de helft van de in de D-lijst opgenomen minimale m.e.r.-plichtige oppervlakte;
- Ad. b. Indien de maximaal 75 recreatiewoningen het gehele jaar door vol zitten en de recreanten maximaal een midweek verblijven, dan zullen jaarlijks circa 170.000 recreanten het vakantiepark bezoeken (circa 700 bedden * 365 da-

gen * 65% bezetting = 166.000 overnachtingen). Dit is flink minder dan in de D-lijst opgenomen minimale m.e.r.-plichtige aantal;

- Ad. c. Er worden geen ligplaatsen voor schepen gerealiseerd. Het recreatiepark ligt niet aan het water;
- Ad. d. Het plangebied bevindt zich niet in een gevoelig gebied. Het plangebied is niet aangemerkt als Natura 2000-gebied, EHS of POG (zie ook paragrafen 4.4 en 4.5).

4.2.2 Bodem

Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de recreatiefuncties. Voor deze beoordeling beschikt Leudal over een "Bodemkwaliteitskaart 2011".

Uitgangspunt is dat er minimaal historisch onderzoek dient plaats te vinden bij nieuwe ontwikkelingen. Indien er sprake is van een verdachte locatie moet het historisch onderzoek worden aangevuld met een verkennend bodemonderzoek conform de geldende norm. Op moment van schrijven geldt daarvoor de NEN 5740.

Bodemonderzoek geeft de kwaliteit van de bodem op een bepaald moment weer. Een bodemonderzoek heeft standaard een geldigheidsduur van 5 jaar, zolang er geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden op de locatie. Een bodemonderzoek jonger dan twee jaar is zondermeer geldig. Bij een ouderdom tussen de twee en vijf jaar, moet door middel van een historisch onderzoek worden onderzocht of er activiteiten hebben plaatsgevonden die de kwaliteit van de bodem nadelig beïnvloeden kunnen hebben. Is dit het geval, dan dient minimaal dat deel van het terrein opnieuw onderzocht te worden. Is het bodemonderzoek ouder dan vijf jaar, dan is nieuw verkennend onderzoek vereist.

Onderzoek

Verkennend bodemonderzoek

In 2006 is voor het achterste terreindeel (de onbebouwde gronden achter de rijhallen) een verkennend bodemonderzoek¹ verricht.

Zowel de grond- als de grondwaterkwaliteit vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de nieuwe recreatieve bestemming.

Historisch onderzoek

In mei / juni 2011 is een vooronderzoek² uitgevoerd conform NEN5725 "Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek".

¹ Arcadis, Verkennend bodemonderzoek Heldensedijk Roggel, 2006

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd. Op de onderzoekslocatie zijn echter enkele deellocaties als “verdacht” aan te merken. Het betreft de aanwezige grondwallen, de locatie van de voormalige bovengrondse dieseltank en de locatie van de huidige ondergrondse huisbrandolietank.

De aanwezige grondwallen worden verwijderd. De vrijgekomen grond wordt hergebruikt op locatie en verwerkt in de nieuwe geluidswallen.

Middels dit onderzoek zijn de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uit 2006 voor het achterste terreindeel geactualiseerd.

Verkennend bodemonderzoek

In september 2011 is rondom de manege een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK, PCB's en minerale olie en licht tot sterk verontreinigd met diverse zware metalen. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het frea-tisch grondwater is licht verontreinigd met diverse zware metalen en naftaleen.

Ter plaatse van de voormalige en bestaande bovengrondse brandstoftank zijn in zowel de grond als het grondwater geen verontreinigingen gemeten voor de stoffen waarop is onderzocht.

Uit de resultaten blijkt dat de grond ten noorden van de rijhallen matig tot sterk verontreinigd is met zware metalen.

Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m³ bodemvolume in het geval van grond- of sedimentverontreiniging, of minimaal 100 m³ poriënverzadigd bodemvolume in het geval van grondwaterverontreiniging, hoger is dan de interventiewaarde.

Gelet op de onderzoeksresultaten tot nu toe kan gesteld worden dat minimaal 3.710 m³ grond sterk verontreinigd is en er dus sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Voor de voorgenomen planontwikkeling dient middels een nader bodemonderzoek de horizontale en verticale omvang van de verontreiniging verder vastgesteld te worden waarna middels een uit te voeren bodemsanering de locatie geschikt gemaakt kan worden voor het recreatieve gebruik.

² Aeres Milieu bv, Vooronderzoek conform NEN5725 plangebied Leistertweg 2 Roggel, 10 juni 2011, projectnummer: AM11157

³ Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek De Leistert te Roggel, 14 oktober 2011, projectnummer: AM11261

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de bovengrond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Nader bodemonderzoek

In de periode november 2011-januari 2012 is een nader bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond (tot circa 1 m-mv) op de locatie sterk verontreinigd is met zware metalen.

Op basis van de onderzoeksgegevens kan geconcludeerd worden dat de grond ten noorden van de rijhal licht tot sterk verontreinigd is met zware metalen. De sterke verontreinigingen bevinden zich in het traject vanaf maaiveld tot circa 1,0 m-mv. Plaatselijk is een matige verontreiniging aangetoond tot 1,5 m-mv.

Uitgaande van een aangesloten sterk verontreinigd oppervlak van circa 5.700 m² ter plaatse van het weiland en de sterk verontreinigde vakken ter plaatse van de rijbak en de aangrenzende grondwal met een gezamenlijk oppervlak van circa 2.200 m², bedraagt het totale sterk verontreinigd oppervlak circa 7.900 m².

Uitgaande van een verontreinigingstraject van circa 1,0 meter wordt de omvang van de sterk verontreinigde grond geraamd op circa 7.900 m³. Gezien de mate en omvang van de verontreiniging in de grond kan worden afgeleid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uit de standaard risicobeoordeling blijkt dat bij het toekomstig gebruik van de locatie als recreatieterrein (plaats waar kinderen spelen) sprake kan zijn van onaanvaardbare risico's voor de mens en ecologie. De locatie dient spoedig gesaneerd te worden. Voor de aanpak van de aangetoonde bodemverontreinigingen dient een saneringsplan ter goedkeuring ingediend te worden bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (provincie Limburg).

Uit de resultaten van eerder uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de op het terrein gelegen grondwallen sterk verontreinigd zijn. Geadviseerd wordt om deze gelijktijdig met de uit te voeren sanering af te voeren naar een erkend verwerker.

⁴ Aeres Milieu bv, Nader bodemonderzoek De Leistert te Roggel, 19 januari 2012, projectnummer: AM11345

De verontreinigde delen van het plangebied zullen worden gesaneerd in het kader van de planontwikkeling.

4.2.3 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

Toetsing

Een recreatiepark is in de zin van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige object. Een nader onderzoek naar de effecten van wegverkeerslawaaï op het recreatiepark is dan ook niet benodigd.

Wel kan de toename van het verkeer consequenties hebben voor het wegverkeerslawaaï op de gevels van bestaande woningen in de omgeving. Middels een akoestisch onderzoek⁵ is de geluidstoename door toename van het verkeer op de bestaande woningen in de omgeving berekend. Een toename van minder dan 2 dB aan de gevel van een geluidgevoelig object (in dit geval bestaande woningen) is toelaatbaar bij een ontwikkeling volgens de Wet geluidhinder (artikel 1).

De geluidstoename bij de bestaande woningen bedraagt in dit geval maximaal 0,99 dB. Wordt deze toename getoetst aan artikel 1 van de Wgh, dan kan worden ge-

⁵ K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek uitbreiding De Leistert, 17 oktober 2011, projectnummer: M11 197.401.1

steld dat de grenswaarde van 2 dB niet wordt overschreden. De bestaande woningen ondervinden geen onaanvaardbare toename van het wegverkeerslawaaï.

4.2.4 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.

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

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.

Toetsing

Uit de tabel blijkt dat een project pas een negatief effect op de luchtkwaliteit heeft, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt. Een project met 1.500 woningen heeft minimaal $1.500 * 2 = 3.000$ extra motorvoertuigbewegingen tot gevolg.

Met de uitbreiding van het recreatiepark zijn 75 vakantieboerderijen en een recreatiecentrum gemoeid die ook voor dagrecreatie kan worden gebruikt. Deze zorgen voor een toename van het aantal recreanten, wat zorgt voor een toename in het aantal verkeersbewegingen. Door de sanering van de manege verdwijnt echter ook een groot aantal verkeersbewegingen. In paragraaf 4.6 is de daadwerkelijke toename van het aantal verkeersbewegingen onderzocht. De toename valt in het niet bij een toename van 3.000 motorvoertuigbewegingen. Het project valt daarom ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

De recreatieve bestemming zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de concentratie PM₁₀ ter plaatse 25,4 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse 18,9 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de uitbreiding van Buitenhof de Leiestert.

4.2.5 Externe veiligheid

Achtergrond

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 inrichtingen⁶ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁷ 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 twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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.

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 op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

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.

⁶ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

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.

In het plangebied zelf blijkt een propaantank met een capaciteit van 5000 liter aanwezig te zijn. Doordat de capaciteit kleiner is dan 13.000 liter valt de propaantank niet onder het Bevi. De propaantank is aanwezig ten behoeve van de manege. Zodra de manege gesloopt wordt zal ook de propaantank verwijderd worden, deze is daardoor niet meer van toepassing.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen andere objecten met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

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 als 1 km), kan worden aangenomen dat de uitbreiding geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden het groepsrisico betrokken moet worden. In dit geval kan vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden over de N562 (Heldensedijk), zo staat vermeld in de risicoatlas.

Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2003, vormt het plaatsgebonden risico op 53 wegvakken een aandachtspunt. De N562 wordt niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken. Daarnaast heeft de gemeente Leudal geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en wordt deze weg tevens niet meegenomen in het telprogramma voor het basisnet, waaruit al kan worden afgeleid dat er slechts in zeer geringe mate transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt ter plaatste van het projectgebied. Volgens de risicoatlas bedraagt de plaatsgebonden risicocontour van de N562 dan ook 0 meter. Het plangebied valt buiten deze contour.

Daarnaast wordt is de provincie Limburg bezig met het opstellen van een basisnet vervoer gevaarlijke stoffen voor Limburg. Dit betekent dat bepaald moet worden of het verkrijgen van inzicht in deze gegevens noodzakelijk is voor het opstellen van het basisnet. Enkel wegen waarover bulktransport gevaarlijke stoffen plaatsvindt welke bij een ongeval een levensbedreigend effect kunnen hebben op grote afstand worden opgenomen in het basisnet. Uit de eerste gegevens blijkt dat het in kaart brengen van het vervoer gevaarlijke stoffen over de N562 niet noodzakelijk is voor het verzekeren van de veiligheid van kwetsbare objecten. Het transport van gevaarlijke stoffen over de N562 is daarvoor te gering.

Voor wat betreft het groepsrisico wordt in de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Daarnaast blijkt in de praktijk dat er op afstanden tussen 85 en 150 meter van een route over het algemeen bij ontwikkelingen geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico, met uitsluiting van groot-schalige projecten zoals bijvoorbeeld de realisatie van een stadion.

Voor de oprichting van de recreatiewoningen is het groepsrisico ten behoeve van de N562 beperkt te noemen en dus aanvaardbaar.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering.

4.2.6 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 woningbouwontwikkeling in een rustige woonwijk.

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 de nieuwe recreatieve functie. Tevens dient bekeken te worden of de nieuwe functie zelf geen consequenties hebben voor omliggende woningen en / of bedrijven.

Toetsing

Het plangebied bevindt zich in een landelijke omgeving die wordt begrensd door bosgebied en open agrarisch gebied. Desalniettemin bevinden zich in de omgeving enkele (burger)woningen. Aan de overzijde van de Heldensedijk bevinden zich twee woningen.

Effecten van omgeving

Er bevinden zich geen bedrijven in de omgeving van de uitbreiding van het recreatiepark, behoudens de bestaande delen van het recreatiepark. De bestaande delen hebben echter geen milieu-invloed op de uitbreiding vanwege hetzelfde karakter. De uitbreiding ondervindt daarom geen milieuhinder van de omgeving.

Effecten op omgeving

Volgens de VNG-lijst kan het recreatiepark geschaard worden onder "Kampeertreinen, vakantiecentra en dergelijke (met keuken)". Voor deze functie, met categorie 3.1, gelden de volgende richtafstanden, volgens de indicatieve bedrijvenlijst:

- Geur: 30 m
- Geluid: 50 m
- Stof: 0 m
- Gevaar: 30 m

De sanering van de manege brengt een belangrijke verbetering wat betreft milieuzonering teweeg voor de omgeving. De geurcontour van 100 m rondom het bouwblok van de manege wordt opgeheven.

De uiterste afstand van de nieuwe gebouwen tot de nabij gelegen woningen bedraagt meer dan 50 meter. De woningen ondervinden daarom geen milieuhinder van de uitbreiding van het recreatiepark.

Conclusie

De uitbreiding van het recreatiepark ondervindt geen milieuhinder vanuit de omgeving. Daarnaast veroorzaakt de uitbreiding geen milieuhinder voor de omgeving.

4.3 Archeologie

Achtergrond

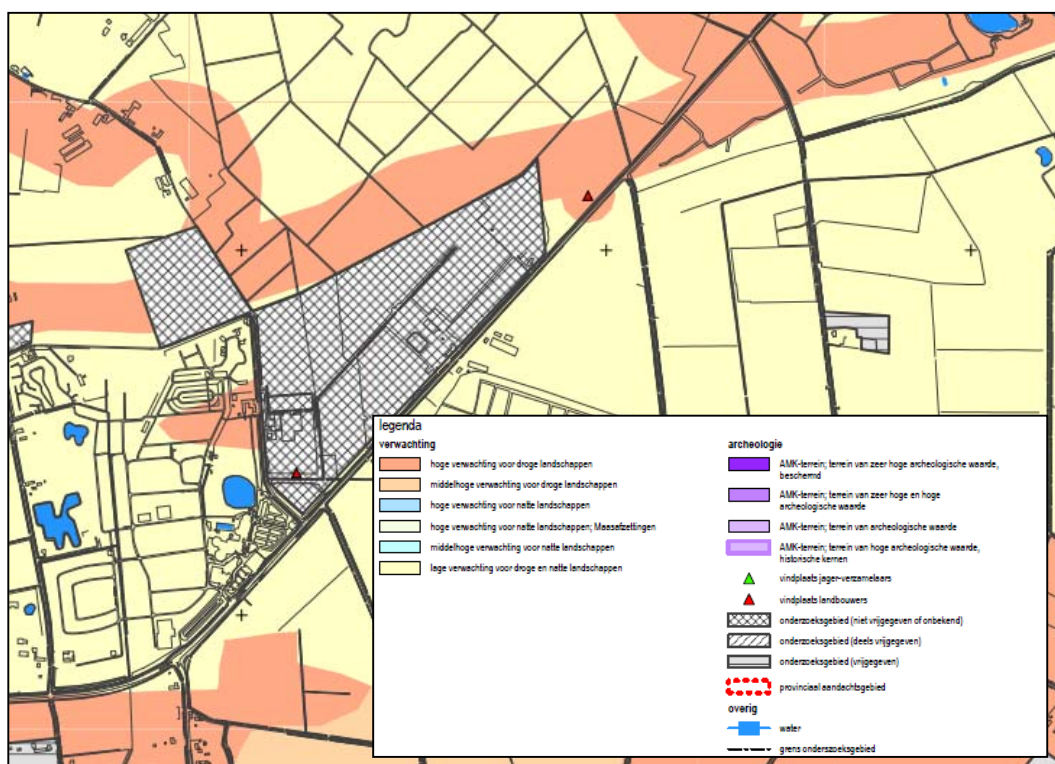
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).



Afbeelding 21. Uitsnede archeologische beleidskaart

De gemeente Leudal heeft een eigen archeologische advieskaart laten opstellen door archeologisch adviesbureau RAAP.

Dit RAAP rapport met nummer 1952 is genaamd "Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Leudal" en is vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 8 februari 2011.

Blijkens de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied reeds onderzocht, maar is nog onbekend of het gebied is vrijgegeven. Archeologisch onderzoek heeft in het verleden plaatsgevonden bij de ontwikkeling van Buitenhof de Leistert. Onderhavig plangebied is toen echter niet meegenomen. Een nieuw onderzoek⁸, toegespitst op onderhavig plangebied, is uitgevoerd.

Onderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten kan de archeologische verwachting van het plangebied volledig worden bijgesteld naar laag en is er onvoldoende aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

⁸ ArchePro, Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) en verkennend booronderzoek De Leistert Roggel, 6 oktober 2011, nummer 11085

- de constatering dat het gehele plangebied inclusief het centrale deel in het verleden vrij nat is geweest en derhalve een lage verwachting kent met betrekking tot archeologische bewoningsresten;
- de matige tot sterke (sub)recente verstoring van het oorspronkelijk bodemprofiel, met name ter plaatse van het centrale en het zuidelijke deel van het plangebied;
- het blijkens het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek ter plaatse van Buitenhof de Leistert ontbreken van archeologische resten op een perceel met vergelijkbare landschappelijke kenmerken en archeologische verwachting.

In alle gevallen geldt dat indien tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische materialen en / of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Leudal conform Monumenten 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.4 Natuur en landschap

Het plangebied ligt geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen zoals vastgelegd op de POL-kaart Groene waarden. Ook liggen in het gebied geen groene waarden die in het vigerende gemeentelijke bestemmingsplan zijn beschermd.

Wel behoort het bosgebied (Ophovense Zandberg) dat direct ten noorden van het plangebied ligt tot de Ecologische Hoofdstructuur. De uitbreiding leidt niet tot een noemenswaardige toename van verstoring van het bosgebied ten opzichte van de huidige situatie. In de planontwikkeling hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische gebiedsbescherming.

In de nieuwe situatie zal de locatie met veel groen worden ingepast wat de rustieke en recreatieve kwaliteit eer aan doet. De vakantieboerderijen worden elk voorzien van een eigen perceel. Rondom deze percelen worden groene erfafscheidingen aangebracht, bestaande uit streekeigen beplanting. Verspreid over het park worden solitaire en groepen bomen aangeplant. De randen en infrastructuur worden ook begeleidt door streekeigen beplanting. Tussen het nieuw te ontwikkelen deel en het bestaande Buitenhof de Leistert wordt een brede strook erfbeplanting aangebracht. De gehele

4.5 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 uitwer-

king 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 mogelijkwerijs 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 beschermde 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 verkennend natuurwaardenonderzoek⁹.

Natuurbeschermingswet

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde gebied, het Natura

⁹ BRO, Verkennend natuurwaardenonderzoek uitbreiding De Leistert Roggel, 20 oktober 2011, rapportnummer: 211x05038.064865_2

2000-gebied Leudal, ligt op ruim 2 kilometer ten zuiden van het plangebied. Externe werking door verstoring, veranderingen in de hydrologie of anderszins, zijn over deze afstand redelijkerwijs uit te sluiten. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Flora- en faunawet

In het plangebied zijn geen kraam- of zomerverblijfplaatsen en paar- of winterverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Evenwijdig aan de Leistertweg bestaat een migratieroute. De wegbeplanting waarlangs de vleermuizen migreren blijft behouden. Op langere termijn zal de nieuw aan te leggen beplanting in het gebied zorgen voor een duurzaam geschikt functioneel leefgebied doordat een parkachtige omgeving wordt gecreëerd waarin vleermuizen graag foerageren.

Wanneer het eerder als dassencompensatiegebied ingerichte terrein ten oosten van Buitenhof de Leistert door aanpassing van het beheer geschikt is als dassenfoerageergebied, kan worden verondersteld dat de nabijgelegen dassenburcht voldoende foerageergebied in de directe omgeving behoudt, ook na ontwikkeling van het plangebied. Aanvullende compenserende of mitigerende maatregelen worden in dat geval niet noodzakelijk geacht.

Voor de Steenuil is vastgesteld dat door de ontwikkeling geen nestplaats zal verdwijnen. Of het plangebied wel onderdeel uitmaakt van een territorium van nabij levende steenuilen, is beoordeeld na de tweede veldinventarisatie, dit was zeer waarschijnlijk wel het geval. Doordat het plan een ruime opzet heeft en een groene, landelijke uitstraling nastreeft, zou als nadere planuitwerking nestgelegenheid en foerageergelegenheid voor de Steenuil kunnen worden gecreëerd. De maatregelen hiervoor dienen uitgewerkt te worden in een mitigatieplan voor Steenuil.

Doordat nestplaatsen verdwijnen voor de gebouwbewonende vogelsoorten Huis- mus, Boerenwaluw, Huiswaluw en Zwarte roodstaart is het nodig dat passende mitigerende maatregelen genomen worden. In een mitigatieplan voor broedvogels kan worden vastgelegd welke maatregelen genomen worden om nestgelegenheid te behouden en verstoring tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk te beperken.

Voor alle overige broedvogels geldt dat begroeiingen waarin vogels kunnen broeden (bomen, struiken en ruigtestroken) verwijderd moeten worden in de periode september-maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de te verwijderen begroeiingen te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer op dat moment geen vogels in de begroeiing nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

Voor overige soortgroepen geldt dat negatieve effecten op beschermde soorten redelijkerwijs uitgesloten kunnen worden, zodat hiervoor geen vervolgmaatregelen nodig zijn.

De verstoring op broedvogels en vleermuizen en de daarvoor te nemen mitigerende maatregelen zijn uitgewerkt in een mitigatieplan¹⁰. Om te voorkomen dat bij de ontwikkeling van het plangebied de Flora- en faunawet wordt overtreden dienen zowel maatregelen genomen te worden om schade aan de aanwezige beschermde soorten en te beperken, als om het plangebied als functioneel leefgebied voor deze soorten te behouden. De mitigerende maatregelen dienen (deels) voorafgaande aan de geplande activiteiten uitgevoerd te zijn. De mitigerende maatregelen zijn uitgewerkt in het mitigatieplan. Door het mitigatieplan gekoppeld aan het bestemmingsplan vast te stellen, verplicht de initiatiefnemer zich tot het uitvoeren van de mitigerende maatregelen. Door de ontwikkeling in overeenstemming met het mitigatieplan uit te voeren, kan het plan in overeenstemming met de natuurwetgeving plaatsvinden.

4.6 Verkeerskundige aspecten

Het uitbreiden van het recreatiepark heeft verkeersbewegingen tot gevolg. In deze paragraaf komt aan de orde of de ontwikkeling een dussdanig effect heeft op het geheel van verkeersbewegingen in de omgeving van de locatie.

Verkeersgeneratie

In de huidige situatie is in het plangebied een hippisch centrum gevestigd. In het hippisch centrum zijn niet zo zeer een groot aantal paarden gestald, maar er wordt bijna elk weekend een groot hippisch evenement georganiseerd. Aan deze evenementen nemen doorgaans 50 tot 150 ruiters (en paarden) deel. Op basis van deze informatie wordt voor de berekeningen van de verkeersgeneratie uitgegaan van de aanwezigheid van 25 paarden op gemiddelde werkdagen en 150 paarden op piekdagen (weekend). In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van deze omvang van het hippisch centrum opgenomen. In bijlage 1 zijn de uitgangspunten bij de berekening vermeld.

Het recreatiepark wordt uitgebreid met 75 vakantiewoningen en een bijbehorende centrale voorzieningen met een omvang van maximaal 3.000 m² bvo. In de centrale voorzieningen worden functies gevestigd ten behoeve van de recreanten in de vakantiewoningen, maar ook voor recreanten van buiten het park. In de centrale voorzieningen zijn de volgende functies zijn toegestaan:

- Dagrecreatie

¹⁰ BRO, Mitigatieplan vleermuizen en broedvogels Uitbreiding Buitenhof de Leistert, 19 april 2012, rapportnummer: 210x00225.069032_1_5

- Dienstverlening, beheer en onderhoud
- Opslag ten dienste van recreatie
- Horeca
- Detailhandel
- Amusement en kansspelen
- Sport en spel

Uitgangspunt bij de centrale voorzieningen is dat het in de eerste plaats wordt gerealiseerd voor de recreanten die op het recreatiepark verblijven. Echter de bedrijfsvoering zal eveneens gericht zijn op externe bezoekers, dat wil zeggen bezoekers die niet in de vakantiewoningen verblijven.

Om in de verkeersaantrekkende werking van de centrale voorzieningen toch rekening te houden met die aantrekking van externe bezoekers, is voor de genoemde functies de verkeersgeneratie berekend op basis van beschikbare kengetallen. De functie met de grootste verkeersgeneratie is toegepast in de verdere berekeningen van de verkeerseffecten van de beoogde ontwikkeling. Aangezien de uiteindelijke invulling van de centrale voorzieningen een samenstelling wordt van verschillende functies en een gedeelte van de bezoekers binnen het park in de vakantiewoningen verblijft (geen verkeersgeneratie), zijn de berekeningen te zien als een 'worst-case scenario'. De berekeningen en uitgangspunten zijn opgenomen in bijlage 1.

Tabel 1 Verkeersgeneratie huidige (hippisch centrum) en toekomstige (uitbreiding recreatieoord) situatie

	weekdag	werkdag	wisseldag (ma of vr)	weekenddag (za of zo)
Huidige situatie				
Manege/paardenhouderij	((5*70)+(2*1050)/7 = 350	70	70	1050
Toekomstige situatie				
Gemiddelde maand:				
vakantiewoningen	174	190	304	134
recreatiecentrum (zie tabel B2)	972	1238	1020	340
subtotaal	1146	1428	1324	474
Piekmaand recreatiesector (augustus):				
vakantiewoningen	299	326	523	230
recreatiecentrum (zie tabel B2)	817	1041	857	286
subtotaal	1116	1367	1380	516
Toe- of afname gemiddelde maand	1146-350 = +796	1428-70 =+1358	1324-70 = +1254	474-1050 = -576
Toe- of afname piekmaand	1116-350 = +766	1367-70 =+1297	1380-70 = +1310	516-1050 = -534

In de vorige tabel is de verwachte verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling opgenomen. In bijlage 1 zijn alle uitgangspunten bij de berekening vermeld.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt een verschuiving plaats van de verkeersaantrekkende werking van het plangebied. In de huidige situatie kent de verkeersaantrekkende werking van het hippisch centrum een duidelijke piek op de weekenddag, in verband met de organisatie van wedstrijden. Na realisatie van de uitbreiding van het recreatiepark, verschuift het verkeer van en naar het plangebied meer naar de werkdagen. Een gemiddelde wisseldag (maan- en vrijdag) is eveneens in beeld gebracht, omdat bij een recreatiepark dit vaak de drukste dag is in verband met wisseling van gasten.

Ontsluiting

De uitbreiding van recreatiepark Buitenhof de Leistert wordt ontsloten via de Leistertweg op de Heldensedijk (N562). Op de Heldensedijk (N562) geldt een maximumsnelheid van 80 km/h. Deze weg verbindt de N279 met de N275 en de N277. Daarmee vormt het eveneens de verbinding tussen de kernen Roggel en Heythuysen en Helden en Panningen. De weg is voorzien van twee rijstroken, asmarkering en een bromfietspad aan de noordwestzijde van de weg dat in beide richtingen wordt bereden. De Heldensedijk (N562) is dan ook gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom¹¹.

De capaciteit van een gebiedsontsluitingsweg bedraagt onder ideale omstandigheden ongeveer 2.800 pae/h in de doorsnede¹². Echter, de capaciteit van de weg wordt in de praktijk bepaald door de kruispunten in het trace. Daarom wordt een vuistregel gehanteerd van 20.000 à 25.000 motorvoertuigen per etmaal.

Op dit moment is reeds een eerste fase van het Buitenhof de Leistert in ontwikkeling. Het betreft de realisatie van circa 225 vakantiewoningen ten oosten van de onderhavige ontwikkeling. De ontsluiting van deze 225 vakantiewoningen en de beoogde ontwikkeling wordt gecombineerd via de kruising Leisterweg – Heldensedijk. De verkeersgeneratie van de eerste fase is berekend in het kader van het bestemmingsplan¹³ dat voor die ontwikkeling is opgesteld en gesteld op 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat de toename van verkeer van en naar de Leistertweg maximaal als volgt is:

- Werkdag: $1428 + 500 = 1.928$ motorvoertuigbewegingen per etmaal
- Wisseldag: $1310 + 500 = 1.810$ motorvoertuigbewegingen per etmaal
- Zaterdag of zondag: $-576 + 500 = -76$ motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De mobiliteitsmonitor van de provincie Limburg toont de verkeersintensiteiten op de provinciale wegen, zo ook op de Heldensedijk. De gegevens uit de mobiliteitsmonitor zijn opgenomen in bijlage 1. In 2008 zijn op een gemiddelde werkdag 4.868 motorvoertuigen geteld op de Heldensedijk. Ook blijkt dat de intensiteit op de Hel-

¹¹ Accent Adviseurs – Gemeente Leudal, GVVP Leudal – Nieuw beleid, werkdocument 2, 28 juli 2010

¹² CROW publicatie 164c, Handboek Wegontwerp – Gebiedsontsluitingswegen, februari 2002

¹³ Kragten, Bestemmingsplan Heldensedijk 10 en 13, Roggel – Uitwerkingsplan ex art. 3.6 WRO, vastgesteld op 30 maart 2010

densedijk reeds enkele jaren licht afneemt. Derhalve is het uitgangspunt dat de huidige intensiteit op de Heldensedijk niet veel afwijkt van de intensiteit zoals die in 2008 is gemeten.

Rekening houdend met de functie van de Heldensedijk (N562) en actuele intensiteiten, is te concluderen dat de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van de uitbreiding van het recreatiepark past bij de functie en de capaciteit van de weg.

Verkeersafwikkeling

Het effect van de uitbreiding van het recreatiepark op de verkeerssituatie is beschouwd met berekeningen van de verkeersafwikkeling tijdens de ochtendspits en de avondspsits op een werkdag. De keuze voor de spits is gebaseerd op het feit dat dit de uren zijn dat de intensiteit op de Heldensedijk het hoogst is ('worst case scenario').

Voor de beoordeling van de kwaliteit van de verkeersafwikkeling, is gebruik gemaakt van de algemeen erkende methode Harders. Deze methode geeft op basis van informatie over de verkeersstromen op de kruising en informatie over de vormgeving van de kruising, inzicht in de aanvaardbaarheid van de verkeersafwikkeling op de betreffende kruising. In bijlage 1 zijn tabellen opgenomen met de invoergegevens en eveneens de resultaten van de berekeningen.

Uit de berekeningen (zie bijlage 1) blijkt dat het verkeer van en naar de Leistertweg en het recreatiepark niet tot problemen leidt voor de verkeersafwikkeling. De wachttijden voor het verkeer zijn alleszins acceptabel. Voor het verkeer op de Heldensedijk zijn geen wachttijden te verwachten. Verkeer vanuit de Leistertweg heeft een gemiddelde wachttijd van minder dan 15 sec. Dit wordt geclassificeerd als 'bijna geen wachttijd'.

Parkeren

Uitgangspunt is de publicatie 182 Parkeerkencijfers, basis voor Parkeernormering van CROW uitgave 2008. Het plangebied bevindt zich in klasse 'matig stedelijk' vanwege het inwoneraantal van de gemeente Leudal (in totaal circa 36.600 inwoners). De locatie bevindt zich buiten de kern Roggel en is daardoor aan te merken als 'rest bebouwde kom'. De berekening omtrent de parkeerbalans is als volgt:

Functie	Norm	Eenheid	Aantal pp
Recreatiewoning op- pervlakte 90 m ² (maximale aantal 75)	geen norm		
Recreatiewoning op- pervlakte 110 m ² (maximale aantal 60)	geen norm		

Recreatiewoning oppervlakte 130 m ² (maximale aantal 45)	geen norm		
Recreatiewoning oppervlakte 150 m ² (maximale aantal 30)	geen norm		
Recreatiewoning oppervlakte 450 m ² (maximale aantal 5)	geen norm		
Centrale voorziening (maximaal oppervlak 3.000 m ²)	3,0 – 12,0	per 100 m ² bvo	90 – 360
Totaal			90 - 360

In het CROW zijn geen specifieke normen opgenomen voor recreatiewoningen. Op basis van ervaring van de initiatiefnemer zijn voor elk type recreatiewoning het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald, gebaseerd op de doelgroep voor de recreatiewoning:

- Recreatiewoning oppervlakte 90 m² (één gezin, 5 personen): 1 parkeerplaats
- Recreatiewoning oppervlakte 110 m² (één gezin / groep, 7 personen): 2 parkeerplaatsen
- Recreatiewoning oppervlakte 130 m² (één groep, 9 personen): 2 parkeerplaatsen
- Recreatiewoning oppervlakte 150 m² (één groep, 10-14 personen): 3 parkeerplaatsen
- Recreatiewoning oppervlakte 450 m² (grote groep, 20 personen): 10 parkeerplaatsen

Het parkeren zal bij de recreatiewoningen plaatsvinden, op het eigen perceel. In de straten zelf komen geen aparte parkeervoorzieningen.

In het CROW zijn eveneens geen specifieke normen opgenomen voor centrale voorzieningen op een recreatiepark, wel zijn vergelijkbare functies opgenomen, zoals een 'overdekte speeltuin / hal' en 'themapark / pretpark'. Voor deze vergelijkbare functies wordt uitgegaan van minimaal respectievelijk 3,0 tot 4,0 parkeerplaatsen per 100 m². Maximaal aantal parkeerplaatsen bedraagt 12,0 parkeerplaatsen per 100 m². De centrale voorzieningen bevatten een maximale oppervlaktemaat van 3.000 m². Het minimaal aantal parkeerplaatsen bedraagt 90, het maximale aantal 360. Bij de centrale voorzieningen wordt een parkeerterrein ingericht met het aantal benodigde parkeerplaatsen, gebaseerd op de grootte van de centrale voorziening.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 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.

4.8 Duurzaamheid

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

4.9 Waterhuishoudkundige aspecten

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

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 (stads)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 (POL2006)

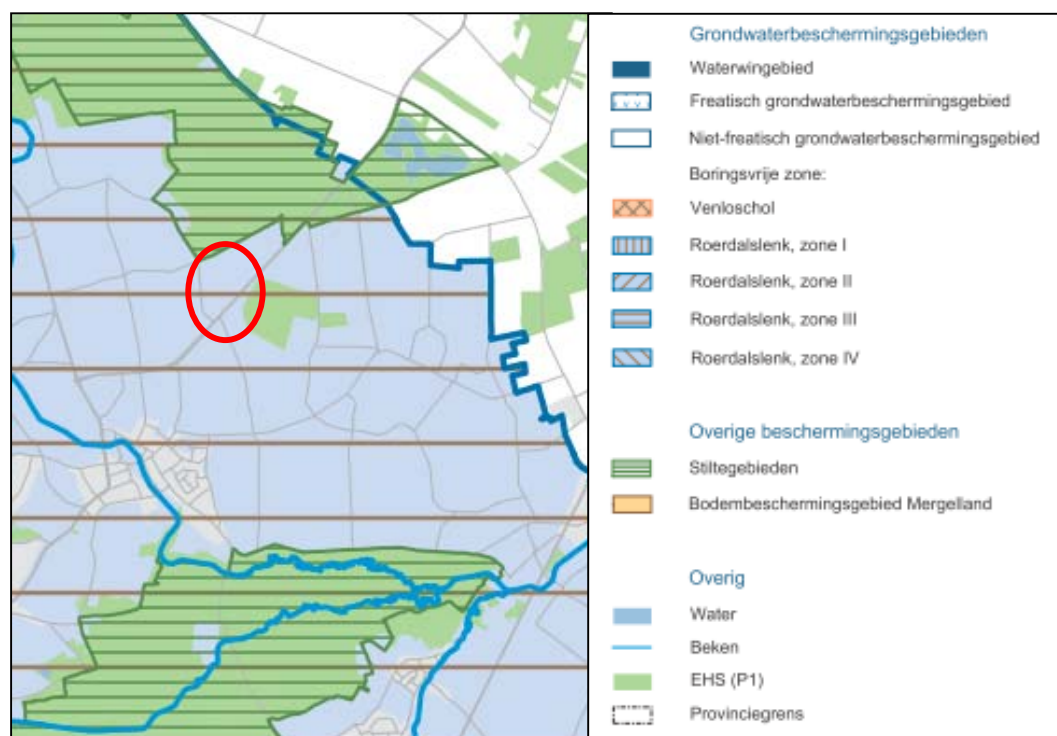
Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- 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.

In bepaalde gebieden is het grondwater van nature beschermd tegen verontreinigingen vanaf maaiveld. Deze zogeheten geologische bescherming, waarbij het diep gelegen watervoerende pakket wordt afgedekt met slecht doorlatende kleilagen, komt voor in de Venloschol, de Roerdalslenk en delen van Zuid-Limburg. Deze grondwatervoorraden heeft de provincie 'gereserveerd' voor menselijke consumptie. Het diepe grondwater onder het plangebied maakt, zoals vastgelegd in de POL-kaart 'Kristallen waarden' onderdeel uit van de Roerdalslenk.

De Roerdalslenk en Venloschol zijn als boringsvrije zone aangewezen, aangezien diepe boringen de natuurlijke geologische bescherming kunnen aantasten. In de Roerdalslenk en Venloschol worden alleen (nieuwe) diepe onttrekkingen voor menselijke consumptie via vergunningverlening toegestaan. In dit geval zijn diepe boringen (dieper dan 30 m) niet aan de orde.



Afbeelding 22. Uitsnede POL-kaart 'Kristallen waarden'

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 gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwater-

overstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Keur waterschap Peel en Maasvallei

Op waterstaatswerken en watergangen (waterlopen) is de Keur van het waterschap Peel en Maasvallei van toepassing. In de Keur worden enkele handelingen in het watersysteem beperkt, waaronder het lozen van water in het watersysteem en het realiseren van werken c.q. bebouwing binnen de keurzones van een waterstaatswerk of watergang. Concreet voor dit plangebied zijn de watergangen van de Roggelse Zandberg en Quasven relevant. Bebouwing binnen 5 meter vanaf de insteek van deze watergang is niet toegelaten zonder watervergunning.

Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het plangebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte varieert binnen het plangebied tussen 27,8 en 28,1 meter +NAP. De bodem in het plangebied bestaat uit veldpodzolgronden.

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 VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand voor het plangebied ligt tussen 40 en 80 cm beneden maaiveld en de laagste grondwaterstand is dieper dan 120 cm beneden maaiveld gelegen. De bodem bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Blijkens het infiltratieonderzoek¹⁴ ligt de grondwaterstand van het freatisch grondwater op ongeveer 2 meter onder maaiveld. Uit de boringen die ter plaatse zijn uitgevoerd blijkt dat het bodemtraject van 1,0 tot 1,5 m onder maaiveld overwegend bestaat uit zeer fijn, zwak siltig zand. Dergelijke sedimenten vertonen in het algemeen een matige tot slechte doorlatendheid.

De horizontale infiltratiesnelheid bedraagt bij boorpunt B circa 10 m per dag. Ter plaatse van boorpunten A en C is de gemiddelde infiltratiesnelheid slechts 2,3 m per dag. Uit de resultaten is duidelijk een verschil zichtbaar tussen de boringen A en C ter plaatse van het grasland en boring B gelegen in het midden van het plangebied (bij de stallen en woning).

Op grond van de meetresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemdoorlatendheid op de locatie plaatselijk verschillen vertoont. De infiltratiesnelheid, gemeten ter plaatse van boorpunt B is het meest geschikt is voor weliswaar "sterk vertraagde" (oppervlakte) infiltratie van neerslag. Een ruime buffervoorziening is noodzakelijk

¹⁴ Aeres Milieu bv, Indicatief infiltratieonderzoek plangebied Leistertweg 2 Roggel, 1 juni 2011, projectnummer: AM11157a

om voldoende berging voor hemelwater te creëren aangezien de infiltratiesnelheid laag is. De gemeten waarden komen overeen met de literatuurwaarden voor zeer fijn zand.

Oppervlaktewater

In het plangebied bevinden zich twee watergangen van het waterschap; de Roggelse Zandberg en Quasven.

Afvalwater / riolering

De afvalwaterstromen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Limburg.

Voorts is het plangebied gelegen in de beschermingszone van de Roerdalslenk. Deze is als boringsvrije zone aangewezen, aangezien diepe boringen de natuurlijke geologische bescherming kunnen aantasten. Diepe boringen zijn in dit kader echter niet aan de orde.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een vergroting van het te bebouwen oppervlak. De aanwezige manege zal weliswaar worden gesloopt, de nieuwe recreatiewoningen en recreatiecentrum betekenen echter een toename van het bebouwd oppervlak. 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.

Het plan voorziet in compenserende waterberging in de vorm van een bufferend slotenstelsel en, indien noodzakelijk, aanvullende buffervoorzieningen, die uiteindelijk overlopen op de secundaire watergang van het waterschap.

Hemelwaterafvoer / hemelwaterberging

Voor het bepalen van de noodzakelijke compenserende waterberging is het van belang om te weten wat de toename van de verhardingen zal zijn. Met dit plan worden de bouwmogelijkheden vergroot. Er dient in kaart te worden gebracht welke hoeveelheid extra verhardingen binnen de kaders van het nieuwe plan maximaal mogelijk is. Indien de compenserende waterberging hiermee wordt bepaald kan met zekerheid worden gesteld dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal is.

Op dit moment staan op de locatie een manege met bedrijfswoning op het terrein. Het overige terrein is (semi-)verhard of in gebruik als paardenweide. Het huidig verhard oppervlak bedraagt circa 1,8 ha. De bedrijfswoning blijft behouden, de overige verharding wordt geheel of gedeeltelijk verwijderd. Dit betekent een afname van het verhard oppervlak van circa 1,77 m².

De nieuwe verhardingen bestaan uit de vakantieboerderijen en de centrale voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur, stoepen en terrassen. De nieuwe verharde oppervlakten zijn opgenomen in navolgende tabel.

	Verhard in m ²
Centrale voorzieningen (maximaal bebouwd oppervlak in regels)	3.000
Infrastructuur (totale oppervlakte bestemming 'Verkeer')	4.300
Vakantieboerderijen (maximaal: 5 * 450 m ² + 30 * 150 m ² + 40 * 130 m ²)	12.000
Voetpaden, terras e.d. (per woning 60 m ² (oprit 20 m ² , voetpad 5 m ² en rijweg 35 m ²))	4.500
Overige infrastructuur (rondom centrale voorzieningen 1.000 m ² en verharde voetpaden 800 m ²)	1.800
Totaal	25.600

Voor buffervoorzieningen met overloop op oppervlaktewater stelt het waterschap de volgende eisen:

Een infiltratievoorziening met overloop op openwater moet voldoen aan de eisen van het waterschap: boven de infiltratie voorziening moet u een dynamische buffer realiseren waarin een bui van 50 mm (T=10) kan worden geborgen. Daarboven vragen wij een waakhoogte van ongeveer 0,5 meter te hanteren. Bij een bui van 62,5mm (T=100) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn.

Als gevolg van dit plan zal het te bebouwen oppervlak 25.600 m² bedragen. Bij een T=10 bui dient derhalve een 25.600 m² * 50 mm = 1.280 m³ hemelwater geborgen te worden. Daarboven dient een waakhoogte van 0,5 meter gehanteerd te worden. Bij een bui van 62,5 mm (T=100) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn. In deze situatie dient een totaal van 25.600 * 62,5 mm = 1.600 m³ verwerkt te worden zonder dat dit leidt tot overlast.

Uitgaande van dit uitgangspunt dient in de T=10 situatie circa 1.280 m³ te worden gebufferd in het plangebied. Hiervoor worden de volgende voorzieningen gerealiseerd:

- Sloten langs de infrastructuur en een overloopgebied, met een capaciteit van circa 760 m³. Deze capaciteit geldt onder de waakhoogte.
- Een overstort naar de waterloop aan de Heldensedijk, met een geknepen afvoer, waardoor de afvoer wordt beperkt tot een maximale afvoer van 1,0 l/s/ha (dit betreft een maximale afvoer naar oppervlaktewater volgens de uitgangspunten van het waterschap). Voor deze afvoer is aanvullende op de planologische procedure een watervergunning nodig (melding).
- De hemelwaterbuffer voldoet in de T=10 situatie. Het afvloeiende hemelwater dat valt in een T=100 situatie leidt niet tot overlast. In deze situatie treedt de overloop naar oppervlaktewater in werking. Tevens is er 0,5 meter waakhoogte aangehouden waarin een bui van 62,5 mm geborgen dient te worden ten tijde van extreme neerslagsituaties.

De exacte wijze van bufferen van het hemelwater wordt uitgewerkt in een civiel-technisch plan waar tenminste de bovenstaande voorwaarden gelden.

Waterkwaliteit

Ten aanzien van de waterkwaliteit dienen af te koppelen dakoppervlakken niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen. Uitlogende materialen als lood, koper en zink worden niet toegepast bij deze ontwikkeling.

Conclusies en overleg met de waterbeheerder

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. De conclusie luidt dat bij de voorgenomen uitbreiding geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemming of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

De exacte wijze van infiltreren is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit te kunnen beschrijven.

De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorziening(en) voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planonderdelen

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.

In het kader van het actualiseringstraject van de bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Leudal is een kaderplan opgesteld. Het kaderplan vormt de beleidsmatige ruimtelijke 'denkrichting' voor de afzonderlijke bestemmingsplannen voor de kernen. Een degelijke visie, zowel ruimtelijk als functioneel, is essentieel als basis voor de planologisch-juridische regeling in een bestemmingsplan. De ruimtelijke denkrichting is vastgelegd in het kaderplan dat geldt voor de te actualiseren bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Leudal. Op deze wijze wordt de uniformiteit tussen de verschillende bestemmingsplannen voor de kernen optimaal gewaarborgd.

Gebaseerd op het kaderplan is het gemeentelijk Handboek Ruimtelijke Plannen opgesteld (versie v02), waarin is opgenomen op welke wijze de verbeelding en planregels dienen te worden opgesteld.

Dit bestemmingsplan, weliswaar gelegen in het buitengebied, is opgesteld conform het kaderplan, het gemeentelijk Handboek, de landelijke richtlijnen voor bestemmingsplannen (RO Standaarden 2008), alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro),

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

5.2 Opzet planregels

De regels zijn opgesteld conform de wettelijke systematiek voor bestemmingsplannen en de aanvullende gemeentelijke systematiek, zoals vervat in het Handboek Ruimtelijke Plannen. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

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 en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.2.1 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.

5.2.2 Bestemmingsregels

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

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

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

De in het plan opgenomen bestemmingen zijn:

- Groen
- Recreatie – Verblijfsrecreatie
- Verkeer
- Water
- Waterstaat – Beschermingszone watergang

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

Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de rand- en groenzones rondom en binnen het plangebied. Ter plaatse is de landschappelijke inpassing van de uitbreiding voorzien. Deze inpassing dient gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden voordat de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' in gebruik wordt genomen. Dit is als een voorwaardelijke bepaling opgenomen.

Op de verbeelding zijn twee delen van de groenbestemming specifiek aangeduid als 'geluidwal'. Ter plekke is mogelijk een (met groen beplante) grond- danwel geluidswal aan te leggen.

Naast groenvoorzieningen zijn tevens speelvoorzieningen, wegen en paden, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken, kunstobjecten, waterhuishoudkundige voorzieningen en evenementen. De gronden mogen alleen worden bebouwd ten behoeve van gebouwen van algemeen nut.

Recreatie – Verblijfsrecreatie

Deze bestemming maakt de uitbreiding van Buitenhof de Leiestert mogelijk en vormt als het ware het hart van dit bestemmingsplan.

In de bouwregels is bepaald dat niet meer dan 75 recreatiewoningen (vakantieboerderijen) gebouwd mogen worden. Per type recreatiewoning is een maximaal aantal bepaald. Op deze manier is het aantal nieuwe recreatiewoningen gelimiteerd, maar kunnen verschillende type recreatiewoningen gerealiseerd worden. Het plan biedt evenwel flexibiliteit voor de plaats waar deze recreatiewoningen in het plan gebouwd kunnen worden, deze kunnen namelijk binnen het gehele bestemmingsvlak gerealiseerd worden.

De omvang van de centrale voorzieningen is bepaald op een maximale oppervlakte van 3.000 m². Evenals de recreatiewoningen biedt het plan flexibiliteit voor de plaats

waar deze voorzieningen worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 12 meter.

Verkeer

De hoofdontsluitingswegen binnen het recreatiepark zijn bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden (wegen, paden, parkeervoorzieningen) alsook groenvoorzieningen toegestaan. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van gebouwen van algemeen nut.

Water

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied aanwezige waterlopen opgenomen, zijnde de Roggelse Zandberg en het Quasven.

Waterstaat – Beschermingszone watergang

De zone van 5 m, gemeten vanuit de insteek van de Roggelse Zandberg en het Quasven is bestemd als 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'. Binnen deze dubbelbestemming zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen voor de bescherming tegen ongewenste invloeden op het oppervlaktewater en het efficiënt kunnen uitvoeren van beheer aan de waterloop

5.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelbepaling 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.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

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 de navolgende regel zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

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

5.2.4 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.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1 Vooroverlegreacties

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is toegezonden aan de Inspectie VROM, regio Zuid, provincie Limburg en Waterschap Peel en Maasvallei in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Van de volgende instanties is een formele reactie ontvangen (zie bijlage 2):

1. Waterschap Peel en Maasvallei, brief met kenmerk 2012.03017 (d.d. 1 februari 2012), binnengekomen 2 februari 2011.

Op deze reactie wordt hieronder ingegaan.

Waterschap Peel en Maasvallei

Reactie

1. In het plangebied bevinden zich twee watergangen; de Roggelse Zandberg en het Quasven. Langs deze watergangen is een beschermingszone van toepassing. Op grond van de Keur van het waterschap gelden hierbinnen beperkingen aan activiteiten of bouwplannen welke afbreuk doen aan de instandhouding of functioneren van het watersysteem. Beide watergangen zijn ondergebracht in de bestemmingen 'Groen' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Gevraagd wordt om deze watergangen te bestemmen als 'Water', met daaromheen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'.

2. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt een goed kader geschapen voor het realiseren van een duurzaam watersysteem. De technische uitwerking dient nog plaats te vinden. Geadviseerd wordt om tijdig een uitgewerkt hemelwatersysteem met vergunningaanvraag voor de overloop naar de watergang aan het waterschap toe te zenden. Geadviseerd wordt om tevens in deze aanvraag eventuele duikers en / of bruggen te regelen. Hiermee worden meerdere vergunningaanvragen met bijbehorende leges voorkomen.

Standpunt gemeente

1. Beide watergangen zijn als 'Water' bestemd, met daaromheen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'. De Keur van het waterschap is daarmee geborgd voor de verdere uitwerking van het plan.
2. Adviezen zijn ter kennisname aangenomen. De uitwerking van het civieltechnisch plan zal te zijner tijd aan het waterschap worden voorgelegd, waarna de vergunning kan worden aangevraagd en verleend.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vanaf 8 maart tot en met 18 april 2012 voor eenieder ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is beoordeeld en de belangen van de reclamant zijn afgewogen. De zienswijze heeft niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan. Een uitgebreide behandeling van de zienswijze is opgenomen in het "Zienswijzenverslag tervisielegging ontwerp bestemmingsplan "Uitbreiding Buitenhof de Leis-tert", die als bijlage bij het de toelichting is gevoegd.

7. 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 visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- In het kader van het **vooroverleg** vindt toezending plaats aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- **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
Berekeningen verkeer

Bijlage 1: Verkeer

1. Uitgangspunten

- Te saneren functie: hippisch centrum. Omvang: aantal paarden/boxen op werkdagen: 25 (aannee); aantal paarden/boxen op weekenddagen: maximaal 150 (informatie opdrachtgever)
- Te ontwikkelen functie: 75 vakantiewoningen en een recreatiecentrum dat de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' krijgt, waarbij de volgende functies zijn toegestaan:
 - Dagrecreatie
 - Dienstverlening, beheer en onderhoud
 - Ondergeschikte horeca (categorie 1 t/m 3)
 - Ondergeschikte detailhandel
 - Redemption en kansspelen
 - Sport en spel
- Berekeningen verkeersgeneratie op basis van CROW publicatie 256, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, oktober 2007 en CROW publicatie 272, Verkeersgeneratie voorzieningen, december 2008 en bijbehorende online-rekentool (www.crow.nl/verkeersgeneratie). Hierbij zijn de volgende parameters gehanteerd:
 - Hippisch centrum:
 - Hoofdgroep: sport, cultuur en ontspanning
 - Type voorziening: paardenhouderij/maneges
 - Ligging in stedelijk gebied: buitengebied
 - Vakantiewoningen:
 - Hoofdgroep: horeca en (verblijfs)recreatie
 - Type voorziening: bungalowparken (huisjescomplexen)
 - Ligging in stedelijk gebied: buitengebied
 - Recreatiecentrum:
 - Hoofdgroep: sport, cultuur en ontspanning
 - Type voorziening: zie tabel B2
 - Ligging in stedelijk gebied: kengetalen niet in 'buitengebied' beschikbaar, derhalve 'rest bebouwde kom' gehanteerd

Ten behoeve van de verdere berekeningen van verkeerseffecten is ten aanzien van het recreatiecentrum de functie gehanteerd met de grootste verkeersgeneratie op een weekdag/werkdag. Aangezien de uiteindelijke invulling van het recreatiecentrum een samenstelling wordt van verschillende functies en een gedeelte van de bezoekers binnen het park in de vakantiewoningen verblijft (geen verkeersgeneratie), zijn de berekeningen te zien als een 'worst-case scenario'.

2. Verkeersgeneratie

Tabel B1. Verkeersgeneratie huidige (hippisch centrum) en toekomstige (uitbreiding recreatieoord) situatie

	weekdag	werkdag	vrijdag	weekendag (za of zo)
Huidige situatie				
Manege/paardenhouderij	$((5*70)+(2*1050))/7 = 350$	70	70	1050
Toekomstige situatie				
Gemiddelde maand:				
vakantiewoningen	174	190	304	134
recreatiecentrum (zie tabel B2)	972	1238	1020	340
subtotaal	1146	1428	1324	474
Piekmaand recreatiesector (augustus):				
vakantiewoningen	299	326	523	230
recreatiecentrum (zie tabel B2)	817	1041	857	286
subtotaal	1116	1367	1380	516
Toe- of afname gemiddelde maand	$1146-350 =$ +796	$1428-70 =$ +1358	$1324-70 =$ +1254	$474-1050 =$ -576
Toe- of afname piekmaand	$1116-350 =$ +766	$1367-70 =$ +1297	$1380-70 =$ +1310	$516-1050 =$ -534

Tabel B2. Verkeersgeneratie toekomstige (recreatiecentrum) situatie

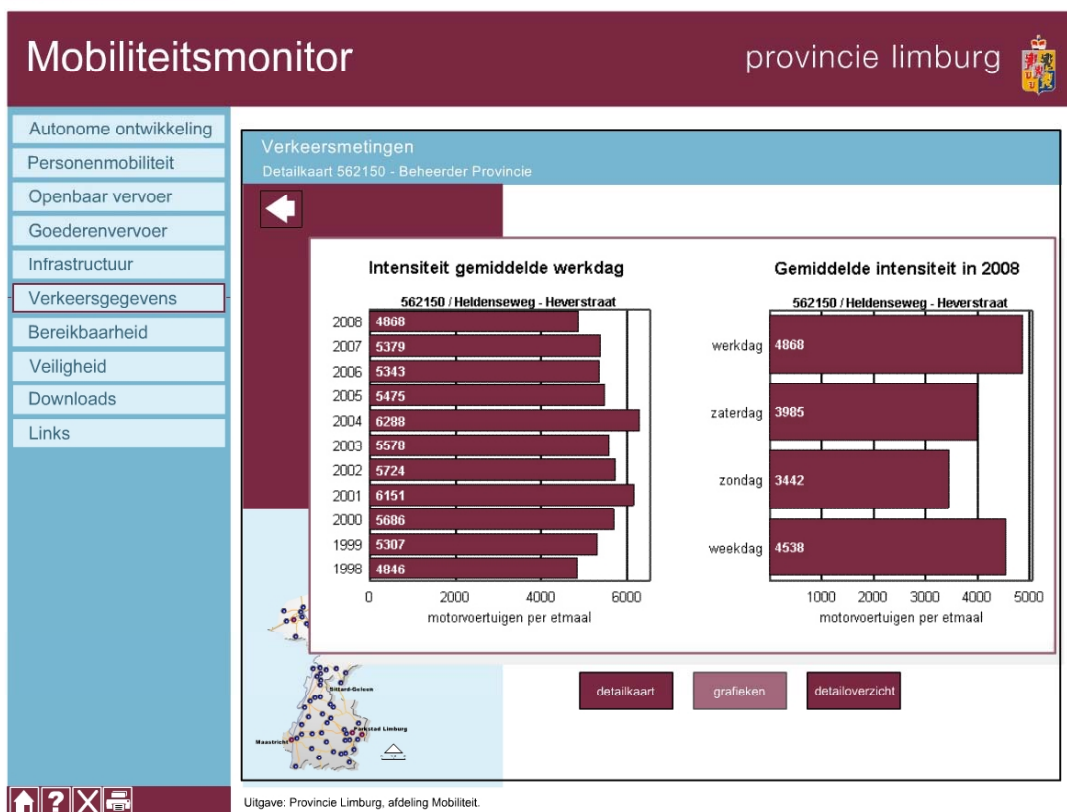
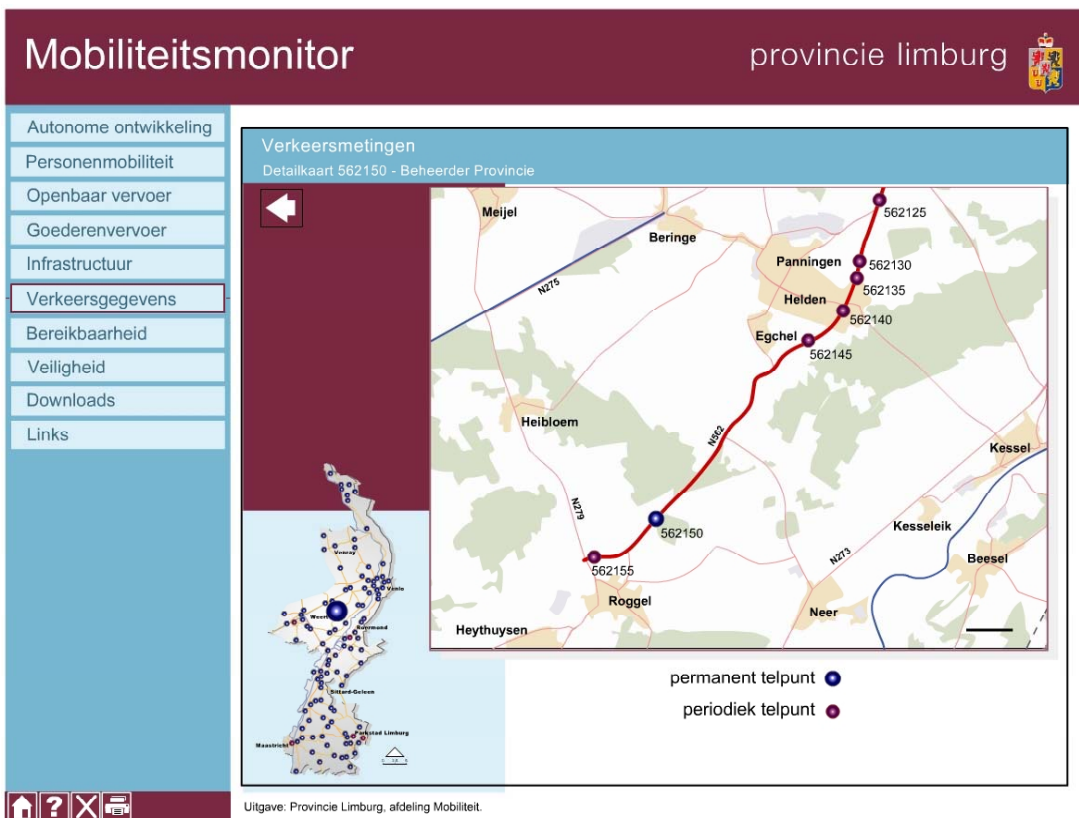
Dagrecreatie, redemption en kansspelen, sport en spel					
	weekdag	werkdag	vrijdag	zaterdag	zondag
casino	948	837	995	1294	1154
fitnesscentra/ -studio/ sportschool	972	1238	1020	340	272
indoor speeltuinen (kinderspeelhallen), gemiddeld en kleinere	234	234	234	234	234
sporthal	294	309	185	391	123
sportzaal	384	403	242	511	161
squashhal	759	930	929	398	266
tennisal	105	129	129	55	37

Dienstverlening, beheer en onderhoud: ten behoeve van interne bedrijfsvoering, derhalve niet berekend

Horeca: ondergeschikt, derhalve niet berekend

Detailhandel: ondergeschikt, derhalve niet berekend

3. Verkeersintensiteit Heldenseweg (N562) (Bron: provincie Limburg, Mobiliteitsmonitor, www.limburg.nl/mobiliteitsmonitor)



NR:562150 / Heldenseweg - Heverstraat (km. 18.6-21.9)

januari - december 2008

werkdag

Uur	Richting Heverstraat				Richting Heldenseweg				Totaal	Richting Heverstraat			
	van km 18,6 naar 21,9				van km 21,9 naar 18,6								
	tot	pa	li	zw	tot	pa	li	zw		Uren	tot	%li	%zw
00 - 01u	11	10	0	0	11	11	0	0	22	7-19u	1973	10,2%	2,3%
01 - 02u	5	4	1	0	5	5	0	0	10	19-23u	301	5,6%	0,9%
02 - 03u	4	3	1	1	3	2	0	0	7	23-7u	157	12,8%	8,7%
03 - 04u	5	2	1	1	3	2	0	0	8	7-9u	345	12,7%	2,9%
04 - 05u	8	3	1	3	7	6	1	0	15	16-18u	533	6,6%	1%
05 - 06u	17	9	3	4	29	22	5	1	45	Richting Heldenseweg			
06 - 07u	74	59	11	4	89	78	9	3	163	Uren	tot	%li	%zw
07 - 08u	178	152	21	5	281	258	20	3	460	7-19u	1923	10,4%	2%
08 - 09u	167	139	23	5	229	208	17	3	395	19-23u	282	5,6%	0,8%
09 - 10u	110	89	17	4	117	99	15	4	227	23-7u	177	9,5%	2,7%
10 - 11u	109	89	16	4	107	88	15	3	216	7-9u	510	7,3%	1,2%
11 - 12u	114	93	16	4	108	89	15	3	221	16-18u	414	9,8%	1,4%
12 - 13u	126	107	15	4	115	98	14	3	241	Beide richtingen			
13 - 14u	151	131	17	4	134	115	16	4	286	Uren	tot	%li	%zw
14 - 15u	149	128	17	4	134	111	18	4	283	7-19u	3897	10,3%	2,1%
15 - 16u	161	141	17	3	145	122	20	4	306	19-23u	583	5,6%	0,9%
16 - 17u	249	224	22	3	201	173	24	3	450	23-7u	334	11,1%	5,5%
17 - 18u	284	269	13	2	214	195	16	2	498	7-9u	855	9,5%	1,9%
18 - 19u	175	165	8	2	139	129	9	2	314	16-18u	948	8%	1,2%
19 - 20u	110	103	6	1	99	91	6	1	209	Toelichting			
20 - 21u	79	73	5	1	76	71	5	1	155	pa	personenauto's		
21 - 22u	60	56	4	0	57	54	3	0	117	li	licht vrachtverkeer		
22 - 23u	52	50	2	0	50	48	2	0	102	zw	zwaar vrachtverkeer		
23 - 24u	33	32	1	0	30	29	1	0	64				
Totaal	2432	2132	238	62	2381	2103	233	45	4814				

Tabel B2. Categorieverdeling Heldenseweg (N562) werkdag

	Personenauto	Lichte vrachtauto	Zware vrachtauto
Richting Heverstraat (zuid-west)			
Ochtendspits	84,4%	12,7%	2,9%
Avondspits	92,4%	6,6%	1%
Richting Heldenseweg (noord-oost)			
Ochtendspits	91,5%	7,3%	1,2%
Avondspits	88,8%	9,8%	1,4%

Tabel B3. Personenauto-equivalenten

Personenauto	1 personenauto-equivalent
Lichte vrachtauto	1,5 personenauto-equivalent
Zware vrachtauto	2 personenauto-equivalent

4. Berekening verkeersafwikkeling kruising Leistertweg – Heldenseweg (N562)

Bovenstaande gegevens uit de provinciale Mobiliteitsmonitor verschaffen inzicht in de intensiteiten en voertuigcategorieën tijdens de ochtendspits en avondspits.

Ten aanzien van de vakantiewoningen en het recreatiecentrum is het onbekend welk percentage van de verkeersgeneratie aankomt en vertrekt tijdens de spits. Derhalve worden de kengetallen van een woongebied gehanteerd. Echter, het is natuurlijk voor te stellen dat het percentage verkeer dat een woongebied verlaat tijdens de ochtendspits vele malen hoger is dan het percentage verkeer dat het bungalowpark verlaat tijdens de ochtendspits. Derhalve kan de berekende situatie worden gezien als een 'worst-case-scenario'. Ten aanzien van de verdeling van het verkeer van en naar het recreatieoord (richting Roggel of richting Helden en Panningen), wordt aangenomen dat het verkeer zich gelijk verdeelt.

Tabel B4. Verkeersgeneratie recreatieoord De Leistert - Leistertweg

	weekdag	werkdag	vrijdag	weekendag (za of zo)
Toe- of afname verkeersgeneratie gemiddelde maand	+796	+1358	+1254	-576
Toe- of afname verkeersgeneratie piekmaand	+766	+1297	+1310	-534
Verkeersgeneratie fase 1 (250 va- kantiewoningen) ⁴	500	500	500	500
Intensiteit Leistertweg	796+500 = 1296	1358+500 = 1858	1254+500 = 1754	-576+500 = -76

Tabel B5. Percentage motorvoertuigen naar dagdeel van werkdagemaal (tussen haakjes percentage vertrekken)

	ochtendspits	avondspits
Woongebied (overige milieu's)	8% (89%)	9% (20%)

Tabel B6. Intensiteiten ochtendspitsuur kruising Leisterweg - Heldenseweg (N562) per richting (pae/uur)

Arm 1 (richting Heldenseweg, ri noord-oost)	Richting 2	$(258*1)+(20*1,5)+(3*2) = 294$
	Richting 3	$(1754*0,08*0,11)/2 = 8$
Arm 2 (Leistertweg)	Richting 4	$(1754*0,08*0,89)/2 = 62$
	Richting 6	$(1754*0,08*0,89)/2 = 62$
Arm 3 (richting Heverstraat, ri. zuid-west)	Richting 7	$(1754*0,08*0,11)/2 = 8$
	Richting 8	$(152*1)+(21*1,5)+(5*2) = 194$

⁴ Kragten, Bestemmingsplan Heldensedijk 10 en 13, Roggel – Uitwerkingsplan ex art. 3.6 WRO, vastgesteld op 30 maart 2010

Tabel B7. Intensiteiten avondspitsuur kruising Leisterweg - Heldenseweg (N562) per richting (pae/uur)

Arm 1 (richting Heldenseweg, ri noord-oost)	Richting 2	$(195*1)+(16*1,5)+(2*2) = 223$
	Richting 3	$(1754*0,09*0,8)/2 = 63$
Arm 2 (Leistertweg)	Richting 4	$(1754*0,09*0,2)/2 = 16$
	Richting 6	$(1754*0,09*0,2)/2 = 16$
Arm 3 (richting Heverstraat, ri. zuid-west)	Richting 7	$(1754*0,09*0,8)/2 = 63$
	Richting 8	$(269*1)+(13*1,5)+(2*2) = 293$

Bijlage 2
Reactie vooroverleg



Waterschap
Peel en Maasvallei

uw kenmerk:
uw brief van: 10 januari 2012

ons kenmerk: 2012.03017
datum: 1 februari 2012
verzonden:

Gemeente Leudal
I. Goertz
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

- 1 FEB 2012

onderwerp: wateradvies Buitenhof de Leistert te Roggel

Gemeente Leudal	
Ingekomen dd.	
02 FEB 2012	
Nr.:	2012/466
Dossiernr.	
Bestemd voor	ROV

Geachte heer / mevrouw Goertz,

Op 10 januari 2012 heeft het Watertoetsloket Peel en Maasvallei* uw verzoek om een reactie op het bestemmingsplan Buitenhof de Leistert te Roggel ontvangen. Het initiatief bestaat uit het slopen van een bestaande manège en de realisatie van circa 75 vakantiewoningen met bijbehorende voorzieningen. Hemelwater wordt in het plangebied geborgen en geïnfiltreerd. Overtollig water zal worden afgevoerd naar een watergang in beheer bij het waterschap.

In eerder gevoerd overleg met Arcus Zuid zijn verschillende uitgangspunten en mogelijkheden in dit plan reeds besproken.

Wij delen u mede dat in het plangebied twee watergangen zijn gelegen. Het betreft de Roggelse Zandberg en het Quasven. Langs deze watergangen is een beschermingszone van toepassing. Op grond van de Keur kan het waterschap hierbinnen beperkingen stellen aan activiteiten of bouwplannen welke afbreuk doen aan de instandhouding of functioneren van het watersysteem.

Het plan is voor ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen;

- Beide genoemde watergangen zijn in het plan ondergebracht in de bestemmingen 'Groen' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Hierbij is niet geregeld hoe om te gaan met de bijbehorende beschermingszones.

Wij vragen u om watergangen in beheer bij het waterschap te bestemmen met de bestemming 'Water', met daaromheen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'. Per definitie geldt langs de watergangen een verbod op activiteiten en bouwwerken zoals genoemd in onze Keur. Een ontheffing hierop mag worden verleend (conform Wro of Wabo) met instemming van het waterschap. Desgewenst kunnen wij een voorbeeld van de betreffende regels toezenden.

- In het bestemmingsplan wordt een goed kader geschapen voor het realiseren van een duurzaam watersysteem. De technische uitwerking dient nog plaats te vinden. Wij adviseren u tijdig een uitgewerkt hemelwatersysteem met vergunningaanvraag voor de (nood)overloop naar de watergang aan het waterschap toe te zenden. Wij adviseren u om tevens om in deze aanvraag ook eventuele duikers en/of bruggen te regelen. Hiermee voorkomt u meerdere vergunningaanvragen met bijbehorende leges.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Menno Stevens, via 06-31759730 of stuur een e-mail naar menno.stevens@wpm.nl

Namens het watertoetsloket,



ir. L.C. (Leen) Oosterom,
coördinator Advies

* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt.

Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

i.a.a. dhr. B. Majolee (Gemeente Leudal, Postbus 3008, 6093 ZG Heythuysen)

Bijlage 3
Zienswijzenverslag

**Zienswijzen-
verslag** : Tervisielegging ontwerp bestem-
mingsplan "Uitbreiding Buitenhof
de Leistert" van de gemeente Leu-
dal

Datum : 20 april 2012
Opdrachtgever : Arcus Zuid Projectontwikkeling bv
Ter attentie van : De heer M. Verhoosel
Projectnummer : 211x05038

Opgesteld door : De heer P. van de Ligt
i.a.a. : De heer F. Janssen

Van de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken omtrent het ontwerp-bestemmingsplan "Uitbreiding Buitenhof de Leistert" werd gebruik gemaakt door één reclamant.

De zienswijze werd tijdig – dat wil zeggen binnen de daarvoor gestelde termijn (vanaf 8 maart tot en met 18 april 2012) - ingediend. Zodoende kan de reclamant in zijn zienswijze worden ontvangen.

Ten aanzien van de ingediende zienswijze wordt het volgende overwogen:

De zienswijze

1. Zienswijze reclamant 1

Merkt op:

Reclamant is eigenaar van bungalow 4 van het oorspronkelijke deel van Buitenhof de Leistert. Deze recreatiewoning is aangekocht omdat sprake is van een kleinschalig bungalowpark, de bungalow nabij de centrale voorzieningen ligt en sprake is van een vrij uitzicht aan de voorzijde van bungalow.

- a. Het oorspronkelijke deel van Buitenhof de Leistert, waar bungalow 4 deel van uit maakt, omvat een bungalowpark met maximaal 225 recreatiewoningen en een gebouw met centrumvoorzieningen. Mede de kleinschaligheid van het bungalowpark met 225 recreatiewoningen is reden geweest te investeren in de bungalow. De reclamant stelt dat zijn investering te niet wordt gedaan door een uitbreiding van het park met 75 recreatiewoningen. Dit betreft een uitbreiding van 33% ten opzichte van het oorspronkelijke plan van 225 woningen, waardoor geen sprake meer is van kleinschaligheid.
- b. Reclamant heeft juist geïnvesteerd in bungalow 4 vanwege de ligging. De recreatiewoning bevindt zich momenteel aan het begin van het park waardoor het dichtbij de centrale voorzieningen ligt en daardoor voor vooral jonge gezinnen en ouderen een zeer aantrekkelijke locatie betreft. Door de uitbreiding van het bungalowpark bevindt de recreatiewoning zich niet langer aan het begin van het park, maar voortaan in het midden. Van een zeer aantrekkelijke ligging voor jonge gezinnen en ouderen is dan geen sprake meer.

- c. Aan de voorzijde van de recreatiewoning is nu sprake van een vrij uitzicht. Dit geeft de recreatiewoning een rustieke ligging. Echter, door de voorgenomen uitbreiding van het bungalowpark, zal het vrije uitzicht en rust niet meer van toepassing zijn. Dit heeft gevolgen voor de investering en het woon- en leefklimaat.

Standpunt gemeente:

De uitbreiding van Buitenhof de Leistert vindt zijn basis in de vastgestelde "Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'" en de vastgestelde gemeentelijke structuurvisie "Structuurvisie Leudal – regie op de toekomst". In deze strategische visie en structuurvisie stelt de gemeente zich tot doel een kwaliteitsslag te maken voor de Leistertboulevard. Onderdeel van deze kwaliteitsslag is het "aan elkaar smeden" van de huidige camping de Leistert en het huidige bungalowpark Buitenhof de Leistert tot een hoogwaardig verblijfsrecreatief gebied.

Momenteel bevindt zich tussen de camping en het bungalowpark het manegecomplex De Leistert. De manege valt grotendeels binnen het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan "Recreatieoord de Leistert 1987" van de voormalige gemeente Roggel en Neer (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 oktober 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 januari 1988). Volgens dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd als 'Ruitersportdoeleinden' (bebouwing manege en achterliggende gronden) en 'Recreatiedoeleinden' (gronden liggende voor de manege).

De als 'Ruitersportdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de beoefening van de hippische sport.

De als 'Recreatiedoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het kamperen met tenten, toer- en stacaravans, tentwagens en kampeerauto's, alsmede dagrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen.

De huidige feitelijke invulling en planologische mogelijkheden van het plangebied staan de gewenste (recreatieve) kwaliteitsslag in de weg. De bestemming 'Ruitersportdoeleinden' is reeds fors bebouwd en kwalitatief laagwaardig ingevuld en biedt nog ruime uitbreidingsmogelijkheden. De grootschalige ruitersportevenementen, met dito effecten, op locatie passen evenmin in de gewenste kwaliteitsslag. Daarnaast bieden delen van het plangebied, bestemd als 'Recreatiedoeleinden, mogelijkheden voor het kamperen met tenten, toer- en stacaravans, tentwagens en kampeerauto's.

Invulling van de bestaande bestemmingen zou niet leiden tot de gewenste (recreatieve) kwaliteitsslag. Het bestemmingsplan "Uitbreiding Buitenhof de Leistert" laat de bouw van maximaal 75 recreatiewoningen en extra centrale voorzieningen toe. Hiermede wordt de kwaliteit van de Buitenhof de Leistert tot aan de camping de Leistert doorgezet en wordt voorkomen dat er ongepaste andere ontwikkelingen plaatsvinden. De 75 recreatiewoningen worden gerealiseerd op circa 12 ha, waardoor per hectare sprake is van een lage bebouwingsdichtheid. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een uitstekende landschappelijk inpassing (die gerealiseerd dient te worden) en een grote oppervlakte groenbestemming. Met het bestemmingsplan wordt de gewenste kwaliteit op locatie gewaarborgd.

Bungalow 4 bevindt zich aan de westelijke zijde van het huidige bungalowpark, aan de zijde van de Heldensedijk.

Hieronder worden de specifieke opmerkingen inhoudelijk behandeld:

- a. Het huidige aantal recreatiewoningen op Buitenhof de Leistert bedraagt 225 woningen. Overwogen wordt dat er daarmee geen sprake is van een kleinschalig bungalowpark en het aspect 'schaal van het bungalowpark' in dit kader niet gedefinieerd kan worden. De term 'grootschalig bungalowpark' kan niet verder ruimtelijk gedefinieerd of ingekaderd worden. Indien reclamant van mening is dat zijn investering in waarde zal dalen kan een verzoek tot planschade bij de gemeente worden ingediend, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. Dit eventuele verzoek staat los van deze bestemmingsplanprocedure.

- b. Bungalow 4 bevindt zich momenteel inderdaad aan het begin van Buitenhof de Leistert. Het is dan ook dichtbij de centrale voorzieningen gelegen, die zich bevinden op camping de Leistert.

Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van de centrale voorzieningen richting Buitenhof de Leistert. De lokalisering van de nieuwe centrale voorzieningen zijn zorgvuldig vastgelegd met het doel de centrale voorziening van de camping en het bungalowpark als een totaalgebied met centrale voorzieningen te laten worden. Vanuit Buitenhof de Leistert zijn de centrale voorzieningen in de toekomst daarom sneller, beter en logischer bereikbaar.

De ligging van de recreatiewoning verslechtert in de toekomst niet ten opzichte van de ligging van de centrale voorzieningen. Deze komen dus juist dichterbij te liggen, waardoor sprake is van een verbetering voor wat betreft de ligging ten opzichte van de centrale voorzieningen.

- c. Het huidige vrije uitzicht en de rustieke ligging dienen genuanceerd te worden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er in het plangebied reeds het een en ander mogelijk op recreatiegebied (stacaravans, tenten en dergelijke), maar ook reeds aanwezig (grootschalig manegecomplex). Vanuit bungalow 4 is nu reeds sprake van een beperkt vrij uitzicht, immers er is zicht op de manege. Daarnaast kan op basis van het vigerende bestemmingsplan aan het gebied tegenover de recreatiewoning invulling worden gegeven aan de bestemming 'Recreatiedoeleinden', hetgeen betekent dat er een kampeerterrein gerealiseerd kan worden, dat het uitzicht eveneens belemmert.

Het realiseren van een kampeerterrein tot nagenoeg op de grens tussen het manegecomplex en het huidige bungalowpark is een niet gewenste ontwikkeling in het kader van de Leistertboulevard, waarin wordt gestreefd naar kwalitatief hoogwaardige vormen van verblijfsrecreatie. Weliswaar is nu sprake van een rustieke ligging, maar zodra een kampeerterrein ter plaatse gerealiseerd zou worden is hier geen sprake meer van. Een invulling met recreatiewoningen sluit dan ook veel beter aan op de reeds gerealiseerde hoogwaardige kwaliteit verblijfsrecreatie op Buitenhof de Leistert.

Nieuwe recreatiewoningen kunnen overigens niet nabij bungalow 4 worden gerealiseerd, maar ten minste op een afstand van 60 m hiervan. Dit is geborgd doordat tussen de recreatiewoning en de nieuwe recreatiewoningen een brede groenstrook wordt aangelegd, bestemd als 'Groen'.

Standpunt:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.